



Partijen:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Zutphen, gevestigd te Zutphen, 's-Gravenhof 2, 7201 DN, postadres: Postbus 41, 7200 AA Zutphen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50099604, op grond van artikel 160 lid 1, sub d en artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. A. Vermeulen, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 1 februari 2022, hierna te noemen: 'de Gemeente' of 'Koper'

en

2. Stichting Theater en Congrescentrum Hanzehof, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7201 AA) Zutphen aan Coehoornsingel 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41038096, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M. Radstake-Brinkman, met schriftelijke goedkeuring van de Raad van Toezicht, hierna te noemen: 'Verkoper'

De Gemeente en verkoper hierna tezamen te noemen: 'partijen',

Overwegende dat:

Verkoper eigenaar is van en exploiteert het perceel met het theater- en congrescentrum, plaatselijk bekend als Coehoornsingel 1 te Zutphen;

Koper en Verkoper hebben de intentie om het theater te behouden voor de stad en daarbij vastgoed en cultuur te ontvlechten, in welk kader het college van Koper in december 2020 besloten heeft het bovenomschreven vastgoed van Verkoper over te willen nemen;

Dat deze overname door Koper een bijdrage levert aan de ontvlechting van vastgoed en cultuur;

De raad op 29 maart 2021 een motie heeft aangenomen waarin aan het college verzocht wordt om in de voorjaarsnota integraal inzicht te geven hoe de Hanzehof in de begroting 2022 op wordt genomen.

Verkoper haar activiteiten in het theater en het congrescentrum zal voortzetten in verband waarmee partijen een overeenkomst tot (terug)huur sluiten, onder nader vast te stellen huurcondities;

Verkoper een deel van het gebouw verhuurt aan de Muzehof en na eigendomsoverdracht door Verkoper als hoofdhuurder worden onderverhuurd aan de Muzehof;

Koper en verkoper het uitgangspunt hebben dat de bestaande prestatieafspraken en bedrijfsactiviteiten van de Muzehof inhoudelijk gehandhaafd blijven;

Het gebouwencomplex bestaat uit de buitensociëteit uit 1891, het theatercentrum (theaterzaal, foyer) en congrescentrum uit 1976 en de theatertoren uit 2006.

Er diverse onderzoeken zijn gedaan naar de technische staat van het pand, de installaties, theatertechniek en de duurzaamheid van het pand.

Partijen bekend zijn met de feitelijke staat van het complex en de noodzaak tot onderhoudswerkzaamheden in de nabije toekomst;

Verkoper Koper er van in kennis heeft gesteld dat er het nodige groot onderhoud aan het pand dient plaats te vinden. Verkoper zich beseft dat uitvoering hiervan door Koper gefaseerd zal plaatsvinden en alleen voor zover dit verantwoord is binnen haar exploitatie;

Dat het verrichte onderzoek input geweest is geweest voor de verrichte taxatie van het pand.

Er diverse overleggen gevoerd zijn de stichting Hanzehof over het ontvlechten van de vastgoedexploitatie en de cultuurexploitatie, alsmede een ontvlechting van de Hanzehof ten opzichte van de Hanzehal.

De gemeente zicht verplicht om gedurende looptijd van de huurovereenkomst het groot onderhoud van het complex functioneel geschikt te houden voor het gebruik als theater-, congrescentrum en muziekschool.

Partijen hebben overeenstemming bereikt en leggen de afspraken in deze overeenkomst als volgt vast.

