



ALGEMENE VOORWAARDEN

bij de verkoop van BEDRIJFSKAVELS door de gemeente Dantumadiel

vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 13 juli 2010

Deze Algemene Voorwaarden vervangen de Algemene Voorwaarden bij de verkoop van bedrijventerreinen vastgesteld door de raad van de gemeente Dantumadiel op 22 december 1992

DEFINITIES:

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een door de gemeente aan de (aspirant) koper gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding / acceptatie: de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden terstond van toepassing zijn.

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Dantumadiel, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten. De voorwaarden laten evenwel onverlet dat voor bepaalde zaken niettemin vergunning nodig is van de gemeente en/of van de rijksoverheid.

Bedrijfskavel: bouwgrond voor de bouw van een bedrijfspand. Hieronder wordt mede verstaan bouwgrond voor een bedrijfspand met bedrijfswoning (zogenaamde woon-werkkavels).

Bouwgrond: de over te dragen grond, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

Datum eigendomsoverdracht / notariële overdracht: de datum waarop de notariële akte van levering door partijen ten overstaan van de notaris wordt ondertekend.

Gemeente: het voor de verkoop bevoegd orgaan dat namens het gemeentebestuur van de gemeente Dantumadiel een aanbieding verstrekt.

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

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

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant

(koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding van de gemeente.

Koper: de wederpartij, zijnde de in de koopovereenkomst genoemde koper.

Notariële akte: de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering.

Optant/aspirant koper: de natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een aanbieding is verstrekt.

Onroerende zaak: registergoederen (grond, water, opstallen) die het object van de koopovereenkomst vormen.

Overdracht/levering: de juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.

Terugverkoper: de koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden de gekochte (bouw)grond aan de gemeente terug te verkopen.

Uitrit: ontsluiting naar de openbare weg waarvoor op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden vergunning aan koper kan worden verleend.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

BEPALINGEN:

Artikel 1. Geldigheid.

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Dantumadiel en bij iedere koopovereenkomst van bedrijfskavels tussen de gemeente Dantumadiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekkelijk geheel.
- b. In de koopovereenkomst kunnen bepaalde artikelen van deze Algemene Voorwaarden buiten toepassing worden verklaard.
- c. Eventuele algemene voorwaarden van de zijde van de koper worden uitdrukkelijk niet door de gemeente geaccepteerd.

Artikel 2. Aanbieding.

- a. De aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders en is geldig gedurende een periode van maximaal 6 maanden, tenzij:
 - anders is vermeld in de aanbiedingsbrief, of:
 - de aanbieding door de gegadigde wordt teruggegeven, of:
 - de aanbieding door de gemeente wordt ingetrokken.
- b. In de aanbieding worden in ieder geval vermeld de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt.

Artikel 3. Tekening.

Van elke koopovereenkomst van bedrijfskavels maakt een tekening deel uit, waarop de te verkopen kavel staat aangegeven.

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding.

- a. De akte van levering moet binnen 6 weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop worden gepasseerd, of zoveel later als de grond bouwrijp wordt opgeleverd.
- b. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte van levering is ondertekend.
- c. Overdracht van de grond door middel van een zogenaamde ABC-overeenkomst is slechts toegestaan indien de (laatste) akte van levering binnen de in lid a genoemde termijn wordt gepasseerd.
- d. Van de in lid a genoemde termijn kan in de koopovereenkomst worden afgeweken.

Artikel 5. Betaling koopsom.

- a. Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, onverlet de mogelijkheden van de gemeente tot het vragen van ontbinding danwel nakoming of schadevergoeding, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 6. Kosten, lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 7. Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand, waarin deze zich bevindt op de datum van de notariële overdracht. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.
- d. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 8. Hoofdelijkheid.

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen welke uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 9. Faillissement en beslag.

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, 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 overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden te boven gaan.

Artikel 10. Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen.

- a. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte grond zich ervan te overtuigen dat de grenzen zoals deze vanwege de gemeente op de bij de aanbidding verstrekte situatietekening zijn aangeduid overeenkomen met de ter plaatse aangeduide grenzen.
- b. De koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de bevoegde ambtenaar van bouw- en woningtoezicht overleg te plegen over de juiste plaatsing van de bebouwing binnen de grenzen van de gekochte bouwkaavel.
- c. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 11. Over- en ondermaat.

Blijkt na opmeting van het kadaster, dat het gekochte groter of kleiner is dan de in het besluit tot verkoop van het perceel vermelde oppervlakte, dan zal de meerdere of mindere grootte niet tussen partijen worden verrekend voor zover de afwijking niet meer dan 5% bedraagt. Grotere afwijkingen zullen worden verrekend op basis van de in de koopovereenkomst vermelde prijs per vierkante meter.

