

WKUI/2019.0635.06/V5
Versiedatum: 17 december 2019

EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Stille Wille - Meijel

De ondergetekenden:

1. **Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Meijel, kantoorhoudende te 5768 PK Meijel, Steenoven 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 14108720;

2. @,

in aanmerking nemende:

- A. De begrippen die in deze considerans zijn vermeld en aangeduid met een hoofdletter verwijzen naar de in Artikel 1 lid 1 vermelde definities.
- B. De Erfverpachter is thans:
 - volle eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @;
 - bloot eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @, welke percelen belast zijn met een erfpachtrecht (en een daarvan afhankelijk opstalrecht); en
 - erfpachter van de percelen, kadastraal bekend gemeente Meijel sectie D nummers @, welke percelen tevens belast zijn met een ondererfpachtrecht (en een daarvan afhankelijk opstalrecht), welke percelen allen zijn gelegen op casu quo deel uitmaken van het Bungalowpark.
- C. Op grond hiervan is de Erfverpachter tevens gerechtigd tot de grond en de daarmee verbonden (on-)roerende zaken, waaronder mede begrepen de bossen, de infrastructurele voorzieningen, zoals de wegen, de paden, de verlichting, de kabels en leidingen, de werkplaats, het kantoor, de bedrijfswoningen, de tennisbaan, de speeltuin, de parkeerplaats(en) alsmede de overige Gemeenschappelijke Voorzieningen en uit dien hoofde bevoegd om het Bungalowpark te beheren en te exploiteren.
- D. De Erfverpachter heeft de exploitatie van het Bungalowpark en van de niet in (onder)erfpacht uitgegeven gronden en de daarmee verbonden zaken binnen het Bungalowpark opgedragen aan de Exploitant.

De Erfverpachter en de Exploitant hebben deze opdracht schriftelijk vastgelegd. De exploitatie omvat thans tevens het gebruik van de gronden in het Bungalowpark en de daarmee verbonden zaken.

- E.** De Erfverpachter heeft het recht en behoudt het recht om het gebruik van de niet in (onder)erfpacht uitgegeven gronden op het Bungalowpark te wijzigen, uit exploitatie te halen, dan wel in (onder)erfpacht uit te geven.
- F.** De Exploitant is bevoegd om de exploitatie en het beheer van het Bungalowpark (geheel of gedeeltelijk) namens de Exploitant door een derde te laten uitvoeren, maar heeft daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter. De Erfverpachter kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- G.** Partijen wensen door middel van deze Exploitatieovereenkomst de taken en bevoegdheden van de Exploitant, inclusief de verantwoordelijkheid voor het genereren van voldoende inkomsten om deze taken en bevoegdheden te kunnen uitoefenen, vast te leggen.
- H.** Deze Exploitatieovereenkomst vervangt de vorige versie, tenzij uit deze Exploitatieovereenkomst het tegendeel blijkt.

komen hierbij als volgt overeen:

1. Definities

1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze Exploitatieovereenkomst verstaan onder:

Akte van Uitgifte:

de notariële akte, waarin de rechten en plichten die zijn verbonden aan het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) zijn vastgelegd, waaronder zijn begrepen:

- de akte van vestiging, waarbij het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) zijn gevestigd; en
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten die zijn verbonden aan het Erfpachtrecht (en het Opstalrecht) of het Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht) worden gewijzigd;

Algemene Bepalingen:

de in op @ voor een waarnemer van mr. J.F. Verlinden, notaris met vestigingsplaats Waalre, verleden akte bevattende de Algemene Bepalingen voor de vestiging van zakelijke rechten van erfpacht en opstal in het Bungalowpark "De Stille Wille" te Meijel, waarvan op @ een afschrift is ingeschreven in deel @ nummer @ van register Hypotheken 4 van de Openbare Registers;

Artikel:

een artikel van deze Exploitatieovereenkomst;

Bungalowpark:

het bungalowpark, het privaatrechtelijk besloten (recreatie)terrein, thans

genaamd Stille Wille, waarvan de Onroerende Zaak deel uitmaakt;

BW:

het Burgerlijk Wetboek;

Deskundige:

een terzake de betreffende materie deskundige en gecertificeerde professionele partij met kennis en (praktijk)ervaring ten aanzien van het betreffende vraagstuk;

