

KOOPOVEREENKOMST

Oud Raadhuis (Markt 1a) te Geleen

Onverbindend concept d.d. 05-03-2018, uitsluitend bedoeld als bespreekstuk. Intrekking, wijziging of aanvulling van gemeentezijde voorbehouden. De personen namens de gemeente met wie gesprekken en correspondentie over het onderwerp van deze overeenkomst worden/wordt gevoerd, zijn niet zelfstandig bevoegd om rechtshandelingen namens de gemeente aan te gaan zodat aan die gesprekken en correspondentie geen rechten kunnen worden ontleend.

1.

Gemeente Sittard-Geleen, statutair gevestigd te Sittard en kantoorhoudende aan Hub Dassenplein 1, 6131LB Sittard, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14130475 ten deze conform het "Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Sittard-Geleen 2013-II" van 17 september 2013, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. R.H.J.P. Essers, hierbij handelend ter uitvoering van het gemeentelijk besluit d.d. 8 augustus 2017, registratienummer 1986375, hierna genoemd: "gemeente" of "verkoper".

en

2.

Markt 1 Geleen B.V., statutair gevestigd te Geleen en kantoorhoudende aan Frans Erenslaan 22, 6164 JH Geleen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 70297851, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door Janssen-Baggen Geleen Beheer B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.C.M. Janssen en rechtsgeldig vertegenwoordigd door Anbajo Holding B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J.H. Joosten, hierna te noemen "koper"

Verkoper en koper hierna tezamen ook te noemen "partijen"

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Op 8 juni 2015 heeft gemeente Sittard-Geleen de Actualisatie Centrumplan Geleen vastgesteld waarin de stedenbouwkundige visie van de gemeente op het stadshart van Geleen is vastgelegd.
- b. Een onderdeel van de visie is de sanering van het huidige, zogenaamde, "horecastraatje", partijen genoegzaam bekend, aan de Markt en realisatie van een nieuw en attractief horecaplein waarin het Oud Raadhuis, gelegen aan de Markt 1a te Geleen, een belangrijke rol vervult.
- c. Partijen hebben (samen met Gulpener BV) op 11-12-2017 een intentieovereenkomst gesloten (waarbij Markt 1 BV als genoemd in de intentieovereenkomst wordt vereenzelvigd met Markt 1 Geleen BV) waarin onder andere is vastgelegd dat koper de intentie heeft het Oud Raadhuis te kopen van verkoper indien uit nader door koper te verrichten onderzoek zou blijken dat een haalbare businesscase mogelijk is voor de realisatie van een horeca-concept in het Oud Raadhuis en daarvoor ook een initiatiefnemer kan worden gevonden;

- d. Inmiddels is dit onderzoek door koper uitgevoerd en daaruit is gebleken dat een dergelijk horeca-concept inderdaad in beginsel haalbaar is, reden waarom partijen thans willen komen tot de koop en verkoop van Oud Raadhuis, waarbij zij overeenstemming hebben bereikt over de daarvoor geldende voorwaarden;
- e. Partijen wensen de voorwaarden waaronder die koop en verkoop zal plaatsvinden in onderhavige koopovereenkomst vast te leggen;

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

I. Omschrijving verkochte zaak

- A. Verkoper verkoopt aan koper, die koopt van verkoper het op bijgaande overdrachtstekening (**bijlage 1**) in gele kleur aangeduide perceel groot ca. 405 m² met daarop aanwezig gebouw ter plaatse bekend als "Oud Raadhuis", gelegen aan het adres Markt 1a te (6161 GE) Geleen, gemeente Sittard-Geleen, gelegen in het kadastraal (doch na juridische levering nader bekend onder een nieuw te vormen kadastraal perceel), bekend Gemeente Geleen, sectie A, nummer 11505 gedeeltelijk, hierna het "Verkochte A";
- B. Verkoper verkoopt aan koper, die koopt van verkoper het op bijgaande overdrachtstekening (**bijlage 1**) in groene kleur aangeduide perceel groot ca. 857 m², gelegen rondom het adres Markt 1a te (6161 GE) Geleen, gemeente Sittard-Geleen, gelegen in het kadastraal (doch na juridische levering nader bekend onder een nieuw te vormen kadastraal perceel), bekend Gemeente Geleen, sectie A, nummer 11505 gedeeltelijk, hierna "het Verkochte B";

Het Verkochte A en het Verkochte B, hierna gezamenlijk aangeduid als "het Verkochte".

Het Verkochte zal voorafgaand aan, of zo spoedig mogelijk na, notariële levering kadastraal worden gesplitst waartoe Partijen de Notaris opdracht zullen geven.

