

Gemeente Bloemendaal



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN BLOEMENDAAL 2005

2007016897



2007016897

Inleiding

In dit boekje treft u de Algemene Verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken van de gemeente Bloemendaal aan.

Als u van plan bent een koopovereenkomst voor een onroerende zaak met de gemeente Bloemendaal aan te gaan dan zijn er altijd een aantal bepalingen uit de Algemene Verkoopvoorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

In de koopovereenkomst zelf staan de kernbedingen en mogelijk enkele bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn bijvoorbeeld de omschrijving van het verkochte, het bedrag van de koopsom, en of er erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen zijn zoals bijvoorbeeld het recht van overpad.

De bepalingen uit hoofdstuk 1 gelden voor alle koopovereenkomsten voor onroerende zaken. Deze bepalingen regelen als u bijvoorbeeld een woning van de gemeente zou kopen wanneer u eigenaar wordt, wanneer u de sleutel krijgt, wanneer u de koopsom moet betalen en wie de kosten van de transactie moet betalen. Verder regelt dit hoofdstuk de gevolgen wanneer u of de gemeente de afspraken niet nakomt. Ook is in dit hoofdstuk geregeld dat u een waarborgsom stort. Dat is voor de gemeente een stukje zekerheid voor het nakomen van deze afspraken.

De bepalingen uit hoofdstuk 2 zijn alleen van toepassing als deze zijn vermeld in de koopovereenkomst. Mocht u bijvoorbeeld een stuk bouwgrond kopen om daarop een woning te bouwen dan kunnen een aantal bebouwingsbepalingen van toepassing zijn. Het gaat er daarbij onder meer om wanneer het huis moet zijn afgebouwd.

Als u nog vragen over de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Bloemendaal heeft, dan kunt u telefonisch contact opnemen met het gemeentehuis onder nummer 023 - 522 55 55.

HOOFDSTUK 1: DE ALGEMEEN GELDENDE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN.

Artikel 1.1. Geldigheid van de voorwaarden uit dit hoofdstuk.

De voorwaarden uit dit hoofdstuk zijn van toepassing op elke koopovereenkomst van onroerende zaken en elke daaraan voorafgaande pre-contractuele relatie, die verband houdt met het tot stand komen van deze overeenkomst.

Artikel 1.2. Begripsbepalingen.

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden verstaan onder:

a. de koopovereenkomst:

de overeenkomst, waarbij de gemeente een of meer onroerende zaken verkoopt.

b. de gemeente

de gemeente Bloemendaal;

c. een onroerende zaak:

een overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek als onroerende en als registergoed aangemerkte zaak;

d. de koper:

de in de koopovereenkomst als zodanig genoemde wederpartij van de gemeente, die een onroerende zaak koopt;

e. het verkochte:

de in de koopovereenkomst omschreven onroerende zaak, die de gemeente aan de koper verkoopt;

f. partijen:

de gemeente en de koper;

g. de akte van levering:

de voor eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte, waarbij de juridische levering van het verkochte plaats heeft;

h. de aflevering:

het feitelijk ter beschikking stellen van het verkochte aan de koper;

i. de notaris:

de voor het passeren van de akte van levering in de koopovereenkomst aangewezen notaris.

Artikel 1.3. Beschikkingsbevoegdheid.

De gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is over de eigendom van het verkochte te beschikken.

Artikel 1.4. Levering.

1. Partijen ondertekenen binnen twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst de akte van levering.
2. Partijen kunnen in onderling overleg van de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijn afwijken.
3. Ingeval partijen overeenkomen de akte van levering te ondertekenen op een tijdstip, dat is gelegen na de in het eerste lid genoemde termijn van twee maanden, is de koper een wettelijke rente verschuldigd over de koopsom te rekenen vanaf twee maanden na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan de datum, waarop de notariële akte is ondertekend. De koper voldoet het bedrag aan wettelijke rente bij het ondertekenen van de akte van levering.
4. De gemeente levert het verkochte in de staat, waarin het zich bij het ondertekenen van de akte van levering bevindt.
5. Ingeval partijen zijn overeengekomen, dat de aflevering van het verkochte op een eerder tijdstip plaats heeft dan het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering dan levert de gemeente het verkochte in de staat, waarin het zich ten tijde van deze eerdere aflevering bevindt.
6. De gemeente levert het verkochte vrij van hypotheek, beslagen, pandrechten en inschrijvingen daarvan, maar overigens met alle daaraan verbonden heersende en dienende erfdienstbaarheden alsmede kwalitatieve verplichtingen en overige derdenbedingen.
7. De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring met uitzondering van die voor uitwinning.

