

registratienr. 13INT07534

casenr. BBV13.0256

Het college van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gelet op het advies van de afdeling Ontwikkeling van 29 oktober 2013 kenmerk 13INT06663;

gelet op artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet;

besluit:

vast te stellen de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013.


Vastgesteld in de vergadering van 29 oktober 2013

de secretaris,



drs. J.P.R. Woudstra

de burgemeester,



drs. F.H. Buddenberg

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

ONROERENDE ZAKEN

GEMEENTE PIJNACKER-NOOTDORP 2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Definities	4
Hoofdstuk 2	Algemene bepalingen	6
Artikel 1.	Algemene verkoopvoorwaarden	6
Artikel 2.	Hoofdelijkheid	6
Artikel 3.	Algemene Termijnenwet	6
Artikel 4.	Geschillenregeling	6
Artikel 5.	Domiciliekeuze	6
Artikel 6.	Toepasselijk recht	6
Hoofdstuk 3	Bepalingen met betrekking tot verkoop	7
Artikel 7.	Juridische levering	7
Artikel 8.	Betaling Koopprijs en overige kosten en belastingen	7
Artikel 9.	Waarborgsom of bankgarantie	7
Artikel 10.	Staat van de Onroerende zaak en feitelijke levering	8
Artikel 11.	Garanties/verklaringen Gemeente	8
Artikel 12.	Risico-overgang	9
Artikel 13.	Onder- en overmaat	9
Artikel 14.	Milieu	9
Artikel 15.	Erfafscheiding	10
Artikel 16.	Informatie- en onderzoekplicht	10
Artikel 17.	Overdracht van rechten	10
Artikel 18.	Ontbinding	10
Artikel 19.	Boete	11
Artikel 20.	Kwalitatieve verplichting	11
Artikel 21.	Kettingbeding met boetebepaling	11
Hoofdstuk 4	Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte	13
Artikel 22.	Geldigheid	13
Artikel 23.	Tekening	13
Artikel 24.	Bouwrijp	13
Artikel 25.	Perceelgrenzen	13
Artikel 26.	Bebouwingsplicht	13
Artikel 27.	Sanctie op niet voldoen aan de bouwverplichtingen	14
Artikel 28.	Gedooqplicht	14
Artikel 29.	Zakelijk recht nutsvoorzieningen	15

Hoofdstuk 1 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Aflevering:

Het stellen van de zaak in het bezit van de Koper zoals bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek.

Algemene verkoopvoorwaarden:

Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013 die gelden bij verkoop door de Gemeente van een Onroerende zaak.

Bruikbare omgevingsvergunning:

Een vergunning ten aanzien waarvan de bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of in geval een bezwaarschrift is ingediend niet tevens binnen gemelde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen.

Gemeente:

De gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming:

Het moment waarop de Koper 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 erfafscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.

Juridische levering:

Het ondertekenen van de Notariële akte door Partijen gevolgd door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers.

Koopovereenkomst:

De schriftelijke door Partijen ondertekende overeenkomst waarbij de Gemeente zich verbindt een Onroerende zaak te leveren en Koper zich verbindt om de daarvoor verschuldigde Koopprijs te betalen.

Koopprijs:

De overeengekomen prijs voor de Onroerende zaak, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

Koper:

De (rechts)perso(o)n(en) die als zodanig vermeld staat/staan in de Koopovereenkomst.

Notariële akte:

De voor Overdracht van de Onroerende zaak vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

De grond en/of de opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren.

Overdracht:

De juridische eigendomsoverdracht van de Onroerende zaak door inschrijving van de Notariële akte in de openbare registers.

Partijen:

De Gemeente en de Koper tezamen.

Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

Artikel 1. Algemene verkoopvoorwaarden

1. Deze Algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere Koopovereenkomst tussen de Gemeente en de Koper, waarbij ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Deze Algemene verkoopvoorwaarden vormen in dat geval één onverbrekelijk geheel met de Koopovereenkomst.
2. Afwijkingen van deze Algemene verkoopvoorwaarden kunnen slechts voorkomen voor zover die uitdrukkelijk in de Koopovereenkomst zijn vermeld en door Partijen zijn aanvaard.
3. Deze Algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp

Artikel 2. Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van de Koopovereenkomst meerdere (rechts)personen als Koper staan genoemd, dan zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 3. Algemene Termijnenwet

Op de termijnen vermeld in de Algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op de eventueel in de Koopovereenkomst opgenomen termijnen, is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 4. Geschillenregeling

Alle geschillen, van welke aard ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst en het van toepassing verklaarde deel van de Algemene verkoopvoorwaarden, tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter, tenzij Partijen ter zake van het betreffende geschil arbitrage overeenkomen.

Artikel 5. Domiciliekeuze

Partijen kiezen ter zake van de Koopovereenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan woonplaats ten kantore van de notaris.

Artikel 6. Toepasselijk recht

De Koopovereenkomst en deze Algemene verkoopvoorwaarden worden uitsluitend door Nederlands recht beheerst.

Hoofdstuk 3 Bepalingen met betrekking tot verkoop

Artikel 7. Juridische levering

1. De Notariële akte wordt verleden binnen twee maanden na de ondertekening van de Koopovereenkomst of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeenkomen.
2. De Koper zal in de Koopovereenkomst de notaris aanwijzen die de Juridische levering zal verzorgen. Indien de Koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de Gemeente een notaris aan.

Artikel 8. Betaling Koopprijs en overige kosten en belastingen

1. De betaling van de Koopprijs en de hierna in dit artikel bedoelde kosten, rechten en belastingen zullen geschieden via het kantoor van de notaris. De Koper is verplicht al het door hem verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de Notariële akte door storting op de bankrekening van de notaris.
2. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Juridische levering en de Ingebruikneming, waaronder mede begrepen de kosten van de kadastrale inmeting en de verschuldigde belasting, zijn voor rekening van de Koper.
3. Alle lasten en belastingen, die van de Onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de Koper met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum waarop het besluit door de Gemeente tot verkoop is genomen.

Artikel 9. Waarborgsom of bankgarantie

1. De Koper is tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen verplicht binnen tien dagen na de ondertekening van de Koopovereenkomst een bedrag van tien procent (10%) van de Koopprijs inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting als waarborgsom te storten bij de notaris.
2. De waarborgsom zal met de Koopprijs worden verrekend. Het restant van de verschuldigde Koopprijs evenals eventuele omzetbelasting en/of rente is verschuldigd bij het passeren van de Notariële akte.
3. De Koper mag binnen de in lid 1 gemelde termijn in plaats van een waarborgsom bij en ten genoegen van de notaris een bankgarantie stellen ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs inclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bank of schadeverzekeraar in de zin van artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk en gedurende een maand na de Juridische levering haar geldigheid behouden en voorts de bepaling bevatten dat de bank of de schadeverzekeraar op het eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

4. De in lid 3 van dit artikel bedoelde bankgarantie zal daags na de ondertekening van de Notariële akte en ontvangst door de Gemeente van de gehele Koopprijs en de daarover eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of rente worden geretourneerd.

Artikel 10. Staat van de Onroerende zaak en feitelijke levering

1. De Onroerende zaak wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de Overdracht. Bij eerdere Ingebruikneming wordt zij overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op het moment van Ingebruikneming.
2. Aan de Koper kenbare gebreken die aan zijn voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van de Onroerende zaak zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Notariële akte.
4. De Koper heeft het recht de Onroerende zaak vóór de feitelijke levering te inspecteren. De Onroerende zaak zal bij de Juridische levering de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de Onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de Koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst.

