

Koopovereenkomst

'Kruisstraat 30-32 te Haarlem'

'Verkoper'

En

Gemeente Haarlem
'Koper'



KOOISTRA FEENSTRA BEDRIJFSMAKELAARS

KOOPOVEREENKOMST BEDRIJFS-ONROERENDGOED

ONDERGETEKENDEN:

gevestigd/ ~~wonende~~ te :
ingeschreven in het handelsregister : onder nummer
vertegenwoordigd door :
gevestigd/ wonende te :
ingeschreven in het handelsregister : onder nummer
in zijn hoedanigheid van : alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder en enig
aandeelhouder
rechtsgeldig vertegenwoordigd door : de heer
geboren : op
in zijn hoedanigheid van : alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder en enig
aandeelhouder

hierna te noemen '**verkoper**',

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem, en aldaar kantoorhoudende aan de **Grote Markt 2, (2011 RD)**, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het geldend mandateringsbesluit, ten deze vertegenwoordigd door **de heer drs. M. Vos MRE**, afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgermeester, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem d.d. met nummer BBV.....

hierna te noemen '**koper**'.

verkoper en koper hierna tezamen te noemen "partijen",

IN OVERWEGING NEMENDE:

- dat verkoper gerechtigd is tot het verkochte en dat verkoper heeft aangegeven het verkochte te willen verkopen in de staat waarin het verkeert (as is, where is);
- dat partijen vervolgens op **21 december 2023** op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt over de koop van het verkochte;
- dat partijen hierbij de (overige) uitgangspunten en condities van de koop schriftelijk wensen vast te leggen, waartoe zij

VERKLAREN:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

het warenhuis met magazijn, ondergrond en erf te Haarlem, Kuisstraat 30-32, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 6520, groot elf are en achtenveertig centiare (1.148 m²)

hierna te noemen de "onroerende zaak" of het "verkochte"

De koopprijs van de onroerende zaak bedraagt **€ 4.152.000,- k.k.**, zegge: **viermiljoen éénhonderdtweënvijftig euro kosten koper.**

Over de koopprijs van de onroerende zaak is **geen** omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopprijs is begrepen.

Verder zijn partijen het navolgende overeengekomen:

Artikel 1 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

1.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachts- en omzetbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **koper**.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

~~1.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **wel/niet** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.~~

~~Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.~~

~~Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

Artikel 2 Betaling

2.1. De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

2.2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

2.3. Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

~~2.4. Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 3.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.~~

Artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op **8 april 2024** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan het notariskantoor:

Adres
Telefoonnummer
e-mail

hierna verder te noemen notaris.

3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

~~3.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.~~

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk opeen schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €, -- **zegge:**euro. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen.

Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

4.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 10 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende bijzondere publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

- **Geen.**

Koper verklaart deze bijzondere publiekrechtelijke lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

~~5.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: [gebruik]~~

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.~~

~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

5.4.1 Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

5.4.2 Voor zover aan verkoper bekend **was er ten tijde van de aankoop, door Jan Sikkes Textielbedrijven B.V. (1990), al een bovengrondse tank, welke thans nog aanwezig is, leeg is en niet meer in gebruik is. Als bijlage is opgenomen het bodemrapport waarin de locatie Lange Margarethastraat 5-29 is onderzocht en de bevindingen zijn weergegeven.**

~~Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen, verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende:~~

5.4.3 Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte **wel** asbesthoudende stoffen verwerkt. **In januari 2018 heeft Best4best een risicobeoordeling conform NEN 2991 in het verkochte uitgevoerd. Tevens is er een asbestinventarisatierapport opgesteld met projectnummer 598H17, Versie 2, 29-01-2018 en Versie 3, 02-03-2018, deze drie documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn koper ter hand gesteld en tevens bijgevoegd als bijlagen. Aanleiding van deze inventarisatie was de gedeeltelijke renovatie van het pand. Verkoper heeft deels het asbest laten saneren. Offertes van deze sanering en de officiële certificaten van de eindcontroles na asbestverwijdering zijn koper ter hand gesteld en tevens bijgevoegd als bijlagen.**

5.4.4 Aan verkoper is **niet** bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

5.5 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

5.6 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

5.7.1 Aan verkoper is **niet** bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

5.7.2 Aan verkoper is **wel** bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
- ~~b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.~~

5.8 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak **geen** verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

5.9 Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

~~**5.10** In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.~~

5.11 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

5.12 Verkoper verklaart dat 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.

5.13 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper ~~of verkoper~~. **en zal nimmer leiden tot enige aanspraak van koper jegens verkoper.**

Artikel 6 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

6.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 3.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten, ~~met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan:~~

6.2 Voor zover uit het artikel 6.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is en (iii) behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

~~**6.3** Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:~~

- ~~a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;~~

~~b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;~~

~~c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huur(koop)overeenkomsten; en~~

~~d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.~~

6.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak 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 de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **de datum van eigendomsoverdracht**.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerendezaakbelastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

Artikel 8 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;

b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;

c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 9 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

9.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

9.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

9.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 9.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 9.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

9.4 Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

Artikel 10 Ingebrekestelling. Ontbinding.

10.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

10.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

10.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

10.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

10.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

10.6 Dit artikel 10 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

Artikel 11 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Artikel 12 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee **geen** opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven.

~~De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.~~

Artikel 13 Ontbindende voorwaarden.

13.1 Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust van de gevolgen hiervan.

13.2 Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

~~**13.3** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen.~~

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Artikel 14 Nederlands recht.

