



KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST BOXCOMPLEX ROERMOND
Fase 1

Ondergetekenden:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BOXCOMPLEX B.V.**,
statutair gevestigd te Zaanstad, kantoorhoudende te 1566 KD Assendelft,
Burgemeester de Boerstraat 42, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 58768483;

hierna te noemen "de ondernemer";

en

naam :

voornamen voluit :

geboren te :

op :

wonende te :

wonende aan de :

postcode :

nummer legitimatiebewijs :

handelend namens :

gevestigd te :

adres :

postcode :

dossiernummer handelsregister :

BTW-nummer :

IBAN nummer :

telefonisch te bereiken onder nr. :

email :

hierna te noemen "de verkrijger",

Overwegende:

- dat de ondernemer voornemens is een complex met **n.t.b.** garage- en/of bedrijfsruimten met gemeenschappelijke technische- / sanitaire ruimte te stichten aan De Hanze Ongenummerd, Bedrijventerrein De Hanze te Roermond en dit waarschijnlijk in twee fases wenst te realiseren;
- dat de eerste fase, bestaande uit waarschijnlijk **53** units met gemeenschappelijke technische-/sanitaire ruimte zal worden gerealiseerd;
- dat de tweede fase, bestaande uit waarschijnlijk **46** units zal worden gerealiseerd;
- dat de ondernemer het totale complex heeft gesplitst of zal splitsen in appartementsrechten bij akten verleden of te verlijden voor de hierna genoemde notaris;
- dat bij de akte van splitsing appartementsrechten zijn/worden gerealiseerd, overeenkomstig de door de hierna te noemen notaris op te stellen (ontwerp)akte van splitsing met de daarbij behorende (ontwerp) tekening en het in die akte van splitsing vastgestelde en/of aangeduide reglement;
- dat de splitsingstekening ter inzage is bij de ondernemer en hierna genoemde notaris;

zijn per overeengekomen als volgt:

- I De ondernemer verkoopt aan de verkrijger, die koopt van de ondernemer: het appartementsrecht rechtgevend op het **/n.t.b. aandeel** in het in de overweging genoemde complex met bijbehorende onder- en bijgelegen grond, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van het privé-gedeelte bestemd tot garage- en/of bedrijfsruimte (opslag-/stalling) op de hiervoor genoemde tekening aangeduid met het **nummer** , welk appartementsrecht is/zal ontstaan door inschrijving in de openbare registers van de in de overweging genoemde (ontwerp)akte van splitsing. Het huisnummer is/wordt later toegekend;

Bij deze aanvaardt de verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen omschreven in de (ontwerp)splitsingsakte die onderdeel uit maakt van deze overeenkomst.

- II De verkrijger geeft opdracht als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde complex, met bijbehorende grond en de ondernemer neemt aan, om met inachtneming van de akte van splitsing en conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot deze overeenkomst behoren en door beide partijen zijn gewaarmerkt, het complex met aanhorigheden, waarvan het aan de verkrijger verkochte appartementsrecht een aandeel uitmaakt (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

III De totale koop-/aanneemsom (excl. BTW) bedraagt € **v.o.n. (zegge: euro)**

De onder I en II vermelde koop- en aannemingsovereenkomst vormen tezamen één geheel.

De aanneemsom wordt vermeerderd met omzetbelasting conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het percentage is thans eenentwintig procent (21%). Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

De ondernemer draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de hierna genoemde notaris wordt gesteld en dat een kopie van de akte, tezamen met de hierboven genoemde, door beide partijen gewaarmerkte, bijlagen aan de verkrijger ter hand wordt gesteld.

Naast het hiervoor onder III. vermelde is verkrijger verplicht bij het ondertekenen van de hierna in artikel 1 vermelde akte van levering bij wijze van voorschotbijdrage te voldoen **een eenmalig bedrag van euro (€ 100,00 per box)** te storten ten name van de Vereniging van Eigenaars.