In het Verkochte A bevinden zich roerende zaken welke de "look and feel" en de karakteristieke uitstraling van het Verkochte A nadrukkelijk bepalen. Voornoemde roerende zaken worden via de in **bijlage 2** bij deze onderhavige Overeenkomst gevoegde Bruikleenovereenkomst om niet in bruikleen gegeven aan de Koper.

II. Koopprijs

De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs van het Verkochte A bedraagt **€ 118.765,-** (zegge: honderdachttienduizend zeventienhonderd en vijftig euro en nul eurocent), kosten koper, hierna te noemen: "De Koopprijs". De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs van het Verkochte B bedraagt **€ 30.000,-** (zegge: dertigduizend euro en nul eurocent), kosten koper. In de Koopprijs zijn de kosten verdisconteerd voor het geschikt maken van het Verkochte voor de exploitatie genoemd in artikel 14.2 en is tevens de waardevermindering verdisconteerd ad € 1235,- voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen die (ook na de hierna te noemen door verkoper te verrichten sanering) in het Verkochte achter zullen blijven).

Deze koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen

Artikel 1. Eigendomsoverdracht

Het Verkochte A en het Verkochte B zullen op verschillende tijdstippen worden geleverd. De voor overdracht vereiste akte van levering van het Verkochte A zal op 1 juni 2018, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk zullen overeenkomen, worden verleden ten overstaan van een van de (kandidaat)notarissen verbonden aan het notaris kantoor van Metis Notarissen, hierna te noemen:

Paraaf gemeente:

Paraaf Markt 1 Geleen B.V.:

“Notaris”. De kosten verband houdende met de levering van het Verkochte A (inclusief de kosten verband houdende met de kadastrale splitsing in verband met een nieuw te vormen Kadastrale perceel) komen volledig voor rekening van Koper. De voor overdracht vereiste akte van levering van het Verkochte B zal op 1 maart 2019, of zoveel eerder of later als partijen nader schriftelijk zullen overeenkomen, worden verleden ten overstaan van de Notaris. De kosten verband houdende met het Verkochte B (inclusief de kosten verband houdende met de kadastrale splitsing in verband met een nieuw te vormen Kadastrale perceel), komen volledig voor rekening van Verkoper.

Voornoemde gesplitste levering, c.q. uitgestelde levering van het Verkochte B houdt verband met enkele nog door de Verkoper te nemen besluiten in relatie tot (het gebruik van) het Verkochte sub B, meer in het bijzonder (1) de verplaatsing van de marktstandplaatsen zoals genoemd in art. 14.6 en (2) het nemen van een verkeersbesluit om het Verkochte B te onttrekken aan de openbare ruimte. Onverminderd het elders bepaalde in deze overeenkomst ter zake (1) en (2) zullen Partijen in overleg treden indien voormelde aspecten daartoe aanleiding geven waarbij Partijen indien nodig tot een oplossing zullen komen die zoveel mogelijk beantwoordt aan de inhoud en geest van deze overeenkomst, waaronder mede begrepen vooruitlopend op de juridische levering, de (al dan niet aan levering voorafgaande) tijdelijke ingebruikgeving van het Verkochte sub B.

Verkoper zal zich inspannen om (i) de besluiten als benoemd in de vorige alinea, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, zo spoedig mogelijk te nemen en (ii) de behandeling daarvan voortvarend ter hand te nemen en af te wikkelen in relatie tot de overeengekomen leveringsdatum van het verkochte B. Verkoper zal Koper op een pro-actieve wijze, gevraagd en ongevraagd, informeren omtrent de status van deze besluiten.

Artikel 2. Kosten en belastingen

- 2.1 De notariële kosten, het kadastrale recht en alle overige kosten en lasten ter zake de leveringen alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.
- 2.2 De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) ter zake van de verkrijging van het Verkochte, bepaald aan de hand van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970, is voor rekening van koper.
- 2.3 Koper en verkoper dragen ieder hun eigen (overige) adviseurskosten verband houdende met de koop, verkoop en levering.

Artikel 3. Betaling

- 3.1 De betaling van de Koopprijs A en Koopprijs B en van de overige door koper verschuldigde kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het moment van ondertekenen van de akte van levering van het Verkochte A en B door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de Notaris per valuta van die dag.
- 3.3 Uitbetaling aan de verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek van de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4. Feitelijke levering, staat van het verkochte, bestemming

- 4.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte door verkoper aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en verontreinigingen, met inachtneming van artikel 5.

