

ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN REGISTERGOEDEREN

Artikel 1 Totstandkoming en geldigheid

1. De koopovereenkomst komt tot stand door ondertekening door beide partijen. Indien ondertekening niet op dezelfde dag door beide partijen plaatsvindt, komt de overeenkomst tot stand op dag van ondertekening door de laatste partij.
2. De rechten en plichten uit de overeenkomst zijn jegens verkoper slechts geldig en afdwingbaar na rechtsgeldige besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2 Akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering van het verkochte wordt verleden ten overstaan van een notaris naar keuze van koper. Koper dient binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst aan verkoper de gegevens van deze notaris bekend te maken.

Artikel 3 Kosten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de verkoop en eigendomsoverdracht, waaronder ook begrepen de kosten van kadastrale uitmeting en/of aanduiding, komen voor rekening van koper en worden rechtstreeks door hem voldaan.
2. Indien een KLIC-onderzoek heeft plaatsgevonden door verkoper worden de kosten hiervan door de notaris in rekening gebracht middels de nota van afrekening en dienen deze door de koper te worden voldaan bij de betaling van de koopprijs.
3. Indien een taxatie van de waarde van het verkochte heeft plaatsgevonden door verkoper worden de kosten hiervan door de notaris in rekening gebracht middels de nota van afrekening en dienen deze door koper te worden voldaan bij de betaling van de koopprijs.
4. Indien ten behoeve van de aanwezigheid van kabels/leidingen in het verkochte opstalrechten moeten worden gevestigd komen de kosten hiervoor voor rekening van koper en worden deze rechtstreeks door hem voldaan.
5. Indien koper administratiekosten heeft betaald aan verkoper ten aanzien van een verzoek tot koop worden deze door verkoper gerestitueerd aan koper door verrekening op de nota van afrekening van de notaris.
6. Indien koper kiest voor kadastrale uitmeting/aanduiding vóór juridische levering worden de kosten hiervan door de notaris in rekening gebracht middels de nota van afrekening en dienen deze door koper te worden voldaan bij de betaling van de koopprijs.
7. Indien ten behoeve van de juridische levering legalisatie van de handtekening van de burgemeester noodzakelijk is komen alle kosten hiervoor voor rekening van koper en worden deze rechtstreeks door hem voldaan.
8. Alle baten, lasten en verschuldigde canons en retributies komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht.

Artikel 4 Betaling

1. Betaling van de koopprijs, alsmede de verrekening van kosten, baten en lasten vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, per valuta van de dag van juridische levering.
3. Uitbetaling vindt plaats, zodra uit onderzoek door de notaris van de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening en uitbetaling één of meerdere werkdagen verstrijken.
4. Uitbetaling aan verkoper vindt plaats op het bankrekeningnummer IBAN 41 BNGH 0285 0982 33 ten name van de gemeente Wijdmeren.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt, vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten.
2. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt bij de ondertekening van de akte van levering, na betaling van de koopsom.
3. De zorgplicht van verkoper eindigt op het tijdstip van de feitelijke levering.
4. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6 Juridische levering

1. De juridische levering vindt plaats binnen drie maanden na totstandkoming van de koopovereenkomst.
2. Indien koper niet binnen de in lid 1 genoemde termijn zorgdraagt voor juridische levering is koper aan verkoper, onverminderd het bepaalde in artikel 12, een direct opeisbare boete van € 10.000 verschuldigd, tenzij hij schriftelijk aantoont dat de vertraging niet aan hem te wijten is, ter beoordeling aan verkoper.
3. Juridische levering vindt plaats nadat op initiatief en voor rekening en risico van koper opstalrechten danwel kwalitatieve verplichtingen voor aanwezige kabels/leidingen in het verkochte zijn gevestigd.
4. Het verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden, doch vrij van pandrechten, hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
5. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekend zijnde lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en/of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.
6. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Faillissement, schuldsanering en beslag

1. Indien koper vóór de ondertekening van de akte van levering van het verkochte in staat van faillissement wordt verklaard en/of wanneer de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op hem van toepassing wordt verklaard en/of wanneer hij surséance van betaling heeft verkregen en/of wanneer executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd is de verkoper bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Eventueel reeds betaalde bedragen wegens waarborgsom of koopsom worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 8 Garantieverklaringen verkoper

Verkoper garandeert dat:

- a) verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
- b) het verkochte niet betrokken is in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en niet is aangewezen ter onteigening;
- c) ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing bestaan;
- d) het verkochte geschikt is voor het toegestane gebruik conform de publiekrechtelijke bestemming.

