

GELIBERALISEERDE PACHTOVEREENKOMST in de zin van artikel 7:397 lid 1 BW voor de duur van 6 jaar of korter

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

betreffende: perceel gelegen aan de (STRAAT) te Zwolle

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, op grond van onderdeel 11 van het Mandaatbesluit van de gemeente Zwolle en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Zwolle te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.G. van der Heiden, hoofd van de afdeling Vastgoed van de eenheid Ontwikkeling; de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**De Gemeente**"; enerzijds.

en

2. de Maatschap: (NAAM), statutair gevestigd te Zwolle, en aldaar kantoorhoudende (ADRES), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (NUMMER).

Te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijke maten:

a. ...

b. ...

de (NAAM) hierna te noemen: "**Pachter**";
anderzijds.

Of;

de heer of mevrouw (NAAM), wonende (STRAAT, POSTCODE) Zwolle,
ingeschreven in het register van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
onder dossiernummer: (NUMMER);

hierna te noemen: "**Pachter**";
anderzijds.

De Gemeente en Pachter hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Gemeente eigenaar is van de onroerende zaak, plaatselijk gelegen aan de (STRAAT), kadastraal bekend gemeente (ZWOLLE/ZWOLLERKERSPEL), sectie (LETTER), nummer (NUMMER);
- Pachter de voornoemde onroerende zaak wenst te pachten van de Gemeente;
- de Gemeente de voornoemde de onroerende zaak, in pacht wenst te geven aan Pachter;
- partijen overeenstemming bereikt over de voorwaarde en condities waaronder zij een pachtovereenkomst wensen aan te gaan en partijen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN

Het pachtobject

De Gemeente verpacht aan Pachtter, gelijk Pachtter van de Gemeente in pacht aanneemt en aanvaardt, de percelen weiland/bouwland plaatselijk bekend als (STRAAT) Zwolle en kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in ha	Prijs /ha	Gebruik
...
Totaal			...		

hierna te noemen: “**het pachtobject**”. Het pachtobject is op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen geparafeerde tekening weergegeven (bijlage 1).

Duur en aanvang van de pachtovereenkomst

De pachtovereenkomst is aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op **1 februari 2024** en derhalve eindigend op **31 december 2024**. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing.

Pachtprijs

De (totale) pachtprijs voor het pachtobject bedraagt: **€ 0000 (zegge ...)** per jaar. De pachtprijs dient per jaar te worden voldaan. Hiervoor ontvangt de Pachtter te zijner tijd een factuur.

Tevens zal de helft van de waterschapslasten van het Waterschap Drents Overijsselse Delta in rekening worden gebracht.

Voor 2024 wordt derhalve een bedrag van **€ 0000,-** als bijdrage in de waterschapslasten bij de pachtter aanvullend in rekening gebracht.

Overige bedingen

Artikel 1 – Aanvaarding pachtobject

De Gemeente en de Pachtter verklaren, dat zij geheel bekend zijn met het verpachte, respectievelijk gepachte en daarvan geen nadere beschrijving of aanwijzing verlangen. De Pachtter aanvaardt het gepachte, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337 lid 2 Burgerlijk Wetboek in zoverre, in de onderhoudstaat, waarin het verkeert, zodat hij

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

geen vordering heeft op de Gemeente wegens niet goede staat van onderhoud van het pachtobject bij de levering. De Gemeente staat niet in voor enig gebrek van het verpachte, dat hij bij het aangaan van de pachtovereenkomst niet kende of had behoren te kennen, en de Pachtter heeft deswege geen vordering op de Gemeente.

Artikel 2 – Oppervlakte

Eventueel verschil tussen de werkelijke en de in de aanhef opgegeven grootte van het gepachte zal nimmer aanleiding geven tot wijziging van de pacht prijs of tot nietigverklaring van de overeenkomst.

Artikel 3 – Pacht prijs en betaling

- 3.1 De pacht prijs zal, zonder enige korting, aftrek of verrekening, worden voldaan op de hiervoor aangegeven wijze.
- 3.2 Bij niet tijdige betaling van de pacht prijs is Pachtter in gebreke zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. Bij niet-tijdige betaling van de pacht prijs zal de Pachtter wettelijke handelsrente verschuldigd zijn. De kosten verbonden aan de incasso van de pacht prijs komen voor rekening van Pachtter.