De verkrijging van een appartementsrecht heeft tot gevolg dat de verkrijger deel uitmaakt van de betreffende bij de akte van splitsing op te richten/opgerichte Vereniging van Eigenaars. Bij de akte van splitsing in appartementsrechten is/wordt tevens het reglement van splitsing vastgesteld gebaseerd op het Modelreglement bij splitsing vastgesteld bij akte op 17 januari 2006 voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden. De verkrijger verklaart een exemplaar van dit reglement te hebben ontvangen. De Vereniging van Eigenaars stelt de hoogte van de maandelijks verschuldigde bijdrage vast en zal een huishoudelijk reglement in het leven roepen, waarvan de verkrijger verklaarde het concept te hebben ontvangen. De maandelijks verschuldigde bijdrage zal door de verkrijger per automatische incasso 1 maand vooruit betaald worden. Het beheer van de Vereniging van Eigenaars zal in het eerste jaar naar verwachting worden vertegenwoordigd door HET VvE Beheer, Wever 16, 5683 MR Best, telefoon 0499 - 376261, email: info@hetvvebeheer.nl.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen.

Overdracht

Artikel 1

1. De levering van de grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van **Malherbe Houben Kuijppels Notarissen**, Biest 2, 6001 AR Weert, Telefoon: +31(0) 495 537 555, info@mhknotarissen.nl, op een door die notaris te bepalen tijdstip: en wel zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen **1 maand** na het laatste van de hieronder onder a en b bedoelde tijdstippen:
 - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op een van de gronden genoemd in artikel 7 van deze akte kan worden ontbonden en de

opschortende voorwaarden als genoemd in lid 2 van dit artikel in vervulling zijn gegaan; alsmede

- b. wanneer is begonnen met de bouw in de zin van artikel 14 lid 2 van de Algemene Bepalingen.

De verkrijger wenst dat de levering **wel/niet** per volmacht zal plaatsvinden.

2. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:
 - a. dat uiterlijk 2 maanden na art. 1.2.b. de omgevingsvergunning benodigd voor het project Boxcomplex Roermond door de gemeente Roermond wordt verleend en deze onherroepelijk zal worden. Onder onherroepelijke omgevingsvergunning wordt verstaan een bouwvergunning (besluit) waartegen geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden meer openstaan. De termijn voor het indienen van bezwaar en beroep bedraagt zes weken nadat het besluit bekend is gemaakt.
 - b. dat uiterlijk op 31 mei 2020, 70 % van het oorspronkelijke aantal garages/bedrijfsruimten van het project Boxcomplex Roermond fase 1 zijn verkocht.

De ondernemer kan de opschortende voorwaarden onder 2.a. en 2.b. verlengen. In dat geval zal de ondernemer dit voorafgaand aan de in artikel 2.a. en/of 2.b. genoemde datum schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger. De ondernemer zal binnen 8 dagen na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde(n) de datum van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde(n) schriftelijk aan de verkrijger mededelen.

Afwijkende perceel grootte

Artikel 2

1. Over- of ondermaat van de tot het appartementencomplex behorende grond zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening aangegeven maat of grootte van het terrein, behorende tot het appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Waarborgsom/bankgarantie

Artikel 3

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze koop-/aannemingsovereenkomst, kan de ondernemer van de verkrijger een waarborgsom vragen van 5% van de koop-/aanneemsom op IBAN nummer NL73 INGB 0006 2024 38 ten name van Boxcomplex BV, hierna aan te duiden met: de "waarborgsom".
2. De waarborgsom dient te worden voldaan uiterlijk 14 dagen na ontvangst factuur.
3. Over de waarborgsom zal geen rente worden vergoed.
4. **De voldane waarborgsom zal met de eerste termijn worden verrekend.**