- 4.2 De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, tenzij partijen een ander tijdstip overeenkomen. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering.
- 4.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, geschieden vrij van huur (behoudens de tussen Verkoper en Koper gesloten huurovereenkomst als benoemd in artikel 7), pacht of andere aanspraken tot gebruik door derden, leeg en ontruimd (doch met inachtnaam van de achtergebleven overeengekomen roerende zaken). Koper heeft het recht het Verkochte kort voor de feitelijke levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 4.4 Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken voor de hierna in artikel 14 vermelde bestemming waartoe het Verkochte door koper ver(nieuw)bouwd zal moeten worden. Het Verkochte is voor die functies ten tijde van de verkoop en levering dus (nog) niet geschikt.

Artikel 5. Milieubepaling

- 5.1 Het is Verkoper bekend dat het Verkochte enige gebreken en/of verontreiniging bevat zoals benoemd in de asbestrapportage van Adviesburo Van de Weijer BV d.d. 04 december 2017 die als bijlage 3 is gevoegd. Verkoper zal de huidige in het Verkochte aanwezige asbestverontreinigingen voor haar rekening en risico saneren op basis van de aanbevelingen zoals benoemd in de asbestrapportage van Adviesburo Van de Weijer BV d.d. 04 december 2017 en als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd. De sanering zal uiterlijk gereed zijn op 1 juni 2018. Verkoper zal uiterlijk 1 maand na voornoemde datum aan Koper een certificaat overhandigen waaruit blijkt dat deze is uitgevoerd conform de aanbevelingen benoemd in de genoemde rapportage.
- 5.2 Voor zover naar de milieukundige toestand (daaronder begrepen onder meer de grond, het grondwater en de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende stoffen en/of andere (al dan niet bij verbouwing) voor de volksgezondheid en/of het milieuschadelijke stoffen en/of (ondergrondse) tanks en/of de toestand van die tanks) van het Verkochte onderzoek is gedaan, blijkt daarvan uit een aan koper verstrekte asbestrapportage als hiervoor in lid 1 vermeld.
- 5.3 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte - daaronder onder meer begrepen de grond – en de eventuele gevolgen daarvan en stelt vast dat die toestand, na asbestsanering als hiervoor bedoeld, het door haar beoogde gebruik van het Verkochte overeenkomstig de bestemming niet in de weg staat, althans indien dat wel het geval is zij het Verkochte niettemin in de betreffende toestand aanvaardt.
- 5.4 Een eventuele van de toestand bij totstandkoming van deze overeenkomst of het transport van het Verkochte dan wel de verwachtingen van koper afwijkende milieukundige toestand is, doch met inachtneming van het bepaalde in dit artikel inzake asbestsanering, nimmer aanleiding tot enige aanspraak van koper jegens verkoper, waaronder begrepen aanspraak op ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst en/of de levering of betaling van enige schadevergoeding of compensatie anderszins in welke vorm ook.

Artikel 6. Juridische levering

- 6.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van overig gebruik, pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle bijbehorende rechten, aanspraken en plichten zoals die uit hoofde van erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen voor zover blijkend uit de openbare registers en vrij van hypotheek. Het Verkochte is, hoewel bestaande uit mogelijk te onderscheiden bouwkundige eenheden, niet gesplitst in appartementsrechten.
- 6.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle bij hem bekende eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of blijkend en/of voortvloeiend uit:

- de (laatste) akte(n) van levering;
- andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
- bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Partijen spannen zich in om eventuele niet meer terzake doende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen verbonden aan het Verkochte, voorafgaand aan het passeren van de akte van levering te laten vervallen.

6.3 Verkoper heeft een KLIC-melding op het Verkochte uitgevoerd, waarvan de resultaten in bijlage 4 zijn gevoegd. Indien ten behoeve van de in het Verkochte aanwezige kabels en leidingen eventuele beperkt zakelijke rechten op het Verkochte dienen te worden gevestigd is het bepaalde in 6.5 en 6.6 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

6.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven en/of de rechten die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

6.5 De gemeente Sittard-Geleen heeft het recht, na overleg met Koper, om zowel voor zichzelf als voor en namens derden, waaronder met name te verstaan nutsbedrijven, "om niet" beperkte zakelijke rechten - zowel ten nutte als ten laste van het Verkochte te (doen) vestigen en "om niet", dat wil zeggen zonder financiële tegenprestatie, uit te (doen) oefenen, voor zover dit volgens de gemeente Sittard-Geleen wenselijk of noodzakelijk mocht zijn ten behoeve van het door de gemeente of derden (doen) aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van rioleringen, leidingen, kabels, buizen en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van onder andere elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v.-ontvangst, zulks voor zover de gemeente of die derde bij de aanwezigheid van die rechten c.q. voorzieningen zwaarwegend belang heeft en niet dan nadat over de aanleg etc. tevoren overleg is gepleegd met koper en koper daarvoor instemming heeft verleend welke instemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden.

