

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN KLEINE PERCELEN RESTGROND GEMEENTE HOF VAN TWENTE.

Artikel 1 Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden uiterlijk drie maanden na datum van na te melden besluit tot verkoop of zoveel later als partijen nader zullen overeenkomen.

Artikel 2 Kosten en belastingen

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. De koper erkent dat met betrekking tot de levering van het verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

Artikel 3 Betaling

1. De betaling van de koopprijs, van de overdrachtsbelasting en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris of op een nader door partijen overeen te komen wijze.
2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening en/of girorekening van de notaris of ter keuze van koper door creditering van de bankrekening of girorekening van de comptabele van de gemeente Hof van Twente, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta die dag.
3. Uitbetaling aan verkoopster zal plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen.
4. Indien de betaling van de koopsom in overleg met verkoopster plaatsvindt op een later tijdstip dan drie maanden na datum van het besluit tot verkoop, zal door koper aan verkoopster over de koopsom verschuldigd zijn de wettelijke rente verhoogd met de omzetbelasting daarover. In bijzondere door burgemeester en wethouders te bepalen gevallen geldt een nader door hen te bepalen rente.

Artikel 4 Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Na het verlijden van de notariële akte van levering zal de verkoopster (gemeente) de afbakening voor rekening van koper in het veld inmeten. Verkoopster verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenares tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 14.
2. Het verkochte 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 dat gebruik zouden verhinderen, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoopster per het tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.

6. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als tuingrond (of indien van toepassing op deze verkoop als agrarisch onroerend goed). Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoopster mede dat het haar niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Artikel 5 Juridische levering/ontbindende voorwaarden

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Indien uit onderzoek bij de openbare registers blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij het recht, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan verkoopster mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet aanvaardt. Het staat verkoopster vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper haar heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

Artikel 6 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve van de gemeente en door deze aan te wijzen (nuts)bedrijven wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepgewortelde struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
3. De nutsbedrijven, en de gemeente, alsmede door de gemeente aan te wijzen derden, zullen voor eventuele aanleg en/of reparatie van en onderhoudswerkzaamheden aan onderliggende kabels en/of leidingen altijd vrije toegang hebben tot de desbetreffende grond, zonodig zonder enig vooroverleg.
4. Beschadigingen tengevolge van de onder lid 3 genoemde activiteiten toegebracht aan beplanting, werken, welke door koper op het perceel zijn aangebracht komen voor rekening van de koper; koper heeft geen verhaal van kosten op de gemeente Hof van Twente, de nutsbedrijven of door deze aangewezen derden.

Artikel 7 Overgang, overdracht, aanspraken

Alle aanspraken die verkoopster ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de 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.

Artikel 8 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 9 Zakelijke belastingen

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte komen voor rekening van de koper vanaf één januari, volgend op de datum van de notariële akte van levering, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of aan wie de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 10 Garantieverklaring van verkoopster

Verkoopster garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

1. Verkoopster is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd worden overgedragen. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.

3. Het verkochte zal niet geheel of gedeeltelijk worden verhuurd, verpacht, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
4. Aan verkoopster zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
5. Aan verkoopster is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel 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 verkoopster op provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
6. Het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
7. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht op optierecht.

Artikel 11 Bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is geen onderzoek verricht. Er is gezien het voorafgaande gebruik van de grond geen reden om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch voor de aanwezigheid van de draagkracht van beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. Indien het heden tot het verlijden van de notariële akte van levering blijkt van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke en niet aanvaardbare stoffen heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden. In dat geval dient koper de grond ter vrije beschikking van verkoopster te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich thans bevindt.
4. Het risico dat, na het verlijden van de notariële akte van levering, in het verkochte verontreiniging aanwezig is, komt voor rekening van koper.

Artikel 12 Bijzondere verplichtingen

De kosten van erfafscheidingen van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 13 Beding met kwalitatieve werking

De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten – zonder daartoe enig recht op vergoeding of schadeloosstelling te kunnen doen gelden – gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden, zoals palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen en buizen op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen door de gemeente of door andere door de gemeente aan te wijzen derden worden aangebracht, vervangen en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overlegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Artikel 14 Informatieplicht verkoopster, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoopster er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar de geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar de geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen, voor zover deze aan verkoopster niet bekend zijn.

Artikel 15 Risico-overgang

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.
2. 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.

Artikel 16 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

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.
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 danwel 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.

Artikel 17 Overige bepalingen

1. In gevallen, waarin de algemene verkoopvoorwaarden niet voorzien, beslist het college van burgemeester en wethouders.
2. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, in gevallen waarin zij dit nodig oordeelt, af te wijken van de algemene verkoopvoorwaarden.

Domiciliekeuze

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

VERSIE MAART 2012