Artikel 4 – Lasten

- 4.1 De gebruikerslasten komen voor rekening van Pachtter.
- 4.2 Indien Pachtter geen Pachttersomslag is verschuldigd ingevolge artikel 116, onderdeel b, van de Waterschapswet, wordt de pacht prijs vermeerderd met maximaal 50% van de waterschapslasten zoals die in het betrokken jaar zijn vastgesteld.
- 4.3 Indien op het pachtobject een ruilverkavelingsrente dan wel een landinrichtingsrente rust, wordt de pacht prijs vermeerderd met 50% van de op het pachtobject rustende ruilverkavelingsrente dan wel landinrichtingsrente, met een maximum bedrag per hectare per jaar zoals die door de Minister van LNV wordt vastgesteld.

Artikel 5 – Gebruiksbepalingen

- 5.1 Pachtter zal het pachtobject als een goed Pachtter gebruiken overeenkomstig de bestemming.
- 5.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal Pachtter:
 - het pachtobject niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen, ook niet door het aanbrengen van verbeteringen;
 - het pachtobject noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen in pacht of gebruik afstaan of toelaten;
 - geen grind, zand of andere bodemspecie verkopen of wegvoeren;
 - geen zuiveringsslib op het pachtobject aanbrengen;
 - het pachtobject niet exploiteren als pension voor verhuur van kamers, kampeerbedrijf o.i.d.;
 - op of in het pachtobject geen caravans, campers, vouwwagens e.d. van derden mogen (doen) stallen;
 - op het pachtobject geen afval, hoe ook genaamd, mogen deponeren of

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

zulks toestaan of toelaten;

- geen overeenkomsten met derden aangaan, op grond waarvan de exploitatie van de grond aan beperkende maatregelen onderworpen kan worden, zoals het aangaan van beheersovereenkomsten;
- op het pachtobject geen opstallen, reclameborden (waaronder begrepen reclame-uitingen anderszins) e.d. plaatsen of doen plaatsen;
- geen vee van anderen inscharen;
- geen gras op stam verkopen.

Bij verlening van toestemming geldt dat onderhoud, reparaties en verzekering van het opgerichte en de verhoging van grond- en andere lasten die daarvan het gevolg is, voor rekening van Pachtter komen, onverminderd het recht van de Gemeente om nadere voorwaarden te stellen.

- 5.3 Pachtter zal het pachtobject niet in waarde mogen doen verminderen.

Artikel 6 – Rechten van derden

- 6.1 Pachtter is verplicht bestaande uit- en/of overwegen over het pachtobject, hetzij ten behoeve van andere eigendommen van de Gemeente, hetzij dat de Gemeente deze aan derden heeft verleend, zonder vergoeding te gedogen.
- 6.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zal Pachtter uit- en/of overwegen niet aan derden mogen toestaan of zodanig gebruik van het pachtobject mogen gedogen.
- 6.3 Pachtter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de Gemeente op het pachtobject te waken. Voor zover mogelijk zal Pachtter in verband daarmee rechten uitoefenen die verjaring voorkomen. Pachtter zal van iedere inbreuk op de in de eerste zin van dit lid bedoelde rechten onverwijld aan de Gemeente kennis geven.
- 6.4 Pachtter is verplicht te zorgen dat ten laste van het pachtobject geen erfdienstbaarheden of andere lasten ontstaan, een en ander op straffe van vergoeding van kosten, schaden en renten.
- 6.5 Pachtter zal de Gemeente onverwijld in kennis stellen van feitelijkheden en handelingen van derden ten gevolge waarvan Pachtter in het genot van het pachtobject wordt belemmerd.

Artikel 7 – Jacht en visserij

- 7.1 De Gemeente behoudt zich het recht en het genot van jacht en visserij op het pachtobject voor, waaronder begrepen het zoeken en rapen van eieren.
- 7.2 Pachtter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikel 3.15, zevende lid, van de Wet natuurbescherming vereiste toestemming van de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast (art 3.16 Wet natuurbescherming) en het populatiebeheer (art 3.17) Wet natuurbescherming en ter uitvoering van de op grond van artikel 3.18 Wet natuurbescherming verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

- 7.3 Pachter machtigt hierbij de Gemeente aan derden, die ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij gebruik van of toegang tot het pachtobject behoeven, dat gebruik of die toegang toe te staan.
- 7.4 Pachter zal mede toezicht houden op het voorkomen van stroperij en dergelijke, mededeling doen aan de Gemeente of zijn gemachtigde wanneer door hem stroperij of andere benadeling van de wild- en/of visstand wordt ontdekt en zelf maatregelen te nemen om te voorkomen dat het wild nodeloos wordt verontrust of in gevaar gebracht.

