



DE FRYSKE MARREN

Koopovereenkomst

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";

overwegende dat:

verklaren hierbij een overeenkomst te hebben gesloten, waarbij

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

een perceel grond, ca. 5362 m², gelegen aan de Jachthavendyk te Balk (kadastraal bekend als gemeente Balk, sectie M, nummers 148 en 3470 deels), een en ander zoals is aangegeven op aangehechte en door partijen geparafeerde situatietekening d.d. 11 februari 2021 met nummer 180227-BLK-00-06 , hierna ook te noemen "het verkochte"

Koopprijs

De koopprijs bedraagt € exclusief B.T.W. 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, zoals bedoeld in artikel 6, 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 omzetbelasting verschuldigd.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede de verrekening zoals genoemd in artikel 8, 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 registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 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 levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
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 bij derden.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwterrein.

Artikel 5 Juridische levering

1. Het registergoed zal aan koper in eigendom worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, daaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkens en/of voortvloeiend uit:
 - de laatste akte van eigendomsoverdracht;
 - andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers als hiervoor omschreven en die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.

Artikel 6 Bouwplicht en recht van terugkoop

1. Koper is verplicht het verkochte te bebouwen en in te richten overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning waarbij als richtlijn zal gelden het schetsplan d.d. met kenmerk, zoals koper dat heeft ingediend ten tijde van de verkoop bij inschrijving.
2. Koper is verplicht om binnen negen maanden na de datum waarop het college van burgemeester en wethouders tot deze koop heeft besloten een ontvankelijke aanvraag tot een omgevingsvergunning in te dienen bij de vergunningverlenende instantie(s). Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek kan het college van burgemeester en wethouders uitstel verlenen van deze verplichting.
3. Bij overtreding van het bepaalde onder lid 2 van dit artikel kan eerdergenoemd college besluiten om deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, tenzij uitstel, zoals genoemd in lid 2, is verleend.
4. Uiterlijk twee maanden na de datum, waarop de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moet met de bouw daarvan zijn begonnen en dient in een continue-bouwproces te worden uitgevoerd met dien verstande dat de bouw binnen één jaar na de aanvang voltooid en gebruiksklaar moet zijn. Indien daartoe gerede aanleiding bestaat kunnen genoemde termijnen op schriftelijk verzoek door eerdergenoemd college worden verlengd.
5. Zolang niet is voldaan aan de in lid 4 van dit artikel vermelde verplichting mag koper het verkochte, geheel of gedeeltelijk, niet zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, anderszins vervreemden, in erfpacht/ opstal uitgeven en/of andere beperkte rechten daarop vestigen, verhuren en/of op andere wijze in gebruik geven. Aan een eventueel door het college van burgemeester en wethouders verleende toestemming kunnen door dat college voorwaarden worden verbonden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel is hier niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en/of verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
7. Wanneer de in lid 2 van dit artikel bedoelde aanvraag niet tijdig is ingediend of wanneer met de bebouwing niet tijdig wordt begonnen, dan is koper door het enkele feit dier overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist aan de gemeente een direct opvorderbare boete verschuldigd van € 5.000,00 (vijfduizend euro) voor elke maand of gedeelte daarvan dat vorenbedoelde termijn wordt overschreden, tenzij het feit van het niet tijdig indienen van de aanvraag of van het niet tijdig beginnen met de bouw koper niet kan worden toegerekend, zulks uitsluitend ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
8. Indien koper niet of niet-tijdig voldoet aan zijn verplichting met betrekking tot de voltooiing en het gebruiksklaar zijn van de bouw is koper verplicht om het verkochte, nadat hij door de gemeente bij deurwaardersexploot van de niet-nakoming in kennis is gesteld en, na een door de gemeente gestelde, redelijke termijn om alsnog aan de verplichting te voldoen, nalatig blijft, op een alsdan door het college van burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip aan de gemeente terug te verkopen tegen de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. De gemeente vergoedt geen kosten, schade en rente. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het verkochte –in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de koper.
9. De in lid 8 opgenomen terugkoopverplichting (en daarmee het terugkooprecht van de gemeente) komt te vervallen indien en zodra koper ten behoeve van (een gedeelte van) het verkochte een aannemingsovereenkomst (met afbouwgarantie) heeft gesloten.
10. Koper geeft hierbij onherroepelijk volmacht tot de in lid 8 bedoelde terug overdracht. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
11. Koper is verplicht voor de in lid 8 bedoelde terug overdracht binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het verkochte, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper.

Artikel 7 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 8 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 9 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 koper.
- 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 10 Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

Koper erkent en aanvaardt dat de gemeente bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid behoudt voor de daarin opgenomen procedures en besluitvorming. Dit houdt in dat de gemeente niet aansprakelijk zal zijn voor de gevolgen in het geval dat in haar uitoefening van haar publieke functie besluiten moet nemen, zoals naar aanleiding van te honoreren zienswijzen, besluiten van hogere overheden, gewijzigde wet- en regelgeving enzovoort, die afwijken van de uitgangspunten in deze overeenkomst en/of die niet ten voordele zijn van koper of de aard / strekking van deze overeenkomst.

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 actualiserend bodemonderzoek plaatsgevonden op het verkochte. Hiertoe is een rapport opgesteld door Enviso Ingenieursbureau d.d. 19 april 2018 (rapportnummer EN04620/ kenmerk 180296). Koper heeft een exemplaar van het rapport ontvangen en is met de inhoud van de rapporten bekend. Uit de rapporten blijkt dat er geen beperkingen ten aanzien van de grond gelden.

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 Overdracht rechten en verplichtingen

1. Het is partijen niet toegestaan rechten of verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst en eventuele met de koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten voor het ondertekenen van de akte van levering over te dragen aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de andere partij.
2. Het is koper verboden rechten uit deze overeenkomst te verpanden of anderszins tot zekerheid te doen strekken zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente. De gemeente verleent reeds op voorhand haar instemming ten aanzien van het verhypothekeren van het verkochte door koper.
3. Bij overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt koper een direct opeisbare boete ter grootte van € 50.000,00 aan de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van deze verplichting(en) te vorderen en daarnaast aanspraak te maken op de volledig door haar geleden schade.

Artikel 14 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 15 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 16 Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst is ontbonden, als

- a. indien het de koper binnen zes maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst niet is gelukt om minimaal 70% van de te bouwen gebruiksruimten te verkopen en/of te verhuren;
- b. indien de omgevingsvergunning binnen één jaar na ontvangst van de ontvankelijk aanvraag niet heeft geleid tot een onherroepelijke omgevingsvergunning.

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 17 Termijnen

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

Artikel 18 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. 2021

[PLAATS], 2021

gemeente,

koper,

.....

.....