Algemene uitgiftevoorwaarden 2013

Vastgesteld bij besluit van burgemeester
en wethouders van de gemeente Rheden
d.d. 22 juli 2013

gemeente Rheden

INHOUD **BLADZIJDE**

INLEIDING		2
DEFINITIES		2
HOOFDSTUK I	DE AANBIEDING	3
HOOFDSTUK II	DE VERKOOP	4
HOOFDSTUK III	SLOTBEPALING	10

INLEIDING

Hierbij treft u aan de Algemene uitgiftevoorwaarden 2013 van de gemeente Rheden. Hierin zijn naast regels omtrent de aanbieding van onroerende zaken, bepalingen opgenomen die van toepassing zijn als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit. Deze Algemene uitgiftevoorwaarden vormen met de koopovereenkomst één onverbrekelijk geheel.

DEFINITIES

Hierna is een aantal definities van de in de Algemene uitgiftevoorwaarden gebruikte begrippen opgenomen. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Aflevering	:	feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
Algemene uitgiftevoorwaarden	:	onderhavige voorwaarden van de gemeente Rheden, die van toepassing zijn bij gemeentelijke koopovereenkomsten, hierna te noemen: 'de voorwaarden' en/of 'AUV 2013'.
Grond	:	de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst waarbij deze Algemene uitgiftevoorwaarden behoren.
Onroerende zaak	:	de grond en/of opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene uitgiftevoorwaarden behoren.
Ingebruikneming	:	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden te verrichten, en/of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig onderzoek valt hier niet onder.
Notariële akte	:	de voor de overdracht van de onroerende zaak vereiste akte van levering.
Overdracht	:	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
Koopovereenkomst	:	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn, waarbij enerzijds de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en te leveren en anderzijds de wederpartij zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
Wederpartij	:	koper.
Gemeente	:	de gemeente Rheden. Hieronder worden mede het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad verstaan.

HOOFDSTUK I DE AANBIEDING

Artikel 1

Bedenktijd

1 De aspirant-koper ontvangt van de gemeente een schriftelijke aanbieding van de te verkopen onroerende zaak onder bijvoeging van de relevante informatie.

2 De aspirant-koper heeft één maand bedenktijd -te rekenen vanaf de datum van verzending van de aanbieding- om al dan niet te besluiten tot reservering gedurende een periode van 3 maanden van de te verkopen onroerende zaak. Er zijn voor de aspirant-koper geen kosten verbonden aan de in de vorige zin vermelde bedenktijd.

3 Indien de aspirant-koper tot reservering besluit, doet hij daarvan schriftelijke mededeling aan de gemeente binnen de gestelde termijn van één maand èn onder gelijktijdige betaling van de in artikel 2 aangegeven reserveringsvergoeding.

4 De onder lid 1 vermelde reserveringsaanbieding vervalt automatisch, indien de aspirant-koper binnen de gestelde termijn van één maand:

a niet schriftelijk heeft gereageerd op de aanbieding; en/of
b weliswaar schriftelijk heeft gereageerd, maar de betaling van de reserveringsvergoeding is uitgebleven; en/of
c schriftelijk kenbaar heeft gemaakt af te zien van de aanbieding.

5 De gemeente is bevoegd in bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van de gemeente, gemotiveerd van de onder lid 4 opgenomen bepaling af te wijken.

Artikel 2

Reservering

1 Indien aspirant-koper conform het bepaalde in artikel 1 lid 3 tot reservering besluit, reserveert de gemeente de te verkopen onroerende zaak gedurende een termijn van drie maanden. Deze reserveringstermijn -hierna ook te noemen 'de reserveringsperiode'- neemt een aanvang direct na afloop van de in artikel 1 lid 2 vermelde bedenktijd.

2 De reservering vindt plaats onder de verplichting van de aspirant-koper tot betaling van rente over de koopsom over de reserveringsperiode. Het van toepassing zijnde rentepercentage is gelijk aan de wettelijke rente.