Artikel 8 – Gronden

- 8.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, is het Pachter niet toegestaan grasland te scheuren, behoudens na verkregen machtiging overeenkomstig artikel 7:348 lid 2, 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.2 Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en onkruid en hij zal het onderhoud van het pachtobject zodanig moeten verzorgen zoals nodig is en wordt vereist,
- 8.3 Pachter dient zaaizaad en pootgoed te gebruiken dat aan de gebruikelijke eisen voldoet.
- 8.4 Pachter zal het pachtobject regelmatig en naar behoren bemesten met inachtneming van de wettelijk toegestane middelen en hoeveelheden.
- 8.5 Pachter zal ingeval van akkerbouwgrond een teeltplan hanteren en uitvoeren, waarbij een gangbare vruchtwisseling wordt toegepast die aansluit aan de teelt van vorige jaren, waarbij het telen van grove tuinbouwproducten is toegestaan.
- 8.6 Pachter zal er voor zorg dragen, dat geen loslopende honden en/of katten op het gepachte land aanwezig zijn.

Artikel 9 – Toegang

- 9.1. De Gemeente en zijn gemachtigde hebben te allen tijde het recht op vrije toegang tot het pachtobject.
- 9.2 Bij voorgenomen vervreemding of opnieuw verpachten zal, op de daarvoor door de Gemeente aan te wijzen tijden – die plaatselijk gebruikelijk zijn - Pachter medewerking verlenen aan het bezichtigen van het pachtobject en zullen desgevraagd inlichtingen of aanwijzingen door Pachter moeten worden gegeven aan belangstellenden.
- 9.3 De Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor de nodige werkzaamheden dienende tot onderhoud van het pachtobject te verrichten c.q. te doen verrichten en op het pachtobject bij voorgenomen verkoop of verpachting borden en/of aankondigingen te plaatsen.

Artikel 10 – Productie-/leveringsrechten

- 10.1 In geval op het pachtobject productie-, toeslag- en/of leveringsrechten of dergelijke rusten of komen te rusten of op andere wijze met het pachtobject verbonden zijn of worden, verplicht Pachter zich om deze rechten in stand te houden.

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

- 10.2 Pachtverplicht zich om de Gemeente alle noodzakelijke informatie te verstrekken verband houdende met voormelde rechten, hun aard en omvang.
- 10.3 Bij het eindigen van de pachtovereenkomst dient Pachtverplicht deze rechten eerst aan de Gemeente ter beschikking te stellen, opdat deze rechten bij het pachtobject blijven. Pachtverplicht zal tevens zijn medewerking verlenen aan de overdracht van deze rechten aan de Gemeente/eigenaar en/of volgende gebruiker.

Artikel 11 – Onderhoud algemeen

- 11.1 Pachtverplicht moet op zijn kosten de aanwezige sloten, greppels, drainagesystemen en duikers jaarlijks vóór de schouwdatum schoonmaken.
- 11.2 Pachtverplicht zal op zijn kosten moeten repareren, onderhouden en eventueel vernieuwen alle omheiningen, hekken, pompen, drinkgelegenheden, waterleidingen, sloten, greppels, duikers, wegen, dammen, bruggen, op- en afritten en drainagesystemen.
- 11.3 Boeten en kosten betreffende het pachtobject, welke aan de Gemeente door publiekrechtelijke lichamen worden opgelegd c.q. in rekening worden gebracht, komen, indien deze het gevolg zijn van nalatigheid van Pachtverplicht, voor zijn rekening.
- 11.4 Pachtverplicht is aansprakelijk voor alle reparatiekosten die voortvloeien uit het verzuim van reparaties, onderhoud en het treffen van voorlopige maatregelen waartoe hij verplicht is of die voortvloeien uit beschadiging ten gevolge van onoordeelkundig gebruik.
- 11.5. De Gemeente kan aanwijzingen geven aan Pachtverplicht omtrent onderhoudstaken die ten laste van Pachtverplicht komen. Indien Pachtverplicht een dergelijke aanwijzing ontvangt, dient hij deze onverwijld uit te voeren.

Artikel 12 – Verzekering

- 12.1 Pachtverplicht verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verzekerd kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Onder de verzekeringsverplichting wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van Pachtverplicht behoort.
- 12.2 Pachtverplicht zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
- 12.3 Kwitanties van de laatst betaalde premie moeten op verzoek bij de betaling van de eerste pachttermijn van ieder pachtjaar worden overgelegd. Indien de Gemeente zulks wenst moet Pachtverplicht de polissen van deze verzekering aan de Gemeente ter inzage geven.

Artikel 13 – Schade

Pachtverplicht zal de Gemeente onverwijld kennis geven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens de Gemeente aansprakelijk zijn voor alle

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

schaden aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op of in het pachtobject verblijven, ontstaan zijn.

