

OVEREENKOMST
met betrekking tot de koop van het erfpachtrecht en het doorhalen van het hypotheekrecht

De ondergetekenden:

1. Stichting De Meenthe, gevestigd Stationsplein 1, 8331 GM Steenwijk, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.J.B. ten Kate en mevrouw I.A. Bakker, in de hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en secretaris van de stichting, hierna te noemen "de verkoper/de stichting",
en
2. gemeente Steenwijkerland, gevestigd Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk, krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door mevrouw M.A.J. van der Tas, in de hoedanigheid van burgemeester ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van, hierna te noemen "de koper/de gemeente",

Overwegende dat:

- de stichting erfpachter is van het gebouw met ondergrond, plaatselijk bekend als Rabotheater De Meenthe, gelegen aan Stationsplein 1 te Steenwijk, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nr. 7501 (verder te noemen: "het registergoed");
- de gemeente de bloot eigendom heeft van het hiervoor omschreven registergoed ;
- partijen besloten hebben om het recht van erfpacht te verkopen en te leveren aan de gemeente zodat de gemeente volledig eigenaar wordt van het hiervoor omschreven registergoed;
- ten behoeve van de gemeente is op 23 december 2013 op het hiervoor omschreven erfpachtrecht een recht van hypotheek gevestigd;
- partijen hebben besloten dat dit hypotheekrecht bij de levering van het erfpachtrecht doorgehaald zal worden;

verklaren onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad besloten heeft het voor deze koop benodigde krediet beschikbaar te stellen, te zijn overeengekomen als volgt:

verkoper verkoopt en zal in eigendom overdragen aan koper, die koopt en in eigendom zal aanvaarden:

het recht van erfpacht van het gebouw en ondergrond, plaatselijk bekend als Rabotheater De Meenthe, gelegen aan Stationsplein 1 te Steenwijk, kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie E, nr. 7501, groot 4.930 m², hierna te noemen " het verkochte", tegen de prijs van € XXX,-- k.k. **(in woorden: XXX euro, kosten koper),**

onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- Art. 1. a. Verkoper is verplicht aan koper het verkochte te leveren, dat onvoorwaardelijk is.
b. Verkoper levert het verkochte vrij van het hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan.
c. Aan verkoper zijn met betrekking tot het verkochte geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend, behoudens de kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen die zijn vermeld in de akte waarbij koper het hiervoor bedoelde recht van erfpacht heeft verkregen en/of waarnaar in die akte wordt verwezen, en de hierna vermelde.
- Art. 2. Het registergoed zal door koper worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bij het passeren van de notariële akte van levering zal bevinden.
- Art. 3. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal en beoogd gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die het normale en beoogde gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn of kunnen zijn op het moment van totstandkomen van deze overeenkomst.
- Art. 4. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen noch koper noch verkoper daaraan rechten.
- Art. 5. Koper is bekend met het feit dat de stichting met betrekking tot gedeelten van het registergoed huurovereenkomsten zijn gesloten met het Drenthe College, Danscentrum Lensink, Scala Centrum voor de Kunsten en Stichting Timpaan Welzijn en dat het registergoed in verhuurde staat geleverd zal worden.
- Art. 6. Ten behoeve van koper is op het verkochte een recht van hypotheek (Hyp3:65804/193) gevestigd.

Tijdstip juridische levering

- Art. 7. Het passeren van de notariële akte van levering zal plaatsvinden uiterlijk binnen twee weken nadat aan de opschortende voorwaarde is voldaan.
De voor de levering vereiste notariële akte zal worden opgemaakt door en verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris.
- Art. 8. Partijen verbinden zich over en weer uiterlijk op het in het vorige artikel genoemde moment medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van levering, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de totale koopsom, door de weigerachtige partij ten behoeve van de wederpartij verschuldigd, onverminderd het recht van laatstgenoemde partij om de volledige nakoming van koopovereenkomst te vorderen.

Feitelijke levering; baten en lasten; risico

- Art. 9. Vanaf het tijdstip van levering is het registergoed voor rekening en risico van koper, en geniet koper daarvan de lusten en draagt daarvan de lasten, waaronder begrepen de belastingen die in verband met het registergoed worden geheven.

Paraaf verkoper:	Paraaf koper:

Garanties van verkoper

Art. 10. Verkoper garandeert, dat:

- a. hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte niet betrokken is in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
- d. voor verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Informatieplicht van de verkoper, onderzoekplicht koper

Art. 11. De verkoper staat er voor in, aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven, die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Milieu

Art. 12. Verkoper is niet bekend met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen, (bodem)verontreiniging en/of de aanwezigheid van ondergrondse opslag tanks voor vloeistoffen in het registergoed.

Betaling

Art. 13. De betaling van de gehele koopsom heeft plaats bij het passeren van de notariële akte van levering door overmaking naar de daartoe bestemde rekening van de notaris, zodanig dat het bedrag dan daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de verkoper heeft plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de notariële akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Art. 14. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde belasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper. Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als vermeld in artikel 15 lid 1 onder c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Verzuim

Art. 15. De partij die een verplichting uit deze overeenkomst niet of niet-tijdig nakomt is aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade.

Als een partij, na bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:

- a. de eis tot onverkorte nakoming van de overeenkomst, in welk geval de nalatige partij voor elke na voormelde acht dagen-termijn verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een bedrag gelijk aan 3‰ (drie promille) van de koopprijs; of

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

- b. het invoeren van de ontbinding van de overeenkomst, al of niet via de rechter, in welk geval de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van 10% (tien procent) van de koopprijs.

Het eerder vermelde laat de bevoegdheid in stand van de niet-nalatige partij om alsnog algehele nakoming en/of verhaal van geleden schade uitgaande boven de verbeurde boete te eisen.

Overige bepalingen

Art. 16. Op de termijnen in deze overeenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Art. 17. Partijen kiezen voor deze overeenkomst en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.

Art. 18. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de notariële kosten van deze overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor een gelijk deel. Als deze overeenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van één van de partijen zijn deze kosten voor die partij.

Art. 19. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank.

DOORHALING HYPOTHEEKRECHT

Artikel 20.

Partijen komen overeen dat het op 23 december 2013 op het verkochte gevestigde hypotheekrecht (Hyp3:65804/193) bij de levering van het verkochte doorgehaald zal worden.

Aldus opgemaakt en ondertekend

te Steenwijk, op

te Steenwijk, op

W.J.B. ten Kate

mevrouw M.A.J. van der Tas

mevrouw I.A. Bakker