Artikel 1.5. Betaling van de koopsom.

1. De koper voldoet de koopsom vermeerderd met de eventueel verschuldigde omzetbelasting en rentevergoedingen uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering.
2. De voldoening van de koopsom geschiedt door overschrijving op een derdengeldenrekening van de notaris.
3. Ingeval koper het verkochte op een eerder tijdstip dan de datum van ondertekening van de akte van levering in gebruik neemt, voldoet hij de koopsom uiterlijk op dag van de ingebruikname.

Artikel 1.6. Kosten, lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen, die aan de koopovereenkomst, de akte van levering en de aflevering zijn verbonden, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van het verkochte worden geheven, zijn met ingang van 1 januari van het kalenderjaar, dat volgt op de datum waarop de akte van levering is getekend, voor rekening van de koper.

Artikel 1.7. Aflevering.

1. De aflevering van het verkochte vindt plaats bij ondertekening van de akte van levering.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel kunnen partijen overeenkomen het verkochte op een eerder tijdstip af te leveren.

Artikel 1.8. Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet toerekenbare tekortkoming.

1. Het verkochte is eerst met ingang van de dag van het ondertekenen van de akte van levering voor risico van de koper, tenzij de aflevering op een eerder tijdstip heeft plaatsgevonden, in welk geval het risico op de koper overgaat op de dag van aflevering.

2. Bij gehele of gedeeltelijke beschadiging van het verkochte voorafgaand aan het in het eerste lid van dit artikel gemelde tijdstip van risico-overgang stelt de gemeente binnen achtenveertig uur, nadat haar die beschadiging bekend is geworden, koper daarvan op de hoogte.
3. Ingeval het verkochte ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming van de gemeente voor het tijdstip van het ondertekenen van de akte van levering wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijke verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij:
 - a. de koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente het verkochte (af)levert in de staat, waarin het zich dan bevindt, en alle rechten, die zij jegens derden ter zake van beschadiging kan doen gelden - waaronder begrepen haar vordering uit hoofde van overeenkomsten, waarbij het verkochte is verzekerd - aan de koper overdraagt; of
 - b. de gemeente binnen een met de koper overeen te komen termijn het verkochte voor haar rekening herstelt, in welk geval het tijdstip, waarop de akte van levering wordt ondertekend, verschuift naar de dag, waarop deze hersteltermijn is verstreken.

Artikel 1.9. Faillissement, surséance van betaling en beslag.

De gemeente heeft het recht om door een enkele aan de koper gerichte schriftelijke verklaring de koopovereenkomst te ontbinden indien de koper voor het ondertekenen van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft aangevraagd, op hem een schuldsaneringsregeling toegepast is en/of beslag op enig deel van zijn vermogen is gelegd.

Artikel 1.10. Over- en ondermaat.

Ingeval de werkelijke grootte van het verkochte afwijkt van de in de koopovereenkomst vermelde grootte leidt dit verschil niet tot verrekening van de koopsom noch tot enige andere vordering.

Artikel 1.11. Boetebeding.

1. Bij iedere niet-nakoming van één of meer bij en/of krachtens de koopovereenkomst aangegane verplichtingen verbeurt de nalatige partij na daartoe schriftelijk te zijn aangemaand en zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopsom te vermeerderen met één promille (1‰) van deze koopsom voor iedere dag, dat deze niet-nakoming voortduurt zulks tot een maximum van tezamen vijftien procent (15 %) van de koopsom en onverminderd het recht van de wederpartij om de werkelijk geleden schade te vorderen.
2. Voor de toepassing van het in het eerste lid van dit artikel bepaalde wordt de boete jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie van werknemersgezinnen van het Centraal bureau voor de statistiek (CBS) voor het eerst per 1 januari van het kalenderjaar, dat volgt op de dag, waarop de akte van levering is ondertekend, en vervolgens per 1 januari van ieder kalenderjaar, dat daarop volgt.

Artikel 1.12. Waarborgsom.

