

ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE VESTIGING VAN DE ZAKELIJKE RECHTEN VAN ERFPACHT EN OPSTAL IN HET BUNGALOWPARK STILLE WILLE TE OOST-, WEST-, EN MIDDELBEERS (GEMEENTE OIRSCHOT)

De Erfpachtbepalingen vastgesteld en opgenomen in akte 20 febr.2004 verleden voor Notaris v/d Kolk te Udenhout en ingeschreven bij Dienst voor kadaster en openbare registers te Eindhoven 23 febr. 2004 in register Hypotheken 4 deel 40150 nummer 38.

Artikel 1 DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Algemene Bepalingen verstaan onder:

- **Akte:**
De notariële akte waarmee Erfpachter zijn recht van Erfpacht/Opstal verkreeg.
- **Canon:**
De in de Akte vastgestelde Canon, inclusief eventuele aanpassingen daarvan.
- **Erfpacht:**
De ingevolge de Akte op de onroerende zaak gevestigde erfpacht met het daarvan afhankelijke recht van Opstal.
- **Erfpachter:**
De gerechtigde tot Erfpacht.
- **Grondeigenaar:**
De Jong Beleggingen B.V.
- **Opstallen:**
Alles wat op het Perceel van de Erfpachter is gebouwd, geplaatst en/of geplant en alles wat aard en nagelvast daarmee verbonden is.
- **Partijen:**
De Erfpachter en de Grondeigenaar.
- **Perceel:**
Het bij de Erfpachter op grond van de Erfpacht in gebruik zijnde perceel, zoals dat in de Akte staat omschreven.

Artikel 2 TOEPASSELIJKHEID

- 2.1. Deze Algemene Bepalingen regelen de relatie tussen de Erfpachter en de Grondeigenaar van het bungalowpark De Stille Wille in aanvulling op de Akte. Deze Algemene Bepalingen gelden vanaf de datum dat de Erfpachter bij de Akte het recht van Erfpacht en Opstal verkrijgt, dan wel verkregen heeft.
- 2.2. Deze Algemene Bepalingen gelden naast de Exploitatieovereenkomst die de relatie tussen de Erfpachter en de Exploitant van het bungalowpark De Stille Wille regelen.

Artikel 3 BESTEMMING EN GEBRUIK

- 3.1. Het in Erfpacht uitgegeven Perceel of Perceelsgedeelte omschreven in de Akte is door Erfpachter aanvaard in de staat en toestand waarin het zich ten tijde van het aangaan van de Erfpachtovereenkomst bevindt, vrij van hypotheeken en beslagen.
- 3.2. De Erfpachter kan in geen geval, noch op grond van enig onderscheid tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Perceel, noch op grond van enig gemis in genot, vermindering of vrijstelling van de Canon vorderen.

- 3.3. Boven en behalve de Erfpachtscanon is de Erfpachter verplicht om met de door de Grondeigenaar aangestelde exploitant van het bungalowpark een exploitatieovereenkomst aan te gaan en getrouw zijn verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen.
- 3.4. Het in Erfpacht ontvangen Perceel(-sgedeelte) en de zich daarop bevindende Opstallen zijn bestemd voor recreatiedoeleinden en de Erfpachter verplicht zich het Perceel(-sgedeelte) en de Opstallen te gebruiken overeenkomstig deze bestemming, overeenkomstig de door de overheid ten deze gestelde of nog te stellen richtlijnen, normen en voorschriften en overeenkomstig richtlijnen en aanwijzingen gegeven of nog te geven door de Grondeigenaar.
- 3.5. Mocht het gebouwde object teniet gaan of om andere reden vervangen, hersteld, verbouwd, veranderd, uitgebreid of aangepast dienen te worden, dan is de Erfpachter verplicht om voordat de betreffende werkzaamheden een aanvang nemen, de plannen en tekeningen ter goedkeuring aan de Grondeigenaar voor te leggen. Indien de Erfpachter zou handelen in strijd met het hier gestelde is hij aan de Grondeigenaar zonder meer een boete van EUR 15.000 (*vijftienduizend euro*) verschuldigd.
- 3.6. Het ontvangen van een bouwvergunning ontslaat de Erfpachter in geen enkel opzicht van de in dit artikel genoemde verplichting.
- 3.7. Met het oog op het in artikel 3.4. bepaalde omvat het Erfpachtsrecht tevens het zakelijke recht van Opstal, met dien verstande, dat te stichten of aanwezige Opstallen als bedoeld onder 3.4. eigendom zijn van de Erfpachter. De Erfpachter erkent uitdrukkelijk het recht van de Grondeigenaar om zo nodig nakoming van het bepaalde onder 4.1. en 4.2. te verlangen.