Termijnen en betalingsregeling

Artikel 4

1. De termijnen van de koop-/aaneemsom zijn de volgende:
 - 1^e termijn (45%): € (excl. BTW), te voldoen bij levering van de grond
 - 2^e termijn (45%): € (excl. BTW), te voldoen na gereedkomen van de fundatie
 - 3^e termijn (10%): € (excl. BTW), te voldoen bij de oplevering van het appartementsrecht, dit bedrag dient voor de sleuteloverdracht voldaan te zijn.
2. Behoudens het geval waarin de verkrijger recht op uitstel van betaling heeft zoals bedoeld in lid 5, worden de in lid 1 bedoelde termijnen steeds opeisbaar veertien dagen na de dagtekening van een door of vanwege de ondernemer gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit de ondernemer recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door de ondernemer ontvangen dient te zijn.
- ~~#3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn de navolgende termijnen verschuldigd: _____ #~~
3. Per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen zijn nog **geen** termijnen verschuldigd.
4. Tot de koop-/aaneemsom behoort de vergoeding die de ondernemer berekent over de termijnen die per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen reeds zijn verschuldigd. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **5%** per jaar:
 - a. over het bedrag van termijn 1 (exclusief omzetbelasting) vanaf # tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen;
 - b. over de overige in lid 3 van dit artikel vermelde termijnbedragen (exclusief omzetbelasting) vanaf de veertiende dag na die waarop de fundatie gereed gekomen is dan wel het privé-gedeelte van het appartementsrecht gereed is voor oplevering tot de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen.

Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
5. Zolang de verkrijger zijn betalingsverplichting niet tijdig heeft voldaan, wordt het appartementsrecht nog niet aan de verkrijger geleverd, maar heeft de verkrijger wel recht op uitstel van betaling van het verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom, waar tegenover hij verplicht is aan de ondernemer rente te vergoeden van **5%** per jaar, te berekenen als volgt:
 1. over het bedrag van de eerste termijn (inclusief omzetbelasting) vanaf de levering van de grond tot aan de datum van levering;
 2. over de overige in lid 3 vermelde termijnbedragen (inclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen tot aan de datum van levering;
 3. over de overige termijnen (inclusief omzetbelasting) vanaf de vervaldatum tot aan de datum van levering.

Deze rente dient eveneens bij de levering te worden voldaan.
Op de dag van de levering wordt het op dat moment reeds verschuldigde deel van de koop-/aaneemsom opeisbaar.
6. Indien en voor zover de verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koop-/aaneemsom of enige andere uit hoofde van de op deze overeenkomst van

toepassing zijnde algemene voorwaarden opeisbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de verkrijger daarover aan de ondernemer een rente van **5%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot die der voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

7. De rente als bedoeld in artikel 4 lid 4, lid 5 en lid 6 wordt vermeerderd met omzetbelasting.

Bouwtijd

Artikel 5

De ondernemer verbindt zich het privé-gedeelte binnen honderd (100) werkbare werkdagen na start bouw geheel voor gebruik als garage/bedrijfsruimte gereed op te leveren aan de verkrijger in de zin van artikel 14 lid 4 van de algemene voorwaarden.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 6

Partijen zijn geen ontbindende voorwaarden overeengekomen.

Kosten

Artikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de totale koop-/aanneemsom.

Informatie

Artikel 8

De ondernemer verplicht zich de verkrijger regelmatig te informeren omtrent de voortgang van de bouw. Dit kan mede door het versturen van facturen van de vervallen termijnen.

Geschillenbeslechting

Artikel 9

Alle geschillen, welke ook - waaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de koop-/aannemingsovereenkomst of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de verkrijger en de ondernemer mochten ontstaan worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter.

Risico/verzekering

Artikel 10

Gedurende de bouw van het privé gedeelte blijft het verkochte voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot de datum van oplevering van het privé-gedeelte genoegzaam verzekerd te houden.

Overgang risico naar verkrijger

Artikel 11

Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van de door hem gekochte unit in ontvangst heeft genomen, dan wel die unit in gebruik heeft genomen respectievelijk

de unit aan de verkrijger wordt opgeleverd, gaan – onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst – alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger. Het risico voor schade moet verzekerd worden door de Vereniging van Eigenaars.

Van toepassing zijnde algemene bepalingen

Artikel 12

Op de koop-/aannemingsovereenkomst zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Boxcomplex zoals bijgaand aan deze overeenkomst; deze zijn van toepassing voor zover er in de koop-/aannemingsovereenkomst niet van is afgeweken.

