

Overeenkomst verkoop onroerende zaken

Zaaknummer: _____, afdeling Infrastructuur en Vastgoed

Overeenkomst:

De ondergetekenden:

Naam

Adres:

Plaats:

KvK-nummer:

Email:

Telefoon:

hierna te noemen "de koper",

en

De Provincie Zeeland, vertegenwoordigd door _____ van de Provincie Zeeland, gevestigd te Middelburg, Abdij 6, daartoe aangewezen door de Commissaris van de Koning in de Provincie Zeeland krachtens het bepaalde in artikel 176, tweede lid van de Provinciewet, handelend ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland van

hierna te noemen "de Provincie"

zijn als volgt overeengekomen:

de Provincie verkoopt aan de koper die van de Provincie koopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening, is aangegeven;

Kadastrale aanduiding			g/d	Oppervlakte	Cultuurtoestand
Gemeente	Sectie	Nr		Ha	
Oostburg	S	1834	g	01.39.00	Onbekend
Totaal				01.39.00	

* g = geheel / d = deel van een perceel

aan partijen volkomen bekend, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening, hierna te noemen "het object" en voorts onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1.

De totale koopsom van het object bedraagt € 0,00
in letters: nul euro en nul cent.

Artikel 2.

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal uiterlijk _____ worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van het kantoor _____ te _____.

Artikel 3.

De tot het object behorende gronden zullen vanwege de Provincie ter plaatse worden uitgezet. De koper gaat akkoord met de levering door de Provincie aan het kadaster van de coördinaten van het object.

Artikel 4.

Tot het object behoren geen betalingsrechten.

Artikel 5.

Op deze overeenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, de Algemene Voorwaarden verkoop (nr. 2021-01), ook te noemen "algemene voorwaarden" van toepassing. Deze worden geacht woordelijk te zijn opgenomen en deel uit te maken van deze overeenkomst.

De algemene voorwaarden zijn toegevoegd als bijlage.

De volgende aanvullende of afwijkende voorwaarden gelden voor deze overeenkomst:

- A. Het object is door de verkoper gebruikt ten behoeve van en zal door de Provincie worden gebruikt ten behoeve van .
- B. De hoogte van de in artikel 15, lid 3 van de algemene voorwaarden vermelde boete bedraagt 10% van de koopsom.
- C. Het object (of kadastrale percelen benoemen) is tot (datum) verpacht aan te (naam en woonplaats pachter) tegen een pachtsom van € = per jaar. De pachtsom wordt niet verrekend en komt geheel ten bate van de Provincie. De feitelijke levering van het object zal plaatsvinden na roven oogst 20XX, doch uiterlijk (datum afhankelijk van het gewas, dat er dat jaar wordt geteeld).
- D. De jacht op het object is tot (datum) verhuurd aan te (naam en woonplaats pachter) tegen een jachtsom van € = per jaar. De reeds gefactureerde jachtsom tot (datum) wordt niet verrekend en komt geheel ten bate van de Provincie. Het jachthuurcontract is als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd.

Aldus opgemaakt en getekend,

.....

Bijlage:

Algemene voorwaarden verkoop (nummer 2021.01)

Artikel 1 Bevoegdheid Provincie

De Provincie staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 2 Hoofdelijke gebondenheid kopers

In geval sprake is van meerdere kopers verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van kopers zijn ondeelbaar.

Artikel 3 Koopsom

De koopsom zal worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van levering.

Artikel 4 Kosten en BTW

1. De kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering zijn voor rekening van de koper.
2. De koopsom zal worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag de Provincie kwijting verleent.
3. De eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) is geheel voor rekening van de koper en is niet in de koopsom begrepen.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het object aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de overeenkomst bevindt. De Provincie verplicht zich voor het object zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het object zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt eindigt de zorgplicht van de Provincie op het tijdstip van de feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het object zal geschieden geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten of aanspraken op gebruik.
4. Het object zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in de aanvullende voorwaarden van de overeenkomst omschreven, nodig zijn. Aan de koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden staan, komen voor zijn/haar risico.
5. De koper heeft het recht het object vóór de feitelijke levering te inspecteren.
6. Het is de Provincie niet toegestaan om zonder toestemming van de koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het object.

Artikel 6 Verplichtingen Provincie

1. Het object zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek en inschrijvingen daarvan, vrij van pacht, huur, jacht of ander gebruiksrecht.
2. De Provincie is gehouden aan de koper mee te delen alle eventueel met het object verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, Boek 3 Burgerlijk Wetboek.
3. De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor haar/hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar/hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Garanties Provincie

De Provincie garandeert de koper het volgende:

1. voor zover aan de Provincie bekend, zijn er geen feiten, die er op wijzen, dat het object enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het in artikel 1 van de overeenkomst omschreven gebruik door de koper, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. voor zover aan de Provincie bekend, zijn in het object geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. voor zover aan de Provincie bekend, is in het object geen asbest aanwezig.

