

Koop- en verkoopovereenkomst

De ondergetekende,, geboren d.d. te
en,, geboren d.d. te, beide
wonende, hierna samen te noemen koper;

verklaart te hebben gekocht en in koop te aanvaarden van de mede-ondergetekende de gemeente Gemert-Bakel, ten deze vertegenwoordigd door S.J.H. Aben-Ter Burg, daartoe bevoegd volgens schriftelijke volmacht van de burgemeester van Gemert-Bakel, handelende ter uitvoering van besluit van de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel d.d. 05-11-2015 tot het aangaan van deze koop- en verkoopovereenkomst,

een perceel grond gelegen te Bakel in het plan Bolle Akker, kavelnummer 117, vormende een ter plaatse door uiterlijke kentekenen aangeduid gedeelte, ter grootte van ongeveer 1515m² van het perceel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie N nummer 2546 (ged.) zoals dit perceelsgedeelte op de aan deze koop- en verkoopovereenkomst gehechte en door partijen voor akkoord getekende situatietekening nader is aangegeven, voor de prijs van € 179.000,- (zegge: eenhonderd negenzeventigduizend euro) exclusief de terzake van deze transactie verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.) ten bedrage van € 37.590,- (zegge: zevenendertigduizend vijfhonderd negentig euro). De koper betaalt naast de genoemde totale koopsom een bedrag van € 615,- (zegge: zeshonderdvijftien euro) voor de kadastrale inmeting van het perceel.

Partijen verklaren dat deze koop en verkoop heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de overeenkomst en de door partijen gearmerkte bijlage I (tekening).

Aldus gedaan en getekend te Gemert, de

van het jaar 2015.

De verkoper,

De koper,

Namens deze,
Medewerker Vastgoed
Mw. S.J.H. Aben-Ter Burg BBA

Behorende bij de koop- en verkoopovereenkomst d.d.tussen de gemeente Gemert-Bakel en omfattende de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn bij verkoop van een perceel grond gelegen in plan Bolle Akker in Bakel in de gemeente Gemert-Bakel.

Staat van aflevering

- a. De grond is bouwrijp gemaakt en wordt afgeleverd in de toestand waarin hij zich bevindt op de datum van de notariële akte.
 - b. De grond wordt vrij van hypotheek en beslagen geleverd. Alle eventueel aan de grond verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
 - c. De gemeente Gemert-Bakel, hierna te noemen: de gemeente, staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
 - d. De bouwkaavel is op het bouwpeil afgewerkt. Wanneer de koper grond gaat afgraven om zijn bedrijfspand te gaan realiseren dient de koper contact op te nemen met de gemeente. Dit zodat de gemeente de vrijgekomen grond kan gebruiken om overige kavels, in het plan Bolle Akker die lager liggen, op te hogen. De grond dient op een door de gemeente aangewezen perceel gespreid aangeleverd te worden.
2. Overdracht en aanvaarding
- a. De akte van levering wordt verleden ten overstaan van notaris Gerrits & van Gulick te Gemert diens plaatsvervanger of opvolger.
 - b. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra:
 1. de koopsom, evenals eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is ondertekend, en:
 2. alle benodigde vergunningen, waaronder de vergunning op grond van de Woningwet (omgevingsvergunning) en de Wet milieubeheer, zijn verleend.
3. Betaling koopsom / rente
- a. De totale koopsom ad. € 179.000,- (zegge: eenhonderd negenenzeventigduizend euro) exclusief de terzake van deze transactie verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.) ten bedrage van € 37.590,- (zegge: zevenendertigduizend vijfhonderd negentig euro moet voldaan zijn op de datum van de akte van levering ten kantore van genoemde notaris of door storting of overmaking naar de rekening van de gemeente Gemert-Bakel.
 - b. Indien de koopsom niet op 1 maart 2016 door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf 1 maart 2016 tot aan de datum van betaling een rente verschuldigd te zijn van vijf procent (5%).
 - c. De koper betaalt naast de onder artikel 3 genoemde totale koopsom, € 615,- voor de kadastrale inmeting van het perceel. Dit dient te worden voldaan onder dezelfde voorwaarden als onder artikel 3b vernoemd.
4. Risico
- Indien op het verkochte werken worden uitgevoerd en/of opstallen worden aangebracht, geschiedt dit geheel onder verantwoordelijkheid van koper, zodat de gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor schade en/of nadeel, in welke vorm en onder welke benaming ook, als gevolg van, of met betrekking tot de uitgevoerde werken en/of aangebrachte opstallen veroorzaakt en door koper voor altijd uitdrukkelijk wordt gevrijwaard tegen aanspraken, als voormeld, van derden.
5. Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, zijn voor rekening van de koper.
 - b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering voor rekening van de koper. De koper is gehouden deze lasten op eerste aanmaning van de, aan de gemeente terug te betalen, indien deze lasten niet rechtstreeks aan koper in rekening worden gebracht.
6. Perceelsomschrijving / terreingrenzen
- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond zullen de grenzen door de gemeente in het terrein worden afgepaald en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en erfafscheidingen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van het perceel bouwgrond.
 - b. De koper doet afstand van de bevoegdheid, omschreven in de artikelen 5:46 en 5:49 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in kosten van grondafscheidingen, voor zover het verkochte grenst aan gemeente eigendommen.
7. Over- en ondermaat
Verschil tussen de werkelijke grootte van de gekochte grond en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Tenzij dit verschil meer dan 2m² bedraagt.
8. Bebouwing
- a. Indien na 4 jaar na de datum van ondertekenen van de akte van levering er niet is gestart moet de bouw, kan de gemeente de bedrijfskavel terugkopen. Dit tegen dezelfde prijs als waarvoor de bedrijfskavel is verkocht.
 - b. Binnen 5 jaar na de datum van ondertekenen van de akte van levering moet de bouw van de bedrijfsruimte tot de bovenkant van de begane grondvloer zijn gevorderd; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
 - c. Binnen 6 jaar na de datum van ondertekenen van de akte van levering moet de bouw gereed zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door Burgemeester en Wethouders worden verlengd.
 - d. Indien na verloop van de in lid b en c genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen vijftig procent (50%) van de geschatte bouwtijd (1 jaar) is verlopen is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom.
9. Doorverkoop
- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen bedrijfsruimte uitsluitend zelf te zullen gebruiken en die bedrijfsruimte met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, zulks op verbeurte van een boete ten gunste van de gemeente Gemert-Bakel en ten laste van koper, ten bedrage van € 50.000,- per overtreding en van € 1.000,- voor elke dag dat de overtreding voortduurt, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
 - b. Het betaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 2. Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers omschreven in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