6.6 Behoudens indien en voor zover het onder 6.1 t/m 6.5 bedoelde verplichtingen omvat die reeds zijn vastgelegd middels erfdienstbaarheid, is koper, na overleg met Verkoper, verplicht en verbindt hij zich jegens verkoper, die dit voor zich en voor zover nodig voor en namens de eigenaren van de infrastructuur aanvaardt, het bepaalde onder 6.1 t/m 6.5 van onderhavig artikel alsmede het bepaalde in onderhavig artikel 6.6, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de vestiging daarop (al dan niet gedeeltelijk) van een beperkt recht, aan de eigenaar of beperkt gerechtigde, ten behoeve van de gemeente Sittard-Geleen, op te leggen door deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of vestiging van een beperkt recht woordelijk op te nemen (behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot) een en ander op straffe van verbeurte ten behoeve van de gemeente Sittard-Geleen van een direct opeisbare boete ter grootte van € 10.000,- per overtreding, welke boete het recht van de gemeente Sittard-Geleen om voor zichzelf en voor zover nodig ten behoeve van de hiervoor genoemde eigenaren, waaronder nutsbedrijven, nakoming en/of integrale schadevergoeding te vorderen onverlet laat.

6.7 Voor zover hiervoor niet reeds ondervangen, blijven de in onderhavig artikel vermelde verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen dientengevolge van rechtswege overgaan op degenen die (een gedeelte) van het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht -al dan niet zakelijk- van gebruik van (een gedeelte van) het Verkochte zullen verkrijgen.

Artikel 7. Tijdelijke voortzetting gebruik, uurwerk en ontkoppeling gebouwen, nutsvoorzieningen

7.1 De verdiepingen **1, 2 en 3** van het Verkochte zullen vanaf de datum van transport door verkoper gedurende 2,5 jaar (of zoveel langer of korter partijen schriftelijk nader overeen zullen komen) van koper gehuurd worden, conform de – door partijen vóór de transportdatum te ondertekenen – huurovereenkomst die als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is gehecht.

7.2 Uiterlijk bij de oplevering van het gehuurde als voormeld zal verkoper voor eigen rekening, doch na voorafgaand gevoerd overleg met Koper omtrent de wijze waarop zulks zal plaatshebben, de ontkoppeling voor eigen rekening en risico hebben gerealiseerd van de twee bovengrondse

verbindinggangen tussen het Verkochte en het naastgelegen gemeentehuis. Daarbij zullen tevens de servers en installaties die zich in het Verkochte bevinden, maar gebruikt worden door verkoper ten behoeve van naastgelegen gemeentehuis voor rekening en risico van Verkoper worden verwijderd en/of ontkoppeld. De wijze van ontkoppeling zal door de gemeente, in en na overleg met koper, nader worden bepaald. Koper verleent verkoper na overleg voldoende toegang tot het Verkochte teneinde de werkzaamheden te verrichten en koper accepteert eventueel te ontstane overlast van die werkzaamheden, zulks met dien verstande dat verkoper zich maximaal zal inspannen dat de exploitatie van koper zo weinig mogelijk zal worden gehinderd.

