

Gemeente Enschede

OVEREENKOMST betreffende de verkoop en levering van een recht van opstal Concept 1 d.d. 31 oktober 2018

Ondergetekenden:

1. De formele vereniging **Voetbalvereniging Zuid-Eschmarke**, statutair gevestigd te Enschede, feitelijk gevestigd aan de Haverkampweg 28 te 7534 PJ Enschede, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 40073923, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
....., in zijn/hun hoedanigheid van
bestuurslid/bestuursleden van de vereniging en alleen en zelfstandig/gezamenlijk bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst,

hierna te noemen: “**de opstaller**”, “**de verkoper**”, “**de vereniging**”

en

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Enschede**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. van Proosdij, afdelingshoofd van de afdeling Vastgoedbedrijf van de gemeente, krachtens artikel 2 van het Mandaatbesluit 2018, als vastgesteld door het College van B&W bij besluit d.d. 1 mei 2018, bevoegd tot het aangaan en de ondertekening van deze overeenkomst,

hierna te noemen: “**de gemeente**” en “**de koper**”,

allen hierna gezamenlijk ook te noemen: “**de partijen**”,

Overwegende dat:

- a) De verkoper eigenaar is van kantine (hierna: het pand) gelegen aan de J.J. van Deinselaan 38 te Enschede, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Lonneker sectie P nummer 3101, welk perceel circa 383 m2 groot is. De verkoper is eigenaar geworden van deze kantine door de vestiging van het beperkt zakelijk recht van opstal op deze kantine. Het recht van opstal is gevestigd bij notariële akte d.d. 19 juli 2012. De gemeente is daarmee de bloot eigenaar van het genoemde kadastrale perceel,
- b) De verkoper voornemens is het pand af te stoten vanwege vestiging van de vereniging elders in de gemeente, reden waarom partijen in overleg zijn gegaan over een aankoop door de gemeente van het pand c.q. het opstalrecht van de opstaller op dat pand,
- c) De gemeente en de verkoper in overleg zijn over de nieuwe vestiging van de vereniging, waarbij een fusie met een andere vereniging in Enschede ook tot de mogelijkheden behoort,
- d) De gemeente weer volledig eigenaar wordt van het pand c.q. het genoemde kadastrale perceel, op het moment dat de gemeente het recht van opstal dat zij aan de opstaller heeft verkocht, weer aankoopt en geleverd krijgt. Daarmee gaat na levering het beperkt zakelijk recht van opstal feitelijk teniet,
- e) Partijen de afspraken die zij hebben gemaakt willen vastleggen in deze overeenkomst,

En zijn overeengekomen als volgt:

De verkoper verkoopt en levert aan de koper onder de hierna vermelde voorwaarden en bepalingen:

*het beperkt zakelijk recht van opstal om in, op of boven het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker sectie P nummer 3101, de kantine in eigendom te hebben, te gebruiken en in stand te houden, een en ander zoals de in **Bijlage 1** staat aangegeven,*

hierna te noemen: “**het pand**”.

Deze overeenkomst is verder gesloten onder navolgende voorwaarden en bepalingen:

ARTIKEL 1
VERKOOP EN LEVERING OPSTALRECHT
VERKOOPPRIJS

1. Verkoper en koper zijn voor het opstalrecht een verkoopprijs van **€ 117.000,-- k.k.** (zeggen honderdzeventienduizend euro, kosten koper) overeengekomen. De koopprijs wordt tezamen met de door de koper verschuldigde lasten, rechten en belastingen. De betaling van de koopprijs zal door de gemeente plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering, door creditering aan de derdenrekening van de notaris. Aan de betaling van deze verkoopprijs zijn partijen nadere voorwaarden overeengekomen, die hierna in Artikel 2 worden uitgewerkt.
2. In de koopprijs zijn alle vergoedingen, belastingen onder welke titel of hoe ook genaamd begrepen.
3. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is dat het pand geleverd wordt vrij van bijzondere lasten en beperkingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
5. Alle lasten en belastingen, welke ten aanzien van het pand worden geheven, komen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering of de datum van eerdere ingebruikneming, naar rato, voor rekening van de koper.
6. Vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht komen alle baten, lasten en verschuldigde canons van het Verkochte voor rekening van de gemeente. De op dat moment lopende baten, lasten en canons zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats.
7. Alle kosten, rechten en belastingen (welke ten aanzien van het pand geheven worden) ten gevolge van deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de gemeente vanaf de datum van eigendomsoverdracht en zullen worden verrekend bij de notaris.

