

Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels

Gemeente Weert

Hoofdstuk 1 Definities

Verkoper: de gemeente Weert.

Koper: afnemer van de bedrijfskavel.

Het college: het college van burgemeester en wethouders.

Grond: het over te dragen perceel dat het object vormt van de verkoop.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.

Levering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden: de hierna volgende algemene voorwaarden van de gemeente Weert die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop en levering van bedrijfskavels door de gemeente.

Verkoopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een onroerende zaak te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen zet. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Bruikbare bouwvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de Rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende bouwvergunning.

Een onherroepelijk verleende bouwvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning, welke vergunning juridisch onherroepelijk is.

Bruikbare milieuvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders verleende milieuvergunning die met toepassing van artikel 20.3 dan wel artikel 20.8 van de Wet milieubeheer in werking is getreden.

Een onherroepelijk verleende milieuvergunning: een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert verleende milieuvergunning, welke vergunning juridisch onherroepelijk is.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid / Tekening

- Lid 1 Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen verkoper en koper waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel. Bij strijd tussen de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de koopovereenkomst.
- Lid 2 Van elke overeenkomst tot verkoop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 2 Staat van aflevering

- Lid 1 Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
- a. bouwrijp is;
 - b. onvoorwaardelijk is;
 - c. vrij is van huur of andere gebruiksrecht, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
- Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven erop rusten, voor zover deze in de koopovereenkomst zijn vermeld en koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- Lid 2 De grond wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
- Lid 3 Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering wordt geacht geen wijziging aan te brengen in de staat van het verkochte.
- Lid 4 Verkoper staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 3 Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de grond worden de grenzen door verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.

Artikel 4 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 5 Overdracht en aanvaarding

- Lid 1 De notariële akte kan op verzoek van koper worden gepasseerd nadat sprake is van een bruikbare bouw- en milieuvergunning. De keuze van de notaris ligt bij verkoper.
- Lid 2 De notariële akte moet zijn gepasseerd twee weken na het onherroepelijk worden van de bouw- en milieuvergunning.
- Lid 3 Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
- Lid 4 Betaling van de in lid 3 bedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van de koopovereenkomst.

Lid 5 Koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte gepasseerd is tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen. Het college kan toestemming verlenen, onder nader te stellen voorwaarden, tot vervroegde ingebruikname mits tenminste de koopsom volledig is voldaan.

Artikel 6 Lasten en belastingen

Lid 1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van koper.

Lid 2 Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van koper.

Artikel 7 Betaling koopsom

- Lid 1 Vanaf het moment van ondertekening van de koopovereenkomst tot aan de ondertekening van de notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn. Hiervoor wordt het wettelijk rentepercentage gehanteerd.
- Lid 2 Op de dag van ondertekening van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de verschuldigde omzetbelasting door de koper te worden voldaan.
- Lid 3 Bij het niet doorgaan van de koopovereenkomst door het op enigerlei wijze in gebreke blijven van koper, dan wel bij staat van faillissement, surseance van betaling of executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, vindt geen terugbetaling van rente en/of boete, noch rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom plaats. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze algemene verkoopvoorwaarden en/of de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 8 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

- Lid 1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor bedrijfsvestiging ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
- Lid 2 Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat koper derhalve vrij vóór het passeren van de notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
- Lid 3 Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt koper het betreffende rapport ter beschikking aan verkoper waarna deze kosten voor het onderzoek vergoedt. Koper heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van verkoper, dan wel afzien van de koop waarbij de grond ter vrije beschikking van verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de koopovereenkomst.
- Lid 4 Indien tot sanering van de grond door verkoper wordt besloten, is koper vanaf de datum van ontvangst door verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd en de grond ter beschikking van koper wordt gesteld, geen rente verschuldigd over de koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 11 lid 1 en 6 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.

Besluit bodemkwaliteit

- Lid 5 Het is koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
- Lid 6 De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
- Lid 7 Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

Geotechnisch bodemonderzoek/ sonderingsonderzoek

Lid 8 Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van koper plaats te vinden.

Artikel 9 Faillissement en beslag

Indien koper voor de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte of executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 10 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 11 Bebouwing

Lid 1 Binnen twee maanden na ondertekening van de koopovereenkomst zal koper een ontvankelijke aanvraag om bouwvergunning met bouw- en inrichtingsplan voor dit terrein en voor zover nodig een aanvraag om milieuvergunning indienen welke de goedkeuring van het college kan verkrijgen. Het college kan deze termijn met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Lid 2 De bouwvergunning/milieuvergunning dient te zijn verkregen binnen een jaar na indiening van de betreffende aanvragen.

Lid 3 Met de bebouwing van het terrein dient in elke geval te worden begonnen onmiddellijk nadat de gemeentelijke bouwvergunning en milieuvergunning onherroepelijk zijn en het terrein voor bouwverkeer bereikbaar is.

Lid 4 Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.

Lid 5 De bouw dient te zijn voltooid binnen twee jaar nadat met de bouw een aanvang is gemaakt.

