

PACHTOVEREENKOMST

(Geliberaliseerde pacht inde zin van artikel 7:397 lid 1 BW)

De ondergetekenden:

1. **De gemeente Noordenveld**, Raadhuisstraat 1 (Postadres: Postbus 109, 9300 AC) Roden, Kamer van Koophandel nummer: 01173391, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door NAAM, teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling, in die hoedanigheid gemandateerd door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld; hierna ook te noemen: “de gemeente en/of verpachter”;

En

2. **NAAM**, gevestigd te Plaats, Adres en PC, Kamer van Koophandel-nummer xxx, hierna te noemen: “de pachter”;

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Verpachter heeft in pacht gegeven aan de pachter, gelijk de pachter in pacht van de verpachter heeft aangenomen, los land, bestaande uit:

Kad. Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Grootte in ha

zoals weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte schetstekening;
hierna te noemen: “het gepachte”;
door pachter te gebruiken als GRAS/AKKERBOUWLAND.

Op de pacht zijn de navolgende voorwaarden van toepassing:

Artikel 1 Duur

1. Deze overeenkomst betreft een pachtovereenkomst in de zin van artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, en wordt aangegaan voor de duur van PERIODE (GETAL) jaar, ingaande DATUM en lopende tot en met DATUM.
2. **Optie!** Na afloop van de termijn als aangegeven in lid 1 wordt de overeenkomst, behoudens schriftelijke opzegging door een der partijen uiterlijk drie (3) maanden vóór het einde van de lopende termijn, stilzwijgend verlengd met telkens één (1) jaar, met een maximum van twee (2) verlengingen.
3. **Optie!** Na het verstrijken van de tweede verlengingsperiodeeindigt de overeenkomst van rechtswege.

Artikel 2 Pachtprijs en betaling

1. De pachtprijs bedraagt € xxx (zegge) per jaar.
2. De pachtprijs wordt jaarlijks per 1 januari verhoogd met het door de RVO vastgestelde regionale veranderpercentage.
3. De pachtprijs moet jaarlijks, zonder korting, inhouding of vergelijking, in één termijn worden voldaan.
4. De pachter zal van verpachter een nota hiervoor ontvangen en zal voor betaling zorgdragen binnen de termijn en op de wijze zoals daarin vermeld staat.
5. Als de pachter vóór één december van een pachtjaar geen nota mocht hebben ontvangen van de verpachter zal de pachter zelf zorgdragen voor overboeking van de in lid 1 vermelde pachtprijs, met een overboeking van het bedrag naar een door de verpachter op te geven rekeningnummer.

Artikel 3 Aanvaarding:

1. Partijen verklaren het gepachte volledig te kennen en daarvan geen nadere omschrijving of aanwijzing te verlangen.
2. De pachter heeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:337 lid 2 BW, het gepachte aanvaardt in de staat waarin het zich bevond ten tijde van het ingaan van de pachtovereenkomst zodat hij geen vordering heeft op de verpachter in het geval het gepachte geen goede staat van onderhoud heeft.
3. De verpachter is tegenover de pachter niet verantwoordelijk voor eventuele gebreken die het gepachte heeft als de pachter die gebreken in redelijkheid kan kennen. De pachter heeft met betrekking tot die eventuele gebreken geen vordering op de verpachter.
4. De verpachter is niet verplicht om de pachter te vrijwaren voor feitelijke belemmeringen die door derden, die geen rechten hebben op het gepachte, veroorzaakt worden waardoor de pachter in zijn gebruik en genot wordt belemmerd.

Artikel 4 Grootte:

Partijen doen over en weer afstand van alle vorderingen wegens over- en ondermaat van het gepachte.

Artikel 5 Jacht, faunabeheer en visserij:

- a. De verpachter behoudt zich het jachtrecht voor als bedoeld in artikel 8.3, eerste lid, aanhef en onder sub c, van de Omgevingswet.
- b. De pachter verleent door ondertekening van deze overeenkomst de in artikel 11.44, 11.52 en 11.58 Besluit activiteiten leefomgeving, vereiste toestemming aan de verpachter. Deze toestemming ziet tevens op het verrichten van handelingen in verband met de bestrijding van overlast en het populatiebeheer en ter uitvoering van de verstrekte opdrachten tot het beperken van de omvang van een bepaalde populatie vogels of dieren. Deze toestemmingen gelden voor de duur van de pachtovereenkomst.
- c. De pachter machtigt hierbij de verpachter om aan derden het gebruik van het gepachte en de toegang tot het gepachte te verlenen, wanneer die derden dat nodig hebben ten behoeve van de uitoefening van het jachtrecht of de visserij.
- d. De pachter zal met betrekking tot het gepachte mede toezicht houden op het voorkomen van verboden activiteiten, waaronder ook begrepen stroperij en andere benadeling van de wild- en/of visstand. Wanneer de pachter het vermoeden heeft dat dergelijke activiteiten worden uitgevoerd zal hij dit mededelen aan de verpachter of zijn gemachtigde en – voor zover mogelijk – zelf maatregelen treffen om die activiteiten te beperken/voorkomen.

