|  |
| --- |
| **VERKOOPDOSSIER**  **BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG**  **VIA MAKELAAR**  **VERKOOP VAN** |
| **adres**  **oppervlakte**  **kadastrale aanduiding** |

Coverfoto of afbeelding simulatie verkoop invoegen

Inhoudsopgave

[1. Situering project 3](#_Toc137740090)

[2. Randvoorwaarden project 3](#_Toc137740091)

[3. Project 3](#_Toc137740092)

[3.1. Het project 3](#_Toc137740093)

[3.2. Doelstelling en ambities 3](#_Toc137740094)

[3.3. Projectbudget 3](#_Toc137740095)

[3.4. Projectplanning 4](#_Toc137740096)

[4. Wijze van ontwikkeling 4](#_Toc137740097)

[4.1. Keuze gunningswijze 4](#_Toc137740098)

[4.2. Selectie- en gunningscriteria 4](#_Toc137740099)

[4.3. Samenstelling beoordelingscommissie / jury 4](#_Toc137740100)

[5. Bijlagen 4](#_Toc137740101)

# 1. Verkoopprocedure

## Wijze van verkoop

De goederen worden in opdracht van het OCMW van Gent verkocht volgens de verkoopprocedure ‘bieden onder gesloten omslag’ via een makelaar.

Door het indienen van een bod gaat de kandidaat-koper volledig akkoord met de procedure en de in onderhavig document opgenomen regels en voorwaarden.

Het biedingsformulier is terug te vinden als bijlage 1 en 2.

Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen uiterlijk **???** om **?? uur** en worden opengemaakt door de makelaar in samenspraak met sogent. Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.

Het OCMW van Gent behoudt steeds de vrijheid om een bod al dan niet te aanvaarden.

## Minimum biedingsbedrag

Deze objectieve verkoop start aan een minimum biedingsbedrag. Biedingen lager dan dit bedrag zullen bijgevolg niet geldig zijn.

**Het minimum bod bedraagt ?? euro** (exclusief registratierechten, aktekosten, ereloon makelaar en btw).

## Wijze van inschrijven

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (als bijlage). Het bod dat door een kandidaat-koper uitgebracht wordt, is bindend en definitief.

Kandidaat-kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de conformiteit en de volledigheid van de ingediende documenten. Een bod dat wordt uitgebracht met een biedingsformulier dat onvolledig of niet conform is zal als ongeldig worden beschouwd.

Een kandidaat-koper kan maar één bod indienen. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient, wordt enkel rekening gehouden met het hoogste regelmatige bod.

Zowel meerderjarige natuurlijke personen die handelingsbekwaam zijn als rechtsgeldig vertegenwoordigde rechtspersonen kunnen een geldig bod onder gesloten omslag uitbrengen.

De bieding wordt als **regelmatig** beschouwd als:

1. Het **standaard biedingsformulier** correct ingevuld wordt door onderaan de datum, de handtekening, de naam en de contactgegevens van elke bieder in te vullen.
2. **Volgende documenten zijn bijgevoegd:**

|  |
| --- |
| Voor natuurlijke personen   * Kopie van de geldige identiteitskaart of vreemdelingenkaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat-koper; * Gehuwde kandidaat-kopers dienen beiden het biedingsformulier te ondertekenen en een kopie van hun trouwboekje en eventueel huwelijkscontract bij te voegen; * **In** **tweevoud**: een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad). |

|  |
| --- |
| Voor rechtspersonen   * Statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad (of overeenstemmende documenten voor buitenlandse rechtspersonen) van de rechtspersoon/kandidaat-koper; * Kopie van de identiteitskaarten en/of vreemdelingenkaarten van de vertegenwoordigers van de onderneming volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de vertegenwoordiger volmacht heeft om de onderneming tot de aankoop te verbinden; * **In** **tweevoud**: een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad). |

1. Het biedingsformulier en de gevraagde documenten worden in een ondoorzichtige omslag gestoken die volledig en goed afgesloten is. Buiten op de omslag wordt vermeld:
   * Op de voorzijde: “BOD VERKOOP ??? sogent/OCMWPA, Voldersstraat 1 te 9000 Gent”;
   * Op de achterzijde: Naam en adres van de kandidaat-koper(s);
   * Zowel op de voor- en achterzijde vermelden: “OMSLAG NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag”.

Indien de bieding per post wordt verzonden, wordt de gesloten omslag in een tweede omslag gestoken.

De makelaar vraagt, bij gebrek aan één of meerdere van bovenvermelde regelmatigheidsvereisten, de ontbrekende stukken op of verzoekt de kandidaat-koper de ontbrekende gegevens aan te vullen. De kandidaat-koper moet de ontbrekende stukken en/of gegevens aanleveren ten laatste tegen het einde van de periode van het onderzoek van de biedingen. Een onregelmatig bod, dat niet tijdig wordt aangevuld met de gevraagde stukken, wordt van de procedure uitgesloten.