Zijn overeengekomen dat:

Verkoper aan de gemeente verkoopt en in eigendom zal overdragen en dat gemeente van verkoper koopt en in eigendom zal aanvaarden:

Verkocht wordt het perceel kadastraal bekend gemeente Zutphen, sectie B 4072, ter grootte van circa 94 are en 20 centiare, met de bijbehorende opstallen (theater, cultuur- en congrescentrum en buitensociëteit) plaatselijk bekend als Theater en Congrescentrum Hanzehof, aan de Coehoornsingel 1, alsmede de volgende zaken: de hijsinstallatie, geluidsinstallatie, de stoelen en de lichtinstallatie van het theater en de onroerende aanhorigheden, hierna te noemen 'het verkochte'. Een kadastrale, en als zodanig door partijen gewaarmerkte tekening, is bijgevoegd als bijlage 1. Partijen zijn zich bewust van de overbouw op perceel B 4716. De overbouw wordt - voor zover nodig - ook overdragen, hetgeen tot de bevoegdheid van partijen behoort, omdat perceel B 4716 reeds eigendom is van de gemeente.

Voor de koopsom van € 6.815.100,- (zegge: zesmiljoen achthonderdvijftienduizend en honderd euro) k.k.

Op deze koopovereenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing

Notariële akte tot levering

Artikel 1.

a. De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden voor Notariskantoor Coops Rouweler, notaris mr. W. Coops te Zutphen, of diens plaatsvervanger/één der

notarissen van Notariskantoor Rouweler, notarissen te Zutphen of één van hun plaatsvervangers, uiterlijk op 1 maart 2022 of zoveel eerder of later als partijen nader mochten overeenkomen, op het door de notaris te bepalen tijdstip.

Kosten en belasting

Artikel 2.

- a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastraal tarief, zijn voor rekening van de koper.
- b. Koper doet hierbij een beroep op artikel 15 lid 1 sub c WBR voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting.
- c. Indien omzetbelasting verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens herziening der vooraftek, is deze voor rekening van de verkoper en is deze in voormelde koopprijs begrepen.

Betaling

Artikel 3.

- a. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris op het bankrekening met nummer: NL89RABO0376718129 een kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van derden gelden notariskantoor Coops Rouweler (Coops B.V.) mr. W. Coops notaris(sen) te Zutphen.
- b. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor sub a vermelde bankrekening, uiterlijk met valuterig van de dag van ondertekening van de akte.
- c. Betaling aan de verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- d. De notaris houdt het door de koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor de koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor sub c van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.
- e. De verkoper bedingt ten behoeve van schuldeisers die - in verband met de correcte afwikkeling van de transactie met koper - uit de koopprijs voldaan behoren te worden, de garantie dat hun vorderingen door de notaris rechtstreeks uit de koopprijs worden overgeschreven naar hun bank- of girorekening, zodat de notaris aan de verkoper zelf slechts het restant van de koopprijs verschuldigd is. Verkoper en de begunstigde onderwerpen zich aan de vaststelling door de notaris, welke van de door de verkoper tijdig op te geven schuldeisers aan voormelde maatstaf voldoen en tot welke bedragen. De garantie strekt zich niet mede uit tot het aan de verkoper toekomende restant. Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, bedingt koper ten behoeve van hen,

die onderdelen van de koopprijs rechtstreeks naar de bank- of girorekening van de notaris hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan de koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door de koper zelf overgemaakte bedragen.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4.

- a. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevond. Ter zake van deze koopovereenkomst geldt het algemene uitgangspunt "as is, where is", waaronder onder meer begrepen de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke staat van het Verkochte in de ruimste zin van het woord, in verband waarmee de (huidige) toestand van het Verkochte in alle opzichten door Koper wordt aanvaard. Koper verklaart zich in dit kader uitdrukkelijk bekend met het achterstallige onderhoud. De in deze koopovereenkomst opgenomen voorwaarden dienen in die context te worden gelezen en/of uitgelegd. De Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna in artikel 11 bepaalde. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de Koper kenbare gebreken staat Verkoper niet in.
- b. Koper zal het verkochte met ingang van de leveringsdatum (terug)verhuren aan Verkoper met de bestemming theater- en congrescentrum en Verkoper zal het als zodanig ook binnen die bestemming gebruiken. Tevens zal Verkoper een ander zelfstandig gedeelte van het verkochte gaan huren en dit rechtstreeks zelf onderverhuren aan de Muzehof.
- c. De onroerende zaak zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als theater-, congrescentrum en muziekschool nodig zijn. De Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de koper als hiervoor bedoeld in de weg staan.
- d. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere overeenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van feitelijke levering.
- e. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in de huidige staat, inclusief de meeverkochte roerende zaken en exclusief de roerende zaken die eigendom van verkoper blijven, zoals nader bepaald in deze overeenkomst. Deels betreft het een verkoop in verhuurde staat.
- f. Koper heeft het recht het verkochte zo kort mogelijk vóór de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Aanvaarding rechten en lasten