Erfpachter:

de volgende (rechts)personen, ieder van hen afzonderlijk:

- de gerechtigde(n) tot een Erfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak louter met een Erfpachtrecht en derhalve niet tevens met een Ondererfpachtrecht is belast; alsmede
- de gerechtigde(n) tot een Ondererfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak naast een Erfpachtrecht tevens met een Ondererfpachtrecht is belast,

thans zijnde @, voornoemd;

Erfpachtrecht:

het bij een Akte van Uitgifte op de Onroerende Zaak gevestigd zakelijke recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 lid 1 BW, inhoudende de bevoegdheid tot het gebruik van de Grond;

Erfverpachter:

de volgende (rechts)personen, ieder van hen afzonderlijk:

- de gerechtigde(n) tot de bloot-eigendom van de Onroerende Zaak, voor zover de Onroerende Zaak louter met een Erfpachtrecht en derhalve niet tevens met een Ondererfpachtrecht is belast; alsmede
- de gerechtigde(n) tot een Erfpachtrecht (en het Opstalrecht), voor zover de Onroerende Zaak naast een Erfpachtrecht tevens met een Ondererfpachtrecht is belast,

thans zijnde Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Meijel, kantoorhoudende te 5768 PK Meijel, Steenoven 12, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 13018504;

Exploitant:

Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V., voornoemd;

Exploitatiekosten:

alle kosten en uitgaven die nuttig of nodig zijn om de bestemming en het behoud van het Bungalowpark te waarborgen, waaronder begrepen de kosten van onderhoud, vervanging, renovatie en uitbreiding van de Gemeenschappelijke Voorzieningen en alle overige uitgaven die nodig zijn om een zo rustig, gunstig en aangenaam mogelijk leefklimaat in het Bungalowpark

te verzekeren en te behouden, niet zijnde individuele diensten ten behoeve van een of meerdere Erfpachters;

Exploitatieovereenkomst:

de onderhavige exploitatieovereenkomst;

Gemeenschappelijke Voorzieningen:

de voorzieningen op en behoeve van het Bungalowpark die strekken tot het gemeenschappelijk gebruik door alle Erfpachters, waaronder begrepen de infrastructuur ten behoeve van de levering van gas en water;

Grond:

de tot de Onroerende Zaak behorende grond;

Huishoudelijk Reglement:

het thans ten aanzien van het Bungalowpark vigerende huishoudelijk reglement, waarvan een kopie als bijlage aan deze Exploitatieovereenkomst zal worden gehecht (**Bijlage 1**);

Ondererfpachtrecht:

het bij een Akte van Uitgifte op de Onroerende Zaak gevestigde zakelijke recht van ondererfpacht als bedoeld in artikel 5:93 lid 1 BW, inhoudende de bevoegdheid tot het gebruik van de Grond;

Onroerende Zaak:

de Grond met eventuele Opstallen, waartoe het gebruik op grond van een Erfpachtrecht of een Ondererfpachtrecht aan een Erfpachter zal toekomen, een en ander zoals nader omschreven in de Akte van Uitgifte;

Openbare Registers:

de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Opstallen:

de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen, dan wel de in de toekomst op, in en/of onder de Onroerende Zaak door of voor rekening van de Erfpachter aan te brengen opstallen (gebouw(en), overige werken en beplantingen), die niet op grond van een ander (zakelijk) recht toebehoren aan derden;

Opstalrecht:

het van een Erfpachtrecht of een Ondererfpachtrecht afhankelijke opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 BW, inhoudende de bevoegdheid om de Opstallen in eigendom te hebben en te houden op de Onroerende Zaak, welk opstalrecht op gelijke wijze en op hetzelfde moment eindigt als waarop het Erfpachtrecht of het Ondererfpachtrecht eindigt;

Partijen:

de Exploitant en de Erfpachter;

Raad van Huiseigenaren:

de uit de Erfpachters samengestelde afvaardiging met mandaat om op regelmatige basis namens de (overige) Erfpachters met de Exploitant overleg te voeren, een en ander zoals nader omschreven in deze Exploitatieovereenkomst en het in bijzonder Artikel 4;

Reservefonds:

het ten behoeve van de Erfpachters te vormen casu quo gevormde reservefonds als bedoeld in Artikel 8;

Schriftelijk:

schriftelijk als bedoeld in Artikel 27 lid 1;

Vereniging van Erfpachters:

de vereniging van erfpachters als bedoeld in Artikel 4 lid 1 sub b;

Welstandscommissie:

de welstandscommissie als bedoeld in Artikel 4 lid 5 en Artikel 16.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- 1.3. De titels en kopjes van de artikelen van de Exploitatieovereenkomst dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van de Exploitatieovereenkomst. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de Artikelen geen rechten ontlenen.
- 1.4. De bijlagen bij de Exploitatieovereenkomst maken daarvan deel uit en vormen een integraal en onlosmakelijk deel van de Akte. Bij een tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Exploitatieovereenkomst.