Artikel 4 VERVREEMDING EN BEZWARING

- 4.1. Zonder schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar is het de Erfpachter/Opstalhouder niet geoorloofd het recht van Erfpacht en/of dat van Opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren, de te stichten Opstallen geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren, het terrein en/of de gebouwen geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, of onder ander titel in gebruik af te staan, of te gedogen dat anderen dan de door de Grondeigenaar aangestelde exploitant de exploitatie van het Erfpachtsterrein en/of de daarop te stichten gebouwen uitoefenen. De Grondeigenaar zal zijn toestemming slechts weigeren om gegronde redenen.
- 4.2. Indien de Erfpachter/Opstalhouder zijn rechten met hypotheek bezwaart, is hij verplicht een afschrift van de akte van hypotheekverlening kosteloos ter beschikking van de Grondeigenaar te stellen.
- 4.3. Indien de hypotheekhouder tot verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek overgaat, zal hij geacht worden ontheffing te hebben verkregen van het verbod van vervreemding en bezwaring als in lid 1 van dit artikel bepaald, mits hij de Grondeigenaar uiterlijk dertig dagen voor de datum der openbare verkoop van die verkoop in kennis stelt en aan de Grondeigenaar vergoedt al datgene wat de Grondeigenaar op grond van artikel 5:87 juncto artikel 5:99 en artikel 5:105 van het Burgerlijk Wetboek aan de Erfpachter verschuldigd zou zijn, dan wel, indien de Grondeigenaar daartoe de wens te kennen geeft, de Grondeigenaar in de gelegenheid stelt de zaak, met inachtneming van het gestelde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, onderhands te verwerven.

- 4.4. De Erfpachter/Opstalhouder verplicht zich, indien de hypotheekhouder tot verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek overgaat, op eerste aanzeggen zijdens de Grondeigenaar en/of de hypotheekhouder, indien en voor zover vereist, zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van het Erfpacht- en Opstalrecht aan de koper.
- 4.5. De Grondeigenaar zal de onder 4.1 vereiste toestemming tot vervreemding slechts weigeren, wanneer de rechtverkrijgende redelijkerwijs met het oog op de naleving van diens verplichtingen jegens de Grondeigenaar en/of met het oog op het sociale kader (leefklimaat) van het bungalowpark niet aanvaardbaar is.
- 4.6. Bij vervreemding is de Erfpachter-verkoper aan de Grondeigenaar een vergoeding verschuldigd terzake van de goodwill, welke het object aan het bungalowpark als geheel ontleent en voor de uit de vervreemding voortvloeiende extra kosten van de Grondeigenaar, welke vergoeding is bepaald op vijf procent (5%) (exclusief eventueel te berekenen omzetbelasting) van de dagwaarde van het object.
- 4.7. In geval dat de Erfpachter-verkoper aan de Grondeigenaar de verkoop van het object opdraagt, is deze verplicht die opdracht te aanvaarden, zonder commissie daarvoor aan de Erfpachter-verkoper in rekening te brengen, onverminderd het bepaalde in artikel 4.6.
- 4.8. Indien de verkoopprijs naar de mening van de Grondeigenaar lager is dan de dagwaarde en Partijen het over de dagwaarde niet eens zijn, dan zullen zij deze doen vaststellen door één danwel drie deskundigen, in overleg aan te wijzen en bij gebreke van overeenstemming dienaangaande te benoemen door de Rechtbank te Breda.
- 4.9. Indien verkoop plaats vindt op enig ander tijdstip dan de aanvang van het kalenderjaar, vindt verrekening plaats van de vooruitbetaalde Canon en servicekosten en dergelijke. Verrekening vindt slechts plaats voor de nog niet verstreken volle maanden.
- 4.10. Indien de Erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in dit artikel 4 wordt hij aan de Grondeigenaar een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 15.000,- (*vijftienduizend euro*).

Artikel 5 VRIJWARING DOOR DE ERFPACHTER

- 5.1 De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar voor alle verplichtingen tot vergoeding van schade, rente en kosten waartoe zij ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstallen gehouden mocht zijn.
- 5.2 De Erfpachter vrijwaart de Grondeigenaar voor alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade die verontreiniging van de bodem van het in Erfpacht gegeven Perceel waardoor gevaar bestaat voor de gezondheid en/of het milieu.