3. Schriftelijke ontheffing door Burgemeester en Wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende bedrijfsruimte gedurende vijf achtereenvolgende jaren in eigendom heeft. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop de bedrijfsruimte gereed gemeld (afdeling RO).
- d. Het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Het college van Burgemeester en Wethouders zal uitgaan van de redelijkheid en billijkheid.
- e. De hiervoor onder lid a genoemde boeten, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn en zijn ten behoeve van de gemeente onmiddellijk opeisbaar op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

10. Verhuur

- a. De koper mag een gedeelte van zijn pand verhuren. De maximale oppervlakte om te verhuren mag niet meer dan 50% van het bedrijfspand bedragen. De beperking van verhuur geldt voor maximaal 5 jaar.
- b. Het college van Burgemeester en Wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Het college van Burgemeester en Wethouders zal uitgaan van redelijkheid en billijkheid.

11. Inrichtingsplan

De koper wordt geacht te hebben voldaan aan de verplichting tot het vervaardigen van een inrichtingsvoorstel voor zijn perceel. Dit dient voor ondertekening van de akte van levering te zijn ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel.

12. Faillissement / surséance van betaling

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Indien de gemeente onder lid a vermelde bevoegdheid gebruik wenst te maken zal zij koper daarvan schriftelijk, bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of deurwaarderexploot in kennis stellen.

13. Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meer dan één koper staat genoemd, dan zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor nakoming van de overeenkomst.

14. Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Koper heeft recht op inzage in dit rapport.
- b. Ontbinding:
 1. De wederpartij heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd

overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevegd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).

2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstigere verontreiniging) verplicht om, op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.
 3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
 4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, 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.
- d. Het is partijen bekend dat op het perceel een indicatief bodemonderzoek volgens de voorgeschreven richtlijnen is uitgevoerd. De resultaten uit het onderzoek geven aan dat de grond geschikt is voor het bouwen van een bedrijfsruimte. Mocht bij eventuele bouw c.q. uitbreiding van de huidige bedrijfsruimte in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden aangetroffen, waarvan koper aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevegd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd door koper, zal koper in overleg treden met de gemeente en zal dit door en voor rekening van de gemeente worden gesaneerd.

15. Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut overeenkomen.

16. Boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koop- en verkoopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twintig procent (20%) van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a behouden de gemeente en koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

17. Niet nakoming / ontbinding / teruglevering

- a. Bij het geheel of ten dele niet nakomen van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koop- en verkoopovereenkomst, behoudt de

gemeente, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, zich het recht voor de overeenkomst te ontbinden casu quo teruglevering van het verkochte te eisen.

- b. Indien hiervoor onder lid a bepaalde ten uitvoer komt, zijn de kosten van de dan te maken akte of verklaring van inschrijving voor rekening van de koper en moet het verkochte aan de gemeente worden geleverd in de staat waarin het zich dan bevindt. Koper is verplicht het gekochte te laten in de staat waarin het zich op het tijdstip van ontbinding van de verkoop/teruglevering bevindt, behoudens zijn verplichting tot vergoeding van de kosten, indien de gemeente het gekochte wenst te brengen in de staat, waarin het zich ten tijde van de levering bevond. De gemeente zal in generlei vorm en onder welke benaming ook, een vergoeding verschuldigd zijn wegens rente of anderszins. De uitvoering en bebouwing komt geheel en in alle opzichten voor risico van de koper.
- ~~c. Koper machtigt de gemeente bij de akte van levering onherroepelijk in geval van teruglevering de akte of verklaring hiervoor onder lid b bedoeld, voor en namens hem te tekenen en al datgene meer te doen wat lasthebber nuttig, nodig of wenselijk zal oordelen om de overschrijding en/of nakoming door koper van zijn verplichting te waarborgen en te bewerkstelligen.~~

18. Bijzondere bepalingen

Niet van toepassing.

Opgemaakt d.d.

De verkoper,

De koper,

Namens deze,
Medewerker vastgoed
Mw. S.J.H. Aben-Ter Burg BBA