3 Aspirant-koper verplicht zich om gedurende de reserveringsperiode de haalbaarheid van zijn bouwplannen nader te onderzoeken.

4 Indien aspirant-koper tot verlenging van de reservering met nog eens drie maanden wenst over te gaan, doet hij daarvan tijdens de reserveringsperiode schriftelijk mededeling aan de gemeente onder gelijktijdige betaling van de voor de verlengde reserveringsperiode verschuldigde reserveringsvergoeding conform het bepaalde in artikel 2 lid 2.

5 Indien aspirant-koper tot aankoop van de te verkopen onroerende zaak wenst over te gaan, dient hij vóór het einde van de (verlengde) reserveringsperiode:

a het door de gemeente toegezonden koopcontract te ondertekenen en te retourneren;
b de verschuldigde waarborgsom zijnde 10% van de koopsom te voldoen.

6 De aanbieding wordt als vervallen beschouwd indien vóór het einde van de (verlengde) reserveringsperiode:

   a geen ondertekend koopcontract is ontvangen; en/of
   b een ondertekend koopcontract is ontvangen, maar de betaling van de waarborgsom is uitgebleven; en/of
   c een schriftelijk bericht is ontvangen dat van de aanbieding wordt afgezien.

7 De gemeente is bevoegd in bijzondere gevallen, ter beoordeling van de gemeente, van het in dit artikel bepaalde af te wijken.

HOOFDSTUK II DE VERKOOP

Artikel 3

Geldigheid

De Algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Rheden en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel. Van deze Algemene uitgiftevoorwaarden kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 4

Tekening

Van elke koopovereenkomst maakt een tekening deel uit, waarop de kadastrale informatie van de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 5

Staat van aflevering

1 De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van het tot stand komen van deze overeenkomst.
   Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevond op de datum van ingebruikneming.

2 De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.

3 De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

4 Voor zover de gemeente bekend is het voorgenomen gebruik door de wederpartij niet door privaat- of publiekrecht verboden.

Artikel 6

Betaling koopsom

1 Binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente op bankrekening-nummer 28.50.07.114 ten name van de gemeente Rheden te De Steeg, onder vermelding van 'koopsom bedrijventerrein' of de notaris die de akte verlijdt.

2 Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 7

Overdracht en aanvaarding

1 De notariële akte wordt ondertekend binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst, tenzij anders overeen te komen.
Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 6 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

2 De keuze van de notaris ligt bij wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.

3 Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 8

Risico-overgang

De onroerende zaak komt eerst voor risico van wederpartij, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de aflevering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op wederpartij.

Artikel 9

Kosten en belastingen

1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en de kosten van het kadastrale recht zijn voor rekening van wederpartij.

2 Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de notariële akte wordt verleden voor rekening van wederpartij.

Artikel 10

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, voor zover dit (een) gedeeltelijk(e) kadastraal perce(e)len betreft, zullen de grenzen door de gemeente met piketten of buizen in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op haar verzoek eenmaal worden aangewezen. Het na deze eerste aanwijs op verzoek van wederpartij opnieuw uitzetten van de grenzen, geschiedt slechts tegen vergoeding op basis van de daadwerkelijk bestede uren, tegen het dan geldende tarief.
Wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen de door de ambtenaar belast met het bouwtoezicht te geven aanwijzingen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak, op te volgen.

Artikel 11

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 12

Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader aangegeven bodemonderzoek verricht.
De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Wederpartij heeft recht op inzage van het rapport.
De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik voor zover dat aan haar bekend is, geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
Het risico van eventueel gesignaleerde restverontreiniging en het risico dat achteraf blijkt dat nog niet te tijde van de koop in het bodemonderzoeksrapport gesignaleerde verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, is voor rekening van koper.

Artikel 13

Ontbinding in geval van verontreiniging

1 Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen als bedoeld in artikel 13 van zodanige aard dat van wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat zij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft wederpartij -gedurende zeven dagen na het bekend worden van voornoemde verontreiniging- eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

2 Wanneer wederpartij gebruikmaakt van de onder lid 1 van dit artikel omschreven ontbindings-bevoegdheid, zal de gemeente de reeds van wederpartij ontvangen geldbedragen restitueren aan wederpartij.