Artikel 11. Garanties/verklaringen Gemeente

1. De Gemeente is verplicht de Onroerende zaak te leveren:
 - a. vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan of andere dan de in de Koopovereenkomst genoemde beperkte rechten;
 - b. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij in de Koopovereenkomst anders vermeld;
 - c. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook, doch overigens met alle daarbij behorende verplichtingen, lasten en beperkingen, in het bijzonder die uit hoofde van erfdiensbaarheden met betrekking tot de Onroerende zaak, mandeligheden en kwalitatieve verplichtingen. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers.
2. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de Onroerende zaak over te dragen.
3. De Gemeente staat er voor in, tenzij in de Koopovereenkomst anders vermeld, dat:
 - de Onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - de Onroerende zaak niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht of als beschermd natuurmonument;
 - de Onroerende zaak niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst;

- de Onroerende zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- ter zake van de Onroerende zaak geen verplichting krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen bestaat;
- ten opzichte van derden met betrekking tot de Onroerende zaak geen verplichtingen uit hoofde van voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing of economische eigendomsoverdracht bestaan.

Artikel 12. Risico-overgang

Het risico van de Onroerende zaak gaat direct na ondertekening van de Notariële akte dan wel eerdere Ingebruikneming over op de Koper.

Artikel 13. Onder- en overmaat

1. Onder- of overmaat van de Onroerende zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel.
2. Indien de Koopprijs vastgesteld is op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte dan zal, indien na kadastrale inmeting blijkt dat er sprake is van onder- of overmaat van meer dan vijf procent (5%) van de overeengekomen oppervlakte of het verschil in Koopprijs groter is dan het verschil alsnog worden verrekend. De verrekening vindt plaats tegen het bedrag per vierkante meter grondoppervlakte waarop de Koopprijs is gebaseerd. Het recht om verrekening te vorderen vervalt zes maanden na ontvangst van de kennisgeving van de uitmeting van het Kadaster.

Artikel 14. Milieu

1. De Gemeente overlegt aan de Koper alle bij haar bekend zijnde milieuhygiënische bodemkwaliteitsgegevens, die in de Koopovereenkomst nader worden gespecificeerd.
2. De Koper verklaart in de Notariële akte uitdrukkelijk bekend te zijn met de in lid 1 bedoelde gegevens en met het feit dat deze gegevens niet uitputtend kunnen zijn en dat er sprake is van een "restrisico". Aldus zijn deze gegevens bepalend voor hetgeen de Koper ter zake van de bodemgesteldheid mag verwachten. Op grond hiervan staat een geval van bodemverontreiniging dat op grond van de in de Koopovereenkomst vermelde gegevens niet is geconstateerd niet in de weg aan de conclusie dat de Koper geleverd heeft gekregen wat hij op grond van de Koopovereenkomst mocht verwachten.
3. De Koper heeft het recht vóór de Juridische levering voor eigen rekening extra casu quo aanvullende onderzoeken te (laten) verrichten.
4. De kosten van het eventueel verwijderen en/of verplaatsen van vrijkomende materialen inclusief grond op de Onroerende zaak komen vanaf het moment van Aflevering voor rekening van de Koper.

Artikel 15. Erfafscheiding

De Koper is verplicht de Onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de aangrenzende grond c.q. van de openbare weg, zulks ten genoegen van de Gemeente. De kosten voor het maken, onderhouden en instandhouden van de erfafscheiding op de Onroerende zaak komen in afwijking van artikel 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek geheel voor rekening van de Koper.

Artikel 16. Informatie- en onderzoekplicht

1. De Gemeente heeft vóór de ondertekening van de Koopovereenkomst alle tot haar beschikking staande informatie met betrekking tot de Onroerende zaak verstrekt aan de Koper.
2. De Koper aanvaardt door de ondertekening van de Koopovereenkomst uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 17. Overdracht van rechten

De Koper mag vóór de Juridische levering niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke voorafgaande toestemming van de Gemeente de uit de Koopovereenkomst en/of eventuele met de Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen voortvloeiende rechten en/of verplichtingen overdragen aan derden. Onder overdracht aan derden wordt mede verstaan: overdracht van de onderneming van de Koper; overdracht van aandelen van de onderneming van de Koper dan wel van de onderneming die de feitelijke macht over de Koper uitoefent; en vervanging van de aandeelhouders of van de vennoten van de Koper dan wel van de rechtspersoon die de feitelijke macht over de Koper uitoefent.

