

Concept-Koopovereenkomst betreffende de verkoop
gemeentehuis Ferwert

GEMEENTE
NOARD
EAST FRYSLÂN

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Noardeast-Fryslân, gevestigd aan de Koningstraat 13, 9101 LP Dokkum, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73552496, op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. J.G. Kramer, te dezen tevens handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân de dato 2022, met kenmerk <invullen> en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, hierna te noemen : “**Verkoper**”

en

2. <naam>, gevestigd aan <adres, postcode, plaats>, en ingeschreven in het Handelsregister van de kamer van Koophandel onder <nummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam, functie>, hierna te noemen: “**Koper**”,

Gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”

Overwegende dat:

- Verkoper het gemeentehuis in Ferwert aan de Hegebeintumerdyk 2 te Ferwert, kadastraal bekend: Ferwerd, sectie A nummer 3744, groot circa 2250m² en nummer 3550, groot 139m² met een totale oppervlakte van ca. 2389 m² via een advertentie in regionale dagbladen, op Funda-in-business en op de eigen projectwebsite van de gemeente
- Voor deze verkoop een Verkoopleidraad met bijlagen, een bidbook met bijlagen zijn opgesteld. Deze documenten maken integraal onderdeel uit van deze verkoopprocedure en zijn als zodanig opgenomen als bijlagen bij deze Koopovereenkomst;
- Gunning van hetgeen verkocht wordt plaats vindt op basis van hoogste Koopprijs;
- Potentiële kopers via de notaris hun Bieding hebben ingediend;
- Koper door Verkoper het gemeentehuis definitief gegund is omdat hij de hoogste Koopprijs heeft geboden;
- Koper en Verkoper middels deze Koopovereenkomst afspraken vastleggen waaronder de koop is gesloten.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Definities

In deze Koopovereenkomst worden begrippen met een hoofdletter gebruikt. Deze zijn gedefinieerd in de Verkoopleidraad, de Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel in deze Koopovereenkomst.

Artikel 2 Het Verkochte

Verkoper verklaart aan Koper te hebben verkocht, die verklaart van Verkoper te hebben gekocht en in volle eigendom te zullen aannemen: een perceel grond met opstallen, staande en gelegen aan aan de Hegebeintumerdyk 2 te Ferwert, kadastraal bekend: Ferwerd, sectie A nummer 3744, groot circa 2250m² en nummer 3550, groot 139m² met een totale oppervlakte van ca. 2389 m² zoals op de aan deze Koopovereenkomst bijgevoegde overdrachtstekening (bijlage K1) in kleur/gearceerd aangegeven, hier na te noemen: “het Verkochte”.

Artikel 3 Koopprijs

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt €, zegge euro kosten koper.

Met inbegrip van de roerende zaken welke vermeld staan op de lijst van zaken (bijlage K3) onder het kopje "blijft achter". De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op € **0,00**, zegge **nihil** euro.

Artikel 4 Gebruik

Het is Koper bekend dat het Verkochte volgens artikel 10.1 "Bestemmingsomschrijving" van het bestemmingsplan Grote Dorpen, zoals vastgesteld op 19-11-2009, de volgende bestemmingen heeft:

- Maatschappelijk (enkelbestemming);
- Beschermd dorpsgezicht Ferwert (dubbelbestemming);
- Verkeer (enkelbestemming).

Rijksmonumentenstatus van de villa

De aangebouwde villa heeft de status van Rijksmonument

Artikel 5 Notaris

De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden ter plaatse van Hellema Notaris B.V. Hogepol 18 in Dokkum.

Artikel 6 Algemene verkoopvoorwaarden

Verkoper wijst eventuele Algemene voorwaarden/verkoopvoorwaarden en/of betalingsvoorwaarden van Koper uitdrukkelijk van de hand. In plaats daarvan gelden de "Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân", zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7, bijlage K2.