Artikel 6 Toegang tot het verpachte

De verpachter en zijn gemachtigde(n) behoudt zich het recht voor te allen tijde het verpachte te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen inzien, zonder dat hij daarin door of vanwege pachter mag worden belemmerd of verhinderd. Dit recht houdt ook in het doen betreden voor nadere bodem-, hydrologisch, of civieltechnisch onderzoek. Vanzelfsprekend zal hierbij door verpachter of door hem ingeschakelde derden in voldoende mate rekening worden gehouden met de belangen van de pachter. Het pachtgenot zal daarbij zo min mogelijk worden belemmerd, indien mogelijk krijgt pachter hieromtrent vooraf bericht.

Artikel 7 Gebruik

1. De pachter is verplicht om het gepachte te gebruiken overeenkomstig de hiervoor genoemde bestemming. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter aan het gepachte niets veranderen, vooral niet waar het gaat om de inrichting of gedaante daarvan.
2. De pachter dient te zorgen voor een goede bewerking, afwatering en bemesting van het gepachte met de toegestane middelen en hoeveelheden.
3. Pachter moet het land vrijhouden van schadelijke gewassen en zorgen voor een deugdelijke bestijding van het onkruid.
4. Op het verpachte mag geen glyfosaat gebruikt worden.

5. Pachter mag geen gewasbestrijding gebruiken op een strook binnen 50 meter van gebouwen met een woon-, verblijfs- en/of bezoekfunctie.
6. De pachter moet het gepachte zelf gebruiken, zoals een goed pachter betaamt.
7. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter mag de pachter het gepachte, noch voor het geheel noch voor een gedeelte, onderverpachten of aan derden in gebruik, onder welke benaming ook, afstaan.
8. De pachter is verplicht voor het bezit en het behoud van de rechten van de verpachter op het gepachte te waken en de verpachter van iedere inbreuk daarop door derden onverwijld kennis te geven.

Artikel 8 Onderhoud van de landerijen

1. De pachter neemt het gehele onderhoud van de landerijen voor zijn rekening, ook wat betreft reparaties en onderhoud aan afsluitingen, hekken, omheiningen, wegen, grensscheidingen, sloten, putten, watervoorzieningen, dammen, dreven en duikers.
2. Hij zal de sloten en watergangen moeten zuiveren en zonodig moeten uitdiepen om ze op behoorlijke breedte en diepte te houden en steeds voor de geregelde afvoer en uitlozing van het water moeten zorgdragen.
3. De verkregen delfaarde moet door de pachter op de meest doelmatige wijze ten bate van het gepachte worden gebruikt.
4. Voorzover derden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van sloten, is de pachter verplicht hen in de gelegenheid te stellen dit onderhoud op mechanische wijze uit te voeren; afrasteringen dienen door hem daartoe tijdig te worden verwijderd.
5. Eventuele boeten en kosten, door zijn nalatigheid veroorzaakt, komen voor rekening van de pachter.

Artikel 9 Rechten van derden

1. De pachter is verplicht bestaande uit- en overwegen ten behoeve van het gepachte te gebruiken.
2. Voorts is hij verplicht bestaande uit- en overwegen over het gepachte, zonder vergoeding te gedogen.
3. Zonder schriftelijke toestemming van de verpachter zal de pachter geen uit- of overwegen aan derden toestaan of zodanig gebruik van het gepachte gedogen.

Artikel 10 Plaatsen van bouwwerken e.d.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verpachter is het de pachter niet toegestaan op het gepachte schuren, kassen en andere bouwwerken, daaronder begrepen borden voor reclame en/of andere doeleinden te plaatsen of te hebben. Bij verlening van deze toestemming zijn onderhoud en reparaties van deze werken voor rekening van de pachter.

