

Bijlage 3. Voorwaarden in koopovereenkomst

Voorwaarden in de koopovereenkomst waar koper in ieder geval mee dient in te stemmen:

- De akte passeert bij Metis Notarissen te Maastricht-Airport binnen uiterlijk drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst. Alle kosten zijn voor de koper. Op het niet tijdig passeren wordt een boetebeding opgenomen.
- Over- en ondermaat wordt achteraf niet verrekend en geeft geen grond tot rechtsvordering of vernietiging van de overeenkomst.
- Het perceel mag uitsluitend worden gebruikt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken en de inrichting van de daarbij behorende onbebouwde terreinen, een en ander overeenkomstig de uiteindelijk verleende omgevingsvergunning die door of namens koper wordt ingediend.
- Bouwplicht: De ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet uiterlijk worden ingediend binnen 6 maanden na datum eigendomsoverdracht door of namens koper.
Met de bouw moet zijn aangevangen binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
De bouw mag niet gedurende een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.
De bouw dient te zijn voltooid binnen 1 jaar na aanvang.
Indien niet aan het bovenstaande wordt voldoen is een boetebeding van toepassing, bepaald door de gemeente.
Een beperkte verlenging van deze termijnen is onder voorwaarden bespreekbaar.
- Koper mag niet overgaan tot vervreemding zolang niet aan de bouwplicht is voldaan. Bij niet-nakoming is een boetebeding aan de orde. Indien nodig kan door koper -gemotiveerd- wel om vervreemding worden verzocht. Indien hier aan wordt meegewerkt zijn hier voorwaarden aan verbonden.
- Alle verplichtingen die zien op de bouwplicht en vervreemding worden als kwalitatieve verplichting opgenomen in de koopovereenkomst. Voor zover voornoemde verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichting dienen deze als kettingbeding worden opgelegd aan opvolgende rechtverkrijgenden. Ook hieraan wordt een boetebeding verbonden.
- Alle boetebedingen worden vastgesteld door de gemeente. Dit in lijn met eerdere verkopen op TPE.
- Koper is verplicht het gekochte te voorzien van een groenvoorziening. Deze groenvoorziening is minimaal 25% van het gehele perceel.
- Koper is verplicht (zo nodig) medewerking te verlenen aan een archeologisch onderzoek op het perceel.
- Zolang het verkochte niet wordt bebouwd moet gezorgd worden voor een andere, kwalitatieve en passende inrichting en regelmatig onderhoud. Een en ander in afstemming met de gemeente en rekening houdend met het tijdelijk gebruik voor naastgelegen Oekraïne-opvang.

- Er wordt door (en op kosten van) de gemeente een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 verricht. Deze opdrachtverlening vindt plaats na afloop van deze uitgifte-procedure en de specifieke koper bekend is. Een dergelijk bodemonderzoek hebben we voor alle bedrijfskavels op TPE laten uitvoeren voorafgaand aan de verkopen.

Indien op basis van dit onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een onver-dachte situatie dient koper de milieukundige toestand van het verkochte, zulks in de ruimste zin van het woord, daaronder begrepen de tot het verkochte behorende grond en/of het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen en ondergrondse tanks en de eventuele gevolgen van die milieukundige toestand uitdrukkelijk te aanvaarden. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering nog niet gesignaleerde veront-reiniging in het object aanwezig is, is voor rekening van koper.

Indien op basis van dit onderzoek zou blijken dat ter plaatse sprake is van een ver-dachte situatie en als gevolg hiervan nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht, heeft de koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Indien koper geen gebruik maakt van dit recht, zullen partijen gezamenlijk onderhandelen over de verdeling van de vervolgcosten als gevolg van het vermoeden van bodemverontreiniging. Ingeval partijen als gevolg van deze onderhandelingen niet tot overeenstemming ko-men, hebben beide partijen afzonderlijk het recht de voorliggende koopovereen-komst te ontbinden.

De Gemeente Beek kan niet wegens toerekenbare tekortkoming in de nakoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of tot het nemen van maatregelen ten aanzien van het object of naburige percelen.

- Er wordt niet uitgesloten dat er op het verkochte funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard of stobben van bomen of struiken aanwezig zijn. Ook is er niets bekend over de van de draagkracht van de grond beïnvloedende om-standigheden.
- De Gemeente Beek heeft te allen tijde het recht "om niet" beperkte zakelijke rechten zowel ten nutte als ten laste van het perceel te vestigen, doch uitsluitend voor zover dit noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het perceel ten opzichte van naburige erven, alsmede uitsluitend voor zover dit noodzakelijk mocht zijn ten behoeve van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van rio-leringen en leidingen, kabels isolatoren, buizen en dergelijke dienende voor het ver-krijgen van onder andere elektriciteit, water, gas, telefoon, radio - en televisie ont-vangst.

De Gemeente Beek zal van deze bevoegdheid slechts gebruik maken na voorafgaand overleg met de koper, om te bezien hoe een en ander op de voor koper minst bezwa-rende wijze kan geschieden.

Er zijn naast het riool mogelijk ook andere kabels en/of leidingen aanwezig op het verkochte. Door verkoper is hierover inzicht gegeven aan koper. Deze aanwezige voorzieningen moeten door koper worden gedoogd. Koper mag niets doen of nala-ten dat de werking van deze nutsvoorzieningen kan belemmeren.

Koper dient eveneens te gedogen de eventuele werkzaamheden (waaronder ook het realiseren, hebben, gebruiken, in stand houden, inspecteren, onderhouden, her-stellen, vervangen, vernieuwen en/of verwijderen van deze nutsvoorzieningen) door de betreffende nutsbedrijven en/of de gemeente die ter plaatsen nodig zijn in ver-band met deze kabels en leidingen.

Alle verplichtingen die zien op de bouwplicht en vervreemding worden als kwalita-tieve verplichting opgenomen in de koopovereenkomst. Voor zover voornoemde ver-plichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichting dienen deze als ketting-beding worden opgelegd aan opvolgende rechtverkrijgenden. Ook hieraan wordt een boetebeding verbonden.

- In de koopovereenkomst worden geen andere ontbindende voorwaarden opgenomen, dan hierboven omschreven.

Bovenstaande opsomming betreffen voorwaarden waar koper in ieder geval mee dient in te stemmen. Voor het overige treden de gemeente en de voormelde gegadigde met elkaar in overleg met als doel ondertekening van een koopovereenkomst. De gemeente stelt hiertoe het eerste concept op.