- 7.3 In de leveringsakte zal voor rekening van Verkoper een zelfstandig en eeuwigdurend recht van opstal om niet worden gevestigd met bijbehorende erfdienstbaarheden en/of andere benodigde zakelijke rechten teneinde verkoper in de gelegenheid te stellen het in/aan het Verkochte aanwezige historische uurwerk met bijbehorende instrumenten en installaties zoals aanwezig in de toren van het Verkochte, partijen genoegzaam bekend, als haar eigendom te kunnen behouden, de toegang daartoe te hebben en houden en het te kunnen onderhouden, beheren en vervangen. Koper zal voorafgaand aan de uitvoering van deze (onderhouds)werkzaamheden aan het historisch uurwerk toestemming dienen te verlenen aan Verkoper. Koper zal deze toestemming, na overleg, niet op onredelijke gronden weerhouden. De kosten die gemoeid zijn ten behoeve van de hiervoor genoemde werkzaamheden zullen te allen tijde door Verkoper worden gedragen. Verkoper vrijwaart Koper voor alle uit deze werkzaamheden voortvloeiende schade aan het Verkochte.
- 7.4 Op de eerste verdieping van het Verkochte bevindt zich een transformatorhuis. Partijen is ten tijde van de totstandkoming van deze overeenkomst nog niet bekend of hiervoor een erfdienstbaarheid of ander recht is gevestigd. Indien daarvan nog geen sprake is, zullen partijen in de akte van levering een erfdienstbaarheid of ander benodigd zakelijk recht om niet vestigen ter zake het gebruik, onderhoud en toegang tot het transformatorhuis ten behoeve van de partij die deze rechten behoeft vanwege het gebruik van het transformatorhuis, naar huidige verwachting de netbeheerder. Indien koper zou besluiten het transformatorhuis te willen verwijderen dan zal daartoe naar verwachting overleg met en instemming van de rechthebbende tot dat transformatorhuis moeten plaatsvinden. Verkoper kan niet bevestigen dat deze medewerking zou willen verlenen aan verwijdering of verplaatsing.
- 7.5 Partijen zullen erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten vestigen of beëindigen indien dat voor beide partijen nuttig of noodzakelijk mocht zijn om een optimale gebruikssituatie, ten aanzien van gebruik en nutsvoorzieningen met betrekking tot het Verkochte en omliggende onroerende zaken en functies te bewerkstelligen. Daartoe zullen Partijen in voorkomend geval met elkaar in overleg treden om te komen tot een voor beide partijen optimale oplossing. Met name voornoemde onduidelijkheid inzake de elektriciteitsvoorziening in relatie tot onder meer het transformatorhuis kan ertoe leiden dat nadere afspraken moeten worden gemaakt en/of rechten gevestigd moeten worden om de elektriciteitsvoorziening van omliggende functies veilig te stellen.
- 7.6 Voormelde vestigingen geschieden zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid.
- 7.7 De "tunnel" die het Verkochte ondergronds verbindt met het naastgelegen gebouw bekend als het "KBL-gebouw", welke "tunnel" tevens deels deel uitmaakt van het Verkochte, zal door koper, in en na overleg met Verkoper, worden afgesloten van dat naastgelegen "KBL – gebouw". Indien een erfdienstbaarheid zou bestaan van doorgang over en weer door die gang dan zullen partijen die erfdienstbaarheid door (laten) halen.

Artikel 8. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte, tenzij de

feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaats heeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken op koper. 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.

Artikel 9. Overmaat, ondermaat

Eventueel verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte zoals dat eventueel zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die in deze overeenkomst is aangegeven, geeft geen der partijen enige aanspraak.

Artikel 10. Verrekening zakelijke lasten

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag waarop de akte van levering wordt getekend voor rekening van koper.

Artikel 11. Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd al het overige in deze overeenkomst bepaalde, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig of aanwezig geweest;
3. Verkoper garandeert dat het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte vrij zal zijn van huren, aanspraken wegens huurbescherming en vrij van andere gebruiksrechten;
4. Het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
5. Het Verkochte is aangewezen in een herinrichtingsplan genaamd (geactualiseerd) Centrumplan Geleen d.d. 8 juli 2015;
6. Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in lid 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
7. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
8. 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.
9. Het Verkochte is krachtens besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2008 aangewezen als beschermd gemeentelijk monument kenbaar op grond van de Wet Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen met inschrijfnummer 113 ten gevolge waarvan beperkingen gelden voor onder andere gebruiks- en/of verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden.
10. De verschenen termijnen van de hiervoor omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.
11. Het is verkoper niet bekend dat het huidig gebruik van het verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
12. Het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
13. Aan verkoper zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het verkochte, van welke aard ook.

Artikel 12. Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:

1. de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, en voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn);
2. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of worden en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 13. Risico-overgang, beschadiging

- 13.1 Het Verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
- 13.2 Indien het Verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval voor de in artikel 1 genoemde datum van levering:
- koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen: het Verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen Koopprijs - alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, of;
 - verkoper verklaart de schade voor de in artikel 1 genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.
- 13.3 In geval van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het Verkochte, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang, zijn de kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften voor rekening van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 14. Ontwikkeling en gebruik Verkochte

- 14.1 Koper is voornemens het Verkochte te gaan exploiteren als horecaruimte volgens het als **bijlage 6** aan te hechten artist impression van het Horeca-concept waartoe het Verkochte zoals hierboven reeds vermeld door koper geschikt dient te worden gemaakt.
- 14.2 Koper aanvaardt jegens verkoper de verplichting het Verkochte geschikt te maken voor de exploitatie als horecaruimte en het Verkochte nadien ook als zodanig te (doen) exploiteren.
- 14.3 Koper is verplicht het Verkochte uiterlijk 18 maanden na notariële Levering van het Verkochte te (doen) exploiteren conform vigerende bestemming en de (overige) voorwaarden uit deze overeenkomst. Koper zal daartoe bij de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de verbouw om het Verkochte geschikt te maken voor het gebruik conform het Horeca-Concept, eveneens een aanvraag indienen vanwege afwijkend gebruik van het Verkochte. Verkoper heeft dit afwijkend gebruik vastgelegd in diverse beleidsdocumenten en het College akkoord en zal actief – binnen en met inachtneming van haar publiekrechtelijk verantwoordelijkheden – meewerken aan de goedkeuring en afgifte van de omgevingsvergunning en aanvraag afwijkend gebruik.
- 14.4 De ontwikkeling en de exploitatie zal plaatsvinden in overeenstemming met de bouw- en gebruiksvoorschriften opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en eventuele overige verplichtingen uit hoofde van toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving, welke verplichtingen koper hierbij als zelfstandige verplichting jegens verkoper aanvaardt. Verkoper zal zich