Artikel 11 Verzekering tegen brand- en bedrijfsschade

1. De pachter verplicht zich te verzekeren tegen bedrijfsschade, waartegen verzekering redelijkerwijs verwacht kan worden. Nalatigheid wordt aangemerkt als schuld in de zin van artikel 7:330 lid 2 sub b van het Burgerlijk Wetboek. Onder de verzekeringsplicht wordt verstaan de verzekering tegen brand-, bliksem- en stormschade van vee, voorraden, landbouwgereedschappen, werktuigen en alles wat tot de bedrijfsinventaris van pachter behoort.
2. Pachter zal de verzekering sluiten bij een solide brand- en/of schadeverzekeringsmaatschappij.
3. Pachter is verplicht de polissen van de verzekeringen desgevraagd aan de verpachter te tonen.
4. Pachter dient op verzoek van verpachter kwitanties van de laatst betaalde premie te overleggen waaruit de voortdurende verzekering blijkt.

Artikel 12 Schade/Aansprakelijkheid

Pachter zal verpachter onverwijld kennisgeven van schade, door hem of derden aan het pachtobject toegebracht en jegens verpachter aansprakelijk zijn voor alle schaden aan het pachtobject toegebracht, tenzij deze buiten zijn schuld en de schuld van hen die met zijn toestemming op het pachtobject verblijven, ontstaan zijn. Pachter vrijwaart verpachter tegen boetes die verpachter worden door gedragingen of nalatigheden van pachter en voor aanspraken van derden.

Artikel 13 Oplevering

De pachter levert het pachtobject bij het einde van de pachtijd aan verpachter op in dezelfde staat en met dezelfde bestemming als waarin hij het heeft ontvangen, of waarin het is gebracht met toestemming van verpachter.

Artikel 14 Onteigening

Indien het gepachte geheel of gedeeltelijk wordt onteigend en de onteigende partij krachtens het bepaalde in de Onteigeningswet of in enig ander wettelijk voorschrift geen schadeloosstelling aan de pachter betaalt, omdat de onderhavige overeenkomst is gesloten na de nederlegging ter inzage van de plannen der voorgenomen onteigening, zal de pachter geen vordering tot schadevergoeding tegen de verpachter hebben en zal deze niet verplicht zijn aan de pachter daarom enige schadeloosstelling te betalen.

Artikel 15 Ingebrekestelling en boete

1. Ten aanzien van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, zullen partijen in verzuim zijn door enkele daad of nalatigheid of door enkel verloop van een te stellen termijn of door het verstrijken van een gestelde datum, zonder dat enige sommatie, ingebrekestelling en/of dergelijke actie vereist is.
2. Indien pachter in verzuim is na ommekomst van het gestelde in lid 1 van dit artikel, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van 2% van de jaarlijkse pacht prijs (omgerekend naar een bedrag per dag) per dag gedurende maximaal 60 dagen.
3. Indien pachter in verzuim is het gepachte bij het einde van de pacht te verlaten, ontruime en ter vrije beschikking van verpachter te stellen, is pachter een direct opeisbare boete verschuldigd van tweemaal de jaarlijkse pacht prijs (omgerekend naar een bedrag per dag) per dag.
4. Indien pachter in verzuim is vanwege het niet nakomen van de voorwaarden, kan de pachter voor de komende 3 jaar uitgesloten worden om gronden te pachten van de gemeente.

Artikel 16 Grondkamer (alleen van toepassing bij een totale oppervlakte van > 1 hectare)

Pachter stemt ermee in dat de verpachter deze overeenkomst bij de Grondkamer ter goedkeuring indient. De toetsingskosten van de Grondkamer komen voor rekening van de pachter. Deze kosten worden (indien mogelijk) tegelijkertijd met de pachtnota in rekening gebracht door verpachter.

Artikel 17 Mededeling bij overlijden

De erfgenamen van de pachter zijn verplicht binnen één maand na het overlijden van de pachter van dit overlijden schriftelijk kennis te geven aan de verpachter.

Artikel 18 Persoonsgegevens

1. Verpachter en/of diens beheerder verwerken persoonsgegevens (van vertegenwoordiger van) pachter;
2. Op de verwerking van de in lid 1 genoemde persoonsgegevens is de privacyverklaring van de gemeente Noordenveld van toepassing.

Aldus opgemaakt en – in tweevoud – getekend, respectievelijk te:

Roden, op2025

Plaats, op2025

De verpachter:
(Namens deze)

De pachter:

.....

.....

Verpachter

Pachter

Tekening

CONCEPT