

KOOPOVEREENKOMST GROND HET OPBROEK

Ondergetekenden:

Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V.

Nijverdalseweg 149

7461 AG Rijssen

in deze vertegenwoordigd door [redacted] directeur,
hierna te noemen: de verkoper,

en

Gemeente Rijssen-Holten

Schild 1

7461 DD Rijssen

in deze vertegenwoordigd door de heer A.C. Hofland, burgemeester,
hierna te noemen: de koper,

De verkoper en de koper hierna gezamenlijk aangeduid als: "**partijen**"

komen het volgende overeen:

De verkoper verkoopt aan de koper die verklaart te kopen van de verkoper 1 perceel grasland, groot ongeveer 5.010 vierkante meter, kadastraal bekend Rijssen, sectie B, nummer 4099 gelegen aan de Polmeijersdijk in Rijssen.

Onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper het juridisch eigendom van dit perceel verkrijgt, zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door koper en verkoper gewaarmerkte situatietekening,

hierna te noemen: het verkochte.

Paraaf kope

Paraaf v

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted]).

De volgende bepalingen en bedingen gelden:

Artikel 1, Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor Hölcher in Rijssen. De akte zal passeren voor 1 juni 2022 of zoveel eerder als de koper en de verkoper met elkaar afspreken.

Artikel 2, Kosten en belastingen

De kosten van overdracht, waaronder te verstaan de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten van notarieel transport en het kadastraal tarief (inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting), komen voor rekening van koper.

Artikel 3, Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen voor het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag en met opdracht aan de bankinstelling de creditering voor het ondertekenen van de akte aan de notaris te bevestigen.
3. Uitbetaling zal plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschiedt zonder inschrijvingen die bij het ondertekenen van de akte van levering niet bekend waren. De verkoper is er mee bekend dat, in verband met dit onderzoek tussen de dag van ondertekening en de dag van uitbetaling een of meer dagen kunnen verstrijken.

Artikel 4, Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke aflevering van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij de totstandkoming van deze overeenkomst bevindt. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. De feitelijke levering zal geschieden bij de notariële akte van levering. Per datum van aktepassering draagt koper zorg voor eventuele verzekering van het verkochte en is het eigenarengedeelte voor rekening van koper.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten van derden.
4. De koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering te inspecteren.
5. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als bouwgrond voor woningbouw.

Artikel 5, Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten, waaronder alle rechten uit hoofde van erfdiensbaarheid als heersend erf en alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan.

2. Voor zover aan het verkochte lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn verbonden, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk wetboek, heeft de verkoper daarvan kennis gegeven aan koper en heeft koper deze aanvaardt.

Artikel 6, Overmaat en/of ondermaat

De inmeting door het Kadaster vindt plaats voor het passeren van de transportakte. Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor aangegeven grootte zal bij het passeren van de transportakte verrekend worden tegen een bedrag van € [redacted] per vierkante meter, excl. BTW.

Artikel 7, Verrekening zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf de dag van juridische levering, zij zullen bij het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 8, Garanties van de verkoper

De verkoper garandeert het volgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. ten aanzien van het verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
- d. met betrekking tot het verkochte zijn geen overeenkomsten gesloten aangaande een beperking of verplichten omtrent het op of in het verkochte te voeren beheer;
- e. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. Voor zover aan de verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die nadelig zijn voor het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte;
- g. Voor zover aan de verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
- h. aan de verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 9, Informatieplicht van de verkoper, onderzoeksplicht van de koper

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

Artikel 10, Ingebrekestelling, ontbinding en boete

1. Indien koper of verkoper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze overeenkomst van rechtswege zonder gerechtelijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van deze overeenkomst verlangt.
2. in beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van ■■■% van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 11, Twee of meer verkopers

Indien meerdere personen als verkoper betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen verkopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen verkopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn verkopers hoofdelijk verbonden.

Artikel 12, Kosten onderzoek notaris

NVT

Artikel 13, Termijnen

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

Artikel 14, Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar koper en verkoper ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 15, Ontbindende voorwaarde

NVT.

Artikel 16, Bodemonderzoek

1. koper kan, voor eigen rekening, een onderzoek (laten) instellen naar de kwaliteit van bodem en het grondwater. Het te verrichten onderzoek zal voldoen aan de algemeen aanvaardbare normen van onderzoek naar de bodemgeschiktheid voor bouwgrond. Verkoper verleent toestemming tot het houden van het onderzoek op het verkochte.
2. indien uit het onderzoeksrapport blijkt dat het verkochte geheel of gedeeltelijk niet geschikt is voor het beoogde gebruik zoals genoemd in artikel 4 lid 5, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden door een schriftelijke mededeling aan verkoper, te verzenden binnen 1 maand nadat het rapport ter kennis van verkoper is gebracht.

3. indien ten tijde van het passeren van de akte van levering (nog) geen onderzoeksrapport beschikbaar is gaan koper en verkoper er voetstoots van uit dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik; het risico dat achteraf blijkt dat de grond (geheel of gedeeltelijk) niet geschikt is, is dan voor risico van koper tenzij verkoper onjuiste informatie als bedoeld in artikel 8 lid f en volgende heeft verstrekt en met dien verstande dat vervuiling die duidelijk aantoonbaar tijdens het eventuele voortgezet gebruik tot levering van het verkochte is veroorzaakt, voor rekening en risico van verkoper komt.

Artikel 17, Volmacht

Koper en verkoper geven bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld notariskantoor om voor en namens hen de in de aanhef van deze overeenkomst vermelde onroerende zaak over te dragen en aan te nemen, 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 18, Ontbinding

Koper en verkoper doen uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook de ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen –zij het niet beperkt tot- de gevallen als bedoeld in de artikelen 3:44 – 6:228 – 6:258 – 6:265 B.W., een en ander onverminderd het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en getekend in Rijssen op.....3-5-2022.....,

De verkoper:

De koper:
Gemeente Rijssen-Holten,



.....
eente aan te kopen percelen

Paraaf koper:

Paraaf