inspannen tot voortvarende in behandeling name aanvragen vergunningen en eventuele overige publiekrechtelijke maatregelen nodig voor de realisatie en exploitatie.

- 14.5 Het is in de ruimste zin des woords verboden het Verkochte te gebruiken of te doen gebruiken in strijd met de ter plaatse van c.q. met betrekking tot het Verkochte op enig moment rechtens vigerende publiekrechtelijke regelingen en voorschriften.
- 14.6 De gemeente zal zich inspannen om te komen tot de verplaatsing van de marktstandplaatsen op het aangrenzende marktplein voor zover dat nodig is voor een eventueel door koper (of diens exploitant) te realiseren terras waarbij het streven is de verplaatsing uiterlijk voorafgaand aan het terrasseizoen 2019 (maart 2019) te hebben gerealiseerd. Indien blijkt dat dit niet gerealiseerd kan worden voor 1 maart 2019, zullen partijen op dat moment en op verzoek van de meest gerede partij met elkaar in overleg treden omtrent een financiële compensatie van Verkoper aan Koper vanwege het niet (volledig) kunnen exploiteren van een terras op de dag(en) van de (zaterdagse) weekmarkt. Voorts dient koper (of diens exploitant) de voor exploitatie van een terras vereiste publiekrechtelijke toestemming en/of vergunning aan te vragen welke aanvragen de gemeente op basis van het daartoe geldende publiekrechtelijke kader zal beoordelen.
- 14.7 Voormelde ontwikkeling en exploitatie van het Verkochte en de daartoe benodigde publiekrechtelijke vergunningen en (andere) toestemmingen geschiedt volledig door en voor rekening en risico van Koper. Koper zal verkoper desverzocht op de hoogte houden van de (voortgang van de) ontwikkeling.
- 14.8 Partijen komen overeen dat alle in dit artikel omschreven bedingen kwalitatieve werking hebben als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en derhalve zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder bijzondere titel zal (zullen) verkrijgen, en dat mede gebonden zal (zullen) zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zal (zullen) verkrijgen, en voor zover dit artikel verplichtingen bevat die niet onder de reikwijdte van artikel 6:252 BW kunnen worden gebracht koper die verplichtingen middels ondertekening van deze overeenkomst voor haarzelf alsmede haar rechtsopvolgsters onder algemene of bijzondere titel aanvaardt en zij en haar rechtsopvolgsters zich ertoe verplichten die verplichtingen op te leggen aan diegenen die een recht tot gebruik van het Verkochte of deel daarvan zullen verkrijgen.
- 14.9 Ten behoeve van de in het vorige lid vermelde verplichtingen zullen die verplichtingen in de leveringsakte ter meerdere zekerheid (dus ook in zoverre geen sprake zou zijn van bedingen ex artikel 6:252 BW) middels kettingbeding worden opgenomen, zulks op straffe van verbeurte door Koper van een boete van € 5.000,- per overtreding, welke boete eveneens aan voormelde rechtsopvolgster(s) en rechthebbende(n) zal worden opgelegd.

Artikel 15. Energieprestatiecertificaten

Verkoper heeft het originele energieprestatiecertificaat overhandigd, welke als bijlage 7 is gevoegd.

Artikel 16. Voorkeursrecht

- 16.1 Ingeval koper of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna ook te noemen aanbieder, voornemens is het Verkochte of een gedeelte daarvan te vervreemden aan een derde is hij verplicht hetgeen hij wil gaan vervreemden of waarop hij het genotsrecht wil vestigen, eerst aan de verkoper of diens rechtverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna te noemen: voorkeursgerechtigde te koop aan te bieden, zulks overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.
- 16.2 De aanbieder geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de voorkeursgerechtigde bij deurwaardersexploit of bij aangetekend schrijven of bij gewone brief met bewijs van ontvangst.
- 16.3 Binnen 4 weken na ontvangst van deze mededeling bericht Verkoper op een van de wijzen als hiervoor sub 16.2 aangegeven of hij bereid is het goed te kopen op de voorwaarden als partijen alsdan zullen overeenkomen.