ARTIKEL 2
VOORWAARDEN
AAN BETALING VERKOOPPRIJS

1. Partijen komen overeen dat de verkoper de door de koper betaalde koopprijs uitsluitend zal gebruiken voor:
 - a. de realisatie van een nieuw multifunctioneel gebouw (kantine) op het Diekman, steeds ten behoeve van de vereniging en conform de statutaire doelstellingen van de vereniging en binnen drie (3) jaar na de levering van het pand, óf
 - b. de realisatie van een kunstgrasveld bestemd voor voetbal op het Diekman, steeds ten behoeve van de vereniging en conform de statutaire doelstellingen van de vereniging en binnen drie (3) jaar na de levering van het pand.
2. De verkoper legt over de besteding van de koopprijs conform lid 1 van dit artikel rekening en verantwoording af aan de gemeente. De verkoper verplicht zich hiertoe, steeds binnen 2 weken nadat de gemeente daarom schriftelijk heeft verzocht.
Indien:
 - a. deze rekening en verantwoording door de vereniging binnen deze termijn uit blijft, óf
 - b. de afgelegde rekening en verantwoording naar het oordeel van de gemeente onvoldoende is, óf

- c. de verkoopprijs wordt niet conform de overeengekomen doelstellingen gebruikt, dan treedt Artikel 10 van deze overeenkomst in werking.
Daarnaast behoudt de gemeente zich in deze alle rechten voor, waaronder het eisen van schadevergoeding en het ontbinden van deze overeenkomst.
2. Indien de vereniging na de verkoop en levering van het pand binnen één jaar na de levering van het pand besluit te fuseren met een andere voetbalvereniging in Enschede, dan zijn de nieuwe vereniging, respectievelijk de vereniging en de vereniging waarmee zij fuseert, beiden hoofdelijk aansprakelijk voor de uitvoering van de verplichting zoals die in lid 1 en 2 van dit artikel zijn vastgelegd, zulks voor de volledige tijd die nodig is voor de realisatie van een nieuw gebouw (kantine).
3. Indien de vereniging na de verkoop en levering van het pand binnen één jaar na de verkoop en levering van het pand:
 - a. ophoudt te bestaan, door faillissement of ontbinding van de vereniging, én
 - b. niet fuseert met een andere voetbalvereniging in Enschede, én
 - c. niet overgaat tot de realisatie van een nieuw gebouw (kantine) conform lid 1 van dit artikel, dan is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden.
4. Indien na de realisatie van één van beide opties uit lid 1 een bedrag uit de koopprijs resteert en niet is besteed conform het bepaalde in lid 1, is de vereniging (alleen na door haar afgelegde en door de gemeente goedgekeurde rekening en verantwoording) gerechtigd dit (restant-)bedrag aan de vereniging ten goede te laten komen.

ARTIKEL 3 EIGENDOMSOVERDRACHT

1. De juridische levering vindt uiterlijk plaats uiterlijk op **1 januari 2019** of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De feitelijke levering vindt op dezelfde dag plaats als de juridische levering, tenzij partijen hierover andere afspraken maken.
2. Verkoper verplicht zich voor het pand zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. Partijen verbinden zich over en weer om op de in lid 1 genoemde datum medewerking te verlenen aan het verlijden van de notariële akte van levering, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van 10% van de totale koopprijs door de weigerachtige partij ten behoeve van de wederpartij verschuldigd, onverminderd het recht van laatstgenoemde partij om de volledige nakoming van de koopovereenkomst te vorderen.

ARTIKEL 4 STAAT VAN ONROERENDE ZAAK, GEBRUIK

1. De levering van het pand zal geschieden in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het totstandkomen van deze koopovereenkomst en tevens vrij van huur, pacht, pandrechten, andere gebruiksrechten, kwalitatieve verplichtingen, andere zakelijke rechten en/of kettingbedingen, hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, en zonder aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en alle kwalitatieve rechten.
2. Daarnaast aanvaardt de gemeente uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen (met in achtneming van het overig bepaalde in deze overeenkomst), blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte (n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan de gemeente ter hand gesteld. De gemeente verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
3. Het pand zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als kantine nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn.
4. Verkoper staat in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen, welke voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.
5. Alle aanspraken en rechten die verkoper ten aanzien van het pand kan of zal kunnen doen gelden tegenover elke derde gaan over op de gemeente per het tijdstip van de levering. Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan de gemeente te verstrekken en machtigt de gemeente

hierbij voor zover nodig deze overdracht van aanspraken voor rekening van gemeente te doen mededelen conform de wettelijke bepalingen.