De Gemeente kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 18. Ontbinding

1. De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst middels een aangetekende brief te ontbinden zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, indien:
 - a. de Koper vóór de Juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. aan de Koper vóór de Juridische levering surseance van betaling wordt verleend;
 - c. de Koper vóór de Juridische levering wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen;
 - d. er aan de zijde van de Koper sprake is van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de rechtspersoon;
 - e. vóór de Juridische levering executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van de Koper wordt gelegd.
2. De Koper is bevoegd de Koopovereenkomst middels een aangetekende brief te ontbinden zonder dat enige Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, indien:
 - a. de Koper, uitsluitend indien hij een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf, op grond van artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gebruik wil maken van de drie dagen bedenktijd-regeling

- b. de Koper binnen zes weken na de ondertekening van de Koopovereenkomst geen voor de financiering van de Onroerende zaak (en de eventueel daarop te realiseren bebouwing) benodigde toezegging voor een hypothecaire geldlening verkrijgt onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke voorwaarden; een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan alleen maar worden gedaan door een mededeling bij aangetekende brief aan de notaris vóór de in de Koopovereenkomst vermelde datum; de Koper is verplicht tot een normale inspanning ter verkrijging van de hypothecaire geldlening, bij gebreke waarvan hij geen beroep kan doen op de ontbindende voorwaarde; de Koper is desgevraagd verplicht zijn inspanningen te bewijzen, en in dat verband de schriftelijke afwijzingen op tenminste drie aanvragen van een offerte bij bedoelde instellingen te overleggen, alsmede kopieën van alle stukken en informatie die hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de desbetreffende instellingen heeft verstrekt;
- c. uit het milieuonderzoek als bedoeld in artikel 14 lid 3 een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming blijkt en Partijen voor de Juridische levering geen overeenstemming bereiken over de kosten en uitvoering van maatregelen voor de sanering van de Onroerende zaak met inachtneming van het door de Koper beoogde gebruik.

Artikel 19. Boete

1. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de daarop van toepassing zijnde bepaling(en) uit de Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt een partij, na Ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn teneinde alsnog te voldoen aan de betreffende verplichting, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de Gemeente en Koper het recht om bij niet-nakoming van een uit de Koopovereenkomst en/of de daarop van toepassing zijnde bepaling(en) uit de Algemene verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 20. Kwalitatieve verplichting

De in de Koopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende zaak zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de Notariële akte worden opgenomen en gevestigd.

Artikel 21. Kettingbeding met boetebepaling

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht en verbinden zich tegenover de Gemeente, die dit aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst aangegeven artikelen bij de Juridische levering van het geheel of een gedeelte van de Onroerende zaak, evenals bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om deze artikelen in de Notariële akte of notariële akte van vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (50.000,00) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. De boete is

verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in het desbetreffende artikel, zonder dat Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Hoofdstuk 4 Bepalingen met betrekking tot gronduitgifte

Artikel 22. Geldigheid

Elk artikel uit dit hoofdstuk is slechts geldig indien en voor zover het in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 23. Tekening

Van elke Koopovereenkomst met betrekking tot de uitgifte van een perceel grond maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen Onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de Koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Artikel 24. Bouwrijp

De Gemeente heeft de Onroerende zaak voor de Overdracht bouwrijp gemaakt. De bouwrijpe staat zal in de Koopovereenkomst nader gedefinieerd worden.

