

Koopovereenkomst perceel bouwgrond woningbouwproject Wonen aan het AA dal te Heeswijk-Dinther V27102022

....., wonende te

hierna te noemen: de koper [.....nader in te vullen na gunning]

en

KoLat Wonen, gevestigd te 5473 EL Heeswijk-Dinther, Torenstraat 2 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.G. van Tilburg en H.M.P.J. van Oers, gezamenlijk bevoegd bestuurders, daarbij handelend ter uitvoering van het besluit van KoLat Wonen d.d. en met kenmerk, hierna te noemen: KoLat [..... nader in te vullen na gunning]

De koper en KoLat hierna tezamen te noemen: partijen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

KoLat verkoopt aan de koper die van KoLat koopt een perceel bouwgrond, ter grootte van circa m², gelegen in het nieuwbouwplan 'Wonen aan het AA Dal', plaatselijk bekend als **straatnaam en huisnummer zijn thans nog onbekend**, gelegen te Heeswijk-Dinther, kadastraal nog nader aan te duiden, overeenkomstig de bij notaris **Dielissen en Altena Notarissen** te **Heeswijk-Dinther**, hierna in deze akte te noemen: "**de Notaris**", gedeponeerde situatietekening aangeduid met het / de bouwnummer(s) [**bouwnummer(s)**], hierna te noemen "**het Verkochte**".

De koopprijs van het verkochte inclusief btw bedraagt €, zegge..... euro, [..... nader in te vullen na gunning]

Artikel 1 Juridische levering

De voor de eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden bij Dielissen en Altena Notarissen te Heeswijk-Dinther. Levering dient plaats te vinden uiterlijk datum [... nader in te vullen na gunning]

Artikel 2 Betaling van de koopprijs en rentevergoeding

2.1. De betaling van de koopprijs inclusief btw en van hetgeen de koper eventueel verder ter zake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk op het tijdstip van het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte. De betaling geschiedt door overmaking daarvan op de daartoe bestemde rekening van Dielissen en Altena Notarissen.

8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Hoofdstraat 81/81b te Heeswijk-Dinther', projectnummer 20191837-2 d.d. 20 juli 2020 en 'Verkennd bodem- en asbest en asfaltonderzoek', projectnummer 20191837-1 d.d. 11 december 2019, beide van 'Milon'. De koper verklaart met de inhoud van deze rapporten bekend te zijn. Uit het rapport blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde bestemming, te weten wonen.

8.3. Het verkochte wordt door KoLat niet opgehoogd of bewerkt.

8.4. KoLat staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient de koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.

Artikel 9 Afvoer van grond

Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van de verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.

Artikel 10 Openbare weg

KoLat legt een openbare weg aan tot aan de perceelsgrens van het verkochte. De situering van de weg staat aangegeven op als **Bijlage 1** bijgevoegde tekening. De weg zal tijdens de bouw van de woning alleen uit puin bestaan. Na afloop van de bouwwerkzaamheden van alle 19 nieuwbouwwoningen in het plan wordt door KoLat de definitieve weg aangelegd.

Artikel 11 Riool

Het ontwikkelingsgebied wordt/is aangesloten op een persleidingsysteem. Alleen vuilwater (DWA) mag op de persleiding worden aangesloten. Hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geborgen worden geloosd. Vuilwater kunt u aansluiten op de hoofdriool

Artikel 12 Aansluiting op water, elektra en telecommunicatie

Voor de aansluiting op water, elektriciteit en (tele)communicatie op het hoofdnet dient de koper contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s) dan wel leverancier(s). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij zelf zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper. KoLat zal zorgdragen voor een hoofdnet, liggend onder de openbare weg of trottoir, waarop de huisaansluitingen kunnen worden aangesloten.

Artikel 13 Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw, in gebruik name, kettingbeding(en)

13.1. De koper dient voor zijn rekening en risico uiterlijk 5 maanden na de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de bouw van een woning op het verkochte.

13.2. KoLat kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn genoemd in 13.1. met een nader te bepalen termijn verlengen.

13.3 Binnen 26 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning dient koper te starten met de bouw van de woning. Koper verplicht zich jegens KoLat tot realisatie van de bebouwing overeenkomstig de verleende bruikbare omgevingsvergunning.

