

Algemene uitgiftevoorwaarde van de gemeente Oost Gelre

Inleiding

Bij het sluiten van een koopovereenkomst van grond of een gebouw met de gemeente zijn de uitgiftevoorwaarden uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing.

In de koopovereenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor de koper gelden of welke worden uitgesloten.

In de koopovereenkomst kunnen naast algemene uitgiftevoorwaarden ook bijzondere bedingen zijn opgenomen. Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de koopovereenkomst worden opgenomen.

De koopovereenkomst geschiedt onder opschortende voorwaarde van instemming door het college van Burgemeester en Wethouders.

Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 11 april 2012.

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsomschrijving

In de Algemene Uitgiftevoorwaarden wordt verstaan onder:

aflevering: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak;

algemene uitgiftevoorwaarden: de voorwaarden van de gemeente Oost Gelre, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke overeenkomsten;

grond: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop;

ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke 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 gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering;

onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij de algemene voorwaarden behoren;

overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;

uitgifte: verkoop van een of meer gemeentelijke onroerende zaken;

overeenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;

verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen;

wederpartij: koper.

Artikel 2. Geldigheid

1. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Oost Gelre en de koper(s), waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.

2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

Artikel 3. Tekening

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak, de grond en/of opstallen maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

Artikel 4. Staat van aflevering

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte.

2. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, huur, pacht en elk ander gebruiksrecht, ongevorderd en vrij van voorkeurs- en/of optierecht. Alle eventuele aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.

3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 5. Overdracht en aanvaarding

1. De transportakte wordt ondertekend, binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot uitgifte.
2. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 12 van toepassing.
3. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijk verzoek van de koper besluiten de in lid 1 van dit artikel opgenomen termijn tot een nader te bepalen datum te verlengen. Het in lid 2 van dit artikel gestelde is in geval van inwilliging van het verzoek om verlenging van de termijn onverminderd van toepassing.
4. Indien de eigendomsoverdracht niet binnen de in lid 1, casu quo lid 3 van dit artikel opgenomen termijn heeft plaatsgevonden, hebben Burgemeester en Wethouders het recht van passeren van de akte af te dwingen of eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
5. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 6. Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop, de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijk besluit tot uitgifte voor rekening van de koper.

Artikel 7. Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen

1. De koper is -na ondertekening van de notariële akte- verantwoordelijk voor de door de gemeente aangebrachte grensbuizen. De grensbuizen worden door het kadaster ingemeten voor het bepalen van de exacte perceelsgrenzen, c.q. perceelsgrootte. De inmeting zal in principe binnen één jaar na de notariële eigendomsoverdracht van de onroerende zaak plaatsvinden.
2. Totdat het kadaster het gekochte terrein heeft ingemeten, kan de koper de gemeente verzoeken de grensbuizen, c.q. de grenzen opnieuw aan te wijzen indien deze door omstandigheden zijn verdwenen.
3. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met grensbuizen in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen. De koper verplicht zich voor aanvang van de werkzaamheden met de landmeetkundige van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 8. Over- en ondermaat

De exacte maat en ligging van het verkochte zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot:

- ontbinding van de koopovereenkomst;
- enigerlei verrekening c.q. schadevergoeding.

Artikel 9. Ontbinding in geval van verontreiniging

1. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden 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.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Eural. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van stobben van bomen en struiken.

Artikel 10. Faillissement en beslag

Indien de koper voor de datum van ondertekening van de transportakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance 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.

Artikel 11. Hoofdelijkheid

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

Artikel 12. Betaling koopsom

1. Binnen twee maanden na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, of indien de eigendomsoverdracht van de grond eerder plaatsvindt, uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventuele daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente.
2. Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, 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.
3. De koper is eveneens de in lid 2 bedoelde rente over de koopsom verschuldigd;
 - a. in geval dat de gemeente het verkoopbesluit intrekt op grond van artikel 5, lid 4, tot de overeengekomen uiterste passeerdatum van de akte;
 - b. in geval dat de gemeente nakoming van de overeenkomst afdwingt, tot de datum dat de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd.

Artikel 13. Boetebepaling

1. Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting van de zijde van de koper, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van tien procent van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de gemeente het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming, dan wel aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 14 Overdracht rechten en verplichtingen

De koper kan de rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders overdragen aan derden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 15. Bestemmingsplanwijziging