Koper verklaart een gedrukt exemplaar van voormelde "Algemene Voorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân" te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en akkoord te gaan. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk de uit deze Algemene Voorwaarden voortvloeiende lasten en beperkingen.

Op deze Koopovereenkomst is uitsluitend hoofdstuk 1 Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze Algemene verkoopvoorwaarden vormen één onverbreekelijk geheel met deze Koopovereenkomst, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd, toegevoegd of niet van toepassing zijn verklaard:

In afwijking tot hetgeen vermeldt in de Algemene verkoopvoorwaarden worden de volgende artikelen gewijzigd en van toepassing verklaard:

- Artikel 1.3, sub e:
Afwijkingen in oppervlakte tussen de werkelijke grootte zoals die door het Kadaster is opgemeten en de grootte zoals door Verkoper is aangegeven, leveren geen rechtsvordering op en worden ook niet verrekend.
- Artikel 1.3, sub f: Is niet van toepassing
- Artikel 1.4, sub b:
Verkoper heeft het recht om deze Koopovereenkomst te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, zijn medewerking onthoudt aan juridische en feitelijke eigendomsoverdracht voor 1 augustus 2023.
- Artikel 1.4, sub c: Is niet van toepassing.
- Artikel 1.7, sub a:
Het passeren van de Notariële akte zal plaats vinden op een in onderling overleg tussen Partijen te bepalen datum en tijdstip na ondertekening van deze Koopovereenkomst, doch uiterlijk 31 juli 2023. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien deze geen koper kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan
- Artikel 1.7, sub b:
Indien de Notariële akte niet uiterlijk 31 juli 2023 passeert, heeft de gemeente de mogelijkheid de wettelijke rente in rekening te brengen en het bedrag genoemd in de bankgarantie/borgstelling van bijlage V2 op te eisen.
- Artikel 1.8:
De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden na het passeren van de Notariële akte. Koper kan het Verkochte niet eerder gebruiken dan dat juridische levering heeft plaatsgevonden.
- Artikel 1.12, sub f: Is niet van toepassing

Artikel 7 Verrekening van zakelijke lasten

Op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. De zakelijke belastingen, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, en dus niet de gebruikslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de Notariële akte worden verrekend tussen Verkoper en Koper door betaling van het betreffende deel aan Verkoper.

Artikel 8 Risico-overgang

1. Het risico van het Verkochte gaat bij het passeren van de Notariële akte over op Koper. Tot dat moment is Verkoper verplicht het Verkochte ten genoegen van Koper naar herbouwwaarde (onroerende zaak) dan wel nieuwwaarde (roerende zaken) verzekerd te houden.
2. Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer of mindere mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de datum van passeren van de Notariële akte:
 - a) De Koper niettemin uitvoering van deze Koopovereenkomst verlangt, in welk geval de Verkoper aan Koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de Verkoopprijs – alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade uit hoofde van de verzekering, en/of uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden; of
 - b) De Verkoper verklaart de schade voor het passeren van de Notariële akte, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal dan zonodig worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden, mits schriftelijk met bericht van ontvangst en binnen acht (8) kalenderdagen na verloop van bedoelde termijn van vier weken. Maakt Koper geen gebruik van het recht tot ontbinding, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
3. Vanaf het moment van risico-overgang komen de baten de Koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
4. Koper heeft het recht het Verkochte zo kort mogelijk voor de juridische en feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 9 Informatie- en onderzoeksplicht

De Verkoper staat ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte alle informatie te hebben verstrekt die naar de geldende verkeersopvattingen door hem aan Koper behoort te worden verstrekt. Het verstrekken van deze informatie ontslaat Koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Eigen onderzoeken door Koper en resultaten daarvan zijn voor zijn rekening en risico.

