

Koopovereenkomst

Voormalig pakhuis "De Krim 2" te Joure

De ondergetekende(n):

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente De Fryske Marren**, gevestigd te (8501 AA) Joure aan de Herema State 1 (Postbus 101, 8500 AC te Joure), te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer F. Veenstra, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. met nummer,

hierna te noemen: "de gemeente"

en

[NADER TE NOEMEN]

hierna genoemd: "de koper",

gemeente en koper, hierna gezamenlijk te noemen: "partijen";

gemeente verklaart te verkopen en in eigendom over te zullen dragen aan de koper, die verklaart te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden;

het voormalige pakhuis genaamd "De Krim", gelegen aan de Krim 2 te Joure; kadastraal bekend gemeente Joure, sectie A, nummer 5863 groot ca. 87 m², een en ander zoals is aangegeven op aangehechte en door partijen geparafeerde situatietekening d.d. 7 oktober 2020 met nummer 201007-JRE-00-06,

hierna ook te noemen "het verkochte"

De koopprijs van het verkochte bedraagt €.....kosten koper.
(zegge:euro en.....eurocent)

De koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende

Voorwaarden, bepalingen en bedingen

Artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering dient uiterlijk binnen één maand na het onherroepelijk zijn van de voor het op het verkochte benodigde omgevingsvergunning te worden verleden ten overstaan van een nader te noemen notaris, dan wel hun plaatsvervanger of opvolger.

Artikel 2 Kosten, belastingen

Alle kosten van overdracht, het kadastrale recht en de notariskosten, zijn voor rekening van de koper. Ter zake van de onderhavige verkoop is geen omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering vóór het ondertekenen der akte aan de notaris te bevestigen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer dagen verstrijken.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 8 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke (aflevering) van het verkochte geschiedt bij ondertekening van de akte van levering door of namens beide partijen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere genotsrechten. Het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bijderden.
5. Indien het verkochte vóór het tijdstip van aflevering door de gemeente aan de koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is gemeente verplicht de koper daarvan binnen achtenveertig (48) uur nadat het onheil hem bekend is geworden, in kennis te stellen en is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden indien en voor zover de beschadiging/ het tenietgaan voor de koper- gezien de beoogde bestemming van het verkochte door de koper- naar het oordeel van de koper nadeel oplevert, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied en de koper door de gemeente van het onheil in kennis gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde levering:
 - a. De koper niettemin uitvoering van de koop verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper zal leveren: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten welke gemeente terzake van de schade uit hoofde van verzekering en/of andere hoofde jegens derden kan doen gelden; of
 - b. Gemeente verklaart de schade vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening en te zullen herstellen. De levering zal alsdan –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 is voltooid, heeft de koper alsnog het recht de koop te ontbinden.Ingeval de gemeente kiest voor het bepaalde in sub a. en de koper voor het bepaalde sub b. zal de keuze van de gemeente bepalend zijn.

6. Gemeente garandeert dat de tot het verkochte behorende opstallen op gebruikelijke condities naar herbouwwaarde zijn verzekerd en tot de feitelijke levering daarvan verzekerd zullen blijven en dat dat zij ter zake van de verzekering periodiek verschuldigde premies steeds tijdig zal voldoen. Ingeval de tot het verkochte behorende opstallen niet verzekerd blijken te zijn onder de bepalingen en bedingen als overeengekomen in dit lid en het verkochte gaat voor het tijdstip van risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren, zal, ingeval de koper niettemin uitvoering van de koop verlangt, de overeengekomen koopprijs evenredig worden verlaagd evenredig met de schade die de koper lijdt, onverminderd alle verdere rechten van de koper.
7. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
8. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als woning

Artikel 5 Juridische levering

1. Het verkochte zal aan koper worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheek of van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en voorts vrij van huur-, pacht- en overige gebruiksrechten, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.
2. Voor zover bij gemeente bekend is het verkochte niet belast met kwalitatieve rechten en/of erfdienstbaarheden of overige zakelijke rechten.
3. Gemeente is niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring, door bestemming of door herleving zijn ontstaan. Voorts verklaart gemeente dat geen sprake is van (een lopende) extinctieve verjaring met betrekking tot (delen van) het verkochte.
4. De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die voor hem uit de situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belastingen betekenen.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak

1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze koopovereenkomst.
4. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als pakhuis.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
5. Het is koper bekend dat er asbesthoudende materialen in het verkocht aanwezig zijn. Hiertoe is een asbestrapport opgesteld door Find Asbestinventarisatie. Koper heeft een exemplaar van dit rapport ontvangen en is met de inhoud van dit rapport bekend.