Artikel 5.

- a. De onroerende zaak zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
- b. De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen,

kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit: de laatste akte(n) tot levering d.d. 19 december 1978.

c. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

d. Op de onroerende zaak rust(en) blijkens de kadastrale registratie en de gemeentelijke registratie geen publiekrechtelijke beperking(en).

e. Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper 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.

Overdracht aanspraken

Artikel 6. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op de koper per het tijdstip van overdracht van de onroerende zaak op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. De verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van de koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Oppervlakte

Artikel 7. De oppervlakte van het perceel staat vast. Daar komt de overbouw bij. Partijen zijn bekend met het perceel en het complex. Overmaat of ondermaat is in dit kader niet aan de orde en kan niet tot rechtsvorderingen leiden.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 8. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat de koper het desbetreffende deel aan de verkoper voldoet. De notaris kan in bijzondere gevallen een andere wijze van verrekening vaststellen.

(Garantie)verklaringen van verkoper

Artikel 9. De verkoper verklaart en garandeert, onverminderd het hiervoor in artikel 5 en 6 bepaalde, het volgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor artikel 5 sub b beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan

wel tot het nemen van andere maatregelen; de verkoper heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat hij het verkochte in eigendom of gebruik had;

3. het is de verkoper niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn;

4. het is verkoper wel bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden;

5. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten: er is, noch zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen huur- en betalingstermijnen;

- na het tot stand komen van deze overeenkomst mogen bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten slechts in overleg met de koper worden gewijzigd;

- het verkochte is, noch zal geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;

- er is geen actie tot huurvermindering aangekondigd, noch heeft vooruitbetaling van huurtermijnen plaatsgevonden; voorts is er geen pandrecht op de huurtermijnen gevestigd;

- ter zake van voormelde huurovereenkomst(en) zijn geen waarborgsommen door de betreffende huurder(s) gestort, noch bankgaranties gesteld;

6. aan de verkoper zijn van overheidswege geen veranderingen betreffende de onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd of door dan wel in opdracht van de overheid zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;

7. Met uitzondering van de Buitensociëteit, welke een gemeentelijke monument is, is aan de verkoper betreffende de (overige) onroerende zaak c.q. opstallen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:

a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;

c. door de gemeente of provincie als beschermd monument;

8. de onroerende zaak is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;

9. aan de verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

10. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;

11. op het verkochte rust geen retentierecht;

12. het verkochte is rechtstreeks aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;

13. het verkochte heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg;

14. aan de verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
 15. aan de verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend;
 16. het recht van de verkoper op de onroerende zaak is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;
 17. procedure als bedoeld in artikel 2:94c/2:204c BW (Nachgründung) is door de verkoper bij zijn verkrijging gevolgd/was bij de verkrijging door de verkoper niet van toepassing;
 18. met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;
 19. de koper kan niet aangesproken worden voor niet door de verkoper opgegeven waarborgsommen;
- b. Deze garantiebepalingen van de verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het redelijkerwijs voor de koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.
- c. Verkoper sluit jegens de koper iedere verdere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van bodemverontreiniging met uitzondering van die bedoeld sub a.2 en 3 van deze bepaling, welke uitsluiting door de koper wordt aanvaard, zulks onverlet eventuele aanspraken van en jegens derden.