Artikel 10 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en verder belast en bevoorrecht met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van kwalitatieve rechten.
2. Verkoper zijn geen op het Verkochte drukkende bijzondere lasten en beperkingen bekend, anders dan die zijn benoemd in artikel 11 Bijzondere voorwaarden van deze Koopovereenkomst.
3. Feitelijke levering vindt plaats vrij van aanspraken tot gebruik, alsmede leeg en ontruimd met uitzondering van de roerende zaken zoals vermeld in bijlage K3. Het Verkochte zal tevens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

Artikel 11 Bijzondere voorwaarden

11.1 Bodemonderzoek.

Verkoper heeft verkennend en nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzoeksresultaten daarvan zijn vastgelegd in de bijlage B9. Verkoper verwijst naar deze documenten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de vraag of sprake is van bodemverontreiniging van het Verkochte. Indien er sprake is van vervuiling op basis van de onderzoeken waardoor er een sanering plaats moet vinden, zal die voor de datum van levering door en op kosten van de verkoper worden uitgevoerd.

Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de onderzoeksresultaten blijkt. Deze verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW en zal overgaan op degene die het Verkochte zullen krijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van (een deel van) het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting verbonden.

Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat dan vermeld in de documenten zoals hierboven vermeld.

Vanaf het tijdstip van feitelijke levering van het Verkochte draagt de Koper het risico van het Verkochte.

Na feitelijke levering van het Verkochte geldt dat alle kosten die betrekking hebben op ontgraven, afvoer en storten van grond ten behoeve van een eventuele ontwikkeling van het Verkochte die Koper voorstaat, voor rekening van Koper zijn.

11.2 Bankgarantie/borgstelling

Indien Koper in gebreke blijft met gehele of gedeeltelijke nakoming van zijn betalingsverplichting, is Verkoper gerechtigd een beroep te doen op de bankgarantie/borgstelling voor het daarin genoemde bedrag van 10% van de Koopprijs. Binnen 14 kalenderdagen nadat de bank/de financiële instelling hierover per aangetekend schrijven heeft geïnformeerd dient het betreffende bedrag te zijn voldaan volgens de daartoe verstrekte instructies. Het passeren van de Notariële akte vindt niet eerder plaats dan dat Koper volledig aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan.

11.3 Rijksmonument

De aanpandige villa is als Rijksmonument opgenomen in het register van Rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3 lid 1 Erfgoedwet met Rijksmonumentnummer 512867.

11.4 Kettingbeding

Bij een gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte of vestiging van een beperkt recht daarop, is de overdragende partij verplicht de voorwaarden opgenomen in artikel 11.3 en 11.4, voor zover die bepalingen alsdan nog ter zake dienend zijn, aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen op te nemen en aan te nemen.

Artikel 12 Termijnen

Op de in deze Koopovereenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 13 Geschillen en toepasselijk recht

Verschillen van mening tussen Partijen worden zoveel mogelijk langs minnelijke weg opgelost. Indien een verschil van mening niet langs minnelijke weg is opgelost, wordt geacht een geschil te bestaan. Ieder geschil dat voortvloeit uit of verband houdt met de overeenkomst wordt, met uitsluiting van ieder ander forum dan wel andere rechter, voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Leeuwarden.

Op deze Koopovereenkomst en daaruit voortvloeiende of verband houdende geschillen is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Aldus, in tweevoud overeengekomen,

Verkoper: gemeente Noardeast-Fryslân
 Plaats:
 Datum:

Koper: <naam>
 Plaats:
 Datum:

Verkoper: de heer mr. J.G. Kramer
 burgemeester

Namens koper: <naam>

Handtekening:

Handtekening:

Bijlagen:

- K1: Overdrachtstekening;
- K2: Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Noardeast-Fryslân”, zoals vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2019, nummer 7;
- K3: Lijst van zaken
- V2: Bankgarantie/borgstelling
- V1: Biedingsformulier

- Verkoopleidraad voor de verkoop van het gemeentehuis Ferwert, 13-09-2022, inclusief bijlagen (reeds in bezit van Koper);
- Bidbook voor de verkoop van het gemeentehuis Ferwert, 13-09-2022, inclusief bijlagen (reeds in bezit van Koper);

CONCEPT