

VOORBEELD PACTCONTRACT (Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend, voorts onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door of namens het gemeentebestuur)

Geliberaliseerde pacht ex art. 7:397 lid 1 BW

Ondergetekenden:

- I. De gemeente Breda, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door heer M.M.L.P. van den Heuvel, teamleider afdeling Vastgoed Ontwikkeling, daartoe bevoegd krachtens volmacht als bedoeld in schema B van "Het Algemeen Mandaatbesluit Breda 2019", vastgesteld door het college d.d. 15 januari 2019, in werking getreden op 24 januari 2019, hierna te noemen: **'de verpachter'**

Correspondentieadres: Gemeente Breda afdeling Vastgoed Ontwikkeling, Postbus 90156, 4800 RH, Breda, Kvk-nummer 20169706

en

- II. de heer/mevrouw, wonende te
hierna te noemen **'de pachter'**,

Overwegingen:

- a. De gemeente heeft een inschrijving georganiseerd teneinde een ieder mee te laten dingen naar de in Breda beschikbare pacht kavels;
- b. De pachter heeft in dat kader de economisch meest voordelige inschrijving gedaan voor de onderhavige kavels;
- c. Gelet daarop wensen partijen de voorwaarden waaronder zij de geliberaliseerde pacht wensen aan te gaan voor deze kavels schriftelijk vast te leggen in onderhavige pachtovereenkomst.

Verklaren:

- a. dat de verpachter (een gedeelte van) de percelen grond zonder opstallen, kadastraal bekend gemeente Breda sectie XX, nummer XXXXX, groot XXXX ha zoals aangeduid in de aan deze overeenkomst bijgevoegde tekening(en), hierna te noemen **'het gepachte'**, in pacht afstaat aan de pachter, die door medeondertekening verklaart te hebben gepacht voor een termijn van circa 9,5 maanden, ingaande op 18 april 2023 en eindigend op 31 januari 2024;
- b. dat voor deze verpachting en pacht de volgende bepalingen gelden:
 1. De totale pacht prijs bedraagt € X00000,00 en zal door de pachter, te vermeerderen met de gehele waterschapslasten en grondkamer kosten, zonder enige korting, zonder inhouding van kosten of schuldvergelijking uiterlijk 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur worden voldaan aan de gemeente. De factuur wordt in het eerste kwartaal verstuurd. Bij tussentijdse beëindiging worden de niet genoten maanden naar rato verrekend. Bij niet tijdige betaling zal de wettelijke rente, thans 8%, over de pacht prijs berekend worden.
 2. De pachter is gehouden het gepachte als een goed pachter te gebruiken en al datgene te doen en na te laten, wat een goed pachter in gelijke omstandigheden zou doen en nalaten;
 3. De pachter is gehouden het gepachte bij het einde van de pachtovereenkomst in goede staat (ten minste gelijk aan de staat waarin hij het gepachte van de gemeente in gebruik heeft gekregen) en ter vrije beschikking aan de verpachter op te leveren;
 4. Het gepachte mag niet zonder toestemming van de verpachter gescheurd worden en moet goed onderhouden worden;
 5. Verpachter is niet aansprakelijk voor misstellingen, welke in de omschrijving van het gepachte mochten voorkomen. Verschil van grootte van het gepachte met de hierboven opgegeven grootte geeft geen grond tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd;
 6. Pachter aanvaardt het gepachte in de staat, waarin het zich bij het aangaan van de pachtverhouding bevindt ('as is'); verpachter is niet aansprakelijk en/of verantwoordelijk voor enig gebrek aan het verpachte;
 7. De pachter mag zonder schriftelijke machtiging van de verpachter het gepachte niet