Hoofdelijkheid

Artikel 13

De ten laste van de verkrijger komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het perceel door meer personen gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Garantieregeling

Artikel 14

Voor de constructie bedraagt de garantietermijn 5 jaar. Voor de sectionaaldeur bedraagt de garantietermijn 5 jaar en voor bewegende delen van de sectionaaldeur bedraagt de garantietermijn 2 jaar onder voorwaarde dat de sectionaaldeur jaarlijks onderhouden wordt.

Voor zover hierboven niet anders benoemd bedraagt de door ondernemer afgegeven garantietermijn 1 jaar. De (fabrieks)garanties van de verschillende bouwonderdelen zullen na oplevering worden overgedragen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars.

Bestemming

Artikel 15

De verkrijger is er mee bekend dat het Boxcomplex Roermond gebouwd wordt op het bedrijventerrein De Hanze te Roermond en dat de gemeente Roermond eisen kan stellen aan het gebruik van de garage/bedrijfsruimte. Een appartementsrecht is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsgebouw met toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 t/m 3.2 zoals vermeld in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij het bestemmingsplan Zuidelijke Stadsrand.

Niet toegestaan zijn o.a.:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan genoemd in milieucategorie 2 t/m 3.2;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidszoneringsplichtige inrichting of risicovolle inrichting,
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning,
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoorruimten, tenzij ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het bedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel

f. het gebruik van gronden ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), danwel propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³, waarvan de veiligheidsafstanden zoals aangewezen in artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit buiten de bouwperceelgrens liggen;

De verkrijger dient zichzelf, voor eigen rekening en risico, te informeren of het beoogd gebruik van de ruimte is toegestaan door de gemeente Roermond. Voor meer informatie zie www.roermond.nl. De eigenaar en/of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor het aanvragen van de benodigde vergunningen (indien noodzakelijk) voor het vestigen van zijn/haar bedrijf op het complex (zie bijvoorbeeld <http://aimonline.nl>).

Gegevens

Artikel 17

Door ondertekening van deze overeenkomst gaan partijen ermee akkoord dat de gegevens in deze overeenkomst worden doorgegeven aan de benodigde organisaties zoals o.a. de beheerder, de VvE en de notaris. Tevens gaat verkrijger ermee akkoord dat de contactgegevens, zolang verkrijger een relatie is van Boxcomplex, door Boxcomplex en de bovengenoemde organisaties gebruikt worden om verkrijger te informeren.

Huurgarantie

Artikel 18

Op de box(en) geeft de ondernemer huurgarantie. Dit wil zeggen dat vanaf de datum van oplevering (en eerst na afname van de box) per maand voor leegstaande, niet verhuurde box(en), de huur wordt betaald aan de verkrijger, voor de maximale duur van 1 jaar. De huur bedraagt in dit geval € ex btw per maand. De ondernemer doet zijn best om de box te verhuren, waaraan koper zijn volledige medewerking verleent. De verhuur wordt verzorgd op basis van de standaard verhuurvoorwaarden alsmede de standaard huurovereenkomst van Boxcomplex. De huurgarantie loopt totdat de huurovereenkomst door huurder is getekend en de eerste huurbetaling en borg zijn voldaan. De eerste verhuur verricht de ondernemer gratis.

Bijlagen:

De verkrijger verklaart onderstaande stukken te hebben ontvangen, ingezien en akkoord te gaan met de inhoud van deze stukken:

- Concept Huishoudelijk Reglement
- Algemene Bepalingen Boxcomplex
- Splitsingstekening
- Ontwerp Splitsingsakte
- Splitsingsreglement 2006
- Technische omschrijving

N.B. de bovengenoemde bijlagen gepubliceerd op de website www.boxcomplex.nl/roermond/algemene-voorwaarden

Digitaal ondertekend door:

Boxcomplex B.V.

{{signer2}}

{{signer1}}

E. Tolkamp
(de ondernemer)

(de verkrijger)