Artikel 9 Kadastrale uitmeting/aanduiding en verrekening

1. Indien de koopprijs is bepaald op basis van het aantal vierkante meters vermenigvuldigd met een vierkante meterprijs en vóór de juridische levering kadastrale uitmeting/aanduiding plaatsvindt en blijkt dat er een verschil bestaat tussen de grootte van het verkochte zoals omschreven in de koopovereenkomst en de werkelijke grootte van het verkochte zoals deze blijkt uit de kadastrale uitmeting/aanduiding, wordt de koopprijs aangepast en bepaald op de in de koopovereenkomst gehanteerde vierkante meterprijs vermenigvuldigd met het werkelijke aantal vierkante meters van het verkochte.
2. Indien de koopprijs is bepaald op basis van het aantal vierkante meters vermenigvuldigd met een vierkante meterprijs en ná de juridische levering kadastrale uitmeting/aanduiding plaatsvindt vindt geen aanpassing van de koopprijs plaats indien blijkt dat er een verschil bestaat tussen de grootte van het verkochte zoals omschreven in de koopovereenkomst en de werkelijke grootte van het verkochte zoals deze blijkt uit de kadastrale uitmeting/aanduiding.
3. Indien de koopprijs is bepaald op basis van een taxatie vindt geen verrekening plaats als er een verschil bestaat tussen de grootte van het verkochte zoals omschreven in de koopovereenkomst en de werkelijke grootte van het verkochte zoals deze blijkt uit de kadastrale uitmeting/aanduiding.
4. Indien na kadastrale uitmeting/aanduiding (verdere) omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig blijkt te zijn kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.

Artikel 10 Milieu-hygiënische gesteldheid van de bodem

De milieu-hygiënische staat van de bodem wordt niet door verkoper gerapporteerd. Koper is gehouden zich zelf te informeren ten deze. Als er informatie over de bodemgesteldheid is, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van een ondergrondse tank, is deze beschikbaar bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek. Het risico voor de bodemkwaliteit van het verkochte komt geheel voor rekening van koper.

Artikel 11 Risico-overgang

Het verkochte is voor risico van de verkoper tot de dag van eigendomsoverdracht en de feitelijke aanvaarding door de koper, of tot de dag van de feitelijke aanvaarding indien deze plaatsvindt vóór de eigendomsoverdracht. Indien het verkochte door overmacht vóór het tijdstip van eigendomsoverdracht en/of van de feitelijke aanvaarding wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de overeenkomst van rechtswege ontbonden en is de koper niet gehouden tot betaling van de koopprijs, tenzij:

- a) koper uitvoering van de overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper, zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs, aan koper in eigendom overdraagt het verkochte in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten welke hem (verkoper) ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde tegen derden toekomen;
- b) verkoper verklaart de schade binnen een maand na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen in welk geval de eigendomsoverdracht een maand wordt opgeschort. Vindt herstel binnen de genoemde maand niet ten genoegen van de koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

Artikel 12 Kettingbeding

Koper is verplicht de rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten bij een (gedeeltelijke) overdracht aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor deze verbindend te verklaren en in verband hiermee in ieder geval hetgeen in de koopovereenkomst inclusief bijlagen staat letterlijk in de akte van levering op te (laten) nemen.

Artikel 13 Integriteit en Wet Bibob

Verkoper kan met betrekking tot onderhavige overeenkomst een integriteitsonderzoek verrichten en/of het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen. Verkoper kan de overeenkomst buitengerechtelijk schriftelijk ontbinden zonder nadere ingebrekestelling en zonder dat aan koper enige vorm van (schade)vergoeding verschuldigd is indien:

- a) verkoper op basis van eigen onderzoek concludeert dat er sprake is van ernstig gevaar als bedoeld in de Wet Bibob;
- b) door het Landelijk Bureau Bibob een negatief advies, inhoudende ernstig gevaar of mindere mate van gevaar, wordt uitgebracht.

Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding

1. Indien een partij zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet-volledig nakomt kan de wederpartij hem in gebreke stellen.
2. Ingebrekestelling dient schriftelijk te geschieden, met inachtneming van een termijn van tenminste acht dagen. Voornoemde termijn kan al ingaan indien vaststaat dat een partij niet of niet-volledig zal nakomen.
3. Indien de nalatige partij na ingebrekestelling binnen de gestelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de wederpartij toch gerechtigd schadevergoeding te vorderen voor schade als gevolg van niet-tijdige nakoming.
4. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij indien hij na in gebreke te zijn gesteld niet binnen de gestelde termijn zijn verplichtingen volledig nakomt.
5. Indien de nalatige partij in verzuim is, is de wederpartij gerechtigd de overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onverminderd zijn recht op schadevergoeding voor schade als gevolg van niet of niet-volledige nakoming.
6. Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 15 Geschillenregeling

1. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen mediation overeenkomen.
2. Het Nederlands recht is van toepassing.