

KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROEREND GOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2019). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de Gedempte Oude Gracht 2, 2011 GR, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door de heer drs. M. Vos MRE, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. XXX nummer XXX.....

hierna te noemen “verkoper”,

B. Koper(s)

.....

.....

.....

.....

legitimatie:

hierna (samen) te noemen “koper”.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als “partijen”.

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper komen overeen:

Artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond conform verkooptekening met nummer 2019/115-041 opgenomen als bijlage met opstal en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend Noord Schalkwijkerweg 117, 117 A t/m D, 2034 JA Haarlem,
- kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, no. 1856 (gedeeltelijk) ter grootte van ca. 2624 m², hierna te noemen: "de onroerende zaak I".

en eventueel aanvullend een strook grond, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q, no 1856 (gedeeltelijk) ter grootte van ca. 365 m², hierna te noemen: "de onroerende zaak II". samen groot ca. 2989 m²,

De koopsom van de onroerende zaak I bedraagt ***, zegge ***.

De koopsom van de aanvullende strook grond van ca. 365 m², de onroerende zaak II bedraagt € 17.000,-.

Over de koopsom van de onroerende zaak is **geen** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopsom is begrepen.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht.

2.1 De akte van levering zal binnen 4 maanden na gunning gepasseerd worden of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Smith Boeser van Grafhorst notarissen, gevestigd te Julianastraat 1, 2012 ER Haarlem, hierna verder te noemen notaris. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 4 maanden na de gunning tot verkoop.

2.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 3 Verontreiniging

3.1.1 Koper is bekend met de aanwezige verontreiniging in de onroerende zaak die beschreven is in het rapport van het bodemonderzoek met kenmerk 19HB0350-A1.v2 de dato 18 oktober 2019. Een kopie van dit rapport is aan partijen ter hand gesteld. De conclusies en aanbevelingen zullen als bijlage aan deze koopovereenkomst worden gehecht.

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Artikel Bodemverontreiniging

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

b. Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport:

- Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de Noord Schalkwijkerweg 117 te Haarlem van 18 oktober 2019 met kenmerk 19HB0350-A1.v2

De verkoper verwijst naar dit rapport en de brief van de afdeling PCM van de gemeente Haarlem van 22 oktober met kenmerk 2019 856966 voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.

c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond op het zuidwestelijk deel van het terrein ernstig verontreinigd is met zware metalen. Plaatselijk komt de verontreiniging ook in de ondergrond voor.

Op het overige deel van het terrein zijn in de grond lichte tot matige verontreinigingen met metalen, PAK en/of minerale olie aangetroffen. Plaatselijk komen sterke verontreinigingen met PAK en metalen voor.

Het grondwater is maximaal licht verontreinigd.

d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat dan hierboven vermeld.

e. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

f. Vanaf het tijdstip van de feitelijke levering draagt de koper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.

g. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

h. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed.

Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.

i. Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

3.1.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak **geen**-ondergrondse tank voor

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/ of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: n.v.t.....

3.1.3 Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

3.1.4 Aan verkoper is niet bekend ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

3.2 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

3.3.1 Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen

a. als gemeentelijk monument krachtens een gemeentelijk besluit, beschikking DVV/VTH/2017-205542, d.d. 6 december 2017.

3.4 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

3.5 Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3.6 In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

3.7 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

3.8 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

3.9 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Artikel 4 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van juridische levering.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Artikel 5 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **wel / niet*** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **koper**.

Artikel 6 Ontbindende voorwaarden

6.1 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

6.2 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk na 2 maanden na gunningsdatum koper geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het verkochte en de daarop te verrichten verbouwing, met een maximumbedrag van €

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

Artikel 7 “As is Where is”

7.1 Koper is door Verkoper uitgenodigd en in de gelegenheid gesteld het Verkochte uitgebreid (bouwkundig en anderszins) te onderzoeken en aan een due diligence te onderwerpen. Koper verklaart dat Verkoper daarmee afdoende aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan en dat Koper op een voor hem conveniërende wijze van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

7.2 Verkoper en Koper zijn overeengekomen dat het Verkochte wordt verkocht en geleverd "as is" waaronder Verkoper en Koper verstaan dat (i) de artikelen 717, 7:20, 7:23 en 6:228 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten en (ii) dat door Verkoper geen impliciete of expliciete garanties worden verleend met betrekking tot het Verkochte behoudens voor zover deze expliciet en schriftelijk zijn opgenomen in deze koopakte.

7.3 Koper verklaart uitdrukkelijk het Verkochte bij levering te aanvaarden in feitelijke, technische, milieukundige en/of juridische staat waarin het zich alsdan bevindt. Koper aanvaardt daarbij alle gebreken van het Verkochte, alsmede de feitelijke staat van onder andere (doch niet alleen) de fundering, constructie, (gebruikte) materialen, (aanwezigheid van) asbest, olietanks en bodemverontreiniging en de technische installaties. Koper verklaart tevens kennis te hebben genomen van het vigerende bestemmingsplan.

7.4 Koper en Verkoper verklaren dat in de koopprijs de feitelijke staat van het Verkochte en een integrale afkoop van alle aan het Verkochte verbonden risico's, gebreken en/of (nog) uit te voeren herstellingen verdisconteerd zijn, ongeacht de aard en omvang daarvan en ongeacht in welke mate voornoemde elementen zijn onderzocht door Koper en/of besproken tussen Verkoper en Koper. Koper vrijwaart Verkoper ter zake van enige vordering, alsmede enige vordering van derden, uit hoofde van enig hiervoor genoemd artikel en/of verband houdende met de staat van het Verkochte bij levering.

Artikel 8 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 9 Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020

Eventueel in afwijking en in aanvulling op onderhavige koopovereenkomst gelden de in de bijlage opgenomen algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem 2020. Van kracht zijn alle artikelen in hoofdstuk 1 en 2 en van hoofdstuk 3 artikel 3.1, 3.2, 3.10, 3.11, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 3.20.

Artikel 10 Bijlagen

- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020
- MvM Asbestinventarisatie
- Beschikking gemeentelijk monument
- Bestemmingsplan Watermeterfabriek
- Bouwkundig rapport Q4U
- Afschrift openbaar register Hyp4 dl 2453 nr. 104
- Afschrift openbaar register Hyp4 dl 2455 nr. 98
- Afschrift openbaar register Hyp4 dl 2483 nr. 144

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



- Kadastrale legger Haarlem Q1856
- Kadastrale tekening Haarlem Q1856
- Legitimatiebewijs AGV – drs. M. Vos MRE
- Meetrapport NEN2580
- MJOP 2019
- Verkooptekening Noord Schalkwijkerweg 117
- Klic gegevens d.d. 14 augustus 2019
- Bibob-formulier

artikel 11 Nadere afspraken.

Integriteit

De koper verklaart als onderdeel van de bieding, een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibob formulier (**bijlage**) ingeleverd te hebben, inclusief de vereiste bijlagen. Het niet, onvolledig of niet rechtsgeldig invullen of ondertekenen van dit formulier leidt tot directe uitsluiting. Na het sluiten van de biedingstermijn en vóór de gunning wordt een Bibob-toets uitgevoerd op de voor gunning voorgestelde koper, Als op basis hiervan blijkt dat sprake is van integriteitsschendingen, dan sluit de gemeente geen koopovereenkomst met deze bieder.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper

naam: drs. M. Vos MRE

plaats: Haarlem

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



datum:

De koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende voor de koper:

*) Doorhalen wat niet van toepassing is

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):



Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.

Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.

CONCEPT

Betreft: Noord Schalkwijkerweg 117, 2034 JA Haarlem.

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):