Artikel 14 – Onteigening

- 14.1 Indien een gedeelte van het pachtobject wordt onteigend, zal de pachtprijs evenredig worden verlaagd, onverminderd de wettelijke rechten van Pachter tegenover de onteigenaar.
- 14.2 Bij onteigening, geheel of gedeeltelijk, is de Gemeente aan Pachter geen enkele schadevergoeding verschuldigd.

Artikel 15 – Mededelingen bij overlijden

Bij het overlijden van Pachter zijn de erfgenamen gehouden daarvan binnen een maand mededeling aan de Gemeente te doen. Voorts zullen zij daarbij mededelen wie de erfgenamen van Pachter zijn en uit welke hoofde.

Artikel 16 – Oplevering

- 16.1 Pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan de Gemeente op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van de Gemeente of met machtiging van de Grondkamer of de rechter. Verpachter zal pachter bij het einde van de pachtovereenkomst niet aanspreken op het niet opleveren in de staat waarin het gepachte in gebruik is gegeven als dit niet opleveren in die staat het rechtstreeks gevolg is van het verbod op het gebruik van glyfosaat houdende middelen en pachter ook redelijkerwijs geen andere maatregelen heeft kunnen treffen om dit te voorkomen.
- 16.2 Eventuele op het pachtobject aanwezige opstallen zullen bovendien geheel ontruimd, glas-, dak-, deur- en vensterdicht zuig, bezem en/of spuitschoon en overigens gebruiksvrij in goede staat aan de Gemeente worden opgeleverd.
- 16.3 De eigendom van gewassen, al dan niet wortelvast, producten, machines, materialen e.d. die na de oplevering nog op of in het pachtobject aanwezig zijn gaan zonder vergoeding over naar de Gemeente, tenzij bedoelde eigendom is overgegaan naar de opvolgende Pachter.
- 16.4 Pachter zal bij het eindigen van de pacht de landerijen, sloten, greppels en verder alles wat ten dienste van het pachtobject aanwezig is (o.a. dammen, hekken en afrasteringen) en zaken die bestanddeel zijn van het pachtobject in goede staat opleveren, zulks ten genoegen van de Gemeente.
- 16.5 Pachter mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente gebruik maken van het aan hem toekomende recht tot ontruiming op grond van artikel 7:349 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 17 – Bijzondere bepalingen

- 17.1 Pachter is zelf volledig aansprakelijk voor de opgave van oppervlakten voortkomend uit deze overeenkomst ten behoeve van overheidsregelingen. De Gemeente aanvaardt hierover op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid.

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

- 17.2 Indien op het pachtobject ruilverkavelingsrente of landinrichtingsrente rust dan wel komt te rusten, kan - voorzover het vigerende Pachtnormen besluit dit toelaat - door de Gemeente een gedeelte van die rente worden doorberekend aan Pachter.
- 17.3 Op het pachtobject rust geen melkquotum, geen grondgebonden mestproductierechten, toeslagrechten of suikerbietenquotum.
- 17.4 De Pachter zal geen toestemming verlenen voor het rapen en zoeken van kievitseieren.
- 17.5 Indien verscheidene personen al dan niet via een rechtspersoon zich als Pachter hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.
- 17.6 Op het gepachte mag geen gecomposteerd gras en/of bermmaaisel worden gebracht
- 17.7 De grond zal landbouwkundig worden gebruikt en zonder toestemming wordt er geen vee geweid voor 15 april en na 1 november van ieder oogstjaar.
- 17.8 Op het pachtobject mogen geen glyfosaat houdende middelen (bijvoorbeeld Roundup) worden gebruikt

Artikel 18 – Ingebrekestelling

Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door de enkele daad of nalatigheid of door het verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist is.

Artikel 19 – Faillissement

Bij faillissement van Pachter kan de Gemeente de pacht opzeggen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 39 van de Faillissementswet. De Gemeente kan in dat geval de volledige pacht prijs over het lopende pachtjaar opeisen.

Artikel 20 – Kosten

De kosten verbonden aan de opstelling en afsluiting van deze overeenkomst, alsmede de kosten van eventuele aanvullings- en wijzigingsovereenkomsten en de toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van Pachter. Deze kosten dienen door Pachter aan de Gemeente te worden voldaan binnen veertien (14) dagen nadat de Gemeente om desbetreffende voldoening heeft verzocht, waarbij het bepaalde in artikel 3 lid 2 van deze overeenkomst van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 21 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige pachtovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd.

Bijlage 1. situatietekening pachtobject **d.d.**

Datum (DATUM)
Ons kenmerk (KENMERK)

Aldus in tweevoud opgemaakt te Zwolle en getekend:

te Zwolle d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente Zwolle:
namens dezen

Pachter :

Dhr. B.G. van der Heiden
Hoofd afdeling Vastgoed

(naam pachter)