

KOOPOVEREENKOMST PARKEERPLAATS

Ontwerp d.d. 1 oktober 2024

Ondergetekenden:

1. de statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Damlaan Ontwikkeling B.V.** kantoorhoudende te 9672 AD Winschoten, J.A. Koningstraat 22AKamer 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 82736413, hierna te noemen "verkoper"; en
 2. **Koper 1**
 - Naam :
 - Voornamen :
 - Geboorteplaats :
 - Geboortedatum :
 - Woonplaats :
 - Postcode :
 - Straat :
 - E-mailadres :
 - Telefoon :
 - Mobiel :
 - Telefoon werk :
 - Burgerlijke staat :
 - Indien gehuwd : *wel/niet op huwelijkse voorwaarden
 - Koper 2**
 - Naam :
 - Voornamen :
 - Geboorteplaats :
 - Geboortedatum :
 - Woonplaats :
 - Postcode :
 - Straat :
 - E-mailadres :
 - Telefoon :
 - Mobiel :
 - Telefoon werk :
 - Burgerlijke staat :
 - Indien gehuwd : *wel/niet op huwelijkse voorwaarden
- wordt het perceel bouwgrond op beider naam gekocht: *ja/nee,
hierna *tezamen te noemen: "koper"

*doorhalen wat niet van toepassing is

Verkoper en koper, hierna tezamen te noemen: "partijen", en ieder afzonderlijk ook te noemen: "partij",

Nemen in aanmerking:

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld aan de Damlaan/Rijnlandstraat te Leidschendam hierna te noemen: "het project".

2. De onroerende zaak betreft een (of meer) bestaande gebouw(en) met bijbehorende grond; er is sprake van een bebouwd terrein.
3. Verkoper heeft het/de bestaande gebouw(en) en/of het bebouwde terrein met bijbehorende grond gesplitst of zal deze splitsen in appartementsrechten overeenkomstig de als bijlage aangehechte (ontwerp)akte(n) van splitsing met de daarbij behorende splitsingstekening(en) en reglement; de splitsingstekeningen zijn ter inzage aanwezig bij notaris Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam, hier in deze akte te noemen: "de Notaris".
Verkoper en koper hebben heden een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een woning en een berging in fase 1 van het project.
In fase 2 van het project zullen onder meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Partijen verklaren per te zijn overeengekomen als volgt:

Koop

- I. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt, het/de appartementsrecht(en) recht gevende op het/de aandeel/aandelen in het/de in de overwegen genoemde gebouw(en) het bebouwde terrein met bijbehorende grond, dat/die de bevoegdheid omvat(ten) tot het uitsluitend gebruik van het/de privé-gedeelte(n) bestemd tot parkeerplaats, op de hiervoor genoemde (splitsing)tekening(en) aangeduid met het/de bouwnummer(s) en het/de indexnummer(s), hierna te noemen: "het Verkochte".

Koopsom

- II. De koopsom van het verkochte bedraagt euro (€) inclusief omzetbelasting.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze overeenkomst onder berusting van de notaris wordt gesteld en dat een exemplaar van deze overeenkomst tezamen met de daarin genoemde, door partijen gewaarmerkte bijlagen aan de Koper ter hand wordt gesteld.

Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de volgende bedingen.

Artikel 1 Bedenktijd

Koper verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld.

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide Partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. Ontbinding van deze overeenkomst leidt ook tot ontbinding van de koopovereenkomst met betrekking tot de woning en de berging.

Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Artikel 2 Datum akte van levering (juridische levering c.q. eigendomsoverdracht)

- 2.1 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden binnen 1 maand na de oplevering voor gebruik van de parkeerplaats.
- 2.2 Het verlijden van de akte van levering zal plaatsvinden ten overstaan van één de notarissen of waarnemers verbonden aan het notariskantoor van de Notaris.
- 2.3 Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog ten name van een derde staat, zal Koper ermee genoegen nemen dat, indien Verkoper zulks wenst, die derde rechtstreeks aan Koper levert, eventueel bij verzamelakte.

Artikel 3 Kosten en belastingen

- 3.1 De kosten van levering en overdracht, waaronder de notariële kosten, de over deze kosten verschuldigde belastingen en de kadastrale rechten, komen voor rekening van Verkoper.
- 3.2 De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde belasting, waaronder eventuele overdrachts- en/of omzetbelasting is voor rekening van Verkoper in de zin dat deze in de totale koopsom zijn opgenomen.

Artikel 4 Betaling

- 4.1 De betaling van de koopsom vindt plaats op de datum van de notariële akte van levering.
- 4.2 Koper is verplicht al het verschuldigde uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering te voldoen, per valuta van die dag.
De Notaris wordt hierbij gemachtigd de koopsom en alle overige aan Verkoper verschuldigde bedragen aan Verkoper te betalen zodra aan het in lid 3 hierna gestelde is voldaan.
- 4.3 Uitbetaling aan Verkoper zal plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij 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 kunnen verstrijken.

Artikel 5 Waarborgsom, bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen door koper stort koper binnen één (1) week na ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van eenduizend euro (€ 1.000,00) op IBAN-rekeningnummer: NL13 RABO 0365 9601 60 ten name van Zwart & Partners/Van Wijk Notarissen.

De notaris keert de waarborgsom uit:

- aan verkoper:
als de koper in gebreke is gesteld en niet binnen genoemde termijn alsnog aan zijn verplichtingen voldoet;
- aan de koper:
 - na het passeren van de akte van levering;
 - als verkoper in gebreke is gesteld en niet binnen de in deze overeenkomst genoemde termijn alsnog aan zijn verplichtingen voldoet; en
 - als de overeenkomst anders dan door verzuim van de koper is ontbonden.