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 15 Over- of ondermaat

Eventuele opgegeven metrages zijn indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Artikel 16 Feitelijke levering "as is"

16.1 In verband met het bepaalde in artikel 5.1 zal koper het verkochte op de datum van ondertekening van de akte van levering aanvaarden in genoemde "as is"-staat met alle eventuele kenbare en niet kenbare gebreken, waaronder onder meer maar niet uitsluitend begrepen de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in bodem en/of grondwater, asbest en/of asbesthoudende materialen, alsmede overige aanwezige of ontbrekende eigenschappen.

16.2 Koper kan ter zake van de in artikel 5.1 en het vorige lid bedoelde staat van het verkochte geen vorderingen doen gelden jegens verkoper en koper doet ter zake afstand van een beroep jegens verkoper op eventuele aanspraken. De toepasselijkheid van de artikelen 6:74, 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 6:262, 6:265, 7:15 lid 1, 7:17, 7:20, 7:21 lid 1-3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek wordt hierbij uitdrukkelijk door partijen uitgesloten.

Koper vrijwaart verkoper voor alle aanspraken van derden jegens verkoper als (voormalig) eigenaar van het verkochte welke na de leveringsdatum voor het eerst geldend worden gemaakt.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.

Artikel 17 Bouwkundige- en installatietechnische staat

Koper dient zich er zelf van te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifiek beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn is voor rekening van koper. Het is koper bekend dat door de hoge grondwaterstand er water in de kelder binnen dringt. Koper is hiermee bekend en accepteert deze situatie en mogelijke aanverwante gevolgschade. Verkoper heeft in verband hiermee een bedrag van € 73.000,- in mindering gebracht op de koopsom.

Koper dient genoegzaam bekend te zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstellen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.

Artikel 18 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak uit verschillende bouwperiodes bestaat en bepaalde delen ruim 100 jaar en 60 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe onroerende zaken. In afwijking van art. 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

Artikel 19 Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is **wel** een kopie van een energielabel gehecht, vanwege de gedeeltelijke (Rijks)monumentale status, hiervoor is een energielabel niet verplicht.

Artikel 20 Totstandkomingsvoorbehoud

20.1 Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college en/of de gemeenteraad. De instemming c.q. goedkeuring van het college en/of de gemeenteraad geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

20.2 Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college en/of de gemeenteraad, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 21 Doorhalingen

Partijen gaan akkoord met het doorhalen van:

Artikel 1.2	:	In het geheel
Artikel 2.4	:	In het geheel
Artikel 3.3	:	In het geheel
Artikel 4	:	In het geheel
Artikel 5.3	:	In het geheel
Artikel 5.4.2	:	Gedeeltelijk
Artikel 5.7.2	:	Gedeeltelijk, sub b
Artikel 5.10	:	In het geheel
Artikel 5.13	:	Gedeeltelijk
Artikel 6.1	:	Gedeeltelijk
Artikel 6.3	:	In het geheel
Artikel 12	:	Gedeeltelijk
Artikel 13.3	:	Gedeeltelijk

VOOR AKKOORD

De verkoper(s)

De koper(s)

Plaats :

Plaats :

Datum :

Datum :

Gemeente Haarlem

De heer drs. M. Vos MRE

(handtekening)

(handtekening)

Bijlagen:

1. kadastrale kaart
2. eigendomsinformatie perceel Haarlem C 6520
3. afschrift openbaar register Hyp4d10340 nr. 10 reeks Amsterdam (akte van levering)
4. afschrift openbaar register Hyp4dl63227 nr. 124 (afsplitsing van Frans Sikkes B.V. naar o.a. Sikkes Vastgoed Haarlem B.V.)
5. statutenwijziging per 2 december 1997 van Jan Sikkes Textielbedrijven B.V. naar Frans Sikkes B.V.
6. NEN 2580 Meetrapport opgemaakt door de Beeldmakers d.d. 13 april 2022
7. bodemrapport Kruisstraat 30-32 Haarlem d.d. 10 maart 2023 (omgevingsrapportage kadastraal perceel HLM01 C 6520)
8. risicobeoordeling asbest conform NEN 2991 opgemaakt door Best4best d.d. 29 januari 2018
9. asbestinventarisatierapport conform het certificaat asbestinventarisatie opgemaakt door Best4best d.d. 29-01-2018 (versie 2) en d.d. 02-03-2018 (versie 3)
10. offerte asbestsanering TN Slopen en Saneren B.V. d.d. 2 maart 2018
11. offerte asbestsanering TN Slopen & Saneren B.V. d.d. 24 januari 2018
12. factuur voorschotnota asbestsanering Bouwbedrijf De Vries B.V. d.d. 13 maart 2018
13. officiële Certificaten Eindcontrole Find Inspecties & Analyses B.V. na asbestverwijdering
 - d.d. 19 februari 2018 (1^e ver vloer opslagruimte (rechtsachter))
 - d.d. 23 februari 2018 (1^e verdieping tussen ruimte links voor in winkel)
 - d.d. 23 februari 2018 (kelder onder roltrap)
 - d.d. 23 februari 2018 (begane grond onder roltrap)
 - d.d. 5 maart 2018 (plafond brandgang en omkisting halverwege gang)
 - d.d. 6 maart 2018 (entree Kruisstraat)
14. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel verkoper
15. kopie identiteitsbewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger verkoper
16. **mandateringsbesluit/volmacht rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) koper**
17. **kopie identiteitsbewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) koper**
18. energielabels

Afzonderlijke handtekening van koper voor de ontvangst van bovengenoemde opgesomde bijlagen.

Gemeente Haarlem

De heer drs. M. Vos MRE