

Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2014

(vastgesteld door B&W 7 januari 2014)

Artikel 1. Geldigheid

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij en zijn onderdeel van de koopovereenkomst tussen de gemeente Moerdijk en haar wederpartij(en) inzake de verkoop van onroerende zaken, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.
2. Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze algemene verkoopvoorwaarden worden afgeweken en kunnen nadere bepalingen in de koopovereenkomst worden opgenomen.
3. Deze algemene verkoopvoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014 en kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Moerdijk 2014".

Artikel 2. Definities

Levering:	de feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.
College:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk.
Gegadigde:	de natuurlijke persoon of de rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die de onroerende zaak in de gemeente Moerdijk wil verwerven.
Gemeente:	de gemeente Moerdijk.
Koopovereenkomst:	de overeenkomst tot verkoop van een bepaalde onroerende zaak, zoals aangegeven op tekening, waarbij de gemeente zich verbindt de onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.
Koopsom:	door koper te betalen prijs exclusief kosten en belastingen.
Koper:	de gegadigde of gegadigden aan wie door de gemeente wordt verkocht.
Verkoper:	de gemeente die verkoopt aan de gegadigde of gegadigden.
Notariële akte:	de door de notaris opgemaakte akte van levering van de onroerende zaak.
Overdracht:	het overgaan van de eigendom door het inschrijven van een afschrift of uittreksel van de notariële akte van levering in de Openbare Registers.
Ingebruikneming:	het moment waarop de koper de onroerende zaak in gebruik neemt.

Artikel 3. Geldigheid overeenkomst

Een koopovereenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat het college of een ambtenaar die krachtens mandaat bevoegd is, daartoe heeft besloten.

Artikel 4. Overdracht

1. De notariële akte van levering moet, behoudens ontheffing door het college van burgemeester en wethouders, binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door het daartoe bevoegde orgaan c.q. de daartoe bevoegde persoon, worden gepasseerd. De gemeente bepaalt de keuze van de notaris, tenzij de koper bij het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn voorkeur voor een notaris kenbaar maakt.
2. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin de zaak zich bij het sluiten van de overeenkomst of bij eerdere ingebruikneming bevindt, vrij van hypothecaire inschrijving en van beslagen, vrij van huur of pacht. Voor zover er bekende erfdienstbaarheden rusten op de onroerende zaak worden deze door verkoper aan koper bekend gemaakt.

Artikel 5. Garanties verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper staat er voor in dat overigens ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan.

Artikel 6. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

1. De verkoper heeft koper, voor zover aan hem bekend, kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend en/of dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkens en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of vestiging zakelijk recht.
2. Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot de onroerende zaak die informatie te hebben gegeven die naar verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper zal onderzoek verrichten naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn/haar onderzoeksgebied behoren.

Artikel 7. Recht koper

Koper heeft het recht om in overleg met de verkoper de onroerende zaak voor de levering te inspecteren.

Artikel 8. Betaling, termijn levering, sancties bij niet-nakoming

1. Betaling koopsom. De koopsom dient koper aan verkoper te betalen ten kantore van de notaris bij het passeren van de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte van levering.
2. Aanbetaling. Wanneer de koopsom meer dan € 5.000,- bedraagt, is koper verplicht een aanbetaling aan verkoper te betalen van 10% van de koopsom. Koper ontvangt hiervoor van verkoper een nota binnen 14 dagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst. De aanbetaling kan ook worden voldaan door het stellen van een bankgarantie. Het restant van de koopsom dient koper aan verkoper te betalen bij het passeren van de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte.
3. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop en van de levering, waaronder o.a. begrepen de kosten van kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
4. Koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopsom volledig is betaald en de akte van levering is ondertekend. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële akte van levering

door creditering van de bank- of girorekening van de notaris, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de notariële akte van levering per valuta van die dag.

5. Indien de notariële akte van levering niet binnen de in artikel 4, lid 1 bedoelde termijn wordt gepasseerd zal de koper vanaf de einddatum van bedoelde termijn tot aan de passeerdatum aan de verkoper een rente verschuldigd zijn van 10% per jaar van de koopsom, te verminderen met de eventueel door de koper betaalde aanbetaling. De verschuldigde rente moet voor of op het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering worden betaald.
6. Indien koper nalatig is geweest in de betaling van de rente, zoals bedoeld in het vorige lid, binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn dan wel niet aan het passeren van de akte van levering binnen een door het college van burgemeester en wethouders te bepalen termijn meewerkt, kunnen burgemeester en wethouders de koopovereenkomst aan het einde van deze termijn ontbinden door middel van een aangetekend schrijven aan koper. Bij ontbinding van deze overeenkomst blijft koper de rente zoals bedoeld in het vorige lid tot de datum van ontbinding verschuldigd.
7. Indien de overeenkomst wordt ontbonden door toerekenbare tekortkoming van de koper vindt geen restitutie van de aanbetaling plaats.