Een bod moet naast de regelmatigheidsvereisten ook aan volgende **geldigheidsvereisten** voldoen, zonder dewelke het onvermijdelijk van de procedure zal worden uitgesloten:

1. Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;
2. Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands;
3. Het bod moet worden uitgebracht in de munteenheid euro en moet een concreet bedrag inhouden, met andere woorden: een bod dat wordt gekoppeld aan een ander bod is ongeldig (bijvoorbeeld: “1.000,00 euro meer dan het hoogste bod”);
4. Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs;
5. Indien één bod gezamenlijk door verschillende partijen wordt uitgebracht, mag het biedingsbedrag niet worden opgesplitst en is elke partij hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk voor het gehele bedrag;
6. De bieding moet tijdig aankomen bij sogent. De bieding onder gesloten omslag kan worden afgegeven bij sogent tegen ontvangstbewijs of worden opgestuurd (aangetekend of niet aangetekend). De verantwoordelijkheid van het afleveren van de omslag ligt geheel bij de inschrijver. Laattijdige afgifte of ontvangst leidt tot ongeldigheid van het bod.

**Indien niet cumulatief aan bovenvermelde regelmatigheids- en geldigheidsvereisten wordt voldaan binnen de afgesproken tijdspanne, zal het bod als ongeldig worden beschouwd.**

## Procedureverloop

### Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent) op **???** om **??u.**

Het openen van de biedingen kan door iedereen bijgewoond worden. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

* (Een vertegenwoordiger van de) makelaar;
* De dossierbeheerder(s) van sogent;
* Eventueel de vertegenwoordigers van het OCMW van Gent.

Na het openen van de biedingen zal de makelaar de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid, de makelaar maakt hiervan een verslag op.

Kandidaat-kopers die een bod hebben ingediend kunnen, veertien kalenderdagen na de opening van de biedingen, een overzicht opvragen van de verschillende biedingsbedragen bij de makelaar.

### Onderzoek biedingen

In deze fase controleert de makelaar de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen. De makelaar neemt voor deze fase maximaal drie kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af op **??**.

Bij controle van de **regelmatigheid** kan de makelaar kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze periode van onderzoek nog bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig (binnen deze vijf kalenderdagen na de opening der biedingen) aanvullen van de regelmatigheid leidt tot ongeldigheid van het bod.

Elke kandidaat-koper wordt op het einde of tijdens de duur van dit onderzoek **per mail** op de hoogte gebracht door de makelaar van het resultaat van het gedane bod.

### Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de biedingen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen.

1. **Geen enkele geldige bieding – inhouden**

Wanneer er uiterlijk op **??** geen enkele geldige bieding wordt ingediend, wordt de verkoop ingehouden.

1. **Eén of meer geldige bieding – verkoop**

* Indien er slechts één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten met deze kandidaat-koper.
* Indien er meerdere geldige biedingen worden ontvangen zal er worden verkocht aan de hoogste bieder.
* Indien twee of meerdere kandidaat-kopers hetzelfde bod indienen, en dit bod is het hoogste, zullen deze kandidaat-kopers ten gepaste tijde worden uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen op de kantoren van sogent. Deze procedure zal dan telkens herhaald worden tot er slechts één bod het hoogste is.

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan het OCMW van Gent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient de koper het voorschot ten bedrage van 10% van de prijs te betalen op de derdenrekening van de notaris van de verkoper. De intresten op dit bedrag worden vrijgemaakt in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte. Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. De koper verbindt zich ertoe het saldo te zullen betalen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte. Het commissieloon (percentage vermelden) zal aan de makelaar toekomen op het ogenblik waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden en wordt door de koper voor het verlijden van de akte betaald op derdenrekening van de notaris.

De getekende onderhandse verkoopovereenkomst wordt binnen vier maanden na ondertekening door het OCMW van Gent bevestigd door een authentieke akte.

Elke partij heeft het recht op de vrije keuze van notaris. Het optreden van meerdere notarissen geeft geen aanleiding tot een verhoging van de kosten. De verkoper, het OCMW van Gent, heeft als haar notaris in deze verkoop ?? uit ?? aangesteld.

## Privacy

De bemiddelende vastgoedmakelaar en sogent handelen steeds in overeenstemming met de geldende regelgeving inzake gegevensbescherming ; (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als ‘GDPR’ of ‘AVG’) (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

# Bijlagen

1. Biedingsformulier natuurlijke personen
2. Biedingsformulier rechtspersonen
3. Onderhandse verkoopovereenkomst (twee exemplaren)

**Deze gegevens dienen juist en volledig ingevuld te zijn volgens de regelmatigheids- en geldigheidsvereisten voorgeschreven in het VERKOOPDOSSIER.**

Ondergetekende(n),

**Kandidaat-koper 1**

Voornaam en naam: …………………………………………………………………………………

Straat + huisnummer: ……………………………………………………………………………….

Postcode + gemeente: ………………………………………………………………………………

Rijksregisternummer: ………………………………………………………………………………..

Geboortedatum en – plaats: ………………………………………………………………………..

Telefoonnummer: …………………………………………………………………………………….

E-mailadres: ………………………………………………………………………………………….

**Kandidaat-koper 2 (indien van toepassing)**

Voornaam en naam: …………………………………………………………………………………

Straat + huisnummer: ……………………………………………………………………………….

Postcode + gemeente: ………………………………………………………………………………

Rijksregisternummer: ………………………………………………………………………………..

Geboortedatum en –plaats: …………………………………………………………………………

Telefoonnummer: …………………………………………………………………………………….

E-mailadres: ………………………………………………………………………………………….

Hierna genoemd “**de kandidaat-koper**”.

De kandidaat-koper heeft de onderhandse verkoopovereenkomst (bijlage 3) geparafeerd op iedere bladzijde en eenzijdig ondertekend.

Indien er meerdere kopers zijn dienen alle identiteiten te worden vermeld.

De kandidaat-koper verklaart te kopen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | voor zichzelf |
|  |  | voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam ……………………………………………………………. |
|  |  | met de mogelijkheid om command te benoemen |
|  |  | in navolgende verhouding: …………………………………………………………………………………………………………… |

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

**KOOP $:** de percelen kadastraal gekend als $ met een totale oppervlakte van $.

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten, btw en ereloon makelaar (percentage vermelden) en notaris) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt **$ euro** voor koop $)

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de Raad van het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris

………………………………………………… met standplaats te …………………………………………………

De prijs is te betalen als volgt:

* **VOORSCHOT:** 10 % van de verkoopprijs, te storten op derdenrekening van de notaris van de verkoper ($ van notaris $ te $) en dit binnen de tien kalenderdagen na de kennisgeving van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst door het OCMW van Gent. De intresten zullen vrijgemaakt worden in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte.
* **SALDO:** het saldo zal worden betaald bij het ondertekenen van de authentieke akte. Alle aan deze aankoop verbonden kosten, waaronder registratierechten en eventuele btw, erelonen makelaar (percentage vermelden) en notaris zijn voor rekening van de koper. Alle wijzigingen in het thans in voege zijde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of andersom, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te ………………………….. (plaats) op ………………………….. (datum).

|  |  |
| --- | --- |
| Kandidaat-koper 1  (naam en handtekening) | Kandidaat-koper 2  (naam en handtekening) |

**Deze gegevens dienen juist en volledig ingevuld te zijn volgens de regelmatigheids- en geldigheidsvereisten voorgeschreven in het VERKOOPDOSSIER op straffe van nietigheid.**

Ondergetekende(n),

Benaming vennootschap: …………………………………………………………………………...

Rechtsvorm: ………………………………………………………………………………………….

Adres maatschappelijke zetel:

Ondernemingsnummer: ……………………………………………………………………………..

Telefoonnummer: …………………………………………………………………………………….

E-mailadres: ………………………………………………………………………………………….

Hier vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid volgens de statuten):

Hierna genoemd “**de kandidaat-koper**”.

De kandidaat-koper heeft de onderhandse verkoopovereenkomst (bijlage 3) geparafeerd op iedere bladzijde en eenzijdig ondertekend.

Indien er meerdere kopers zijn dienen alle identiteiten te worden vermeld.

De kandidaat-koper verklaart te kopen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | voor zichzelf |
|  |  | voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam ……………………………………………………………. |
|  |  | met de mogelijkheid om command te benoemen |
|  |  | in navolgende verhouding: …………………………………………………………………………………………………………… |

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

**KOOP $:** de percelen kadastraal gekend als $ met een totale oppervlakte van $.

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten, btw, ereloon makelaar (percentage vermelden) en notaris) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt **$ euro** voor koop $)

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de Raad van het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris

………………………………………………… met standplaats te …………………………………………………

De prijs is te betalen als volgt:

* **VOORSCHOT:** 10 % van de verkoopprijs, te storten op derdenrekening van de notaris van de verkoper ($ van notarissen $ te $) en dit binnen de tien kalenderdagen na de kennisgeving van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst door het OCMW van Gent. De intresten zullen vrijgemaakt worden in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke verkoopakte.
* **SALDO:** het saldo zal worden betaald bij het ondertekenen van de authentieke verkoopakte. Alle aan deze aankoop verbonden kosten, waaronder registratierechten, eventuele btw en erelonen makelaar (percentage vermelden) en notaris zijn voor rekening van de koper. Alle wijzigingen in het thans in voege zijde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of andersom, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te ………………………….. (plaats) op ………………………….. (datum).

|  |  |
| --- | --- |
| Voor de vennootschap …………………………………………………………………. (benaming), | |
| Vertegenwoordiger 1  (naam, hoedanigheid en handtekening) | Vertegenwoordiger 2  (naam, hoedanigheid en handtekening) |