Als de notaris niet kan vaststellen óf en aan wie hij de waarborgsom moet uitkeren, houdt hij deze - behalve een eensluitende betalingsopdracht van beide partijen - onder zich totdat de rechter hierover heeft beslist en tegen deze beslissing geen enkel rechtsmiddel meer openstaat.

Artikel 6 Feitelijke levering, staat van het Verkochte, bestemming

- 6.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat waarin het zich dan bevindt.
- 6.2 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
- 6.3 De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.
- 6.4 Koper en/of een door Koper aan te wijzen derde heeft het recht het Verkochte voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.

- 6.5 Koper is verplicht in of op het verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water en data aansluitingen, en eveneens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd.
Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.

Artikel 7 Juridische levering

- 7.1 Het Verkochte zal worden overgedragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, pandrechten, beslagen en inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, gedoogplichten, en kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens die hierna in artikel 7 lid 2 zijn vermeld.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen, beperkte rechten, kettingsbedingen, gedoogplichten, instandhoudingsplichten en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de (concept) akte van levering en blijkend en/of voortvloeiend uit de (ontwerp)akte(n) van splitsing met bijbehorend reglement en de (ontwerp)statuten van de Vereniging van Eigenaars (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).
Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 7.3 In de notariële akte van levering zullen worden opgenomen alle rechten en verplichtingen als zijn vereist om de feitelijke situatie ten aanzien van het Verkochte en ten aanzien van de locatie waar het verkochte deel van uitmaakt te bestendigen.

Artikel 8 Overmaat, ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond(genoemd in overweging) zelf geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 9 Garanties/verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaart als volgt:

- a. Verkoper is bij de ondertekening van de leveringsakte bevoegd tot levering van het Verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het Verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- e. met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 10 Informatieplicht- en onderzoeksplicht

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat Verkoper 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 dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 Aan Verkoper is bekend dat het Verkochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (appartementencomplex, geschikt voor bewoning) .Verkoper staat ervoor in dat bij de oplevering voor bewoning de grond is gesaneerd zodanig dat deze geschikt is voor de bestemming wonen.
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

Artikel 12 Risico-overgang

- 12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.
- 12.2 Indien het Verkochte vóór 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 verkrijgt Koper het recht deze overeenkomst middels aangetekend schrijven te ontbinden, tenzij binnen vier (4) weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht:
- a. 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 koopsom- alle rechten welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden,
- of:
- b. Verkoper verklaart de schade vóór het in artikel 2 bedoelde tijdstip van de eigendomsoverdracht, dan wel binnen vier (4) weken nadat deze is ontstaan, voor zijn rekening te zullen herstellen.
De eigendomsoverdracht zal alsdan -zo nodig- worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier (4) weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan zal eigendomsoverdracht worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 13 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 13.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

Een ingebrekestelling moet, met inachtneming van een termijn van ten minste acht (8) dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

- 13.2 Wanneer een Partij in verzuim is, derhalve na gemelde termijn van ten minste acht (8) dagen, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, geleden vanaf de hiervoor in artikel 2 gemelde datum van levering, te vergoeden en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is daarenboven na afloop van voormelde termijn van ten minste acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van een kwart promille (0,25‰); of
 - b. de overeenkomst door een aangetekend schrijven of telefaxbericht met verzendbevestiging voor ontbonden te verklaren, waarvan een kopie wordt gestuurd aan de Notaris, en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van twintig procent (20%) van de koopsom.
- 13.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 13.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 13.5 Ingeval van verzuim nadat de levering heeft plaatsgevonden kan uitsluitend leiden tot schadevergoeding, niet tot boete.

Artikel 14 Termijnen

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

Artikel 15 Twee of meer kopers

- 15.1 Indien de ondergetekende sub 2 meer dan één (1) persoon betreft, dan kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de kopers elkaar bij deze onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.
- 15.2 De bij ondergetekende sub 2 vermelde personen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voor hen voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 16 Domiciliekeuze

Koper kiest ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, alwaar een gewaarmerkt exemplaar van deze overeenkomst zal berusten.

Artikel 17 Geschillen

Alle geschillen, waaronder die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter, tenzij Partijen anders overeenkomen.

Artikel 18 Promotiemiddelen

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Artikel 19 Persoonsgegevens

In verband met de uitvoering van deze overeenkomst geeft Koper door ondertekening van deze overeenkomst, toestemming aan Verkoper, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats en telefoonnummer(s)) van Koper te verstrekken aan de Notaris, een en ander met inachtneming van de Wet bescherming persoonsgegevens / Algemene Verordening Persoonsgegevens (AVG) (met ingang van 25 mei 2018 is de AVG van toepassing; de AVG is de opvolger van de Wet bescherming persoonsgegevens).

Artikel 20 Koopakte woning

Deze koopovereenkomst vormt een onverbreekelijk geheel met de koopovereenkomst inzake de woning en berging in dit project zodat ontbinding van één van beide overeenkomsten leidt tot directe ontbinding van de andere overeenkomst.

Bijlagen

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

1. (concept-) splitsingstekening;
2. (concept-)akte van splitsing met bijbehorend reglement en de (concept)statuten van de Vereniging van Eigenaars.

Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk een exemplaar van deze bescheiden te hebben ontvangen, bekend te zijn met de inhoud daarvan en deze te aanvaarden.

Aldus overeengekomen en getekend te op

de verkoper

Getekend te
Koper 1

Koper 2