

2 mei 2014

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN OPENBAAR GROEN**

### **DEFENITIES**

#### **Artikel 1**

- a. De grond: het aangekochte stuk openbaar groen;
- b. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die direct of indirect met de grond is verbonden, of direct of indirect steun vindt in of op de grond. Hierbij moet gedacht worden aan onder andere schuurtjes en schuttingen.

### **LEVERINGSVERPLICHTING VAN DE GEMEENTE**

#### **Artikel 2**

De gemeente levert aan de koper een recht van eigendom dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met hypotheek en beslagen of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna eventueel vermeld;
- d. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten, anders dan hierna eventueel vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna eventueel vermeld.

### **GARANTIES VAN DE GEMEENTE**

#### **Artikel 3**

De gemeente geeft aan de koper de volgende garanties:

- a. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van de grond.
- b. De grond is vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik.
- c. De grond is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan.
- d. Voor de gemeente bestaan tegenover derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
- e. Op de grond rusten de gebruikelijke zakelijke lasten en belastingen.

### **GEBRUIK, AANVAARDING EN RISICO**

#### **Artikel 4**

- a. De grond mag door de verkoper alleen als sier- of groentetuin worden gebruikt.
- b. Voor het plaatsen van een bouwwerk moet er eerst contact opgenomen worden met de gemeente. De gemeente onderzoekt of het bouwwerk past binnen het bestemmingsplan en of het vergunningsvrij geplaatst kan worden of dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden (schriftelijke toestemming).
- c. De grond wordt door de koper geaccepteerd in de staat, waarin het zich nu bevindt, vrij van huur en andere gebruiksrechten van derden. De feitelijke levering (aflevering) vindt plaats meteen nadat de akte van levering ondertekend is.
- d. De gemeente verklaart ten aanzien van de bodemkwaliteit dat er op basis van de haar bekende gegevens geen belemmering zijn voor de functie. De gemeente is niet aansprakelijk voor onbekende verontreinigingen.
- e. Na ondertekening draagt de koper het risico van de grond.

### **GROOTTE VERSCHIL – ANDERE AFWIJKINGEN OMSCHRIJVING**

#### **Artikel 5**

De verkoper is bevoegd om na het ondertekenen van de voorlopige koopovereenkomst, maar voordat de notariële akte is gepasseerd, de exacte oppervlakte van de grond te laten inmeten. Deze exacte oppervlakte van de grond wordt in de akte van levering opgenomen. Voor deze oppervlakte moet de koper de koopsom betalen.

## **KOSTEN – BELASTINGEN**

### **Artikel 6**

Alle zakelijke lasten en belastingen, die voor de grond betaald moeten worden, komen vanaf 1 januari volgend op de datum van de overdrachtsakte voor rekening van de koper.

### **Artikel 7**

De volgende kosten worden bij koper in rekening gebracht: kosten voor de leveringsakte, inclusief de overdrachtsbelasting, de notariële kosten en de kadastrale inzagen en inschrijfkosten, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting.

## **ONTBINDING OVEREENKOMST**

### **Artikel 8**

Partijen doen afstand van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst en deze overeenkomst te eisen volgens het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijke Wetboek.

## **KWALITATIEVE BEDINGEN – KETTINGBEDINGEN**

### **Artikel 9**

De koper is verplicht zich met betrekking tot de grond:

- a. Koper moet er voor zorgen dat wanneer de grond aan de openbare weg ligt, het vrije uitzicht op de weg niet belemmerd wordt.  
Burgemeester en wethouders kunnen koper verplichten binnen een bepaalde termijn bomen, struiken of andere beplantingen te snoeien en voorwerpen, werken of voertuigen geheel of gedeeltelijk te verwijderen als deze gevaarlijk zijn voor de veiligheid van personen of goederen of hinderlijk zijn voor het verkeer.
- b. De bomen die op de situatietekening als te handhaven bomen staan aangegeven, mogen niet worden verwijderd.

De hiervoor in de leden a. tot en met c. omschreven verplichtingen van de koper zullen - als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek - overgaan op iedereen die de grond of een gedeelte daarvan verkrijgt, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Iedereen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zal verkrijgen is ook aan de hiervoor beschreven verplichting gebonden.

### **Artikel 10**

De koper is verplicht de grond goed te onderhouden. De grond moet vrij blijven van onregelmatige plantengroei en afvalstoffen.

### **Artikel 11**

De koper is verplicht, voorzover dit niet als een kwalitatieve verbintenis van rechtswege gebeurt, het bepaalde in de artikel 4, 9, 10, 11 en 12 bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding (in juridische- en/of economische zin) van de grond en bij elke toekenning van een beperkt zakelijk genotsrecht (anders dan erfdiensbaarheden) van de grond of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen en vast te leggen ten behoeve van de gemeente. Koper is verplicht het bepaalde in de artikel 4, 9, 10, 11 en 12 op te leggen aan iedereen, aan wie koper de grond in gebruik / huur afstaat.

### **Artikel 12**

Bij overtreding of niet-nakoming van een verplichting van artikel 4, 9, 10 en 11 kan de gemeente een boete opleggen van € 5.000,00.

## **WOONPLAATSKEUZE**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt de woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dalfsen, op [datum vaststelling nieuwe verkoopvoorwaarden]