Artikel 12. Milieukundig onderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend bodemonderzoek volgens de algemeen hiervoor geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden.
- b. Overigens staat het koper vrij om het terrein vóór het passeren van de eigendomsakte voor eigen rekening te onderzoeken op voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Indien uit het onderzoek van koper zou blijken van de aanwezigheid van dergelijke stoffen en die van zodanige aard zijn dat koper niet tot bebouwing van de kavel kan overgaan zonder eerst de grond te saneren, heeft koper het recht deze overeenkomst op te zeggen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Artikel 13. Aansprakelijkheid draagkracht grond.

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q. de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

Artikel 14. Waterlopen / sloten.

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterloop/sloot, kunnen er in het kader van onderhoud voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen gelden.

Artikel 15. Gedoogplicht / recht van opstal.

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de openbare voorzieningen op-, in- of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al

hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op-, in- of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.

- b. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge het eerste lid is aangebracht bevestigd te laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in het eerste lid bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld, of, indien de koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.
- d. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid, welke de gemeente of de eigenaar van die zaken noodzakelijk acht.
- e. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in het eerste lid, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- f. Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden of gaan worden aangebracht in eigendom en beheer bij de gemeente en/of de nutsbedrijven, wordt, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in-, op- of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak.
- g. Het hierboven in dit artikel genoemde zal als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal / zullen verkrijgen.

Artikel 16. Bebouwing.

- a. De bestemming van het gekochte is die, zoals omschreven in een vastgesteld of in een ontwerpfasen verkerend bestemmingsplan.
- b. De koper moet het gekochte bebouwen volgens plannen goedgekeurd door burgemeester en wethouders, één en ander overeenkomstig de terzake geldende wetten en verordeningen. De bebouwing moet zijn aangevangen binnen één jaar en voltooid binnen twee jaar na dagtekening van de in artikel 2 bedoelde akte van levering.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen de sub 2 bedoelde termijnen in bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, op een daartoe door of namens de koper gedaan schriftelijk verzoek, verlengen.

Artikel 17. Bouwschade.

- a. De koper is verplicht om de schade aan gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten die verband houden met de bouw van een bouwwerk op het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college vastgesteld.

Artikel 18. Verbod tot vervreemding.

- a. De koper mag niet tot vervreemding, verhuur, bezwaring met zakelijke genotsrechten of uitgifte in erfpacht van het gekochte overgaan dan nadat de daarop te stichten opstal glas- en waterdicht is.
Indien bijzondere omstandigheden ter uitsluitende beoordeling van burgemeester en wethouders aanwezig zijn kunnen deze, op een daartoe door de koper gedaan schriftelijk verzoek, hem toestemming verlenen het gekochte te vervreemden, zonder dat is voldaan aan de in de vorige alinea gestelde eis.
- b. De koper van een bedrijfsterrein mag, nadat daarop een bedrijf en een dienstwoning is gerealiseerd, de dienstwoning nadien niet los van het bedrijf verkopen, behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 19. Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst of uit deze algemene bepalingen, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000, zegge: vijftigduizend euro, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in het eerste lid behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 20. Terreinafscheiding.

Het verkochte moet door en voor rekening van de koper van de openbare weg en van voor de openbare dienst bestemde gronden worden afgescheiden en te allen tijde afgescheiden worden gehouden door op eigen terrein tegen de erfgrans een afrastering te plaatsen.

Artikel 21. Uitritten.

Voor het aanleggen van aansluitingen van het gekochte op aangrenzende openbare wegen, voor zover in verband met de ligging van het gekochte mogelijk, is voorafgaande toestemming nodig van burgemeester en wethouders. De aanleg dient plaats te hebben ten genoegen van dat college. De kosten van aanleg en onderhoud komen geheel voor rekening van koper.

Artikel 22. Riolering.

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal

Artikel 23. Terugkoop.

De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht aan de gemeente terug te verkopen, indien zulks naar het oordeel van het gemeentebestuur nodig is voor wegverbreding of wegverbetering, een strook grond langs de openbare weg tot een diepte van één meter vijftig centimeter, voor de in het verkoopbesluit genoemde prijs per centiare.

Artikel 24. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht.

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, heeft de gemeente het recht om de verkochte grond weer terug te kopen tegen een prijs gelijk aan de koopsom, waarvoor de gemeente de grond heeft verkocht. Koper is verplicht op eerste vordering van burgemeester en wethouders mee te werken aan deze terugverkoop van de gekochte grond aan de gemeente..
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en de wederoverdracht van de gekochte grond -in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- c. De terugverkoper is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 25. Bijzondere voorwaarden.

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente in de grondaanbieding één of meer bijzondere voorwaarden toevoegen.

Artikel 26. Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 15 en 16b bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, aan de nieuwe eigenaar op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 15 en 16b bepaalde in de akte van overdracht woordelijk op te nemen,

zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,=, zegge: vijftigduizend euro, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 15 en 16b als de verplichting om dat door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 27. Hardheidsclausule.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel kan in bijzondere gevallen afwijken van deze algemene voorwaarden, zulks ter beoordeling van dit college.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Dantumadiel
d.d.13 juli 2010.