6. De gemeente heeft het recht het pand voor de datum van de levering te inspecteren en hiertoe een desgewenst een inspectierapport op te maken. In dit rapport zal een vergelijking worden gemaakt met de staat van het pand als omschreven in dit artikel. De kosten van het inspectierapport zijn voor rekening van de gemeente.

ARTIKEL 5 **FEITELIJKE LEVERING**

Feitelijk levering (bezitsverschaffing van het verkochte) vindt plaats ten tijde van de juridische levering, tenzij partijen anders overeen komen.

ARTIKEL 6 **GARANTIES VERKOPER EN KOPER**

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het verlijden van de akte van levering.
2. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens (huur-) koopovereenkomsten of enig andere overeenkomst. Voor zover op het - bij deze overeenkomst - Verkochte een voorkeursrecht (als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten) is gevestigd, garandeert de gemeente deze ten tijde van de juridische levering door te laten halen.
3. Tevens verklaart de verkoper dat ten aanzien van het pand de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
4. Verkoper zal na het tekenen van deze overeenkomst geen huur-, koop-, pacht-, huurkoop- en/of optieovereenkomst(en) met derden aangaan of overeenkomsten aangaan die kunnen leiden tot huur-, koop-, pacht-, huurkoop- en/of optieovereenkomst(en).
5. Verkoper is niet gerechtigd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zouden kunnen leiden.
6. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder ook arbitrage en bindend advies worden begrepen.
7. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend betreffende het pand:
 - a) Als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b) Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c) Tot door de gemeente of provincie beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
8. Verkoper is niet bekend met andere leidingen en kabels dan die blijken uit de openbare registers.

ARTIKEL 7 **VERREKENING VERSCHIL IN GROOTTE**

Verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef genoemde grootte van het verkochte zal niet tussen partijen worden verrekend

ARTIKEL 8 **ASBESTINVENTARISATIE VERKOCHTE**

Terzake het pand is geen asbestinventarisatie verricht, de gemeente aanvaardt dit.

ARTIKEL 9 **BODEMONDERZOEK**

Ten aanzien van het pand is geen bodemonderzoek bekend, de gemeente aanvaardt dit.

ARTIKEL 10 **INGEBREKESTELLING EN BOETEREGELING**

1. Een partij is jegens de wederpartij in verzuim indien hij - na ingebrekestelling - nalatig is of blijft inzake zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. De ingebrekestelling dient per aangetekend schrijven te worden verstuurd. In de ingebrekestelling dient de nalatige partij een termijn van minimaal acht dagen te worden gegund om zijn verplichtingen alsnog na te komen.
2. Partijen kunnen slechts in gebreke worden gesteld vanaf het moment dat de verplichting opeisbaar is. Echter: indien reeds voor het opeisbaar worden duidelijk is dat een partij zijn verplichting(en) niet kan (zal kunnen) nakomen, is de niet-nalatige partij gerechtigd de nalatige partij reeds in gebreke te stellen voor het moment van opeisbaar worden van de desbetreffende verplichting.
3. Ingeval één partij in verzuim is, dient de nalatige partij aan de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete te betalen onverlet de mogelijkheid voor de niet-nalatige partij om een aanvullende schadevergoeding te vorderen. De hoogte van deze boete is gelijk aan € 50.000,-, of minimaal 10% van de totale koopprijs. Dit onverminderd het recht om alsnog nakoming te vorderen of de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

ARTIKEL 11

FAILLISSEMENT EN BESLAG

1. Indien de verkoper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen of wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde delen van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 12

GESCHILLEN

1. Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
2. Ieder geschil tussen partijen inzake deze overeenkomst zal in eerste instantie worden voorgelegd aan de rechtbank Overijssel, zulks voor zover dwingende competentieregels niet anders bepalen.

ARTIKEL 13

BEKENDHEID INHOUD KOOPOVEREENKOMST

Verkoper en gemeente verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staat.

ARTIKEL 14

DOORHALEN RECHT VAN OPSTAL IN DE OPENBARE REGISTERS

1. Door de levering van het recht van opstal door de vereniging aan de gemeente, wordt het volle en onbezwaarde eigendomsrecht van de gemeente van het kadastrale perceel gemeente Lonneker sectie P nummer 3101 weer hersteld.
2. Partijen komen daarom overeen dat zij hun medewerking zullen verlenen aan het doorhalen in de openbare registers van het door de verkoper aan de koper geleverde recht van opstal. De hieraan verbonden kosten en rechten zijn voor rekening van de koper.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in drievoud en getekend op2018:

De verkoper:
namens deze,

De gemeente,
namens deze,

.....

.....
E. van Proosdij

Bijlage:

1. Grondoverdrachtstekening nummer d.d. 2018