1. Tot meerdere zekerheid van de nakoming van één of meer van de bij en/of krachtens de koopovereenkomst aangegane verplichtingen jegens de gemeente tot aan het tijdstip, dat de akte van levering is ingeschreven in het eigendomsregister, dient de koper binnen veertien dagen na ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom van vijftien (15%) procent van de koopsom te voldoen op een derdengeldenrekening van de notaris.
2. In plaats van het voldoen van de in het eerste lid van dit artikel gemelde waarborgsom kan de koper een bankgarantie doen stellen, mits deze voldoet aan de door de gemeente daaraan te stellen eisen.
3. Indien de koper na daartoe schriftelijk te zijn aangemaand in verzuim blijft de waarborgsom te storten of de bankgarantie te doen stellen heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst door een enkele aan de koper gerichte schriftelijke verklaring te ontbinden.

4. Ingeval de koper op grond van het bepaalde in het vorige artikel een boete verbeurt heeft de gemeente het recht het bedrag van deze boete te verrekenen met de waarborgsom of voor dat een bedrag een beroep te doen op de door koper verleende bankgarantie.

Artikel 1.13. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

1. Ieder van de in de koopovereenkomst genoemde natuurlijke personen en/of rechtspersonen is hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De uit de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

HOOFDSTUK 2: DE BIJZONDERE DOOR DE GEMEENTE AFZONDERLIJK VAN TOEPASSING TE VERKLAREN VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN

Artikel 2.1. Geldigheid van de voorwaarden uit dit hoofdstuk.

De voorwaarden uit dit hoofdstuk zijn van toepassing op elke koopovereenkomst van onroerende zaken en elke daaraan voorafgaande pre-contractuele relatie, die verband houdt met het tot stand komen van deze overeenkomst, voor zover de gemeente bij de aanbieding van het onroerend goed deze van toepassing verklaard heeft.

BEBOUWING

Artikel 2.2. Bebouwingsverplichting.

1. De koper bebouwt het verkochte overeenkomstig de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwingsplannen.
2. De koper vraagt binnen zes maanden na de aflevering alle voor de uitvoering van de in het vorige lid gemelde bebouwingsplannen benodigde aanvragen om vergunningen en/of toestemmingen aan, waaronder begrepen de aanvraag om een bouwvergunning.
3. Binnen twee jaar na de aflevering voltooit de koper de op het verkochte tot stand te brengen bebouwing zodanig, dat deze gereed is voor gebruik.
4. De koper kan niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente de bebouwingsplannen wijzigen. De gemeente heeft het recht om aan een schriftelijke toestemming voorwaarden te verbinden.
5. Zolang de in het derde lid van dit artikel gemelde bebouwingsverplichting nog niet volledig is nagekomen verplicht de koper zich het verkochte niet te vervreemden, niet te verhuren en/of evenmin anderszins in gebruik te geven dan wel daarop geen zakelijk recht te vestigen.
6. Het bepaalde in het vorige lid van dit artikel is niet van toepassing bij executoriale verkoop op grond van het bepaalde in artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of bij verkoop op grond van het bepaalde in artikel 174 van dat Boek.
7. Het bepaalde in het vijfde lid van dit artikel is evenmin van toepassing bij een levering, waarbij de koper met een derde een koop-/aannemingsovereenkomst is aangegaan, die in overeenstemming is met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwingsplannen.
8. De gemeente kan de in dit artikel genoemde termijnen verlengen.

Artikel 2.3. Bouwrijpe aflevering.

1. De gemeente levert het verkochte bouwrijp af.
2. Het eerste lid van dit artikel verstaat onder de bouwrijpe oplevering, dat:
 - a. het verkochte bereikbaar is voor bouwverkeer door tenminste de beschikbaarheid van bouwwegen;
 - b. de riolering tot aan de grens van het verkochte is aangelegd; en
 - c. het verkochte tot de diepte, die voor de uitvoering van de bebouwingsplannen noodzakelijk is, geen obstakels bevat, zulks met uitzondering van de eventueel aanwezige kabels en leidingen, die geen beletsel vormen voor de uitvoering van de bebouwingsplannen.

Artikel 2.4. Milieubepaling

1. De gemeente geeft opdracht tot het verrichten van een indicatief onderzoek naar de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond. Tot

deze opdracht behoort het vastleggen van de resultaten van dit onderzoek in een rapport dat de toestand van de grond omschrijft.