1. Indien de bestemmingsplanwijziging van "openbaar groen" in die van "tuin onbebouwd" door de Raad niet wordt vastgesteld of aan de bestemmingsplanwijziging goedkeuring wordt onthouden, is koper of zijn rechtverkrijgende op eerste schriftelijke aanzegging van Burgemeester en Wethouders verplicht om binnen een in die aanzegging genoemde termijn het gekochte perceel voor de aankoopprijs, vrij en onbezwaard, aan de gemeente Oost Gelre in eigendom over te dragen. De grondlasten en alle andere lasten en belastingen welke van het teruggekochte worden geheven, zijn voor rekening van de gemeente Oost Gelre vanaf de datum notariële akte van overdracht.
2. De in het voorgaande lid bedoelde kosten van eigendomsoverdracht en levering zijn voor rekening van de gemeente Oost Gelre.
3. bij niet nakoming van de in lid 1 omschreven verplichting verbeurt de nalatige partij voor elke dag verzuim aan de gemeente Oost Gelre een boete van € 50,00.
De boete wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming zelve zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

HOOFDSTUK 2. VERKOOP VAN PERCELEN GROND BESTEMD VOOR WONINGBOUW- OF BEDRIJFSDOELEINDEN

Artikel 16. Milieukundig onderzoek

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw of industrieterrein, is omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond een indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden 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 in onaanvaardbare mate 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 het rapport.

De gemeente verklaart op grond van het indicatief bodemonderzoek dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in ontoelaatbare omvang in de grond zouden bevinden. Indien de grond overgedragen wordt, kan de koper aannemen dat de grond geschikt is voor de vereiste bestemming.

Artikel 17. Bebouwing

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen. Ten behoeve van de bouw mag enkel gebruik gemaakt worden van hout met het FSC-keurmerk.
2. Verkoper en koper zijn verplicht en verbinden zich jegens elkaar tot het verlenen van hun medewerking aan de vestiging bij de juridische levering van het verkochte aan koper van al zodanige erfdiensbaarheden als ter bestendiging van de situatie zoals die na voltooiing van de op het verkochte en naastgelegen percelen te bouwen opstellen nodig zijn.
3. Binnen vijf jaar na datum van het verlijden van de transportakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en bedrijfsklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.
4. Zolang niet is voldaan aan de in lid 3 vermelde verplichting, mag de koper de grond niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten verzwaren, verhuren, verpachten of aan derden op andere wijze in gebruik geven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
5. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
6. De in lid 4 van dit artikel bedoelde toestemming zal in beginsel worden verleend als de overdracht van het verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en een derde gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij de koper bij wijze van derdenbeding aan deze derde de verplichting oplegt om binnen de in lid 3 van dit artikel vermelde termijn de op het verkochte te realiseren bebouwing te realiseren/voltooien en gebruiksklaar op te leveren en bij niet-nakoming van deze verplichting een boete aan de gemeente te betalen. De boete is gelijk aan de in artikel 13 bepaalde boete.
7. Het in lid 6 bepaalde geldt uitsluitend voor de in de overeenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
8. Indien na verloop van de in lid 3 genoemde termijn de bebouwing wel is gestart maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete overeenkomstig het bepaalde in artikel 12 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden verschuldigd.
9. Indien na verloop van de in lid 3 genoemde termijn is gestart, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent het college van burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing plaats moet vinden, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 van deze Algemene Uitgiftevoorwaarden, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 18. Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders aan de gemeente terug te verkopen tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom.
2. 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.
3. 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 een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

Artikel 19. Verkoopverbod percelen grond bestemd voor bedrijfsbebouwing

1. Voor percelen, die niet bestemd zijn voor woningbouw, uitgezonderd bedrijfswoningen, geldt het volgende.
 - a. De koper verplicht zich het op het aan hem verkochte bouwperceel te realiseren bedrijfsgebouw met de daartoe behorende grond uitsluitend voor eigen bedrijfsvoering te gebruiken en niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
 - b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek);
- c. Het bepaalde in lid 2 vervalt nadat de koper het desbetreffende bedrijfsgebouw gedurende twee achtereenvolgende jaren heeft gebruikt.
Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper met het bedrijf in het bedrijfsgebouw op het desbetreffende adres is gevestigd, een en ander blijkend uit de gemeentelijke basisadministratie.
- d. De koper mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders het onbebouwde gedeelte van het gekochte niet aan derde(n) verkopen, in erfpacht uitgeven of op andere wijze vervreemden, zolang en voor zover het gekochte terrein niet voor de helft van de oppervlakte is bebouwd.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen op schriftelijk verzoek van koper besluiten ontheffing te verlenen van het bepaalde in dit artikel, mits het verzoek tijdig is ingediend en Burgemeester en Wethouders hebben besloten hieraan medewerking te verlenen voordat verkoop van het gekochte zal plaatsvinden.
2. In geval van niet-nakoming van de verplichting tot eigen gebruik en de voorwaarden bij doorverkoop verbeurt de koper een boete gelijk aan twee maal het bedrag van de koopsom, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit van de niet-nakoming zelve

Artikel 20. Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de koper voor de datum dat de transportakte moet worden getekend, zoals in artikel 5 vermeld, geen hypothecaire lening, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing heeft kunnen verkrijgen, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.