Koopovereenkomst

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Het Hogeland, gevestigd te 9951 AC Winsum, op het adres Hoofdstraat W 70, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer Hendrik Jan Bolding, geboren te Steenwijkerwold op vijf juli negentienhonderdvijfenvijftig, woonplaats kiezende te 9951 AC Winsum Hoofdstraat W 70, gehuwd, houder van een paspoort met nummer NY619B7L6, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Het Hogelandd.d., …… hierna te noemen: '**Verkoper** ';

en

2. Stichting …… , statutair gevestigd te …. , en kantoor houdende te ….. , gemeente Het Hogeland, ingeschreven in het handelsregister onder nummer …… , rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gezamenlijke bevoegd bestuurders hierna te noemen: '**Koper**';

Ondergetekenden hierna ook afzonderlijk te noemen 'Partij' en gezamenlijk aan te duiden als 'Partijen'.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1 Koop en verkoop

De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt:

een perceel grond met het daarop gelegen de Nieuwe School Uithuizen, met toebehoren, plaatselijk bekend Oude Tilsterweg te Uithuizen, kadastraal bekend gemeente Eemsmond, sectie F, perceel 4770, nummer … , zoals aangegeven op de aan deze koopovereenkomst gehechte kadastrale kaart.

hierna te noemen **de NSU**

Artikel 2 Koopprijs

De totale koopprijs van de NSU bedraagt € 6.391.676, zijnde zes miljoen driehonderd en negentigduizend zes honderd en zes en zeventig euro, inclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting ad € 1.109.299, zijnde één miljoen honderd en negen duizend tweehonderd en negennegentig euro.

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat door verkoper afstand zal worden gedaan van zijn vordering tot betaling van voormede koopprijs, waartegenover koper verplicht is aan verkoper genoemde som ad € 6.391.676, zijnde zes miljoen driehonderd en negentigduizend zes honderd en zes en zeventig euro, schuldig te erkennen.

Ter uitvoerig daarvan doet verkoper bij deze afstand van diens vordering tot betaling van voormelde koopprijs en erkent koper aan verkoper schuldig genoemde som ad € 6.391.676, zijnde zes miljoen

CONCEPT

driehonderd en negentigduizend zes honderd en zes en zeventig euro, welke schuldigerkenning door verkoper wordt aanvaard.

Door genoemde afstand om baat en schuldigerkenning is de koopprijs voor het verkochte geheel voldaan, op grond waarvan verkoper aan koper kwijting wordt verleend.

De voorwaarden en bepalingen met betrekking tot het schuldig erkende bedrag worden bij akte van geldlening door Koper en Verkoper nader vastgesteld. Tevens zal een recht van hypotheek ten gunste van Verkoper worden gevestigd.

Artikel 3 Kosten en belastingen

Alle kosten ter zake van de overdracht van de NSU, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht, rechten en retributies die verband houden met de levering van de NSU zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten kantore van Notariskantoor Voorhout te Voorhout (gemeente Teylingen) op 18 oktober 2019 in de feitelijke staat en toestand, waarin de NSU zich op heden bevindt.

Artikel 5 Betaling

Betaling van de kosten, en rechten vindt plaats via het kantoor van de notaris voor of op de datum van het passeren van de notariële akte van levering.

Artikel 6 Garanties

1. Koper is voornemens en verplicht het verkochte te gebruiken als schoolgebouw, annex kindopvang, en buitenschoolse opvang, alsmede ten behoeve van andere onderwijs gerelateerde doeleinden. Het is Koper toegestaan het verkochte in voor deze doeleinden gebruik te geven, casu quo te verhuren

2. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper staat ervoor in dat hij aan Koper met betrekking tot het Verkochte alle informatie heeft gegeven, die hij naar de geldende verkeersopvattingen behoort te verstrekken. Hem zijn geen privaatrechtelijke, publiekrechtelijke of feitelijke beperkingen bekend die aan het gebruik als omschreven in lid 1 van dit artikel in de weg staan.

3. Aan Verkoper zijn geen feiten bekend, die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 1 omschreven voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning ((bodem)sanering) van het Verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Aan Verkoper is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt.

CONCEPT

4. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan Koper kenbare beperkingen en gebreken staat Verkoper niet in.

