



Koopovereenkomst

ONDERGETEKENDEN

1. De gemeente Land van Cuijk te 5431 BV Louis Jansenplein 1 Cuijk, ten deze overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet, vertegenwoordigd door dhr. mr. W.A.G. Hillenaar, burgemeester van de gemeente Land van Cuijk, welke bevoegdheid middels het Mandaatbesluit d.d. 19 april 2022, is overgedragen aan de heer G.H.A. Lankhaar, teammanager vastgoed, grondzaken en civiele projecten, verder te noemen “de gemeente” of “verkoper”;
2. NAAM, ADRES, POSTCODE, te WOONPLAATS, hierna te noemen: “koper”.

Hebben een koopovereenkomst gesloten inzake de verkoop / koop van

Het object (het verkochte) : perceel gelegen naast de woning ADRES
te PLAATS, weergegeven op bijbehorende tekening.

Te (postcode en plaats) : POSTCODE, PLAATS

Kadastrale aanduiding : KADASTRALE AANDUIDING, OPPERVLAKTE

Voor de prijs : PRIJS k.k.

En verklaren verder te zijn overeengekomen:

Artikel 1 – Eigendomsoverdracht

De akte van eigendomsoverdracht zal worden verleden ten overstaan van notaris:

..... te:

uiterlijk 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Deze koopakte zal getekend door beide partijen gedeponeerd worden bij de notaris.

Artikel 2 - Kosten overdracht

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariskosten, de eventuele overdrachtsbelasting en de kadastrale kosten, zijn voor de rekening van de koper.

Artikel 3 - Betaling van de koopsom

1. De betaling van het door de koper aan verkoper verschuldigde en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De 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.
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 er mee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4 – Feitelijke levering en staat van het verkochte

1. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt.
2. Verkoper 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 10.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden op het moment van de ondertekening van de akte van levering.
4. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders overeengekomen.
5. Het verkochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan “[naam bestemmingsplan]” de bestemming ‘[.....]’. De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn bij koper bekend.
6. Koper neemt het verkochte in gebruik als[.....] en is voornemens dit gebruik na aankoop te continueren.

Artikel 5 – Juridische levering / ontbindende voorwaarden

1. Verkoper levert de eigendom van het verkochte:
 - a. onvoorwaardelijk;
 - b. niet bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:15 lid 1 BW gaan over en weer alle bijzondere lasten en beperkingen, ook de lasten en beperkingen die niet in deze overeenkomst zijn vermeld, per datum van het passeren van de akte over op partijen, die deze uitdrukkelijk aanvaarden.
3. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/ of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd.

Daarnaast aanvaardt 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 – Baten en lasten

Alle baten en lasten van het verkochte komen voor rekening van koper per datum transport.

Artikel 7 – Overmaat, ondermaat

Verskil tussen de werkelijke grootte, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de hiervoor vermelde (geschatte) grootte van het verkochte verleent aan geen der partijen enig recht en geeft derhalve ook geen aanleiding tot enige verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% van de in de deze overeenkomst genoemde oppervlakte, in welk geval verrekend wordt naar de koopprijs per m².

Artikel 8 – Verklaringen Verkoper

Verkoper verklaart (voor zover van toepassing) het volgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur en huurbeschermingsrechten, vrij van pacht en vrij van huurkoopovereenkomsten en/of andere aanspraken tot gebruik, vrij van optie- en voorkeursrecht(en) en ongevorderd;
3. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
4. Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht dan wel verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
5. Dat het verkochte heden niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6, 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
6. Niet bekend te zijn met verontreinigingen van het verkochte die nadelig zijn voor het in artikel 4 omschreven gebruik door de koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
7. Dat er voor zover bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
8. Dat inzake de levering van het verkochte geen omzetbelasting is verschuldigd;
9. Dat het verkochte heden niet is betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan, of ter onteigening is aangewezen;
10. Dat heden door het bevoegd gezag geen beschikking of bevel in de zin van de Wet Bodembescherming is afgegeven met betrekking tot het verkochte;

Artikel 9 – Hoedanigheid van het verkochte /overdracht aanspraken

1. Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte of verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig is, ontlenen partijen daaraan géén rechten, tenzij een opgave blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd door verkoper, of door verkoper niet te goeder trouw is gedaan, een en ander met in achtname van art. 7.

2. Het verkochte wordt verkocht in de staat waarin het zich thans, dan wel bij de overdracht bevindt, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Artikel 10 - Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het verkochte is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft gevonden, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. Koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgelegde koopsom - het verkochte aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus mét schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil – op grond van verzekering, of anderszins – ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- b. Verkoper verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/ juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

Verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het verkochte.

Artikel 11 – Milieukundige toestand

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen partijen het navolgende overeen:

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Verkoper heeft voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het verkochte informatie hierover verstrekt. Op basis van deze informatie gaan partijen ervan uit dat de bodem niet ontoelaatbaar verontreinigd is.
3. Gezien het vorenstaande is er geen nader onderzoek verricht met betrekking tot de bodem van het verkochte. Het risico dat mocht blijken dat het verkochte toch mocht zijn bezwaard met verontreinigingen komt, met uitzondering van hetgeen hieromtrent is bepaald in het volgende artikellid, geheel voor rekening van de koper, tenzij deze partij

kan aantonen dat de schade is ontstaan door toerekenbaar onrechtmatig handelen of nalaten van de verkoper.

4. Indien de koper binnen tien jaar na de feitelijke levering schade lijdt door verontreiniging van de bodem van het verkochte, terwijl de verontreiniging is ontstaan vóór de feitelijke levering en het optreden van de schade de koper niet kan worden toegerekend, vergoedt de gemeente de schade aan de koper, tenzij partijen nader anders overeenkomen.

Artikel 12 – Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

1. 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.
2. 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 13 – Ingebrekestelling ontbinding

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 de wederpartij 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 twintig procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 14 – Faillissement en beslag

Indien de wederpartij vóór de datum van ondertekening van de akte van verkoop in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de akte van verkoop executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Eventueel verrichtte betalingen ingevolge deze overeenkomst tot verkoop zullen alsdan worden gerestitueerd. Daarnaast zal de wederpartij de ingevolge deze overeenkomst van gemeentewege gemaakte kosten vergoeden en de door hem aan de verkoper (nog) verschuldigde boeten voldoen.

Artikel 15 – Algemene Termijnenwet

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

Artikel 16 – Kosten onderzoek notaris

In geval 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. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 17 – Ontbinding

Partijen doen over en weer afstand van de bevoegdheid om na overdracht op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 18 – Volmacht koper

Koper geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het bovengenoemd, Notariskantoor om bij daartoe te verlijden notariële akte de afstand door hypotheekhouder(s) van hypotheekrechten ten behoeve van de koper aan te nemen.

Artikel 19 – Volmacht verkoper

De verkoper geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld notariskantoor om voor en namens hem het in dezer overeenkomst vermelde aan de koper over te dragen, alle akten en stukken te tekenen en voorts al datgene meer te doen als de lastgever, zelf tegenwoordig zijnde, zou hebben, kunnen, mogen en moeten doen, alles met de macht tot substitutie. Deze volmacht eindigt niet bij het overlijden van de lastgever.

Artikel 20 – Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst van verkoop mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 21 – Domicilie

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst en van alle gevolgen van dien, kiest de gemeente onveranderlijk domicilie ten kantore van het gemeentehuis te Cuijk en kiest de koper onveranderlijk domicilie ten kantore van de notaris voor wie de akte wordt verleden, diens plaatsvervanger of opvolger.

Extra bepalingen (optioneel):**Artikel .. – Bijzondere bepalingen**

...

Artikel .. – Recht van opstal

Op het verkochte zijn kabels en/of leidingen van NUTSBEDRIJF aanwezig. Verkoper en koper verklaren dat koper en NUTSBEDRIJF, gevestigd te ADRES, een overeenkomst tot verlening en vestiging van een zakelijk recht van opstal hebben gesloten conform de ALGEMENE VOORWAARDEN, welke aan deze overeenkomst is gehecht en onderdeel uitmaken van deze koopovereenkomst (bijlage 2).

Bijlage(n):

1. Situatietekening

Datum:

Datum:.....

De verkoper,

De kopers,

Gemeente Land van Cuijk
De heer G.H.A. Lankhaar
Teammanager vastgoed, grondzaken en civiele projecten

KOPER(S)