2. Toepasselijkheid

- 2.1. Deze Exploitatieovereenkomst regelt de relatie tussen de Erfpachter en de Exploitant van het Bungalowpark. Deze Exploitatieovereenkomst geldt vanaf de datum dat de Erfpachter bij Akte van Uitgifte het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht verkrijgt.
- 2.2. Deze Exploitatieovereenkomst geldt naast de Akte van Uitgifte en de Algemene Bepalingen, welke de relatie tussen de Erfpachter en de Erfverpachter regelen.
- 2.3. Het Huishoudelijk Reglement is een aanvullend reglement gekoppeld aan de Exploitatieovereenkomst en ligt ter inzage bij de receptie en/of staat gepubliceerd op de website van het Bungalowpark. Door middel van het ondertekenen van deze Exploitatieovereenkomst verklaart de Erfpachter het Huishoudelijk Reglement te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan akkoord te gaan.

3. Exploitatie en gebruik

- 3.1. Het Bungalowpark en de in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaken zijn thans, behoudens persoons- en/of objectgebonden overgangsrecht(en),

bestemd voor verblijfsrecreatieve (woon)doeleinden. De Erfpachter en de Exploitant verplichten zich de Onroerende Zaken en de in het Bungalowpark aanwezige Gemeenschappelijke Voorzieningen overeenkomstig de (op enig moment) vigerende bestemming en overeenkomstig de door de overheid gegeven of nog te geven richtlijnen, normen en voorschriften en overeenkomstig de richtlijnen en aanwijzingen gegeven of nog te geven door de Exploitant te gebruiken, daaronder mede begrepen de richtlijnen en aanwijzingen van de Exploitant als verwoord in het Huishoudelijk Reglement.

- 3.2.** De exploitatie van de Gemeenschappelijke Voorzieningen zal geschieden overeenkomstig deze Exploitatieovereenkomst. Een eventuele nadere uitwerking van sommige regels kan opgenomen worden in het Huishoudelijk Reglement.

4. Vereniging van erfpachters en Raad van Huiseigenaren

- 4.1. a.** Uit de Erfpachters zal een Raad van Huiseigenaren worden gevormd, bestaande uit minimaal drie (3) en maximaal zeven (7) leden, die het mandaat krijgt om regelmatig overleg met de Exploitant te voeren. Van de in Artikel 4 lid 1 sub b nader omschreven vereniging van erfpachters zal een afvaardiging van drie (3) leden in de Raad van Huiseigenaren deelnemen.
- Voorts zal iedere andere bewoners-, dan wel erfpachtersvereniging van bewoners casu quo Erfpachters van het Bungalowpark met meer dan vijftientwintig (25) leden, één (1) afgevaardigde aanwijzen om deel te nemen in de Raad van Huiseigenaren.
- Bij de bepaling van het aantal leden per vereniging:
- i.** zullen de (gezamenlijke) bewoners en (gezamenlijke) Erfpachters van één (1) Onroerende Zaak worden geteld als één (1) lid;
 - ii.** zullen de (gezamenlijke) bewoners en (gezamenlijke) Erfpachters die (gezamenlijk) gerechtigd zijn tot meer dan één (1) Onroerende Zaak worden geteld als één (1) lid; en
 - iii.** zal uitsluitend het lidmaatschap van de (gezamenlijke) bewoner(s) en (gezamenlijke) Erfpachter(s) van één (1) Onroerende Zaak bij één andere vereniging (dan de Vereniging van Erfpachters) worden meegeteld en wel het langstlopende lidmaatschap van een andere vereniging.
- b.** De Erfpachter verplicht zich om deel te nemen en/of bij te dragen aan een gemeenschappelijke regeling (de Vereniging van Erfpachters). Hiertoe is danwel zal de Vereniging van Erfpachters worden opgericht. De vereniging ziet erop toe, dat uit haar leden een Raad van Huiseigenaren wordt gekozen, bestaande uit minimaal drie (3) en maximaal zeven (7) leden, die het mandaat krijgt om regelmatig overleg met de Exploitant te voeren.

