



KOOPOVEREENKOMST VOOR DE AANKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Vlaamse gas 7

Gemeente Nijmegen

en

De heer en mevrouw Verriet

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Berends, in zijn functie van Concernmanager Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van ..., nummer ..., hierna te noemen: Koper of de Gemeente,

en

2. de heer V.L. Verriet, geboren op 21 november 1966 te Nijmegen, wonende aan het Plein 1944 98 A te Nijmegen en mevrouw S. Verriet, geboren op 26 september 1963 te Nijmegen, wonende aan de Smedenstraat 270A te Deventer, hierna zowel ieder voor zich als gezamenlijk te noemen: Verkoper,

Verkoper en Koper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. Verkoper eigenaar is van het pand kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie C, nummer 5370, plaatselijk bekend als Vlaamsegas 7 in welk pand coffeeshop Jetset tot voor kort was gevestigd;
- b. de Gemeente heeft de wens te komen tot herontwikkeling van het gebied plaatselijk bekend als Vlaamsegas. Binnen dit gebied zijn thans een tweetal coffeeshops, een dansschool, overige horeca en woningen gelegen;
- c. de Gemeente heeft voor het gebied de 'Integrale gebiedsvisie Vlaamsegas' (hierna: de Gebiedsvisie) opgesteld, welke het ruimtelijk en programmatisch kader omvat voor de ontwikkeling van Vlaamsegas;
- d. de Gemeente in het kader van de ontwikkeling van Vlaamsegas de wens heeft over te gaan tot koop van het pand Vlaamsegas 7 van Verkoper;
- e. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand Vlaamsegas 7;
- f. Verkoper en Koper, waar het Koper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze Koopovereenkomst, welke Koopovereenkomst aan de zijde van Verkoper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening,

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze koopovereenkomst.

Artikel 2 Het Verkochte

Paraaf Verkoper

2

Paraaf Koper

Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het pand plaatselijk bekend als Vlaamsegas 7 te Nijmegen en kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie C, nummer 5370, groot 65 m2, een en ander zoals vermeld op de mede in het kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte situatietekening met nummer 566886, versie 1 d.d. 7 juni 2021.

Artikel 3 Koopsom/ schadeloosstelling

1. De koopsom/schadeloosstelling voor het Verkochte bedraagt € 152.000,- (zegge: honderd tweeënvijftig duizend euro) inclusief alle vergoedingen in welke vorm en hoe ook genaamd en exclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting.
2. Betaling van de koopsom vindt plaats bij het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 4.

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsoverdracht vereiste notariële akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen van notarisbureau Hekkelman te Nijmegen en wel binnen vier weken na het tot stand komen van deze overeenkomst, ~~doch uiterlijk 31 december 2021~~.
2. Kosten en rechten verbonden aan deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van Koper. De kosten van doorhaling van eventueel ten laste van Verkoper gevestigde hypotheek komen voor rekening van Verkoper.

Artikel 5 Rechten en lasten

1. Verkoper heeft kennisgegeven 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, blijkend en/of voortvloeiend uit de akte ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 op 4 juni 1984 deel 7426 onder nummer 78 en de akte ingeschreven in het kadaster in Register Hypotheken 4 op 23 december 2014 deel 65444 onder nummer 49.
2. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk geen lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in welke vorm en onder welke benaming dan ook anders dan die kenbaar zijn uit de openbare registers.
3. Koper verklaart afstand te doen van alle voor verkoper belastende erfdienstbaarheden, persoonlijke rechten en/of plaatselijke gebruiken (o.a. eventuele rechten van weg) van de percelen die bij Verkoper in eigendom blijven.