Lid 6 In bijzondere gevallen, wanneer bijvoorbeeld bezwaren worden ingediend of beroep wordt aangetekend tegen de verleende bouwvergunning of aanpassing moet plaatsvinden van het geldend bestemmingsplan, kan het college de in dit artikel genoemde termijnen met een door hem te bepalen termijn verlengen.

Voor zover wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan gelden de volgende bepalingen.

Lid 7 Het is koper bekend dat de bouwvergunning eerst kan worden verleend na een aanpassing van het geldende bestemmingsplan dan wel nadat een zogenaamd projectbesluit is genomen.

Lid 8 Koper is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de ontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het bouwplan.

Lid 9 De gemeente is bereid om op verzoek van koper in te stemmen met een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de koopovereenkomst indien de bouwvergunning en/of de milieuvergunning niet kunnen worden verleend dan wel in beroep worden vernietigd en er geen nieuwe bouwvergunning/milieuvergunning kan worden verleend. De instemming met een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de koopovereenkomst kan nimmer leiden tot aansprakelijkheid aan de zijde van de gemeente.

Artikel 12 Duurzaam bouwen

Koper is bereid een bouwplan te realiseren dat voldoet aan het instrument GPR Gebouw 4.0. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw – prestatieniveaus, welke voor onderhavig bedrijfsgebouw minimaal als volgt dienen te worden toegepast: over thema's energie, milieu, gezondheid en gebruikskwaliteit dient een gemiddelde score van 7,5 te worden behaald. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke thema's hogere of lagere score definitief vastgesteld wordt.

Artikel 13 Inrit

De aanleg en kosten van de inrit zijn voor rekening van koper. Koper dient een inritvergunning aan te vragen bij de afdeling Onderhoud Openbare Ruimte van de gemeente. De kosten van de inrit zijn afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden.

Artikel 14 Verbod op doorverkoop

- Lid 1 Het is koper verboden gedurende een periode van drie jaren gerekend vanaf het moment van ingebruikname, behoudens schriftelijke ontheffing van het college, de grond en de daarop aanwezige opstallen te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven of te vervreemden; onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.
- Lid 2 Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW, dan wel ten gevolge van een verkoop wegens faillissement.

Artikel 15 Winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten

Op het verkochte zal geen vorm van winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten plaatsvinden, tenzij door het college van deze bepaling ontheffing is verleend.

Artikel 16 Aanleg parkeerplaats/ manoeuvreren

- Lid 1 Koper is verplicht zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering.
- Lid 2 Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient minimaal te voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de laatste versie van de publicatie van het Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en verkeerstechniek (CROW), punt: aanbevelingen voor verkeersvoorziening binnen de bebouwde kom (ASVV).

Artikel 17 Riolering

- Lid 1 Door verkoper wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd. Deze bestaat uit een vuilwataansluiting 160 mm. Het onvervuilde regenwater op het terrein en van het dak dient middels een infiltratievoorziening van voldoende grootte te worden geloosd op eigen terrein. Vervuild regenwater dient te worden aangeboden middels het regenwaterriool, een en ander conform de Bouwverordening van de gemeente Weert. Koper mag geen stoffen lozen welke de rioolbuizen aantasten.
- Lid 2 De kosten voor aansluiting op het hoofdriool worden na schriftelijke aanvraag bij de gemeente bepaald en geoffreerd.
- Lid 3 Koper verplicht zich de kosten van de rioolaansluiting vóór de datum van aansluiting te betalen.
- Lid 4 Indien meerdere of afwijkende aansluitingen nodig zijn zullen de kosten daarvan afzonderlijk worden bepaald. Deze kosten moeten door koper op boven aangegeven wijze worden voldaan.

Artikel 18 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in de vorige punten bepaalde ten aanzien van winkelverkoop, detailverkoop en publieksgerichte activiteiten, bijzondere bepalingen ten aanzien van parkeergelegenheid/ manoeuvreren en het hierna bepaalde in artikel 20 bij overdracht in eigendom van de grond, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermee, om het in die punten bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot.

Artikel 19 Parkmanagement/ bedrijventerreinvereniging

- Lid 1 Als ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich de onroerende zaak bevindt, een beheersvereniging parkmanagement bedrijventerrein actief is, is koper bereid zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.
- Lid 2 Koper zal na ondertekening van de koopovereenkomst meteen lid worden van de vereniging en zijn lidmaatschap in stand houden zolang hij eigenaar of beperkt gerechtigde is van de onroerende zaak. Koper zal alle uit zijn lidmaatschap voortvloeiende betalingsverplichtingen tijdig voldoen aan de vereniging.

Artikel 20 Boetebepaling

- Lid 1 Bij niet- nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt koper, na ingebrekestelling ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
- Lid 2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet- nakoming van enige verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 21 Geschillenregeling

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

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 21 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag volgende op die waarop het is bekendgemaakt.

Artikel 22 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels gemeente Weert".