4. voor zover aan de Provincie bekend zijn in het object geen archeologische waarden aanwezig.
5. op het object rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
6. het object is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
7. met betrekking tot het object is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
8. aan de Provincie is niet bekend, dat zij verplicht is het object aan de gemeente of het rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
9. aan Provincie is niet bekend, dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regeling heeft vastgesteld, waarin het object is begrepen.
10. het object is niet gelegen in of nabij een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een beschermd gebied, de zogenaamde "Natura 2000-gebieden" op grond van artikel 1.1 lid 1 en artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming, met als gevolg dat er op grond van artikel 2.7 lid 2 en 3 van die wet beperkingen (kunnen) zijn met betrekking tot het gebruik van het object, intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan.
11. voor Provincie bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
12. aan de Provincie zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het object voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
13. aan de Provincie is betreffende het object, dan wel het gebied waarin het object is gelegen, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid onder a Erfgoedwet;
 - c. als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of Provincie.
14. het object is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.

Artikel 8 Risico

1. Het object komt eerst voor risico van de 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 de koper.
2. Indien de zich tot het object behorende opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Provincie, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Provincie verplicht de koper onverwijld daarvan in kennis te stellen. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij de koper wenst dat de overeenkomst alsnog wordt nagekomen. In het laatste geval levert Provincie aan de koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, danwel indien de eigendomsoverdracht reeds heeft plaatsgevonden, op de dag van feitelijke levering die alsdan zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk dient plaats te vinden, de onroerende zaak in de staat waarin deze zich alsdan bevindt.
Naast de onroerende zaak levert Provincie alle rechten welke haar als gevolg van de beschadiging hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen.

Artikel 9 Bodemonderzoek en bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het object hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, 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. De Provincie heeft voor wat betreft de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het object en/of voor de uitvoering van een bodemonderzoek ter beantwoording van deze vraag verwezen naar de door Provincie ingevulde en ondertekende vragenlijst, die bij deze overeenkomst gevoegd is en integraal onderdeel vormt van deze overeenkomst.
De Provincie is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het object enige verontreiniging bevat, dan door haar zijn vermeld op deze vragenlijst.
3. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Provincie indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aannames, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de Provincie de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
4. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk

wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Provincie vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Provincie.

5. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 3 van dit artikel komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging, voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper, indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

Artikel 10 Over-, ondermaat

Over- of ondermaat van het object zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 11 Baten, lasten en belastingen

Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het object komen ten gunste dan wel voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari van het jaar, volgend op dat, waarin de akte van levering zal worden verleden.

Artikel 12 Verzekering

Door de koper worden generlei verzekeringen van de Provincie overgenomen. Provincie dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de koper overgaat.

Artikel 13 Toepassing Wet Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze wet.
2. De Provincie kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover er sprake is van:
 - a. een ernstig gevaar/ een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een ernstig gevaar/ een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. een feit dat koper heeft nagelaten de vragen die door de Provincie zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - f. een feit dat koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of;
 - g. andere integriteitsrisico's ten aanzien van de koper of een aan de koper gelieerde partij dan vermeld in dit artikel, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Provincie kan worden gevergd.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs vermoeden hebben in de overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Alvorens de Provincie overgaat tot opschorting of beëindiging van deze overeenkomst als bedoeld in lid 2, kan zij advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob;
5. De koper is verplicht ten behoeve van een onderzoek als bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Wet Bibob de door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden zoals genoemd artikel 7a lid 2 en 3 van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de koper verplicht ten behoeve van het advies als bedoeld in lid 4 door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, lid 3, van de Wet Bibob te verstrekken.
6. De Provincie is gerechtigd deze overeenkomst op te schorten of beëindigen na het verstrijken van vier weken na dagtekening van het verzoek om de in lid 5 bedoelde gegevens en bescheiden, indien koper in gebreke blijft ten aanzien van het feitelijk verstrekken daarvan.
7. Zolang het eigen onderzoek van de Provincie niet is afgerond en/of het advies van het Landelijk Bureau Bibob nog niet is verkregen zullen partijen niet overgaan tot juridische en/of feitelijke levering van het object.

8. De koper vrijwaart de Provincie voor claims van derden als gevolg van een opschorting of beëindiging van de overeenkomst.

Artikel 14 Informatieplicht Provincie

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Provincie er voor in aan de koper met betrekking tot het object die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt nadrukkelijk dat feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren, voor risico van de koper komen.

Artikel 15 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Indien één van de partijen, na schriftelijk 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, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, en de wederpartij deze overeenkomst heeft ontbonden, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is opgenomen in de overeenkomst.
Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op een aanvullende schadevergoeding.
De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van de bovengenoemde termijn van acht dagen:
 - a. indien de koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de Provincie uit te betalen uit de door de koper bij de notaris gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - b. indien de Provincie in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

Artikel 16 Kosten onderzoek notaris

Ingeval 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 overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 17 Woonplaatskeuze

1. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt domicilie gekozen ten kantore van de Provincie Zeeland te Middelburg, Abdij 6. Voor de uitvoering van de akte van levering wordt domicilie gekozen ten kantore van de in overeenkomst genoemde notaris.
2. Artikel 18 Toepasselijk recht
3. Op deze overeenkomst en de algemene voorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing.
4. Einde algemene voorwaarden verkoop (nummer 2021.01).