

KOOPVEREENKOMST GROND

De ondergetekende(n):

1. De gemeente Hardenberg, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd namens de burgemeester _____, Teamleider OG-Infrastructuur, gebouwen en gronden van de afdeling Openbaar Gebied en als zodanig handelend ter uitvoering van zijn besluit namens burgemeester en wethouders van Hardenberg d.d. _____, no. _____ handelend op basis van de Nadere regeling delegatie en mandaat van de gemeente Hardenberg hierna te noemen: de verkoper

verklaart voor en namens de gemeente Hardenberg te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:

2. _____, _____, te _____,

hierna genoemd: koper,

die verklaart, met verwijzing naar aangehechte tekening, van verkoper te hebben gekocht: een perceel grond ter grootte van ongeveer _____ vierkante meter, kadastraal perceel _____, Sectie _____, nummer _____, hierna ook te noemen het registergoed,

Het registergoed wordt hierna genoemd: het verkochte.

KOOPPRIJS

Uitgangspunten voor verkoop:

- grond voorkant woning : ca. _____ m² á € 50,00 = € _____,00
- grond zij-/achterkant woning : ca. _____ m² á € 90,00 = - _____,00

De koopprijs bedraagt dan in totaal € _____ **kosten koper**

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

notariële akte van levering

Artikel 1

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris _____, binnen twee maanden na datum ondertekening van de onderhavige overeenkomst.
2. Verkoper is niet meer tot levering gehouden indien:
 - a. de akte van levering niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn is gepasseerd, tenzij de koper aannemelijk maakt, dat het verlopen van deze termijn niet het gevolg is van schuldig toedoen of nalatigheid zijnerzijds.
 - b. de koper in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende zaken.

- c. De koopprijs niet binnen de gestelde termijn aan de gemeente/notaris is voldaan.
 - d. Er erfdiensbaarheden rusten op het perceel en koper of de gemeente derhalve afziet van de koop/verkoop.
 - e. Bedingen op het perceel rusten die nadelig zijn voor de gemeente (bijvoorbeeld een boetebeding).
3. De kosten van uitmeting en splitsing komen ten laste van de koper.

kosten en belastingen

Artikel 2

1. Alle rechten en kosten, die op de verkoop en de levering van het gekochte vallen, komen ten laste van de koper.
2. Alle kosten, die door de verkoper worden gemaakt om tot invordering van de krachtens deze voorwaarden verschuldigde boeten te geraken, komen ten laste van de wederpartij van de verkoper en moeten door deze op eerste vordering van burgemeester en wethouders worden betaald.

betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag. Indien de koopsom of het restant ervan niet is betaald binnen de in artikel 1, lid 1, genoemde termijnen of, ingeval het een premiewoning betreft, binnen twee maanden na de datum van de premiebeschikking, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. Betalingen worden steeds geacht allereerst te strekken tot voldoening van de rente en eerst daarna van de hoofdsom.
3. Uitbetaling zal eerst 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 verstrijken.
4. Indien de notariële akte niet is gepasseerd binnen een jaar na de datum van ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst, wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden. In dit geval verbeurt de koper aan de gemeente een boete, groot één procent van de koopsom met een minimum van € 100,- vermeerderd met een rentevergoeding over de koopsom, berekend op basis van het gestelde in lid 2 van dit artikel. Ingeval van bijzondere omstandigheden, ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, kan van het bepaalde in dit lid ontheffing worden verleend.

feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 4

1. Gemeente verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de gemeente op het moment van feitelijke levering, tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of andere genotsrechten. Het is bij de verkoper niet bekend dat het verkochte zonder recht of titel in gebruik is bij derden.
5. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze overeenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.
6. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
7. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
8. Koper is voornemens het registergoed als tuin en erf te gebruiken.
9. Op de te verkopen grond mag alleen gebruikt/gebouwd worden als het bestemmingsplan dit toelaat en Welstand het bouwplan goedkeurt en indien de akte nog niet is gepasseerd met schriftelijke toestemming van de gemeente (privaatrechtelijk).
10. De Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. De Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door Gemeente en koper goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

juridische levering (ontbindende voorwaarde)