3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard -behoudens olietank(s) en/of asbest- noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 14

Betaling waarborgsom

1 Tot zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen is wederpartij verplicht gelijktijdig met de door haar getekende koopovereenkomst een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom te doen ter hoogte van 10 procent (10%) van de koopsom. Deze aanbetaling dient te worden voldaan op bankrekeningnummer 28.50.07.114 ten name van de gemeente Rheden in De Steeg, onder vermelding van 'waarborgsom bedrijventerrein'.

2 Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom.

3 Indien de gemeente niet tot verkoop besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de n.v. Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 15

Faillissement en beslag

1 Indien de wederpartij voor 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 gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2 Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 16

Twee of meer natuurlijke of rechtspersonen, hoofdelijkheid

1 Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

2 De in lid 1 bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voorvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat deze personen elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.

Artikel 17

Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 18

Kettingbeding

1 Wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen bepalingen van deze Algemene uitgiftenvoorwaarden (AUV 2013) en de koopovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Wederpartij zal daartoe het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van het zakelijk recht opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 (zegge vijfentwintigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2 Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/ zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente dit kettingbeding aan.

Artikel 19

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.

Artikel 20

Gedoogplicht

1 Wederpartij is verplicht te gedogen dat al hetgeen door de Gemeente ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.

2 Wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is en/of wordt aangebracht, bevestigd te laten.

3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien wederpartij dat wenst, aan haar worden vergoed.

4 Wederpartij is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel.

5 Wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 21

Opstalrecht en erfdienstbaarheid

1 Wederpartij is verplicht te gedogen dat ten behoeve van de gemeente om niet en voor onbeperkte duur een opstalrecht wordt gevestigd ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, indien en voor zover de situatie ter plaatse dit vereist, zulks ter beoordeling van de gemeente.

2 Wederpartij is -indien de gemeente zulks wenst- verplicht te gedogen dat om niet en voor onbeperkte duur een erfdienstbaarheid van overpad wordt gevestigd om, te voet of met enig vervoermiddel, te komen en te gaan van en naar de door de gemeente aangelegde nutsvoorzieningen en tevens een erfdienstbaarheid tot het dulden van onderhoud met alle middelen door de gemeente van deze nutsvoorzieningen.

3 Wederpartij zal dienaangaande op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan de vestiging van dit opstalrecht dan wel deze erfdienstbaarheid.

4 De kosten van vestiging van het opstalrecht dan wel de erfdienstbaarheid komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 22

Kosten onderzoek notaris

In geval van ontbinding van de koopovereenkomst zijn de kosten van de ter uitvoering van die overeenkomst door de notaris verrichte werkzaamheden voor rekening van de gemeente en de wederpartij, ieder voor de helft.

Artikel 23

Termijnen

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

Artikel 24

Boetebepaling

1 Indien in deze algemene of eventuele in de koopovereenkomst gestelde bijzondere voorwaarden niet anders is bepaald, verbeurt wederpartij bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene uitgiftevoorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom.

2 Naast de verbeurde boete kan de gemeente aanspraak maken op nakoming en volledige schadevergoeding.

3 Van de in lid 1 bedoelde hoogte van de boete kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 25

Geschillenregeling

1 Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst 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 volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

2 Op deze voorwaarden en de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 26

Ontbindende voorwaarde van financiering

De koopovereenkomst zal door wederpartij ontbonden (kunnen) worden indien wederpartij niet binnen één maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop, een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en/of de daarop te realiseren bebouwing, onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen. Wederpartij zal ter verkrijging van de financiering al het mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de gemeente tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de andere partij. Deze mededeling dient uiterlijk zeven dagen voor het tijdstip waarop de notariële akte wordt ondertekend in het bezit van de andere partij te zijn.

HOOFDSTUK III SLOTBEPALING

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel ‘Algemene uitgiftevoorwaarden 2013’ (AUV 2013), vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 22 juli 2013.