5. Verkoper verklaart dat het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij is van:

   a. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
   b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten (met uitzondering van Verkoper onbekende en niet door inschrijving in de Openbare Registers tot stand gekomen erfdienstbaarheden), bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze koopovereenkomst daarvan niet anders blijkt; en
   c. huur of pacht is en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik.

   Verkoper verklaart dat het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering leeg en ontruimd en ongevorderd zal zijn en het Verkochte niet zonder recht of titel in gebruik zal zijn bij derden.

   Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht. Evenmin is het Verkochte opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

   Verkoper garandeert dat het Verkochte aan de eisen van goed en deugdelijk werk voldoet en dat aan alle (kwaliteit)eisen met inachtneming van alle (overheids)voorschriften is voldaan. Met het begrip ‘goed en deugdelijk’ wordt bedoeld dat Verkoper al datgene (heeft) verricht dat naar de aard van deze overeenkomst en/of de wet en/of de redelijkheid en billijkheid en gebruik wordt gevorderd of tot een behoorlijke aanwending van bouwstoffen behoort.

6. Aan Verkoper zijn geen van overheidswege of door nutsbedrijven veranderingen (verbeteringen of herstellingen) betreffende het Verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet (naar behoren) zijn uitgevoerd.

7. Aan Verkoper zijn geen aanwijzingen, aanwijzingsbesluiten, dan wel registeraanschrijvingen bekend, waaruit blijkt dat het Verkochte is aangewezen als:

   - beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   - beschermd stads- of dorpsgezicht.

8. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen is, er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van de gronden krachtens de Huisvestingswet.

9. Koper is bekend met het bepaalde voorkomende in de volgende akten, waarvan een kopie bij deze koopovereenkomst is gevoegd: ……..

CONCEPT

10. Voor zover in de in lid 9 van dit artikel bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan Koper opgelegd. Koper heeft de in de lid 9 van dit artikel bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door de Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Artikel 7 Feitelijke levering

1. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden in de feitelijke staat en toestand, waarin het Verkochte zich bevindt ten tijde van het passeren van de notariële akte.

2. Verkoper is verplicht het Verkochte zorgvuldig te beheren tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.

3. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte zal geschieden bij ondertekening van de notariële akte van levering.

4. Koper heeft het recht het Verkochte vóór het verlijden van de akte van levering te inspecteren. Vindt de aflevering op een ander tijdstip plaats, dan heeft koper dit recht eveneens vóór de aflevering.

5. De aflevering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, vrij van huur-, gebruiks- en/of pachtrechten en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

Artikel 8 Bijzondere bepalingen inzake de afbouw en aanspraken

1. Voor zover dit niet reeds bij feitelijke levering het geval is, garandeert Verkoper aan Koper dat het Verkochte cum annexis volledig voor rekening en risico van Verkoper zal worden afgebouwd conform het bij partijen bekend zijnde bestek en de aannemingsovereenkomst(en) tussen Verkoper en aannemer(s)/bouwer(s).

2. Verkoper draagt, voor zover mogelijk, aan koper over alle - niet in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek begrepen - aanspraken die Verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is, tenzij uit de bepalingen van de Wet op het primair onderwijs anders voortvloeit.

3. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

CONCEPT

4. Gedurende de periode voorafgaand aan de definitieve oplevering van het Verkochte en het volledig herstel van de in het proces-verbaal van oplevering opgenomen gebreken en tekortkomingen, zal Verkoper Koper met betrekking tot voornoemde aanspraken vertegenwoordigen en dienaangaand Koper tot het moment van definitieve oplevering vrijwaren van eventuele financiële consequenties van welke aard ook.

5. Verkoper en Koper maken bij de feitelijke levering de staat van onderhoud van de gebouwen en terreinen opgemaakt en conformeren zich hieraan. Koper accepteert de staat voor onderhoud van de gebouwen en terreinen, zonder hiervoor kosten in rekening te brengen bij Verkoper voor plantmatige- en/of achterstallig onderhoud.