- 16.4 Indien Verkoper niet binnen de gestelde termijn handelt zoals hiervoor sub 16.3 vermeld, vervalt het recht van voorkeur en is aanbieder vrij het aangeboden te vervreemden aan wie hij wil.
- 16.5 Indien niet binnen 8 weken na de bereidverklaring van de voorkeursgerechtigde wilsovereenstemming is bereikt over de prijs en de andere bepalingen van de koop, zal het goed worden getaxeerd door drie deskundigen, te benoemen in onderling overleg en bij gebreke daarvan door de kantonrechter bevoegd ter plaatse, waar het onder het gebruiksrecht vallende goed is gelegen. In geval van een geschil over de overige bepalingen van de koop, zijn zoveel mogelijk de bepalingen van de onderhavige koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing. De taxatie zal geheel afgestemd moeten zijn op de overige bepalingen van de koop, zoals ten aanzien van de vraag of de onroerende zaak geleverd zal worden in gehuurde/verpachte staat, dan wel vrij van huur/pacht of andere gebruiksrechten.
- 16.6 Het taxatierapport zal moeten zijn uitgebracht binnen één maand na de benoeming van de deskundigen.
- 16.7 De aanbieder zal binnen 14 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport aan de voorkeursgerechtigde berichten of hij zijn aanbod voor deze prijs gestand doet.
- 16.8 Indien aanbieder niet binnen gemelde termijn een bericht van gestanddoening zendt aan de voorkeursgerechtigde wordt aanbieder geacht zijn aanbod aan voorkeursgerechtigde in te trekken en is hij niet bevoegd het aangeboden aan een ander te vervreemden in de zin zoals hiervoor bedoeld. De taxatiekosten en eventuele andere kosten aan het bovenstaande verbonden zijn dan voor rekening van aanbieder.
- 16.9 Indien de aanbieder de verklaring dat hij het aanbod voor de taxatieprijs gestand doet aan de voorkeursgerechtigde uitbrengt, moet de voorkeursgerechtigde binnen 14 dagen na ontvangst van dit bericht op een van de sub 16.2 bedoelde wijzen berichten of hij dit aanbod aanneemt. In dat geval zal de overdracht binnen een maand na de ontvangst van dit laatste bericht door de voorkeursgerechtigde moeten geschieden voor een door de voorkeursgerechtigde aan te wijzen notaris onder (uiterlijk) gelijktijdige betaling van de koopprijs, zulks verder onder de bedingen op deze koop toepasselijk en overigens onder de bedingen, gebruikelijk in de akten tot levering van dit soort goederen van de betreffende notaris.
- 16.10 Indien de voorkeursgerechtigde na bericht van gestanddoening van het aanbod door de aanbieder niet binnen 14 dagen na de ontvangst van dat bericht aan de aanbieder bericht dat hij dit aanbod aanneemt, zal de aanbieder vrij zijn het aangeboden aan ieder die hij wenst te vervreemden doch alleen die vorm van vervreemding, bedoeld die door de aanbieder is gebruikt bij zijn aanbod als hier bedoeld.
- 16.11 Indien de aanbieder het, onder het voorkeursrecht vallende, goed of een gedeelte daarvan vervreemdt aan een derde zonder het eerst op bovengemelde wijze te hebben aangeboden aan de voorkeursgerechtigde, zal hij een boete verbeuren ten behoeve van de voorkeursgerechtigde van 25 procent van de Koopprijs, onverminderd het recht van de voorkeursgerechtigde om vergoeding van de werkelijk geleden schade te vorderen of van de derde of van de aanbieder overdracht aan zich te vorderen op bovenvermelde voorwaarden.
- 16.12 Onder vervreemding door de aanbieder wordt in deze bepaling verstaan, de overdracht in eigendom, voorts inbreng in eigendom of mede-eigendom in rechtspersonen, vennootschappen of aan anderen.
- 16.13 Onverlet het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is Koper verplicht, indien hij van een derde een bod ontvangt op basis waarvan Koper het Verkochte zou willen verkopen aan deze derde, dit bod omgaand aan de Gemeente voor te leggen zodat de Gemeente binnen 4 weken na deze kennisgeving een beslissing kan nemen of zij op basis van dezelfde voorwaarden als genoemd in voornoemd bod, het Verkochte van Koper wenst terug te kopen. Indien Koper niet binnen 4 weken na zijn kennisgeving van de Gemeente heeft vernomen of Koper binnen die termijn aangeeft op basis van de voorwaarden van het bod te willen kopen, is Koper vrij het Verkochte aan deze derde op basis van het eerdergenoemde bod, te verkopen. Koper is dan wel verplicht op eerste verzoek van verkoper inzage te verstrekken in haar boekhouding inclusief

bankgegevens, voor zover betrekking hebbend op de transactie, zodat verkoper zich ervan kan vergewissen dat door de derde daadwerkelijk de prijs is betaald overeenkomstig het door de derde aan de koper gedane bod.