Artikel 5

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed en vrij van hypotheek die zijn ingeschreven door de verkoper.
2. Indien er erfdiensbaarheden of bedingen zijn beschreven zoals beschreven in artikel 1 lid 2 sub d en/of e wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden.
3. Indien de notariële akte niet is gepasseerd binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst en het verkochte nodig is voor de openbare ruimte (door de gemeente te bepalen), wordt de koopovereenkomst geacht te zijn ontbonden. Ingeval van bijzondere omstandigheden, ter beoordeling aan burgemeester en wethouders, kan van het bepaalde in dit lid ontheffing worden verleend.

overgang, overdracht aanspraken

Artikel 6

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

overmaat, ondermaat

Artikel 7

Over- of ondermaat verleent aan geen der partijen enig recht en wordt derhalve achteraf niet verrekend.

verrekening zakelijke belastingen

Artikel 8

De zakelijke lasten, die van het verkochte worden geheven, komen ten laste van de koper vanaf 1 januari van het jaar waarin na dat de onderhavige koopovereenkomst is getekend, ongeacht aan wie de aanslag of de verplichting tot betaling is opgelegd.

garantieverklaringen van verkoper

Artikel 9

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 6, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
3. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a) als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c) door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
5. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 10

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)

risico-overgang, beschadiging

Artikel 11

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 die dag overgaat op koper. Tot dat moment is verkoper verplicht het verkochte ten genoegen van koper naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden.
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 is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de in artikel 1 genoemde datum van levering:
 - 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 koopprijs - alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade vóór 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 de 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. Een gestelde bankgarantie zal, in geval de juridische levering wordt uitgesteld, zo nodig moeten worden verlengd.
3. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch voor het tijdstip van risico-overgang.
De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 12

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. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan

- reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
 3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken 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. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:
 - a. indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper in verzuim is, de door koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen.

Artikel 13

1. Koper moet gedogen, dat op, in, aan en boven het verkochte en de bouw, buizen, leidingen, draden, palen, kabels, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, versterkers en andere werken ten behoeve van openbare voorzieningen, zoals gas, water, elektra, telefoon, radio, centraal of gemeenschappelijk antenne-systeem en dergelijke worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders casu quo de betreffende nutsbedrijven, casu quo de exploitant van zodanig antenne-systeem dit nodig zullen achten, een en ander zonder dat daarvoor aan koper enige vergoeding verschuldigd is, behoudens in geval van aanwijsbare schade.
2. Over bedoelde plaats en wijze van aanbrengen en onderhoud wordt tevoren met de eigenaar van het gekochte overlegd.
3. Koper is verplicht al hetgeen te eniger tijd krachtens dit artikel is aangebracht intact te laten en er voor, naar redelijkheid, zorg te dragen, dat daaraan geen schade wordt toegebracht.

Artikel 14

1. Bij niet-nakoming of latere afwijking van een of meer van de onder artikel 13 vermelde verplichtingen, zonder toestemming van burgemeester en wethouders, zal de koper of zijn rechtverkrijgenden naast de gemaakte kosten een direct opeisbare boete van € 2.500,- verschuldigd zijn aan de gemeente Hardenberg.
2. De gemeente heeft het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in deze voorwaarden gestelde is geschied. Wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, zal de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden en diens erf en woning zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door burgemeester en wethouders aan te wijzen personen.
3. De eigenaar zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is de toegang tot zijn erf en woning te verlenen, aan de gemeente door dit enkele feit een dadelijk opeisbare boete verbeuren van € 250,- per dag dat hij weigerachtig is met een maximum van € 10.000,-.

Artikel 15

De akte van levering zal bij afschrift of uittreksel worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 16

De bepalingen in de artikelen 13 en 14, alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van voormeld onroerende zaak en bij elke toekenning van een beperkt of zakelijk genotsrecht van de gehele onroerende zaak of een gedeelte daarvan aan de opvolgende eigenaar of de beperkt of zakelijke gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente. Bij niet-nakoming van dit beding verbeurt de koper of opvolgende eigenaar, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de gemeente Hardenberg een, door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van € 12.500,-.
kosten onderzoek notaris

Artikel 17

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

termijnen

Artikel 18

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

domiciliekeuze

Artikel 19

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te Hardenberg op _____ 201

verkoper:

koper:

Teamleider

Bijlage: Kaart te verkopen grond