Artikel 25. Perceelgrenzen

1. De Koper verplicht zich bij aanvaarding van de aan hem verkochte Onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze door de Gemeente voor de Juridische levering of Ingebruikneming in het terrein zijn aangewezen. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de Koper.
2. De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de Gemeente aangewezen. Indien de Koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de kosten hiervoor door de Gemeente bij de Koper in rekening worden gebracht.

Artikel 26. Bebouwingsplicht

1. De Koper is verplicht om binnen de in de Koopovereenkomst genoemde termijn een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning met betrekking tot de activiteit bouwen voor de Onroerende zaak bij de Gemeente in te dienen.
2. De Koper is verplicht de Onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan en/of de aan hem verleende omgevingsvergunning.
3. Binnen twee maanden na het aanwezig zijn van een Bruikbare omgevingsvergunning moet met de bouw op de Onroerende zaak een aanvang zijn gemaakt; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door de Gemeente onder voorwaarden worden verlengd.
4. De Koper is verplicht om binnen twee jaren na de ondertekening van de Notariële akte de te stichten bebouwing overeenkomstig de aan hem verleende omgevingsvergunning te hebben

voltooid en gebruiksklaar te hebben gemaakt; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door de Gemeente onder voorwaarden worden verlengd.

5. Zolang er door de Koper niet is voldaan aan de in dit artikel vermelde verplichtingen, mag de Koper niet zonder toestemming van de Gemeente de Onroerende zaak vervreemden (in juridische of economische zin), bezwaren met zakelijke rechten, verpachten of verhuren. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 27. Sanctie op niet voldoen aan de bouwverplichtingen

1. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan het bepaalde in artikel 26 lid 2, terwijl de Juridische levering van de Onroerende zaak wel al plaatsgevonden heeft, of niet of niet tijdig voldoet aan het bepaalde in artikel 26 lid 3, is de Koper verplicht om de Onroerende zaak op eerste vordering van de Gemeente aan haar terug te leveren tegen een geldsom gelijk aan de Koopprijs als vermeld in de Koopovereenkomst. Daartoe zal de Koper in de Notariële akte de notaris reeds voor alsdan machtigen om namens de Koper de Onroerende zaak terug te leveren aan de Gemeente.
2. Op de Koopprijs zal bij wijze van betaling van de boete en vergoeding van de kosten, schade en rente behoudens vrijstelling door de gemeente een gedeelte, zijnde vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van duizend euro (1.000,00), worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel door de Koper of in opdracht van de Koper door derden verrichtte werken c.q. werkzaamheden generlei vergoeding van de Gemeente kan worden gevorderd.
3. De kosten als gevolg van het ontbinden van de Koopovereenkomst, waaronder de notariskosten ten behoeve van de teruglevering van de Onroerende zaak komen geheel voor rekening van de Koper.
4. De Koper is verplicht binnen een door de Gemeente te bepalen termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Onroerende zaak bij gebreke waarvan een en ander door de Gemeente op kosten van de Koper zal geschieden. De door de Gemeente gemaakte kosten zullen alsdan worden ingehouden op de aan de Koper terug te betalen Koopprijs.

Artikel 28. Gedoogplicht

1. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) moeten gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak (grond en/of opstallen) zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de Gemeente, met het oog op algemene voorzieningen en/of doeleinden wenselijk acht, zonder dat de Gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade, heeft vanwege de Gemeente overleg plaats met de Koper of zijn rechtverkrijgende(n).
3. De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht al hetgeen krachtens lid 1 van dit artikel is aangebracht te laten bestaan, en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.

Artikel 29. Zakelijk recht nutsvoorzieningen

1. Ten laste van een daartoe op de bij de Koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de Onroerende zaak en ten behoeve van de in de Koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een zakelijk recht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Bij de vestiging van het zakelijk recht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Onroerende zaak geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgroningen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant.
3. De Koper ontvangt noch bij de vestiging noch tijdens de duur van het zakelijk recht enige vergoeding.