Artikel 9. Verschil werkelijke grootte

1. Ter plaatse zullen de grenzen van de grond door of vanwege de gemeente met buisjes, of piketten of een combinatie daarvan, op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper en de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn voor zijn rekening.
2. Het verschil tussen de werkelijke grootte van de betreffende onroerende zaak en de grootte zoals deze in eerste instantie door verkoper is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot enige verrekening.
3. Het in het tweede lid bepaalde is niet van toepassing wanneer bovengenoemd verschil groter is dan 5%. In een dergelijk geval dient de overeengekomen koopsom inzake de grond verlaagd (bij een negatief verschil) dan wel verhoogd (bij een positief) verschil te worden met hetzelfde percentage als het verschilpercentage betreffende de grondoppervlakte.

Artikel 10. Erfafscheidingen

Koper doet uitsluitend ten behoeve van de gemeente afstand van zijn rechten als bedoeld in artikel 5:46 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11. Risico koper

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke in gebruikneming eerder plaatsvindt. In het laatste geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper. Na het verkrijgen van toestemming van verkoper kunnen voordat de notariële akte van levering is gepasseerd sonderingen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de koper. Schade die hier uit voortvloeit is voor rekening van de koper.
2. Het in het eerste lid gestelde is niet van toepassing op van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het totstandkomen van de koopovereenkomst doch vóór het tijdstip van risico-overgang door feitelijke in gebruikneming. De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zijn voor rekening van de koper.

Artikel 12. Faillissement/surseance van betaling/ schuldsanering koper

Indien de koper voor het passeren van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of een

schuldsaneringsregeling natuurlijke personen heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de notariële akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Verrekening van de aanbataling vindt niet plaats.

Artikel 13. Voorzieningen algemeen nut

1. De koper moet gedogen dat werken van algemeen nut op, in, aan of boven het verkochte of de opstallen worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd, op de plaatsen waar en wijze waarop verkoper dit nodig acht. Omtrent de plaats en wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft overleg met de kopers plaats.
2. Om aan het bepaalde onder lid 1 uitvoering te kunnen geven moet koper gedogen dat het verkochte perceel en de opstallen worden betreden voor de aanleg, het onderhoud of de vernieuwing van de in het vorig lid bedoelde voorwerpen, waarbij er naar zal worden gestreefd dat alles zoveel mogelijk in de oude toestand zal worden hersteld.
3. Indien door de aanleg, het onderhoud of de vernieuwing van de in het eerste lid bedoelde voorwerpen duidelijk aantoonbare schade wordt toegebracht aan de eigendommen van de koper, zal deze schade voorzover het werken vanwege de verkoper betreft, door hem aan koper worden vergoed.
4. Indien koper schade toebrengt aan de in het eerste lid bedoelde voorziening is hij hiervoor aansprakelijk.

Artikel 14. Lasten en belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen voor het eigenaarsgedeelte over het lopende kalenderjaar betreft, zullen op en per de dag van ondertekening van de notariële akte van levering worden verrekend, doordat koper het desbetreffende deel aan verkoper voldoet.

Artikel 15. Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in overleg met koper ten laste van of ten nutte van het verkochte erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen te (doen) vestigen of te bedingen en nadere voorwaarden te stellen en te aanvaarden.
2. Ten laste van de onroerende zaak wordt indien noodzakelijk ten behoeve van de gemeente dan wel nutsbedrijven een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende het recht om openbare nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en uit te breiden.
3. Bij deze erfdienstbaarheid wordt bepaald dat op, boven of onder dat gedeelte van de onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten verharding (zoals bijvoorbeeld beton of asfalt) mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling mag worden verleend.
4. De nadere redactie in de notariële akte van levering is ter beoordeling van de in artikel 4 bedoelde notaris.
5. Indien de onderhavige onroerende zaak aan een waterpartij grenst, is het koper verboden om zonder toestemming van de waterbeheerder het talud op te hogen, te verlagen of anderszins iets aan de vorm van het talud te veranderen.
6. De koper is verplicht en verbindt zich ten opzichte van de gemeente het bepaalde van daartoe in de koopovereenkomst aan te wijzen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen

en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of de verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. De koper verbindt zich ten opzichte van de gemeente dat het bepaalde in dit artikel bij wijze van kettingbeding door de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde ten behoeve van de gemeente Moerdijk zal worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Moerdijk het beding aan.

7. Indien niet aan de bepalingen van dit artikel wordt voldaan is sprake van een direct opeisbare boete van 50% van de koopsom ten behoeve van de gemeente Moerdijk met daarnaast de bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 16. Verzuim

1. 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 de koopovereenkomst. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van 8 dagen bij aangetekende brief geschieden. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van 8 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij dienst schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
2. Wanneer een partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van 8 dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de datum van ingebrekestelling, te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de in deze overeenkomst genoemde notaris gerichte brief, ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs en/of aanbetaling, zal de nalatige partij, onverminderd het hiervoor in lid 2 bepaalde, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren naast en onverminderd diens recht op nakoming. De hoogte van deze boete is gelijk aan 25% van de totale koopprijs met een minimum van € 2.500,--. Ook het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van artikel 8 is hier onverkort van toepassing. Artikel 6:92 van het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van onderhavig artikel uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 17. Twee of meer kopers

1. Ingeval twee of meer personen koper zijn, zijn zij hoofdelijk gebonden aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. Alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 18. Geschillenbeslechting

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, nadat eerst door beide partijen is getracht een minnelijke regeling te treffen.