

Dossiernummer: Z<_____>

Koopovereenkomst

inzake

**gedeelte perceel ter grootte van circa ____ m²,
plaatselijk bekend als grenzend aan ____ te ____,
kadastraal bekend als ____, sectie __, nummer ____.**

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

De ondergetekenden:

1. De gemeente Vijfheerenlanden, kantoorhoudende aan het Dokter Reilinghplein 1, 4141 DA te Leerdam, te dezen vertegenwoordigd door _____, verantwoordelijk medewerker van de gemeente Vijfheerenlanden en hiertoe gemandateerd en gevolmachtigd middels de Mandaat- en volmachtregeling gemeente Vijfheerenlanden d.d. 22 januari 2019, verder te noemen "**de gemeente**" en "**verkoper**"

en

2. De heer/mevrouw _____, wonende aan de _____ te _____, hierna te noemen "**de koper**"

Hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**"

De partijen verklaren de volgende overeenkomst van koop en verkoop te hebben gesloten, betreffende het perceel, kadastraal bekend als gemeente _____, sectie _____, nummer _____ (ged.), ter grootte van ± _____ m², plaatselijk bekend als grenzend aan _____ zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening (nummer _____), hierna te noemen "**het verkochte**".

Koopprijs

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: € _____ (zegge: _____) exclusief overdrachtsbelasting en alle overige kosten.

De koop wordt gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Notaris

Het verlijden van de akte van levering ten behoeve van de overdracht van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van notaris _____, of diens waarnemer.

Artikel 2 Betaling

- 2.1 De koopsom is conform de beleidsnotitie 'Snippergroen gemeente Vijfheerenlanden', vastgesteld in de vergadering van het College van B&W van 14 januari 2020 en bedraagt € 100,- per m².
- 2.2 De betaling van de volledige koopsom en van de kosten, belastingen en rechten (zoals omschreven in lid 3) door de koper zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering, via de notaris, door creditering aan de derdenrekening van de notaris. Uitbetaling vindt plaats zodra de notaris, uit onderzoek bij openbare registers, is gebleken dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 2.3 Alle kosten, belastingen en andere rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten, zijn voor rekening van de koper.
- 2.4 Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering voor rekening van de koper.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

Artikel 3 Eigendomsoverdracht

De voor de eigendomsoverdracht vereiste akte tot levering zal worden verleden ten overstaan van de gekozen notaris of een waarnemer, uiterlijk een maand na ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte, risico-overgang

4.1 De feitelijke levering heeft al plaats gevonden, namelijk toen de kopers de grond in gebruik namen. Het verkochte is derhalve toen al voor risico van de kopers gekomen.

En/Of

4.2 De koper is voornemens het gekochte als tuin te (blijven) gebruiken.

4.3 Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn. De verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door de koper als bovenbedoeld in de weg staan. Voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor aan de koper kenbare en verborgen gebreken staat de verkoper niet in.

4.4 Het verkochte heeft thans de bestemming openbaar groen. De gemeente zal bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een herziening van de bestemming tot tuin in procedure brengen. Er zijn en komen geen bebouwingsmogelijkheden.

Artikel 5 Aanvaarding rechten en lasten

5.1 Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan.

5.2 De verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

5.3 Op het verkochte rusten, zoals blijkt uit de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister, geen publiekrechtelijke beperkingen.

5.4 De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende alsmede de hiervoor genoemde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 Verklaringen

6.1 De gemeente is bevoegd tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte.

6.2 Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering verbeteringen of herstellingen worden aangekondigd of voorgeschreven door de overheid of nutsbedrijven, zijn de gevolgen van die aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. Deze aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de gemeente indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor de gemeente voortvloeiende verplichtingen.

6.3 De gemeente verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens (huur-) koopovereenkomsten of enig andere overeenkomst.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

6.4 De gemeente is niet bekend met andere leidingen en kabels dan die blijken uit de openbare registers. De hierover beschikbare informatie is afkomstig uit de hiervoor gedane Klic-melding, zie bijlage 2.

Artikel 7 Recht van opstal

<Voorwaarden opnemen van de betreffende nutsbedrijven>

Artikel 8 Ingebrekestelling, ontbinding, verzuim en boete

- 8.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van deze nalatige partij de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 8.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 8.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 7.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopsom met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 8.4 Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 8.5 De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete aan de gemeente te betalen
 - indien de gemeente een boete is verschuldigd, de aan de koper gestorte bedragen aan hem terug te betalen
 - indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluitende betalingsopdracht van partijen – de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 9 Grootte

Enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte van het verkochte wordt niet verrekend.

Artikel 10 Volmacht

Ondergetekenden verlenen volmacht aan de medewerkers van de gekozen notaris voor de ondertekening namens partijen van de akte van levering en het verlijden ervan, voor zover de inhoud daarvan overeenstemt met de inhoud van deze overeenkomst.

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

Artikel 11 Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden voorgelegd aan een daartoe bevoegde rechter te Dordrecht.

Artikel 12 Bijlagen

De volgende, aan deze overeenkomst gehechte of nog te hechten bijlagen maken deel uit van de overeenkomst en zijn/worden als zodanig door beide partijen gewaarmerkt:

Bijlage 1 : Situatietekening d.d. _____
Bijlage 2 : Klic-melding

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend

Te _____,
Op _____

Koper:

Verkoper:

Namens de gemeente

<Naam>

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Medewerker grondzaken

Paraaf gemeente:

Paraaf koper: