

STICHTING BELANGEN EIGENAARS PARC EMSLANDERMEER

BEHEERSOVEREENKOMST (versie 4 december 2021 - PV)

De ondergetekenden:

1. De heer, mevrouw :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

Telefoon :

E-mail :

hierna te noemen: "de Eigenaar",

en

2. de Stichting "**STICHTING BELANGEN EIGENAARS PARC EMSLANDERMEER**",

gevestigd in de gemeente Vlagtwedde,

Correspondentieadres:

hierna te noemen: "de Stichting".

Overwegingen vooraf

a. De Stichting stelt zich krachtens haar statuten onder meer ten doel het behartigen van de belangen van de eigenaren van de woningen, hierna te noemen: "**de Eigenaren**", gelegen op het aan partijen genoegzaam bekend zijnde recreatiepark Parc Emslandermeer te Vlagtwedde, hierna te noemen "**het Recreatiepark**", en voorts al hetgeen met één en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin des woords.

b. De Stichting beheert het Recreatiepark met de daarop aanwezige faciliteiten, infrastructuur en voorzieningen, waaronder ook begrepen de jachthaven, wegen, waterpartijen en vaarwegen en onroerende zaken. Zij is daarnaast eigenaar van de gemene gronden en van diverse gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het Recreatiepark.

c. Daarnaast levert de Stichting een structurele financiële bijdrage aan instandhouding van het nabij het Recreatiepark gelegen zwembad, gelegen aan de Laan van Westerwolde 15 te Vlagtwedde, welk zwembad een belangrijke recreatieve en commerciële functie vervult voor de Eigenaren en de overige gebruikers van de woningen op het Recreatiepark.

d. De Eigenaar heeft het eigendomsrecht verworven van een kavel met bungalow en aanhorigheden, erf en tuin staande en gelegen op het Recreatiepark aan....., hierna te noemen: "de Woning".

e. De Eigenaar erkent het belang van de instandhouding van de infrastructuur en de voorzieningen op het Recreatiepark, van de instandhouding van het hiervoor genoemde zwembad en van een gemeenschappelijk beheer en heeft zich ermee akkoord verklaard, dat aan het eigendom van de Woning verplichtingen verbonden zijn, die zijn uitgewerkt in deze beheerovereenkomst, alsmede in erfdienstbaarheden, kwalitatieve en/of bijzondere verplichtingen en kettingbedingen, zoals die zijn vermeld in de akte van levering van de Woning.

f. Het is de Eigenaar bekend dat de Stichting de beheertaken als vermeld in deze overeenkomst, geheel of gedeeltelijk kan uitbesteden aan derden. De Stichting zal geen winst maken op de aan derden uitbestede werkzaamheden noch op de doorlevering van goederen en diensten. Alle hieruit voortvloeiende kosten worden één op één aan de Eigenaren doorbelast.

g. Partijen onderkennen de noodzaak dat de lasten van de voornoemde activiteiten van de Stichting door alle Eigenaren gezamenlijk gedragen worden. Om die reden dienen individuele Eigenaren zich niet eenzijdig aan hun (bijdrage)verplichtingen onder deze beheerovereenkomst te kunnen

onttrekken zolang zij eigenaar zijn. Daarnaast dient deze beheerovereenkomst na verloop van tijd aangepast te kunnen worden aan eventuele veranderde omstandigheden.

h. De voorgaande overwegingen hebben geleid tot de navolgende overeenkomst.

Artikel 1 Het beheer

Het beheer omvat:

1. het aankopen, aanleggen, financieren en onderhouden van infrastructurele voorzieningen ten behoeve van het Recreatiepark, waaronder, maar niet uitsluitend, wegen, paden, bermen, parkeerplaatsen, beschoeiing, terreinverlichting, bruggen, speel - en groenvoorzieningen, onroerende zaken, waterpartijen, vaarwegen, het centrale rioleringsstelsel en de (bedrijfs)netwerken voor gas, water, elektriciteit, de zgn. kabel en overige zaken van gemeenschappelijk nut;
2. het openstellen van een receptie voor de Eigenaren, dit in beginsel in de vorm van een digitaal loket met inlooppreekuren op vaste tijden. De Stichting heeft de mogelijkheid de omvang van deze dienstverlening uit te breiden indien daar aanleiding toe bestaat en dit financieel te verantwoorden is;
3. het voldoen en administreren van de aan de eigenaar c.q. exploitant van het zwembad toekomende bijdrage in de instandhouding van dat zwembad, het voeren van overleg met die eigenaar c.q. exploitant alsook het toekennen van de door de eigenaar c.q. exploitant voor het zwembad uitgegeven toegangsbewijzen aan de Eigenaren en hun gasten.
4. zorgdragen voor de doorlevering van het kabelsignaal voor radio, televisie en internet.
5. het laten verrichten van (periodieke) keuringen van installaties i.v.m. legionella gevaar.
6. het verzorgen van centrale brievenbussen en de afvoer van straat-, huis- en zwerfvuil.
7. het toezien op de naleving van de erfdienstbaarheden.
8. het handhaven van de rust en orde op het park.
9. de afhandeling van klachten.

Artikel 2 De Beheervergoeding, vaststelling en betaling

1. Met betrekking tot de in artikel 1 genoemde beheerwerkzaamheden is de Eigenaar aan de Stichting een vergoeding verschuldigd voor de daaraan verbonden kosten, de zogenaamde beheervergoeding. Deze beheervergoeding heeft betrekking op de kosten voor het uitbesteden van de beheer- en onderhoudswerkzaamheden aan derden, financieringslasten, op de bijdrage in de instandhouding van het zwembad en op de overige kosten als gespecificeerd in de jaarlijkse Begroting van de Stichting.
2. De door de Eigenaar voor het opvolgende jaar verschuldigde beheervergoeding wordt jaarlijks vooraf vastgesteld door het bestuur van de Stichting met in achtneming van het bepaalde in de statuten van de Stichting. Bij die vaststelling heeft het bestuur van de Stichting de vrijheid om een hogere beheervergoeding te verlangen van Eigenaren van woningen die geschikt zijn voor meer gebruikers dan de oorspronkelijke 'fase 1'-woningen.
3. De conform lid 2 vastgestelde beheervergoeding wordt in maandelijkse termijnen, te beginnen in de maand januari, gefactureerd met een betalingstermijn van 14 dagen. In geval van wanbetaling heeft de Stichting de mogelijkheid om incassokosten en wettelijke rente in rekening te brengen en de vordering tot betaling over te dragen aan een incassobureau.
4. De vergoeding is in zijn geheel verschuldigd, ook indien van één of meerdere diensten geen gebruik wordt gemaakt en ook in het geval dat er door overmacht aan de zijde van de Stichting geen of onvoldoende diensten geleverd kunnen worden.
5. Indien de eigendom van de Woning in de loop van enig jaar wordt overgedragen, vindt geen restitutie plaats van enig deel van de reeds door de vertrekkend eigenaar betaalde beheervergoeding. De vertrekkend eigenaar en diens rechtsopvolger dienen een eventuele verrekening hiervan onderling te regelen. Indien betaling van de voor het jaar van overdracht verschuldigde beheervergoeding tot het moment van overdracht van de eigendom (deels) is uitgebleven, zijn de voormalige eigenaar en diens rechtsopvolger vanaf dat moment hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van het onbetaald gelaten deel.

Artikel 3 Uitvoering van de beheerwerkzaamheden

- 1 De Eigenaar verleent volmacht aan de Stichting tot het doen verrichten van al hetgeen ter uitvoering van deze overeenkomst noodzakelijk is.
- 2 Het is de Stichting te allen tijde toegestaan om enige of alle in deze overeenkomst bedoelde beheerwerkzaamheden door een derde te laten uitvoeren.

3. De Eigenaar zal naar aanleiding van het door of namens de Stichting gedane verzoek daartoe, op gezette tijden aan de Stichting de gelegenheid geven de wateraansluitingen van de Woning en het kavel waarop de Woning gelegen is te controleren op legionella en soortgelijke gezondheidsrisico's.

Artikel 4 Kosten energie

1. De energiekosten, voortvloeiende uit de inkoop en doorlevering van gas, water en elektra, worden, gelijk aan de door de toeleveringsmaatschappijen en organisaties bepaalde prijzen, één op één aan de Eigenaar in rekening gebracht op basis van een voorschotnota. Dit voorschot wordt vastgesteld aan de hand van de recente jaarcijfers ten aanzien van de betreffende Woning. De betaalde voorschotten worden in het nieuwe boekjaar verrekend op basis van het gemeten individuele verbruik van gas, water en elektra door middel van tussenmeters in de Woningen in het voorgaande boekjaar. Indien een Woning evenwel in een lopend boekjaar in eigendom overgaat op een derde-verkrijger, zullen de meterstanden direct worden opgenomen en zal een eindafrekening worden opgesteld op basis van de laatstelijk vastgestelde tarieven.

2. De Eigenaar zal naar aanleiding van het door of namens de Stichting gedane verzoek daartoe, op gezette tijden aan de Stichting de gelegenheid geven het gebruik van gas, water en elektra op de meter af te (laten) lezen. De Eigenaar is verplicht onderhoud en/of vervanging van de tussenmeter uitsluitend door of namens de Stichting te laten geschieden op kosten van de Eigenaar tegen marktconforme prijzen. De Eigenaar zal de verzegeling van de meter te allen tijde respecteren, zulks op straffe van uitsluiting van leveranties, en wel zo, dat deze verzegeling uitsluitend door of vanwege de Stichting kan worden verbroken.

3. De Stichting heeft het recht de doorlevering van gas, water en elektra aan een betreffende Eigenaar c.q. diens Woning(en), te staken indien de betreffende Eigenaar de voorschotnota onbetaald heeft gelaten en minimaal tweemaal schriftelijk is gesommeerd alsnog tot betaling over te gaan binnen een termijn van veertien dagen.

Artikel 5 Kosten signaallevering

1. De kosten voor de inkoop en doorlevering van het signaal van de kabelexploitant worden één op één aan de Eigenaar in rekening gebracht. De eventuele extra kosten voor zenderpakketten anders dan het reguliere basispakket, zoals aanvullende apparatuur, andere internetpakketten of telefonie, zijn voor rekening van de Eigenaar.

2. De Eigenaar is verplicht onderhoud, instelling en/of vervanging van de in opdracht van de Stichting aangebrachte kabelapparatuur, zoals router / wifi-spot, etc. in de Woning uitsluitend door of namens de Stichting te laten geschieden. De Eigenaar zal de instellingen van deze apparatuur te allen tijde respecteren, zulks op straffe van uitsluiting van signaallevering.

Artikel 6 Reglement van Orde

De Eigenaar, gebruiker, of door de Eigenaar in de Woning toegelaten derden, zijn verplicht zich te houden aan het door de Stichting opgestelde reglement van orde, het zogenaamde Parc Reglement, en andere door de Stichting vastgestelde dan wel nog vast te stellen reglementen geldend voor het Recreatiepark.

Artikel 7 Beperking aansprakelijkheid

De Stichting is niet aansprakelijk voor schade van de Eigenaar (aan de Woning), tenzij die schade verwijtbaar is ontstaan als gevolg van grove nalatigheid of opzet van de Stichting.

Artikel 8 Duur van de overeenkomst, wijziging en beëindiging

1 Deze overeenkomst is onverbrekkelijk verbonden met de eigendom van de Woning, geldt daarmee voor onbepaalde tijd en is voor de Eigenaar niet opzegbaar.

2. Deze overeenkomst kan worden gewijzigd of aangevuld indien in de in de Statuten van de Stichting bedoelde participantenvergadering een daartoe strekkend voorstel wordt aangenomen met een meerderheid van tenminste 2/3^{de} van de uitgebrachte stemmen, terwijl tenminste 2/3^{de} van het totaal aantal uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is in die vergadering. Aan iedere Eigenaar komt één stem toe per Woning op het Recreatiepark waar hij/zij eigenaar van is, mits voor die Woning een beheerovereenkomst als de onderhavige met de Stichting is gesloten. Indien conform de vorige volzinnen besloten wordt tot wijziging van deze beheerovereenkomst, zal de Eigenaar aan deze wijziging gebonden zijn en (ook) de wijzigingen onvoorwaardelijk dienen na te komen.

3. Deze overeenkomst kan uitsluitend eindigen:

- a. door opzegging door de Stichting met inachtneming van een opzegtermijn van minstens drie (3) maanden;
- b. door een daartoe tussen de Stichting en de Eigenaar gesloten beëindigingsovereenkomst;
- c. door een daartoe genomen beslissing volgens het Protocol Geschillenregeling uit artikel 10.

