

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP GROND
GEMEENTE NIEUWKOOP 2012 (Concept)

Artikel 1

1. Het verkochte zal worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het verlijden van de notariële akte van levering of bij een eerdere feitelijke levering, vrij zijn van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur en pacht, alles tenzij uit de koopovereenkomst het tegendeel voortvloeit. De levering geschiedt met alle daaraan verbonden rechten en verplichten, waaronder begrepen heersende en dienende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en kettingbedingen. Koper aanvaardt het verkochte met alle daaraan klevende gebreken, zowel zichtbare als onzichtbare, de in de koopovereenkomst weergegeven en eventueel nadien nog bekend gemaakte lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die koper uit eigen waarneming bekend zijn of hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar verkeersopvatting van hem verlangd mag worden.
2. Alle baten en lasten alsook het risico van het verkochte zijn voor rekening van koper vanaf de datum van overdracht, behoudens eerdere feitelijke levering, in welk geval de baten en lasten voor rekening van koper zijn vanaf het moment van ingebruikneming.
3. Voor zover bij de koopovereenkomst aan koper een kettingbeding is opgelegd, dan wel uit de koopovereenkomst blijkt dat de gemeente jegens derden gehouden is een bepaalde verplichting als kettingbeding aan koper op te leggen, is koper gehouden die bedingen na te leven en die bedingen in geval van vervreemding of ingebruikgeving van het verkochte door koper aan een derde, aan deze derden op te leggen. Indien koper deze verplichting niet nakomt verbeurt hij aan de gemeente een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting te vorderen en onverminderd het recht op volledige schadeloosstelling indien de schade die de gemeente als gevolg van de niet-nakoming van deze verplichting mocht lijden, hoger is dan het bedrag van de boete.
4. Indien is overeengekomen dat het verkochte bouwrijp en/of woonrijp wordt geleverd, geschiedt dat overeenkomstig de laatst bekendgemaakte versie van het "Programma van Eisen Inrichting Openbare Ruimte" van de gemeente Nieuwkoop.
5. De gemeente verklaart dat zij niet bekend is met omstandigheden, waaronder bodemverontreiniging, die aan het door koper voorgenomen gebruik, zoals voorzien in de koopovereenkomst, in de weg zou kunnen staan. Indien vanwege de gemeente een technisch bodemonderzoek is verricht en daaruit is gebleken dat het verkochte zodanig is verontreinigd, dat dit het (voorgenomen) voornoemde gebruik van het verkochte door de koper belemmert, zullen vanwege de gemeente zodanige voorzieningen worden getroffen, dat deze belemmeringen worden opgeheven.
6. Indien in de koopovereenkomst de oppervlakte van het verkochte is uitgedrukt met vermelding van een koopprijs per centiare, zal over- en ondermaat slechts worden verrekend indien het verschil tussen de overeengekomen grootte en de opgegeven grootte door het Kadaster groter is dan 5%. In alle overige gevallen wordt iedere verrekening of rechtsvordering ter zake van over- of ondermaat uitgesloten.

7. De eigendomsoverdracht zal dienen plaats te vinden zo spoedig mogelijk na het besluit tot verkoop dan wel de ondertekening van de overeenkomst, doch uiterlijk binnen drie maanden nadien, bij akte te verlijden voor een door koper aan te wijzen notaris.
8. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of (voorlopige) surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
9. Indien en voorzover betaling van de koopsom plaatsvindt na de in artikel 1 lid 7 omschreven uiterste datum van eigendomsoverdracht, dan wel, indien verkochte eerder feitelijk aan koper wordt geleverd, met ingang van de feitelijke levering, zal koper aan de gemeente over het nog niet betaalde deel van de koopsom een rentevergoeding verschuldigd zijn ter hoogte van de wettelijke rente, met dien verstande dat het rentepercentage ten minste 5% bedraagt, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 1 lid 12.
10. De betaling van de koopsom en hetgeen koper in verband met de koop overigens aan de gemeente is verschuldigd, geschiedt op de kwaliteitsrekening van de notaris per de datum van notariële overdracht van het verkochte. Alle kosten en rechten, verbonden met de koopovereenkomst en de uitvoering daarvan alsmede de eigendomsoverdracht, met inbegrip van de kosten van eventuele kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.
11. Koper moet gedogen, dat voor openbare doeleinden palen, kabels, draden, mantelbuizen, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens deze voorwaarde is aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan. Koper is gehouden dit artikellid, waaronder begrepen het onderhavige kettingbeding, in geval van vervreemding of ingebruikgeving van het verkochte door koper aan een derde, aan deze derden op te leggen. Indien koper deze verplichting niet nakomt verbeurt hij aan de gemeente een boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting te vorderen en onverminderd het recht op volledige schadeloosstelling indien de schade die de gemeente als gevolg van de niet-nakoming van deze verplichting mocht lijden.
12. Indien koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende acht dagen na dagtekening van een schriftelijke aanmaning door burgemeester en wethouders in gebreke blijft aan de eigendomsoverdracht onder gelijktijdige betaling van de koopsom en verder verschuldigde mee te werken, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid, hetzij de koopovereenkomst van rechtswege zonder gerechtelijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, hetzij nakoming van de koopovereenkomst te vorderen. In het geval van ontbinding verbeurt koper ten behoeve van de gemeente een boete, gelijk aan 10% de koopprijs met een minimum van € 10.000,00; in het geval nakoming wordt gevorderd bedraagt de boete 0,3% van de koopsom voor elke dag dat koper in gebreke blijft.

13. Indien de koper bij de koopovereenkomst bestaat uit meer dan één natuurlijke en/of rechtspersoon, zijn deze personen ieder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst. De prestatie van koper is ondeelbaar.

Artikel 2

1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van de koopovereenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechtbank 's-Gravenhage bij uitsluiting bevoegd.
2. Op deze koopovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
3. Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwkoop op *** juni 2012.

CONCEPT