13.4 De bouw van de woning dient onafgebroken te worden uitgevoerd en dient gereed en bewoond te zijn binnen 72 weken na datum van het verkrijgen van de bruikbare omgevingsvergunning.

13.5 Schade aan nutsvoorzieningen gelegen in het (toekomstige) openbaar gebied of aan eigendommen van de gemeente Bernheze en/of KoLat veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden op het verkochte, zijn voor rekening en risico van koper.

13.6 Bouwhoogtes worden gemeten vanaf het bouwpeil. Het bouwpeil wordt door KoLat, uiterlijk op het moment van afgifte omgevingsvergunning aan koper medegedeeld. De koper is verplicht zich aan het door KoLat voor te schrijven bouwpeil te houden.

13.7 Koper verklaart ermee bekend te zijn en te aanvaarden dat de door koper te realiseren woning gasloos dient te worden uitgevoerd.

13.8 Indien de koper de in artikel 13.1, 13.3 en 13.4 genoemde termijn overschrijdt is de koper een boete verschuldigd aan KoLat ter hoogte van € 1.000,- per dag van overschrijding.

13.9 Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, glasvezel, kabel/CAI, armaturen ten behoeve van openbare verlichting, telefoonaansluitingen en dergelijke, worden aangelegd, geplaatst, gehouden onderhouden en vervangen boven, op of in het verkochte onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden.

Koper zal geen activiteiten op of nabij het verkochte uitvoeren waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan. Koper is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan de voorzieningen in of op het verkochte. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

13.10 De koper is verplicht om minimaal 2 parkeerplaatsen op het verkochte aan te leggen en in stand te houden. Koper mag de aangelegde parkeerplaatsen niet verwijderen en/of voor een personenauto onbereikbaar – of onberijdbaar maken.

Artikel 14 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering [... opname artikel nader in te vullen na gunning]

14.1 Deze koopovereenkomst kan door de koper tot uiterlijk 2 maanden na de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van het verkochte geen toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekker instelling voor een of meer geldleningen onder hypothecair verband tot een hoofdsom van de koopprijs van het verkochte vermeerderd met de kosten voor realisatie van de daarop te realiseren woning, beiden vermeerderd met btw onder de bij grote erkende geldverstrekker instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. De koper zal alsdan uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze termijn schriftelijk en gedocumenteerd, dat wil zeggen tegen overlegging van schriftelijke afwijzingen van ten minste twee instellingen als bedoeld, aan KoLat verklaren, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijging na de genoemde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de toezegging al het mogelijke doen.

Artikel 15 Boete

15.1. Indien de koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit de artikelen 1, 2, 4, 5.1 en 13.1 is de koper in verzuim en verbeurt hij; - in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1 en 13.1 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 30.000,-;

15.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1, 13.1 wordt KoLat gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstig artikel 4 gestorte waarborgsom.

16.3. Het door de koper verbeuren van het in het eerste lid vermelde boeten laat onverlet het recht van KoLat om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 16 Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meerdere personen als koper staan vermeld:

- kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17 - Faillissement en beslag

17.1. Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen of indien op de koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen definitief van toepassing is, alsmede wanneer er voor het verlijden van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is KoLat bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 18 - Domicilie keuze / Algemene Termijnenwet

18.1. Deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze overeenkomst domicilie ten kantore van voornoemde notaris.

18.2. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 19 - Mededelingsplicht / Onderzoeksplicht

KoLat staat er voor in, dat zij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door KoLat niet behoeven te worden verstrekt.

Artikel 20 - Bijlagen

20.1. De contractstukken die als bijlagen zijn toegevoegd aan deze koopovereenkomst vormen een geheel met voornoemde koopovereenkomst en zijn onlosmakelijk daarmee en met elkaar verbonden. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de bijlagen, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

20.2. In geval van strijdigheden tussen het bepaalde in deze koopovereenkomst en het bepaalde in de verkoopinformatie, geldt het bepaalde in deze koopovereenkomst.

Bijlagen:

1. Kavel/situatietekening planverkaveling V8112022
2. Beeldkwaliteitsplan V07112022

Aldus getekend in tweevoud te Heeswijk-Dinther op _____

De koper(s)

KoLat
