

KOOPOVEREENKOMST VOOR DE VERKOOP VAN
ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE NIJMEGEN

Waterplas
Nijmegen Noord

Gemeente Nijmegen –

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Nijmegen, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.A. Koldenhof, in zijn functie als concernmanager van de afdeling Stadsontwikkeling, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., nummer, hierna: Verkoper of de Gemeente, en
2. @@@, hierna: Koper,

Verkoper en Koper worden samen genoemd: Partijen,

hebben in aanmerking genomen dat:

- a. Verkoper eigenaar is van de percelen kadastraal bekend Nijmegen, sectie D, nummer 13, groot 1.00.65 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 15, groot 0.17.30 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 16, groot 4.65.10 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 17, groot 4.89.20 ha en Nijmegen, sectie D, nummer 18, groot 14.57.00 ha, derhalve met een totale oppervlakte van 25.29.25 ha;
- b. Koper bekend is dat de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Nijmegen 2020 (hierna: de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of AVGN 2020) **bijlage 1** integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst (hierna: de Koopovereenkomst);
- c. Verkoper de percelen als genoemd onder a. te koop heeft aangeboden via de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl;
- d. Koper zich als gegadigde bij Verkoper heeft gemeld waarna Partijen met elkaar in overleg zijn getreden over de aan- en verkoop van de onder a. genoemde percelen;
- e. het Koper bekend is dat in 2014 ten behoeve van het project 'Inrichting Oosterhoutse Waarden' een concessieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente Nijmegen en een aannemer (hierna: de Aannemer). De Gemeente heeft hiertoe de onder a. genoemde percelen tot en met 2025 aan de Aannemer in gebruik gegeven. Het is Koper bekend dat ook na het sluiten van deze overeenkomst de Gemeente en de Aannemer tot aan de oplevering van de plas eind 2025 het recht behouden op het gebruik van de onder a. genoemde percelen voor het uitvoeren van de werkzaamheden conform de overeenkomst tussen gemeente en de Aannemer;
- f. Verkoper en Koper, waar het Verkoper betreft op ambtelijk niveau, overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van deze koopovereenkomst (hierna: Koopovereenkomst), welke Koopovereenkomst aan de zijde van Verkoper pas tot stand komt (totstandkomingsvoorbehoud) na een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze Koopovereenkomst en een rechtsgeldige ondertekening.

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Considerans

1. Het bepaalde in de considerans maakt volledig deel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 2 Het Verkochte

1. Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt, de percelen kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie D, nummer 13, groot 1.00.65 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 15, groot 0.17.30 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 16, groot 4.65.10 ha, Nijmegen, sectie D, nummer 17, groot 4.89.20 ha en Nijmegen, sectie D, nummer 18, groot 14.57.00 ha, derhalve met een totale oppervlakte van 25.29.25 ha, hierna te noemen: het Verkochte, een en ander zoals vermeld op de mede in het Kadaster in te schrijven en aan deze overeenkomst gehechte situatietekening met nummer , versie..., goedgekeurd d.d.(**bijlage 2**).
2. Het Verkochte wordt verkocht met de Water – Waterstaatkundige functie.

Artikel 3 Koopsom

De Koopsom voor het Verkochte bedraagt € @@, vermeerderd met de verschuldigde overdrachtsbelasting/omzetbelasting en de bedragen die overigens voor rekening van de Koper komen overeenkomstig het bepaalde in de Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 4 Notariële akte van levering

1. De voor de eigendomsovergang vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen van notaris kantoor te en wel op ... of zoveel eerder of later als Partijen gezamenlijk nader overeenkomen.
2. In geval van verkoop van een gedeeltelijk kadastraal perceel geeft de Gemeente/de notaris*(doorhalen wat niet van toepassing is) tijdig vóór het verlijden van de akte van levering op kosten van Koper, opdracht voor het afsplitsen van het kadastrale perceel waarbij het Kadaster aan het Verkochte een nieuw definitief perceelnummer toekent.

Artikel 5 Waarborgsom of bankgarantie

1. Koper is verplicht, tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst, uiterlijk opeen waarborgsom ten bedrage van te storten op rekeningnummer ten name van de notaris.
2. In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende ten minste één maand na de in artikel 4.1 bedoelde datum van levering haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het bepaalde in artikel 2.21 van de Algemene verkoopvoorwaarden, met de Koopsom worden verrekend. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze Koopovereenkomst heeft voldaan.
4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 2.21 van de Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing.
5. Verkoper zal over de gestorte waarborgsom geen rente vergoeden aan Koper. Eventuele door de notaris te vergoeden rente over de gestorte waarborgsom komt Koper ten goede.

6. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard, in surseance van betaling verkeert of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1/5.2 genoemde bedrag van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.21 van de Algemene verkoopvoorwaarden aan Verkoper zijn verbeurd.