Artikel 9 Juridische levering

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en/of hypotheken of van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

   a. de (laatste) akte(n) van levering;
   b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

4. De in deze overeenkomst beschreven levering van het Verkochte zal nader worden uitgewerkt in een notariële akte van levering, waarin de voor de (ver)koop van dergelijke onroerende zaken in het rechtsverkeer gebruikelijke bepalingen zullen worden opgenomen, behoudens afwijkende bepalingen uit de onderhavige overeenkomst.

Artikel 10 Risico-overgang en beschadiging

Het Verkochte komt eerst voor risico van Koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

Artikel 11 Vorderingsrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland is bevoegd, het gebouw of een gedeelte van het gebouw welke tijdelijk of duurzaam niet in gebruik is bij koper voor onderwijsdoeleinden te vorderen als huisvesting van een andere school, dan wel voor andere,

CONCEPT

culturele maatschappelijke of recreatieve doeleinden te bestemmen. Alle kosten daarvan komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 12 Voorkeursrecht tot Koop

a. Indien Koper te eniger tijd zou willen overgaan tot gehele of gedeeltelijke verkoop van de NSU, is hij verplicht het eerst aan de Verkoper aan te bieden tegen een bij deze overeenkomst bepaalde koopprijs. *De koopsom is gelijk aan de boekwaarde van de NSU bij koper op het moment van aanbieding*. De aanbieding dient te geschieden onder opgave van de overige voorwaarden waarop hij wenst te vervreemden.

b. Koper doet bij aangetekende brief mededeling aan de Verkoper van zijn voornemen tot verkoop. Verkoper zal binnen drie maanden na dagtekening van vorenbedoelde aangetekende brief per aangetekend schrijven aan Koper mededelen of Verkoper al dan niet van het aanbod tot terugkoop gebruik maakt.

c. Indien Verkoper geen gebruik maakt van zijn terugkooprecht, is Koper gerechtigd het aangebodene aan derden te verkopen.

d. Indien Verkoper verklaart van zijn terugkooprecht gebruik te willen maken, zal de akte van levering binnen één maand nadat deze verklaring door Koper werd ontvangen, moeten worden opgemaakt dan wel moeten verleden voor de door Verkoper aan te wijzen notaris, welke akte de bedingen zal moeten bevatten die in een dergelijke akte gebruikelijk zijn. De kosten, waaronder begrepen de eventueel wegens die overdracht verschuldigde omzet-en/of overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de verkrijger bij die akte.

Artikel 13 Koopoptie

a. Met betrekking tot de NSU verleent de Koper, zolang Koper eigenaar is van de NSU, aan de Verkoper een koopoptie door laatstgenoemde onbeperkt uit te oefenen voor de NSU. Hieronder is niet begrepen het verkrijgen van een beperkt genotsrecht en/of het verkrijgen van een gedeelte van het Verkochte.

b. Dit recht van koop komt slechts toe aan Verkoper.

c. Indien Verkoper van bedoeld recht gebruik wil maken, dient hij zijn wil daartoe bij aangetekend schrijven aan Koper, waaronder begrepen diens rechtverkrijgenden onder algemene titel, te kennen te geven, niet eerder dan een jaar en niet later dan een half jaar voor de gewenste datum van eigendomsoverdracht. Indien Verkoper bevoegdelijk van zijn koopoptie gebruik maakt, is de koopovereenkomst na ontvangst van voornoemd schrijven tot stand gekomen.

d. De koop casu quo de levering krachtens dit kooprecht zal geschieden voor een gelijke prijs als is omschreven in artikel 12, sub a, en onder gelijke voorwaarden en bepalingen als in onderhavige levering ten grondslag liggende koopovereenkomst, casu quo in onderhavige levering is neergelegd, behoudens voormeld voorkeursrecht van koop en koopoptierecht.

CONCEPT

e. Het bepaalde in artikel 12, sub d, is van overeenkomstige toepassing op de alsdan op te maken akte van levering.

Artikel 14

Indien Koper tot verkoop overgaat zonder Verkoper gelegenheid te hebben gegeven van zijn terugkooprecht als bedoeld in artikel 12 gebruik te maken of zijn medewerking tot de overdracht als bedoeld in artikel 12 niet verleent als bedoeld in artikel 12, sub d, of overgaat tot verkoop zonder Verkoper de gelegenheid te hebben gegeven op de in artikel 13 aangegeven wijze van zijn koopoptie gebruik te maken of zijn medewerking tot de overdracht als bedoeld in artikel 13, sub e, niet verleent, zal hij ten behoeve van Verkoper verbeuren een direct opeisbare boete van twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) onverminderd het recht van de Verkoper om vergoeding te eisen van de eventueel door haar, Verkoper, geleden meerdere schade.