2. De koper heeft recht op inzage van dit rapport.
3. De gemeente verklaart, voor zover dit uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond bevinden. De gemeente verstrekt voor of uiterlijk op de datum van de notariële akte deze verklaring aan de koper.
4. Wanneer de resultaten van het onderzoek het afgeven van deze verklaring niet toelaat, voert de gemeente overleg met de koper over dit rapport en zijn partijen niet verplicht de overeenkomst na te komen.
5. Deze bepaling verstaat onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in elk geval niet: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stronken van bomen en struiken.

Artikel 2.5. Gedoogplicht

1. De koper gedooft het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het verkochte zoals lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud.
2. De koper laat de in het eerste lid genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid.
3. De koper neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de in het eerste lid van dit artikel genoemde zaken te voorkomen.

Artikel 2.6. Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper verzoekt de nutsbedrijven om aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.

Artikel 2.7. Opstalrecht voor palen, rioleringen, kabels en leidingen

1. Ten laste van een op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van bij deze overeenkomst aangegeven begunstigde vestigen de gemeente en de koper een opstalrecht in de zin van artikel 5:101 BW, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. De gemeente en de koper verstaan onder het vernieuwen van nutsvoorzieningen ook het veranderen - waaronder vergroten - van de maatvoering van palen, rioleringen, kabels en leidingen als dat nodig is om het publieke belang bij genoemde openbare voorzieningen te dienen.
3. In of boven het gedeelte van het verkochte, waarop het opstalrecht betrekking heeft, richt de koper geen bouwwerken op, brengt hij geen gesloten wegdek aan, verricht hij geen ontgrondingen dan wel plant hij geen bomen, dan wel diepwortelende struiken en/of verleent hij voor deze handelingen geen toestemming aan derden. De koper ontvangt voor de vestiging van dit opstalrecht geen enkele vergoeding.
4. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de koper.
5. Voor zover aanpassing en/of verlegging van palen, rioleringen, kabels en leidingen als gevolg van de verkoop nodig is, zijn de kosten daarvan voor rekening van de koper.

Artikel 2.8. Erfdienstbaarheden

1. Ten behoeve en ten laste van de in de overeenkomst vermelde uit te geven grond en ten behoeve en ten laste van het (de) in de overeenkomst vermelde naastgelegen perce(e)l(en), vestigen en nemen de gemeente en koper over en weer aan, de erfdienstbaarheden, die nodig zijn om de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden te handhaven.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen.

Artikel 2.9. Kwalitatieve verplichting

De in de verkoopovereenkomst opgenomen kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op het registergoed en gaan van rechtswege over op degene(n) die het goed onder bijzondere titel verkrijgt/verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt, die daarna ingeschreven wordt in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 2.10. Kosten herinrichten

Indien er aanpassingen moeten plaatsvinden aan het openbare gebied als gevolg van de verkoop, zijn de kosten daarvan voor rekening van de koper.

Artikel 2.11. Recht van terugkoop van de gemeente bij niet-nakoming van de bebouwingsverplichting.

1. Ingeval de koper twee jaar na de datum van de aflevering van het verkochte door de gemeente de bebouwingsverplichting nog niet is nagekomen levert hij het verkochte na daartoe schriftelijk te zijn aangemaand weer aan de gemeente terug, zulks onverminderd de rechten van de gemeente om die rechtsmaatregelen te treffen, die verbonden kunnen worden aan deze niet-nakoming, waaronder begrepen het boetebeding in artikel 1.11 van deze Algemene Voorwaarden.
2. De gemeente voldoet bij teruglevering van het verkochte de in de koopovereenkomst vermelde koopsom zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en onder aftrek van de door de koper verschuldigde boete alsmede de overigens door de gemeente geleden schade.
3. De koper levert het verkochte terug in de staat, waarin het door de gemeente is geleverd.
4. De kosten van het weer in de oorspronkelijke staat terugleveren van het verkochte zijn voor rekening van de koper.

Artikel 2.12. Rechtstreekse levering aan de toekomstige gebruikers van de bebouwing (ABC-constructie).

1. Op schriftelijk verzoek van de koper verleent de gemeente medewerking aan de levering van het verkochte in gedeelten overeenkomstig de in de bebouwingsplannen aangegeven verkaveling aan door hem aan te wijzen derde(n), die overeenkomstig die plannen met de koper (een) koop-/aannemingsovereenkomst(en) heeft/hebben gesloten.
2. De gemeente is gerechtigd om aan die medewerking voorwaarden te verbinden waaronder in ieder geval de bepaling van de koopsommen van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gedeelten en de eventueel daarover verschuldigde rentevergoeding.