- c. Tevens is de Erfpachter gehouden deze verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, en hen te verplichten deze verplichtingen weer door te leggen aan hun rechtsopvolgers, alles op straffe van onderstaande boete, hetgeen door de notaris zal worden vastgelegd middels een kettingbeding. De Erfpachter en/of zijn rechtverkrijgenden verbeurt/verbeuren bij tekortschieten in voormelde verplichtingen een direct opeisbare en zonder rechterlijke tussenkomst aan de Exploitant verschuldigde boete van tienduizend euro (€ 10.000,00). De Erfpachter is in gebreke door het enkele feit van de geconstateerde overtreding van deze bepaling zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.
 - d. Opzegging van het lidmaatschap van de Vereniging van Erfpachters zal de Erfpachter op generlei wijze ontslaan van zijn (financiële) verplichtingen aan de Erfverpachter en/of de Exploitant uit hoofde van de Akte van Uitgifte, de Algemene Bepalingen, de Exploitatieovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement.
- 4.2.** De Exploitant verbindt zich over de gang van zaken die het beheer en de exploitatie van het Bungalowpark betreffen tenminste éénmaal in de twee (2) maanden overleg te plegen met de Raad van Huiseigenaren. Dit overleg zal op een zodanig tijdstip plaatsvinden dat ook de leden van de Raad van Huiseigenaren die in die periode niet op het Bungalowpark verblijven hierbij aanwezig kunnen zijn. De Raad van Huiseigenaren kan zich desgewenst op eigen kosten laten adviseren door Deskundigen en/of door haar in te stellen commissies.
- 4.3.** Zolang er geen officiële Raad van Huiseigenaren gekozen is met een afvaardiging van maximaal drie (3) personen, zal het bestuur van 3G's, een vereniging, statutair gevestigd te gemeente Peel en Maas, kantoorhoudende te 5768 PK Meijel, Steenoven 12 B 140, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 66656540 als Raad van Huiseigenaren fungeren.
- 4.4.** De Erfpachter gaat ermee akkoord dat hij slechts zal kunnen deelnemen aan de overlegorganen zoals de Raad van Huiseigenaren via een van de door de Exploitant erkende verenigingen van erfpachters.
- 4.5.** De Raad van Huiseigenaren dient mee te werken aan het instellen van een welstandscommissie, ter bevordering en bewaking van de kwaliteit van de bouwwerken, het landschap, het Bungalowpark, de infrastructuur en de samenhang daarvan, één en ander zoals nader is uitgewerkt in Artikel 13.
- 5. Exploitatiekosten**
- 5.1.** De Exploitatiekosten komen tot stand op basis van de werkelijke kosten en de kosten voor de door de Exploitant in te schakelen personen en te verrichten diensten in verband met de exploitatie van het Bungalowpark.

- 5.2.** De Exploitatiekosten vormen een vergoeding voor de volgende opgesomde diensten en voor gebruik van de hieronder genoemde door of vanwege de Exploitant verstrekte voorzieningen:
- a.** het onderhoud van de Gemeenschappelijke Voorzieningen daaronder begrepen:
- de gescheiden afvoer van glas, papier en klein huisvuil;
 - het ter beschikking stellen van een vuilcontainer voor de afvoer van klein huisvuil;
 - het fungeren centraal postadres;
 - het schoonhouden van het Bungalowpark (met uitzondering van de Onroerende Zaken belast met een Erfpachtrecht respectievelijk een Ondererfpachtrecht zelf);
 - het klein onderhoud en in stand houden (uitgezonderd vervanging) van het Bungalowpark (met uitzondering van de Onroerende Zaken belast met een Erfpachtrecht respectievelijk een Ondererfpachtrecht zelf), met alle daarmee verbonden zaken, waaronder begrepen de wegen, de straatverlichting van het Bungalowpark, de gemalen en waterlopen, de waterpartijen, de filter- en zuiveringinstallaties, de hekwerken, het bos, de groenvoorzieningen, de parkeerplaatsen, de greppels, de sloten, de bermen, de paden, het straatmeubilair, de waterzuiveringsinstallaties en de erfverhardingen;
 - het reguleren van het oppervlakte- en grondwaterpeil;
 - de instandhouding en het klein onderhoud, uitgezonderd vervanging, van de bestaande tanks, netten en meters voor toevoer van gas en water, alsmede de continue levering daarvan behoudens overmacht of niet toelevering door derden;
 - het houden van algemeen toezicht;
 - de premies van verzekeringen zoals nader omschreven in Artikel 17 lid 1;
 - het verrichten en bevorderen in de meest uitgebreide zin van al hetgeen met het bovenstaande direct verband houdt of in het belang van de Erfpachters en het leefklimaat noodzakelijk of gewenst is.
- b.** de aan de Exploitant toekomende beloningen en/of vergoedingen voor het in deze Exploitatieovereenkomst genoemde beheer, de kosten van door de Exploitant aan te stellen medewerkers alsmede de huur van voorzieningen;
- c.** de assurantiepremie van de door de Exploitant aangegane verzekeringen;
- d.** alle overige kosten die door de Exploitant in verband met de uitoefening van zijn taak en met inachtneming van het bepaalde in deze

Exploitatieovereenkomst worden gemaakt, waaronder uitdrukkelijk begrepen de administratiekosten;

- e. de door de Exploitant aan de Erfverpachter verschuldigde vergoeding voor het gebruik van (delen van) de niet in Erfpacht uitgegeven gronden, onroerende zaken en overige voorzieningen in het Bungalowpark.
- 5.3.** In de Exploitatiekosten zijn niet begrepen de door de Erfpachter verschuldigde kosten verbonden aan de doorlevering van propaangas, de levering water en de met het (individuele) gebruik verband houdende (milieu)heffingen en canon. De Erfpachter ontvangt daarvoor van de Exploitant dan wel van de propaangasleverancier telkens een aparte (voorschot)nota gevolgd door een afrekening ter zake van de werkelijk gemaakte kosten. De Exploitant behoudt zich het recht voor om ook met betrekking tot andere in de begroting opgenomen kostensoorten te streven naar een toerekening op basis van het individueel gebruik.
- 5.4.** In de Exploitatiekosten zijn niet begrepen de lasten, belastingen, heffingen en retributies, van welke aard of onder welke benaming ook die door de Erfpachter zelf en direct aan overheidsinstanties verschuldigd zijn en door de overheidsinstanties rechtstreeks aan de Erfpachter in rekening worden gebracht. Indien deze lasten, belastingen, heffingen of retributies door de betreffende overheidsinstanties, om welke redenen dan ook, direct of indirect bij de Exploitant worden geheven, is deze zondermeer gerechtigd deze in de Exploitatiekosten op te nemen, dan wel rechtstreeks aan de Erfpachter door te belasten.
- 5.5.** In de Exploitatiekosten zijn niet begrepen reserveringen voor grote investeringen en bijzondere omstandigheden die in overleg met de Raad van Huiseigenaren als nodig en nuttig gezien worden, zoals nader omschreven in Artikel 8 lid 1

6. Vaststelling en verdeling Exploitatiekosten

- 6.1.** De Erfpachter is aan de Exploitant een bijdrage in de Exploitatiekosten verschuldigd, die wordt vastgesteld door het totaal van de Exploitatiekosten te delen door het aantal Onroerende Zaken waarop een Erfpachtrecht respectievelijk een Ondererfpachtrecht rust.
- 6.2.** De Raad van Huiseigenaren kan jaarlijks, na overleg met de Exploitant en een gewone meerderheid van de Erfpachters, besluiten tot invoering van een andere verdeelsleutel voor kostenomslag tussen de Erfpachters. Mits dit tijdig, dat wil zeggen uiterlijk voor 1 oktober van het lopende boekjaar, aan de Exploitant gemeld wordt, zal de Exploitant de nieuwe verdeelsleutel vanaf het volgende boekjaar toepassen. Wijzigingen van het criterium gedurende een boekjaar kunnen door de Exploitant niet in overweging worden genomen.