<u>Ontbindende voorwaarden</u>

Artikel 15

a. De levering van de NSU door Verkoper aan Koper vindt plaats onder de ontbindende voorwaarde dat een notariële verklaring, als bedoeld in artikel 30 van de Kadasterwet, door één van de notarissen verbonden aan ….. wordt gepasseerd, waarin door Partijen wordt geconstateerd dat:

    1. is komen vast te staan dat Verkoper het recht op aftrek van de aan hem terzake van de na te noemen stichtingskosten van de te bouwen opstallen in rekening gebrachte omzetbelasting geheel of gedeeltelijk wordt ontzegd; of

    2. de effecten van de Koopovereenkomst casu quo de onderhavige levering in negatieve zin worden beïnvloed door een toekomstige wetswijziging, een onherroepelijke rechterlijke uitspraak hieromtrent dan wel een onherroepelijke rechterlijke uitspraak omtrent een met deze casuspositie vergelijkbare situatie; of

    3. Verkoper ter zake van de overdracht van de NSU omzetbelasting verschuldigd is over een hoger bedrag dan de tegenprestatie als vermeld in deze akte; of

    4. Verkoper en/of Koper ter zake van de levering en/of verkrijging van de NSU meer omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd is als vermeld in deze akte;

    5. als de subsidie dan wel bijdrage(n) die is verleend door derden casu quo zal worden verleend ten behoeve van de bouw en instandhouding van het verkochte geheel of gedeeltelijk wordt beperkt, ingetrokken of anderszins in gevaar komt.

b. Op vervulling van een of meer van de ontbindende voorwaarden, genoemd in dit artikel kan door Koper en/of Verkoper tot uiterlijk één jaar na het in vervulling gaan van één of meerdere van deze voorwaarde(n) een beroep gedaan worden.

c. Het beroep op de ontbindende voorwaarde(n) en derhalve de vervulling daarvan heeft goederenrechtelijke werking, doch geen terugwerkende kracht (artikel 3:38, lid 2, van het

CONCEPT

Burgerlijk Wetboek); de vervulling werkt ex nunc.

d. In geval er voor Koper een zelfstandig recht op teruggave van overdrachtsbelasting ontstaat als gevolg van het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), dan verleent Koper door ondertekening van deze akte aan Verkoper een onherroepelijke volmacht om, met recht van substitutie, die restitutie overdrachtsbelasting in zijn naam terug te vragen en aan zichzelf te voldoen omdat de Verkoper deze overdrachtsbelasting op grond van deze akte ook heeft gedragen.

   Koper zal afzien van het zelfstandig terugvorderen van deze overdrachtsbelasting.

   De notaris die de akte van constatering van in werking treden van een ontbindende voorwaarde zal passeren, is eveneens namens partijen gemachtigd deze restitutie te vorderen en aan Verkoper te voldoen.

   Het uitvoeren van voormelde ontbindende voorwaarde(n) kan alleen tijdig geschieden bij vermelde notariële akte tussen Partijen, onder gelijktijdige vergoeding van de koopsom, als voormeld. Partijen zijn gehouden aan de constatering van in werking treden van een ontbindende voorwaarde medewerking te verlenen en verlenen elkaar over en weer bij dezen nu voor alsdan volmacht aan Koper om voor zoveel nodig. De notariskosten, de kosten van de akte van constatering van in werking treden van een ontbindende voorwaarde daaronder begrepen, komen voor rekening van Verkoper.

KOSTEN

Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van verkoper.

OMZETBELASTING en OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering plaatsvindt voor (es streepjes op de o) het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat hij omzetbelasting is verschuldigd wegens de levering. De omzetbelasting is komt voor rekening van de koper en is begrepen in de koopsom.

2. Partijen doen een beroep op de vrijstelling ex artikel 15, lid 1, letter a, van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Aldus getekend te …. , op …..

Verkoper Koper

CONCEPT