- weder verpachten of onder andere titel aan derden in gebruik afstaan; het inscharen van vee van derden hieronder begrepen;
8. De pachter is verplicht langs de bestaande uitpaden toegang te verlenen en mag nieuwe over- en uitpaden slechts met schriftelijke toestemming van verpachter toestaan.
 9. Pachter mag van het gepachte geen ander gebruik maken dan dat waarvoor het gepachte is bestemd en mag de aard of bestemming van het gepachte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verpachter niet veranderen;
 10. De pachter is verplicht het gepachte zuiver te houden van grof onkruid; onder grof onkruid wordt verstaan het zogenaamde pijpkruid, kaasjeskruid, wilde zuring, distels, brandnetels, hoefblad, bunt, jacobskruiskruid en dergelijke.
 11. Pachter is verplicht voor 15 november van het betreffende pachtjaar de sloten te schouwen en te schonen. Blijft pachter in gebreke dan geschiedt het schonen en schouwen door of namens verpachter, op de door verpachter te bepalen wijze, op kosten van pachter;
 12. De doorgelegde kosten bij niet tijdig schonen van sloten wordt door de pachter onverwijld betaald.
 13. Het is pachter verboden drenken voor het vee in het gepachte of in aangrenzende sloten te maken;
 14. De pachter is, onverminderd zijn verplichtingen in wet, provinciale of gemeentelijke verordening aangaande het laten loslopen van vee, verplicht zorg te dragen, dat noch aan het verkeer, noch aan de belangen van verpachter, noch aan de belangen van derden enige schade of hinder wordt toegebracht en is aansprakelijk voor alle schade, die desniettegenstaande mocht zijn toegebracht.
 15. Voor zover door verpachter geen afrasteringen zijn geplaatst dient pachter ervoor zorg te dragen, dat langs de scheidingsloten een afrastering wordt geplaatst. Pachter is tevens verplicht de afrasteringen te plaatsen, welke door enige keur van een waterschap worden geëist, op de in deze keur voorgeschreven wijze. Alle afrasteringen dienen door pachter in goede staat te worden onderhouden.
 16. De pachter moet gedogen het verkeer, als ook het drijven van vee langs de uit- en overpaden, met behoud van zijn recht om de daardoor veroorzaakte schade te verhalen op hem, die er schuld aan heeft.
 17. De pachter moet gedogen alle bewerkingen en verrichtingen, die nodig zijn tot volbrenging van de verplichtingen, die verpachter voor zijn rekening houdt of neemt. Indien langsliggende sloten door of in opdracht van verpachter worden verbreed, geheind en gediept moet pachter gedogen, dat de uitkomende specie op de kant van het door hem gepachte geborgen wordt en ervoor zorgdragen, dat binnen vier maanden na een desbetreffende opdracht van verpachter de uitkomende specie over het verpachte wordt verspreid;
 18. Onder de verpachting is niet begrepen, doch wordt door verpachter uitdrukkelijk voorbehouden, het jachtrecht, zonder dat de pachter op enige vergoeding aanspraak kan maken, gevende de pachter bij deze aan verpachter toestemming het jachtrecht aan derden te verhuren of te verpachten of vergunningen tot jagen te verlenen;
 19. De verpachter bedingt voor zich en zijn door hem aan te wijzen ambtenaren de vrije toegang tot het verpachte;
 20. Het is pachter niet toegestaan anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de verpachter om op het gepachte producten als bijvoer voor het vee te (doen) deponeren, die afwijken van hetgeen in het agrarische patroon gebruikelijk is. In ieder geval is het verboden groente en fruit of landbouwafval te storten of te verwerken;
 21. Het is pachter niet toegestaan glyfosaat houdende bestrijdingsmiddelen (zoals Roundup) op de gronden te gebruiken.
 22. Het is pachter tot 31 januari 2024 niet toegestaan aardappels te telen op het verpachte.
 23. Houtopstanden:
De op het gepachte staande houtopstanden, hakhout of opgaande bomen, blijven met uitzondering van vruchtbomen, buiten deze overeenkomst. Verpachter kan naar eigen inzicht deze houtopstanden onderhouden, vellen en herbeplanten en over het gepachte vervoeren zonder enigerlei schadevergoeding aan pachter verschuldigd te zijn. Pachter zal zodanige voorzieningen treffen dat wordt voorkomen dat op het gepachte geweid vee schade aan de houtopstanden toebrengt. Afrasteringen mogen op generlei wijze aan houtopstanden worden bevestigd;
 24. Einde pachttermijn:
Bij (tussentijdse) ontbinding van het pachtcontract kan de pachter geen aanspraak

-
- maken op mestquotum, of productierechten in welke vorm dan ook of de geldwaarde daarvan.
25. De pachter dient er rekening mee te houden dat bij tussentijdse beëindiging en/of aan het einde van de pachtperiode de percelen in goede staat en ter vrije beschikking aan de verpachter dienen te worden opgeleverd.
 26. Bij beëindiging van de pacht mogen de nog te velden staande gewassen niet in de bodem worden ondergewerkt en in geval de percelen voor de boomteelt zijn gebruikte dienen de percelen vrij van wortels en stobben te worden opgeleverd. Tevens wordt bij (tussentijdse) beëindiging geen vergoeding betaald voor de nog te velden staande gewassen.
 27. Het is partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde, tenzij de wederpartij hier schriftelijk mee heeft ingestemd. Aan een dergelijke instemming kan de wederpartij nadere voorwaarden verbinden. Onder een overdracht wordt in dit kader tevens verstaan het overdragen van een substantieel deel van de aandelen/zeggenschap in de entiteit die de pachter vormt.
 28. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn en de gemeente tot generlei vergoeding van enigerlei schade, kosten en interesten aan de wederpartijen is gehouden, indien het handelen hiernaar eist, dat de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht of nalaat, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.
 29. Indien op enig moment mocht blijken dat (een deel van) hetgeen partijen in deze overeenkomst zijn overeengekomen strijdig is met de op dat moment geldende wet- en regelgeving en/of jurisprudentie, komen partijen in onderling overleg tot een zodanige aanpassing van deze overeenkomst dat deze strijdigheid niet langer bestaat. Daarbij respecteren zij zo veel als mogelijk de geest van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, met dien verstande dat zij eventuele strijdige afspraken zodanig herformuleren dat de inhoud daarvan zo dicht mogelijk blijft bij hetgeen partijen oorspronkelijk zijn overeengekomen.

Breda,

de pachter,

de verpachter,
Teamleider Vastgoed Ontwikkeling,
Ruimtelijk Economisch Domein

.....
M.M.L.P. van den Heuvel