Artikel 9 Overdracht rechten en verplichtingen met kettingbeding

1. De Eigenaar en diegene die van de Eigenaar een recht tot gebruik van de Woning zal verkrijgen, zal nalaten om handelingen te verrichten met betrekking tot het registergoed welke in strijd zijn met deze beheerovereenkomst.
2. De Eigenaar is verplicht (en bevoegd) bij gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van de Woning zijn uit deze beheerovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding tot de Stichting aan zijn rechtsopvolger(s) over te dragen (in de zin van art. 6:159 BW), deze zelfde verplichting tot overdracht aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen in de vorm van een kettingbeding (in zowel de koop- als leveringsakte) en deze overdracht en dit kettingbeding ten behoeve van de Stichting te aanvaarden, dit telkens op straffe van een aan de Stichting toevallende boete ter grootte van € 25.000 voor iedere overtreding, vermeerderd met € 500 voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Stichting tot het vorderen van de meer geleden schade, welke boete en welk recht op vergoeding van meer geleden schade in het door te leggen kettingbeding dienen te worden opgenomen.
3. De Eigenaar blijft, onverminderd het bepaalde in artikel 2.5, jegens de Stichting aansprakelijk voor nakoming van verplichtingen jegens de Stichting die opeisbaar zijn geworden voorafgaand aan de hiervoor bedoelde contractsovername.
4. De Eigenaar verleent hierbij alvast onherroepelijk medewerking aan een eventueel toekomstige overname van alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst door de Stichting aan derden. Zodra een dergelijke contractsovername heeft plaatsgehad, zal de Stichting de Eigenaar daarover onverwijld informeren opdat het voor de Eigenaar duidelijk wordt wie zijn contractspartij alsdan is.

Artikel 10 Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Bij ontstane geschillen zullen partijen handelen volgens het als Bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte Protocol Geschillenregeling.

Artikel 11 Slotbepalingen

1. De Eigenaar is verplicht zijn volledige personalia en een bankrekeningnummer, bij de Stichting op te geven. De Stichting kan rechtsgeldig van deze gegevens gebruik maken tot een eventuele wijziging van deze gegevens schriftelijk aan hem is doorgegeven.
2. Indien de kavel c.q. de Woning in onverdeelde mede-eigendom toebehoort aan meerdere personen, worden zij allen als één Eigenaar aangemerkt en zijn zij jegens de Stichting hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van hun verplichting uit deze overeenkomst.
3. De Eigenaar is gehouden de Stichting op de hoogte te stellen van een (voorgenomen) vervreemding van de Woning en dient er voor zorg te dragen dat een door de Stichting daartoe ter beschikking gestelde beheerovereenkomst door de beoogde nieuwe eigenaar getekend aan de Stichting wordt toegezonden voorafgaande aan de datum van de notariële akte van levering.
4. Indien enige bepaling in deze overeenkomst onafdwingbaar zou zijn of strijdig is met bepalingen van dwingend recht, zal deze onafdwingbaarheid of ongeldigheid de geldigheid en afdwingbaarheid van andere bepalingen in de overeenkomst niet beïnvloeden, evenmin als van dat deel van de betreffende bepaling dat niet strijdig is met dwingend recht. Partijen zullen alsdan in gezamenlijk overleg en in de geest van deze overeenkomst deze, voor zover noodzakelijk, zodanig aanpassen dat de ongeldige bepaling wordt vervangen door een andere, die zo min mogelijk verschilt van deze ongeldige bepaling.
5. Deze beheerovereenkomst vervangt alle eerdere versies van deze beheerovereenkomst en treedt daar (dus) voor in de plaats.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te _____ en getekend d.d. _____

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Vlagtwedde en getekend d.d. 31 december 2021.

PROTOCOL GESCHILLENREGELING

als bedoeld in artikel 10 van de Beheerovereenkomst

Artikel 1

Alle geschillen (hoe ook genaamd) voortvloeiende uit de inhoud van de Beheerovereenkomst Parc Emslandermeer zullen worden beslecht volgens de in dit protocol voorziene regeling.

Artikel 2

De partij die een geschil aanwezig acht, dient zulks schriftelijk bij aangetekend schrijven ter kennis van de andere partij te brengen.

Artikel 3

De stichting en de eigenaar zijn vervolgens verplicht om binnen twee weken na de ontvangst van de in art. 2 bedoelde brief schriftelijk jegens elkaar vast te leggen of en zo ja, in welke mate, zij het over de aard en de omvang van het geschil eens zijn dan wel oneens zijn.

Artikel 4

Partijen maken zich sterk, dat zij nadien het ontstane geschil voorleggen aan een door beide partijen te benoemen (in het register van het N.M.I. ingeschreven) mediator. Partijen zullen met behulp van deze mediator proberen het geschil binnen een termijn van vier weken op te lossen.

Artikel 5

Indien blijkt dat partijen het geschil met behulp van een mediator niet kunnen oplossen zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter. Als enige bevoegd om in eerste instantie van de geschillen tussen partijen kennis te nemen is alsdan de Kantonrechter respectievelijk de Arrondissementsrechtbank te Groningen.

Wij vragen u een kopie van de getekende beheerovereenkomst te mailen aan;

vve@vvemetea.nl

info@sbp-emslandermeer.nl