Artikel 6 Rechten en lasten

1. Verkoper heeft kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.
2. Koper aanvaardt al de in lid 1 bedoelde lasten en beperkingen. Koper aanvaardt tevens uitdrukkelijk al die lasten en beperkingen en feitelijkheden die niet kenbaar zijn uit de openbare registers maar die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie of anderszins en ongeacht of deze voor Koper een wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Milieukundige onderzoeken

1. Met betrekking tot het Verkochte is onderzoek verricht naar de (water)bodemverontreiniging van door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een verkennend bodemonderzoek verricht door Oranjewoud, Ruimte voor de Waal – Nijmegen, bodemonderzoek Oosterhoutsche Waarden d.d. 22 februari 2011 en het projectnummer 9V0718.50. Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Partijen verwijzen naar dit rapport 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 het Verkochte. De Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan is vermeld in het onderzoeksrapport.
2. Verkoper heeft met het oog op de verkoop en levering geen nader milieukundig onderzoek laten uitvoeren anders dan het onderzoek als genoemd in lid 1. Verkoop en levering geschiedt voetstoots ('as is, where is') zodat alle risico's ten aanzien van het Verkochte (voor rekening van) Koper zijn hetgeen door Koper uitdrukkelijk wordt aanvaard.

Artikel 8 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6 en 7, het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt geheel vrij van huur/huurkoop/pacht overgedragen: het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van huurkoopovereenkomsten en/of pachtovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee verkochte roerende zaken);
3. aan Verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet dan wel Omgevingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
4. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte:
 - a. is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 van de Erfgoedwet;

- b. is aangewezen als (rijksbeschermd) stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 2.34, lid 4, van de Omgevingswet of een gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 van de Erfgoedwet, dan wel als gemeentelijk monument in het omgevingsplan dan wel krachtens een gemeentelijke verordening;
 - c. In het Omgevingsplan, kenbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, zijn geen functieaanduiding als provinciaal monument of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als beschermd stads- of dorpsgezicht of daarmee samenhangende regels opgenomen, geen functieaanduiding als gemeentelijk monument of daarmee samenhangende regels opgenomen;
5. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 6. Op het Verkochte is geen voorkeursrecht als bedoeld in Hoofdstuk 9 (Voorkeursrecht) van de Omgevingswet gevestigd, dan wel een voorkeursrechtbeschikking afgegeven;
 7. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
 8. aan Verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend;
 9. het recht van Verkoper op het Verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan tijdsbepaling.

Artikel 9 Bijzondere bepaling overeenkomst aannemer

1. Ten behoeve van het project ‘Inrichting Oosterhoutse Waarden’ is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Nijmegen en de Aannemer. De Gemeente heeft hiertoe de onder a. genoemde percelen tot en met 2025 aan de Aannemer in gebruik gegeven. Het is Koper bekend dat ook na het sluiten van deze overeenkomst de Gemeente en de Aannemer tot aan de oplevering van de waterplas eind 2025, het recht behouden op het gebruik van de onder a. genoemde percelen voor het uitvoeren van de werkzaamheden conform de overeenkomst tussen gemeente en de Aannemer. Koper verklaart de hieronder opgenomen voorwaarden en verplichtingen, voortvloeiende uit de overeenkomst tussen Aannemer en Gemeente, onverkort na te komen:

(...@@...)

2. Partijen komen hierbij overeen dat de verplichtingen zoals genoemd in voorgaand artikellid zijn opgenomen als kwalitatieve verplichting dan wel als kettingbeding. Als gevolg hiervan zullen gemelde verplichtingen bij elke vervreemding van de eigendom of bij verlening van enig beperkt of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Nijmegen worden bedongen en aangenomen en in elke verdere (koop)overeenkomst en notariële akte als kwalitatieve verplichting/kettingbeding woordelijk moeten worden opgenomen.
3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de met de Gemeente in de Koopovereenkomst overeengekomen koopprijs, dit onverminderd alle overige rechten van de Gemeente uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

Artikel 10 Afwijkingen van de Algemene verkoopvoorwaarden

De hierna volgende bepalingen uit de Algemene verkoopvoorwaarden zijn (deels) niet van toepassing c.q. zijn (deels) aangevuld c.q. wordt anderszins van deze bepalingen afgeweken, steeds als hierna vermeld.

-
-
- etc.

Artikel 11 Slotbepaling

Deze Koopovereenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen ter zake van de verkoop en levering van het Verkochte.

Artikel 12 Bijlagen

De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst. Deze bijlagen zijn eveneens door ondertekening van de Koopovereenkomst voor akkoord ondertekend. De bijlagen bestaan uit:

1. AVGN 2020;
2. Tekening het Verkochte met nummer 585000, versie 1 d.d. 3 juni 2024.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend.

Datum.....

Datum

.....

Gemeente Nijmegen

.....

Koper

Afzonderlijke handtekening van Koper(s) voor de ontvangst van een exemplaar van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

.....

Gemeente Nijmegen

.....

Koper