Artikel 6 Milieukundige onderzoeken

1. Koper heeft ten aanzien van de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Tauw bv d.d. 8 december 2021 met titel "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Vlaamsegas 7 te Nijmegen en met kenmerk R001-1283466LFK-V01-agv-NL.
2. Op basis van het in lid 1 genoemde rapport verklaart de Koper het Verkochte wat betreft de milieutechnische bodemgesteldheid te aanvaarden in de staat waarin het zich ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst. Koper vrijwaart Verkoper onherroepelijk voor de milieutechnische bodem- en grondwater gesteldheid waaronder mede wordt verstaan consequenties ten gevolge van de aanwezigheid van PFAS, asbest en niet-gesprongen explosieven.

Artikel 7 Staat van aflevering en garantieverklaringen van Verkoper

1. Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst, behoudens gebruikelijke slijtage gedurende het voortgezet gebruik.
2. Verkoper staat ervoor in dat het Verkochte bij de oplevering bezemschoon, leeg en ontruimd is.

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

3. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte; het Verkochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen: het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.
5. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
6. Aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend.
7. Het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.
8. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met en geen asbest dan wel asbesthoudende materialen in de bodem van het Verkochte verwerkt te hebben.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoekplicht Koper

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.

Artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het Verkochte blijft tot en met de dag van de aflevering volledig voor risico van Verkoper in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Verkochte tussen het tijdstip van het sluiten van deze koopovereenkomst en het moment van passeren van de akte van levering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het bekendmaken van het onheil aan Koper, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van het passeren van de akte van levering:
 - Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval Verkoper –zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom/ schadeloosstelling– het Verkochte aan Koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke Verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins– ten opzichte van derden toekomen, dan wel:
 - Verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval het passeren van de akte van levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.
3. Indien het Verkochte tussen het moment van passeren van de akte van levering en het tijdstip van aflevering in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, zal Verkoper Koper hiervan onmiddellijk schriftelijk in kennis stellen door middel van een aangetekend schrijven. Verkoper heeft op dat moment zelf de vrijheid om de keuze te maken om de ontstane schade te herstellen dan wel te kiezen voor het niet herstellen van de schade. In dat laatste geval zal Verkoper aan Koper meedelen het voortgezet gebruik als omschreven in artikel 11 onmiddellijk te beëindigen. Koper kan alsdan de opstallen door en voor zijn rekening (laten) slopen. Indien Verkoper de keuze maakt voor het beëindigen van het voortgezet gebruik als bedoeld in dit lid dan worden de verzekeringspenningen die door de verzekeringsmaatschappij worden uitgekeerd voor de compensatie van de sloop- en opruimingskosten door Verkoper aan Koper uitgekeerd.

Artikel 10 Baten en lasten

Alle lasten blijven voor rekening van Verkoper tot en met de dag van het passeren van de akte van levering.

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper

Artikel 11 Boetebeding

1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
2. In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom/ schadeloosstelling verbeuren, onverminderd het recht op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 12 Toestemming/ondeelbaarheid/bevoegdheid

Partijen zijn bevoegd, voor zover van toepassing en voor zover nodig, te handelen met toestemming c.q. volmacht van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en), en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst. Verkoper verklaart bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 13 Slotbepaling

Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekenen, zorgvuldig kennis hebben genomen van alle bepalingen en voldoende informatie hebben ontvangen, om de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst te overzien.

Artikel 14 Bijlagen

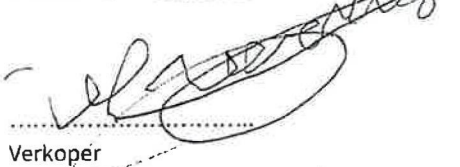
De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn eveneens door ondertekening van de Koopovereenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen bestaan uit:

1. tekening van het Verkochte met nummer 566886 , versie 1, goedgekeurd d.d. 7 juni 2021.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Datum 31-7-2023

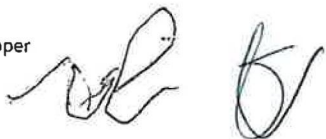
Datum


.....
Verkoper

.....
Koper



Paraaf Verkoper



5

Paraaf Koper