- 6.3.** Zolang door de Raad van Huiseigenaren en de Exploitant niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de Erfpachters de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Raad van Huiseigenaren en de Exploitant later alsnog vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Raad van Huiseigenaren en de Exploitant anders besluiten.
- 6.4.** De Exploitant zal jaarlijks op basis van een conceptbegroting een voorstel doen voor de nieuwe voorschotbijdrage voor de Exploitatiekosten, inclusief de voorheen afzonderlijk in rekening gebrachte tarieven voor huur van een postbus, huur van de watermeter en huur van de propaangasmeter. Onderdeel van de jaarlijkse begroting vormen tevens de kosten en baten van verbruik en doorlevering van propaangas en de levering van water, waaronder begrepen de kosten voor onderhoud aan de tanks en leidingen, en de in het Huishoudelijk Reglement opgenomen vergoedingen voor verbruik door derden, de kosten van de propaangas- en watermeters en/of andere voorzieningen.
- 6.5.** In beginsel zal de conceptbegroting voor het volgende boekjaar gelijk zijn aan de begroting van het lopende boekjaar vermeerderd met de jaarlijks toegestane verhoging (indexering) als bedoeld in Artikel 7, zulks evenwel met uitdrukkelijke uitzondering van:
- a.** reserveringen voor grote investeringen en bijzondere omstandigheden die in overleg met de Raad van Huiseigenaren als nodig en nuttig gezien worden, zoals nader omschreven in Artikel 8 lid 1; én
 - b.** aanpassingen als gevolg van verhogingen van overheidsheffingen en/of verhogingen van de (door)levering van propaangas- en/of waterprijzen.
- 6.6.** De Exploitant zal telkens vóór 1 oktober van ieder boekjaar de conceptbegroting voor het volgende boekjaar aan de Raad van Huiseigenaren toezenden, vergezeld van een uitnodiging voor het aanleveren van suggesties en overleg over de conceptbegroting. Het overleg met de Raad van Huiseigenaren zal jaarlijks uiterlijk twee (2) maanden voor de aanvang van het nieuwe boekjaar plaatsvinden. De Exploitant zal de begroting voor het volgende boekjaar en de door de Erfpachter verschuldigde nieuwe voorschotbijdragen voor de Exploitatiekosten in overleg met de Raad van Huiseigenaren vaststellen.
- 6.7.** Na afloop van het boekjaar zal een door de Exploitant te benoemen administrateur de jaarrekening opmaken. De Exploitant zal de jaarrekening aan de Raad van Huiseigenaren toezenden. De jaarrekening wordt door een accountant voorzien van een samenstellingsverklaring. Aan de hand van de jaarrekening zal de Exploitant het aandeel van de Erfpachter in de Exploitatiekosten over genoemd boekjaar definitief vaststellen na vaststelling van de jaarrekening over het betreffende boekjaar.

Het definitieve aandeel van de Erfpachter zal echter – met in achtneming van de uitzonderingen als bedoeld in Artikel 6 lid 5 onder a en b – nooit meer bedragen dan eenhonderd vijf procent (105%) van de voorschotbijdrage na verhoging met de jaarlijks toegestane verhoging. Het meerdere zal gedragen worden door de Exploitant.

- 6.8.** Met het door de Erfpachter verschuldigde aandeel in de aldus vastgestelde Exploitatiekosten over enig boekjaar wordt verrekend hetgeen daarop reeds door hem aan voorschotbijdragen is voldaan. Het na verrekening door de Erfpachter nog verschuldigde, zal door hem worden betaald binnen dertig (30) dagen na dagtekening van de definitieve exploitatieafrekening, terwijl het door de Erfpachter teveel betaalde zal worden toegevoegd aan het Reservefonds. Louter ter verduidelijking van het vorenstaande en overigens zonder enige andere bedoeling volgt hierna een fictief voorbeeld van de uitwerking van de berekening:

Voorbeeld 1

Conceptbegroting Exploitatiekosten 2019	€ 25.000,00
Conceptbegroting Exploitatiekosten 2020 <i>(conform Artikel 6 lid 5 aanhef)</i>	€ 25.000,00
Toegestane indexering 2020 (2%) <i>(berekend conform Artikel 6 lid 5 en Artikel 7)</i>	€ 500,00
Voorschotbijdrage Erfpachter per jaar (50 kavels) <i>((€ 25.0000,00 + € 500,00) : 50)</i>	€ 510,00