Artikel 17. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 17.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij/zij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst te voldoen. Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van ten minste acht dagen.
- 17.2 Indien een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de andere partij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden indien aan de voorwaarden van de wet ter zake is voldaan. Deze ontbindingsmogelijkheid laat alle andere rechten van de andere partij onverlet, waaronder het recht op nakoming.
- 17.3 Indien het verzuim betrekking heeft op het medewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de Koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale Koopprijs (A plus B). Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij/zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 17.4 Indien het verzuim bestaat uit, na een ontvangen uitnodiging daartoe, de weigering de akte van levering bij de Notaris te ondertekenen, nadat aan alle voorwaarden is voldaan, is voor het vaststellen van dit verzuim voldoende dat de Notaris heeft geconstateerd dat de betrokken partij niet is verschenen op de transportdatum. Het vaststellen van dit verzuim ontheft de nalatige partij niet tot de nakoming van de overeenkomst.

Artikel 18. Opschortende voorwaarde(n)

- 18.1 Deze overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten (i) een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het gezamenlijk college van B&W dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst en (ii) ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.
- 18.2 Deze overeenkomst komt voorts tot stand onder de opschortende voorwaarde van totstandkoming van de huurovereenkomst van de bovenverdiepingen van het Verkochte als omschreven in artikel 7.

Artikel 19. Overige bepalingen

- 19.1 Door de ondertekening van deze overeenkomst zullen de afspraken uit de intentieovereenkomst en alle andere eerdere tussen partijen gemaakte afspraken voor zover die betrekking hebben op de verkoop en koop van het Verkochte vervallen.
- 19.2 Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke rechten, bevoegdheden en plichten van de gemeente Sittard-Geleen onverlet in die mate dat wanneer de uitoefening van dergelijke publiekrechtelijke rechten, bevoegdheden en plichten ertoe leidt dat de onderhavige overeenkomst geheel of gedeeltelijk niet kan worden uitgevoerd, alsdan de overeenkomst door de gemeente geheel of gedeeltelijk kan worden ontbonden zonder gehoudenheid tot vergoeding

van schade of compensatie anderszins.

19.3 Wijzigingen en/of aanvullingen van deze overeenkomst hebben tussen partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en tussen partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

19.4 Indien een of meerdere bepalingen uit onderhavige overeenkomst niet of niet geheel rechtsgeldig zou(den) blijken te zijn of strijdig met wetgeving, dan zullen partijen in overleg deze bepalingen vervangen door (een) rechtsgeldige bepaling(en) waarvan de inhoud zoveel mogelijk aansluit bij de gemaakte afspraken en bedoelingen van partijen bij de te vervangen bepaling(en).

Artikel 20. Inschrijving

Partijen geven de Notaris door ondertekening van deze overeenkomst geen opdracht deze overeenkomst zo spoedig mogelijk na de totstandkoming ervan in de openbare registers te laten inschrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Artikel 21. Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 22. Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 23. Geschillen

Alle geschillen, zowel juridische als feitelijke van welke aard en omvang ook, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst dan wel naar aanleiding van of in verband met ingevolge deze overeenkomst tot stand gekomen nadere overeenkomst(en) tussen partijen mochten ontstaan, daar onder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan bevoegde rechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht.

Artikel 24. Nederlands recht

Op deze overeenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien c.q. welke daarmee verband houden, is Nederlands recht van toepassing.

ONDERTEKENING VOLGENDE PAGINA

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND TE

OP

2018

Paraaf gemeente:

Paraaf Markt 1 Geleen B.V.:

De Gemeente,

Markt 1 Geleen B.V.,

De heer Mr. R.H.J.P. Essers

de heer P.C.M. Janssen

De heer A.J.H. Joosten

Bijlagen

1. Overdrachtstekening;
2. Bruikleenovereenkomst d.d. @@@;
3. asbestrapportage van Adviesburo Van de Weijer BV d.d. 04 december 2017;
4. KLIC melding d.d. 2 maart 2018, met kenmerk: 9808073743/10 180016358 - 1
5. huurovereenkomst d.d. @@@;
6. Artist impression Horeca- Concept;
7. Energieprestatie certificaat;

Paraaf gemeente:

Paraaf Markt 1 Geleen B.V.: