



Gemeente Mook en Middelaar

CONCEPT KOOPOVEREENKOMST Rijksweg 156 Plasmolen

Ondergetekenden:

De **gemeente Mook en Middelaar**, gevestigd te Raadhuisplein 6, 6585 AP te Mook, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **xx**, optredend namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Mook en Middelaar krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, handelende in de gemelde kwaliteit ter uitvoering van het Mandaatbesluit Mook en Middelaar 2024, hierna te noemen "**verkoper**" of "**de gemeente**",
en

Meneer/mevrouw xx, woonachtig **xx**, hierna te noemen: "**koper**"

De gemeente en koper, hierna gezamenlijk ook te noemen: 'Partijen':

Verklaren door ondertekening als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 – Object van koop

De verkoper verkoopt aan koper en koper koopt van de verkoper een perceel grond ter grootte van **xx** m², gelegen **xx**, kadastraal bekend als **xx**, zoals in bijlage 1 met arcering is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening.

Artikel 2 – Kosten, belastingen betaling

1. De koopsom bedraagt € **xx**-- (zegge: **xx** euro) exclusief de ter zake verschuldigde belasting.
2. Alle kosten, rechten en belastingen op deze overeenkomst en eigendomsoverdracht vallende, waaronder in ieder geval begrepen de notariële kosten en kosten van kadastrale uitmeting zijn voor rekening van koper.
3. De zakelijke belastingen en de gebruikerslasten over het verkochte komen ten laste van de verkrijger op het moment van verlijden van akte van levering ten overstaan van de notaris.
4. De akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris in of in de omgeving van de gemeente Mook en Middelaar, of bij gebreke van tijdige aanwijzing door een door de gemeente aan te wijzen notaris in de gemeente Mook en Middelaar.

Naam notariskantoor:.....
De notaris dient zorg te dragen voor de kadastrale splitsing van het perceel (alsmede het op naam zetten daarvan).

5. De koopsom onder 1.1 dient door koper te zijn voldaan bij ondertekening van de akte van levering, zulks door overmaking van de koopsom naar de rekening van de gekozen notaris onder 2.4., welke zorg draagt voor de storting van de gelden naar bankrekeningnummer NL95BNGH0285005693 ten name van de gemeente Mook en Middelaar, onder vermelding van "NAAM PROJECT".
6. Uitbetaling vindt plaats 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. Partijen zijn ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meerdere werkdagen verstrijken.

Artikel 3 - Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, vrij van huur, pacht en/of andere gebruiksrechten, zover deze hierna niet zijn genoemd.
2. Het is partijen niet bekend hoe de bodemkwaliteit van het geleverde is. (AANPASSEN NAAR WAT VAN TOEPASSING IS).
3. De feitelijke levering geschiedt in beginsel bij de ondertekening van de akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper op het tijdstip van de feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
4. Partijen hebben het recht het gekochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 4 –Juridische levering, lasten, beperkingen

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door koper aan te wijzen 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. een der partijen in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft verkregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn onroerende zaken.
3. Het verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, doch vrij van pandrechten, hypotheek, beslagen en inschrijvingen, waarbij koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers, alsmede die lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Partijen hebben kennis gegeven van alle hun bekend zijnde lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en/of heersend erf en van alle kettingbedingen,

kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers, zoals bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5 - Overmaat en ondermaat

Indien er een verschil bestaat tussen de grootte van het verkochte, zoals omschreven in deze overeenkomst en vervat in bijlage 1, en de werkelijke grootte van het verkochte, zoals deze zal blijken uit de kadastrale boekhouding, en/of verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig blijkt te zijn, ontleent verkoper noch koper daaraan enige rechten, evenmin zal dit tot verrekening leiden.

Artikel 6 - Conformiteit

Verkoper staat niet in voor enige eigenschap van de zaak. Koper koopt de onroerende zaak "zoals het is".

Artikel 7 – Garantieverklaringen van verkoper

De verkoper garandeert het navolgende:

1. De verkoper staat in voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte, ook uit hoofde van het zogenaamd Didam-arrest door de voorgenomen verkoop te publiceren in het Gemeenteblad, ten tijde van het passeren van de akte van levering.
2. Vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn haar tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/ of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd. Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen
3. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
4. Aan de verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend.
5. Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, dan wel opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
6. **Wordt later aangevuld m.b.t. bodem via anterieure overeenkomst.** Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door de koper of die heeft geleid of naar redelijkerwijze verwachting zou kunnen

leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.

7. Voorzover aan verkoper bekend is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend bodemonderzoek naar verontreiniging uitgebracht.
8. Voorzover aan verkoper zijn krachtens de wet Bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
9. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
10. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder begrepen arbitrage en bindend advies.
11. De garantieverklaringen van verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het voor koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst redelijkerwijs te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 8 - Niet-tijdige of niet-volledige betaling

Indien en voor zover niet of niet tijdig wordt voldaan aan de betalingsverplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst is de schuldenaar aan de schuldeiser wettelijke rente verschuldigd. De wettelijke rente is verschuldigd vanaf het moment dat het betalingsverzuim is ontstaan c.q. de overeengekomen betalingstermijn wordt overschreden. Onder wettelijke rente wordt verstaan de wettelijke handelsrente zoals bedoeld in artikel 6:119a BW.

Artikel 9 – Risico-overgang

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de aflevering eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of anderszins niet aan de eigenschappen voldoet welke koper van het verkochte mag verwachten, is verkoper verplicht binnen 72 uur koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of niet aan de eigenschappen voldoet welke koper van het verkochte mag verwachten, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen twee weken, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van levering koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen.

-
4. Het in artikel 7.2. 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 deze overeenkomst en/of de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

Artikel 10 - Ingebrekestelling en Boetebeding

1. Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming die betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen een zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding.
4. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 11 – Informatieplicht / onderzoeksplicht

1. De verkoper staat er voor in aan de koper die informatie te hebben gegeven met betrekking tot het verkochte die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de koper behoort te worden gebracht.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen voor zover deze aan de verkoper thans niet bekend zijn.

Artikel 12 - Bijzondere bepalingen en kettingbeding

1. Koper is bekend met de inhoud van de bijgevoegde 'Verkoopbrochure Rijksweg 156 Plasmolen).
2. De (rand)voorwaarden en de inhoud van de voornoemde verkoopbrochure zoals in de verkoopbrochure opgenomen, gelden voor deze koopovereenkomst als bijzondere bepalingen waar Koper of diens rechtsopvolger onder welke titel ook aan gebonden is.
3. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is in geval van overdracht van het geheel of een gedeelte van het onderhavige perceel, alsmede in het geval van een overdracht van zijn contractpositie, de koper gehouden is om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen van deze overeenkomst en de anterieure overeenkomst d.d. xx en hetgeen in bijgevoegde brochure (NAAM BROCHURE), voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente op te leggen en woordelijk in de akte van transport c.q. van overdracht te doen opnemen, één en ander op straffe van een boete van €150.000,-- (zegge: honderdvijftigduizend euro).

Artikel 13 – Openbaarheid overeenkomst

Koper erkent dat de gemeente als publiek orgaan gehouden is aan de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur o.a. Wet open overheid (Woo). De gemeente is jegens de koper dan wel andere partijen die een belang bij deze overeenkomst hebben in dit kader niet tot enig schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

Artikel 14 – Slotbepalingen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Bij strijdigheid van de tekst van de overeenkomst met de bijlagen, prevaleert de tekst van de overeenkomst.

ONDERTEKENING

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en bijlagen, en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend
te Mook d.d.

koper,

de gemeente,

namens deze xx,

.....

xx

.....

xx

Bijlagen: bijlage 1

xx