Artikel 7 Plicht tot aanvraag omgevingsvergunning

Koper is verplicht om binnen één maand na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag tot een omgevingsvergunning in te dienen, waarbij het voorgenomen gebruik door koper wordt geformaliseerd. Het voorgenomen gebruik moet passen binnen de mogelijkheid zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte onroerende zaak en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

Artikel 9 Zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte, komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering.

Artikel 10 Garantieverklaringen van de gemeente

Gemeente garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 4 en 5 verklaarde, het navolgende:

- a. Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte. Indien en voor zover gemeente goedkeuring dan wel toestemming nodig is van derden verklaart gemeente deze goedkeuring/toestemming te hebben verkregen.
- b. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik en/of niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden, leeg en ontruimd en ongevorderd, tenzij anders overeengekomen in deze overeenkomst.
- c. Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van de Provincie.
- d. Aan gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
- e. Aan gemeente is betreffende het verkochte geen lopende adviesaanvraag voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - i. tot beschermd monument in de zin van de Monumentenwet;
 - ii. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet.
- f. Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet.
- g. Aan gemeente is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- h. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- i. Aan gemeente zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.
- j. De lasten over voorafgaande jaren en het huidige jaar tot aan de datum van eigendomsoverdracht zijn voldaan.
- k. Met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Artikel 11 Milieuaspecten

1. Gemeente verklaart dat hem niet bekend is dat de bodem van het verkochte is verontreinigd en dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, die tot (het vermoeden van) zodanige verontreiniging aanleiding geven of hebben kunnen geven. Van bodemverontreiniging is sprake indien de bodem van het verkochte gehalten aan verontreinigende stoffen bevat, die hoger zijn dan de voor die stoffen geldende streefwaarden dan wel de in het betreffende gebied voor die stoffen geldende achtergrondwaarden.

2. In opdracht van de gemeente heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden op het verkochte. Hiertoe is een rapport opgesteld door Mateboer Milieutechniek B.V. d.d. 23 juni 2021. Koper heeft een exemplaar van dit rapport ontvangen en is met de inhoud van dit rapport bekend. Volgens het rapport zijn ter plaatse, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Artikel 12 Informatieplicht van de gemeente, onderzoeksplicht van de koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat de gemeente er voorin aan de 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 (voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn).

Artikel 13 Ingebrekestelling, ontbinding en boete

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 deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht schade die de tegenpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 14 Twee of meer (ver)kopers/lastgeving

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat (ver)kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Een lasthebber is hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van de verplichtingen van de lastgever.

Artikel 15 Niet zelfbewoningsclausule

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en/of bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarde

Deze koopovereenkomst is ontbonden indien de ontvankelijke aanvraag tot een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7, binnen zes maanden na de datum van aanvraag niet heeft geleid tot een onherroepelijke omgevingsvergunning, tenzij partijen, als de vergunning op die datum nog niet onherroepelijk is, schriftelijk overeenkomen de termijn te willen verlengen.

Artikel 17 Kosten ontbinding

De gemeente is indien zij de overeenkomst ontbindt om de in artikel 14 aangegeven reden(en) geen enkele vergoeding, van welke aard ook – waaronder begrepen maar niet beperkt tot schadevergoeding- aan koper verschuldigd. Koper dient daarenboven de gemeente te vrijwaren voor iedere vordering van derden in verband hiermee.

Artikel 18 Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 19 Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend,

Joure, d.d.....

(PLAATS), d.d.....

gemeente,

koper(s),

.....

.....