Artikel 6 BETALINGSVERZUIM VAN DE ERFPACHTER

- 6.1. De Grondeigenaar heeft het recht, zonder dat ingebrekestelling is vereist, het recht van Erfpacht en Opstal op te zeggen indien de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate in gebreke is gebleven de verplichtingen uit de Akte en/of de Algemene Bepalingen na te komen.

- 6.2 Indien de Grondeigenaar tot opzegging op grond van het bepaalde in lid 1 van dit artikel besluit wordt dit bij deurwaardersexploit aan de Erfpachter medegedeeld en wordt daarbij tevens de dag vastgesteld waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met Opstallen ter vrije beschikking van de Grondeigenaar moet worden gesteld, welke dag tenminste één maand na dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
- 6.3. Binnen veertien dagen na dagtekening van het exploit bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt door de Grondeigenaar aan de eventuele hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploit van de opzegging kennis gegeven. Aan bedoelde hypotheekhouder(s) wordt daarbij medegedeeld, dat hij (zij) in geval van niet-betaling van de Canon, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, gedurende een termijn van één maand in de gelegenheid zal (zullen) zijn het verzuim van de Erfpachter te zuiveren en dat in de overige gevallen, het Erfpachtsrecht niet zal worden beëindigd, indien gehandeld wordt overeenkomstig het te dien aanzien in lid 5 van dit artikel bepaalde.
- 6.4. Indien voor de bij het in lid 3 van dit artikel bedoelde exploit genoemde dag de Canon en de verschuldigde rente is betaald, dan wel de in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen ten genoegen van de Grondeigenaar zijn nagekomen en eventuele schadevergoeding is betaald, wordt het Erfpachtsrecht niet beëindigd en blijft het recht van Erfpacht en Opstal ongewijzigd voortbestaan. Het Erfpachtsrecht/Opstalrecht zal evenmin teniet gaan, indien de hypotheekhouder(s) op het Erfpachtsrecht/Opstalrecht voor het verstrijken van de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn de Erfpachter zomede de Grondeigenaar bij deurwaardersexploit heeft (hebben) verwittigd van de dag van openbare verkoop van het Erfpachtsrecht/Opstalrecht en die verkoop binnen zes maanden na de datum van het exploit bedoeld in de laatste zin van lid 3 van dit artikel heeft plaatsgevonden.
- 6.5. De Grondeigenaar is bevoegd, indien het recht van Erfpacht en Opstal op de bij exploit aangevraagde dag is beëindigd, daarvan te doen blijken in de registers ter Hypotheekkantore met verwijzing naar bovenomschreven kennisgevingen.
- 6.6. Bij het einde van de Erfpacht kan de Erfpachter geen aanspraak maken op vergoeding van de waarde van de door hem of zijn rechtsvoorganger aangebrachte werken, een gebouw daaronder begrepen, indien de Grondeigenaar het wegnemen daarvan verlangt en zulks gelet op de omstandigheden en de aard van deze werken redelijkerwijs mag verlangen.

Artikel 7 GESCHILLEN

- 7.1. Op deze Algemene Bepalingen is Nederlands Recht van toepassing.
- 7.2. Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Akte en/of deze Algemene Bepalingen, danwel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden - voor zover voor arbitrage vatbaar - op verzoek van de meest gereede Partij, beslecht overeenkomstig het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut, gevestigd te Rotterdam. De uitspraak in alle geschillen zal worden gegeven in de vorm en met recht van een scheidsrechterlijk vonnis tenzij Partijen nader overeenkomen, dat de uitspraak zal worden gegeven in de vorm en met kracht van een bindend advies.
- 7.3. De bepalingen van het vorige lid brengen geen wijziging in de bevoegdheid van Partijen om:
1. zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde in Kort Geding een voorlopige voorziening bij voorbaat te verkrijgen;

2. tegen een uitspraak in Kort Geding openstaande rechtsmiddelen toe te passen;
3. zich te wenden tot de President van de Rechtbank teneinde een verlot te verkrijgen tot het leggen van conservatoire beslagen.

Artikel 8 KOSTEN

8.1 Alle kosten van de uitgifte in Erfpacht alsmede de van eventuele aanvullings- en/of wijzigingsakten zijn voor rekening van de Erfpachter.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Oost-, West- en Middelbeers d.d.

Stille Wille nr.

Erfpachtgever:

Erfpachter 1:

De Jong Beleggingen B.V.