Informatieplicht verkoper/onderzoeksplicht koper

Artikel 10. a. Door de verkoper wordt nog de volgende informatie verstrekt met betrekking tot het verkochte:

1. onroerendezaakbelasting bedraagt wegens genot krachtens zakelijk recht € 52.584,75 per jaar.
2. de waterschapslasten bedragen € 3.554,81 per jaar.
3. het rioolrecht bedraagt € 327,-- per jaar.

Voor zover aanslagen werden opgelegd zijn deze voldaan.

- b. De meeverkochte technische installaties, de riolering en de aan- en afvoerleidingen, alsmede bedradingen functioneren naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- c. Verkoper deelt aan koper mee dat op een gedeelte van het terrein in de bodem (een gedeelte van) een historische stadsmuur aanwezig is. Deze 'archeologische waarde' kan (nadelige) gevolgen hebben voor koper indien hij (op termijn) op die betreffende locatie iets wil realiseren en/of (laten) uitvoeren. Koper neemt deze informatie voor kennisgeving aan.
- d. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de 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 de koper behoort te worden gebracht.

De 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.

Risico-overgang, beschadiging

Artikel 11.

a. Het verkochte komt pas voor risico van de koper, zodra de notariële akte tot levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico door die feitelijke levering overgaat op de koper. Zulks geldt onverkort indien de koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van het hierna artikel 13 sub b bepaalde. Tot dat moment is de verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van de koper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) casu quo nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.

b. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de hiervoor artikel 1 genoemde datum:

1. de koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval de verkoper aan de 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 de verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of,

2. de verkoper verklaart de schade vóór de hiervoor sub 1 genoemde datum van levering, dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht dagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig door de zorg van en voor rekening van de verkoper moeten worden verlengd.

Ingebrekestelling, verzuim/ontbinding en boete

Artikel 12.

a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij

desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

b. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van acht dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor artikel 1 sub a gemelde datum van levering, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de hiervoor artikel 1 sub a genoemde notaris gerichte brief, te ontbinden.

Ontbindende voorwaarden/ontbinding

Artikel 13.

a. Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende, voorts ontbonden (kunnen) worden in elk van de volgende geval:

1. Indien voor 28 februari 2022 door verkoper met de Muzehof geen definitieve overeenstemming wordt bereikt over een nieuwe onderhuurovereenkomst; een kopie van de desbetreffende koopovereenkomst is aan de hiervoor genoemde notaris ter hand gesteld.

b. Vervulling van een hiervoor onder sub a opgenomen ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien de verkoper zich daarop tijdig beroept. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris en de koper. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde hiervoor sub a genoemde datum in het bezit van de notaris en de koper te zijn, op straffe van verval van de bevoegdheid zich op de voorwaarde te beroepen.

c. Partijen zullen in de akte tot levering afstand doen van het recht op gehele of gedeeltelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze afstand laat onverlet het recht van de koper vermindering van de koopsom of schadevergoeding te vorderen.

Kosten onderzoek notaris

Artikel 14.

a. In geval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoefte de ontbinding geschiedt, doch wordt geen honorarium in rekening gebracht.

b. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de verkoper en de koper, ieder voor de helft.

c. Ingeval van ontbinding door de koper, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

d. Een en ander geldt niet voor zover anders is overeengekomen met de notaris.

Termijnen

Artikel 15. Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Woonplaatskeuze

Artikel 16. Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor sub 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Rechtskeuze en forumkeuze

Artikel 17. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Zutphen datum

Gemeente Zutphen (koper), namens deze

Mevrouw drs. A. Vermeulen
Burgemeester Zutphen

(handtekening koper)

Zutphen datum

Stg. Theater- en Congrescentrum
Hanzehof (verkoper), namens deze

Mw. M. Radstake
Directeur bestuurder

(handtekening verkoper)