Definitieve Exploitatiekosten 2020	€ 27.500,00
Maximale definitieve Exploitatiekosten voor Erfpachters <i>(105% van € 25.500,00)</i>	€ 26.775,00
Definitieve bijdrage Erfpachter per jaar (50 kavels) <i>(€ 26.775,00 : 50)</i>	€ 535,50
Overschrijding ten laste van Exploitant <i>(€ 27.500,00 – € 26.775,00)</i>	€ 725,00

Voorbeeld 2

Conceptbegroting Exploitatiekosten 2019	€ 25.000,00
Conceptbegroting Exploitatiekosten 2020 <i>(conform Artikel 6 lid 5 aanhef)</i>	€ 25.000,00
Toegestane indexering 2020 (2%) <i>(berekend conform Artikel 6 lid 5 en Artikel 7)</i>	€ 500,00
Voorschotbijdrage Erfpachter per jaar (50 kavels) <i>((€ 25.0000,00 + € 500,00) : 50)</i>	€ 510,00

Definitieve Exploitatiekosten 2020	€ 25.000,00
Definitieve bijdrage Erfpachter per jaar (50 kavels) (€ 25.000,00 : 50)	€ 500,00
Totale voorschotbijdragen Erfpachter (50 kavels) (€ 510,00 x 50)	€ 25.500,00
Totale storting Reservefonds (€ 25.500,00 – € 25.000,00)	€ 500,00

- 6.9.** De in de facturen van de Exploitant vermelde prijzen zullen worden uitgedrukt in de valuta Euro en zijn inclusief omzetbelasting, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is vermeld.
- 6.10.** De Erfpachter is de bijdrage in de Exploitatiekosten aan de Exploitant verschuldigd vanaf het moment dat hij gerechtigd is geworden tot een Erfpachtrecht respectievelijk een Ondererfpachtrecht. Indien het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht gedurende het boekjaar overgedragen wordt, dienen de oude Erfpachter en de nieuwe Erfpachter onderling de bijdrage in de Exploitatiekosten te verrekenen.
- 6.12.** De Exploitant is gerechtigd aan de Erfpachter die weigert of nalaat zijn verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst na te komen, ondanks aanmaning en ingebrekestelling, het gebruik van Gemeenschappelijke Voorzieningen te ontzeggen en de dienstverlening aan de Erfpachter te beperken, dan wel te staken.

7. Jaarlijkse verhoging (indexering)

- 7.1.** De jaarlijks toegestane verhoging van de op de conceptbegroting opgenomen bedragen als bedoeld in Artikel 6 lid 5 zal worden berekend overeenkomstig het consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) ("**CPI**"), zoals door het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, heeft gepubliceerd, gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.
- Berekening van de nieuwe bedragen na indexatie geschiedt als volgt:
Het laatst geldende bedrag (C) wordt vermenigvuldigd met een breuk, waarvan:
- a.** de teller is het jaarcijfer (de CPI) van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar van de ingangsdatum van de aanpassing van het betreffende bedrag (A), reeks alle huishoudens, voor de periode juli – juli; en
 - b.** de noemer is het jaarcijfer (de CPI) van het aan A voorafgaande kalenderjaar (B).
- Het nieuwe bedrag wordt dus berekend met de formule $(A / B) \times C =$ het nieuwe bedrag.

Het nieuwe bedrag zal nooit lager zijn dan het gehanteerde bedrag in het aan de indexering voorafgaande jaar.

De Exploitant is verplicht om de Erfpachter ieder jaar te informeren over de indexering.

7.2. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) ("CPI") op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

7.3. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Exploitant en de Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Exploitant en de Erfpachter bij het sluiten van de Exploitatieovereenkomst voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig Artikel 28 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

8. Meerjarenonderhoudsplan, Reservefonds en overgangsregeling

8.1. De Raad van Huiseigenaren zal jaarlijks zorgdragen voor het opstellen casu quo bijstellen van een meerjarenonderhoudsplan en dit via de Vereniging van Erfpachters ter vaststelling voorleggen aan de Erfpachters. Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vervanging/vernieuwing van de aan de Erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen, waaronder begrepen de Gemeenschappelijke Voorzieningen, de wegbedekking, de tanks en de leidingen voor propaangas en water.

Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- a.** de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- b.** de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 8.2.** Ter bestrijding van de in Artikel 8 lid 3 genoemde kosten zal door en ten behoeve van de Erfpachters een Reservefonds in stand worden gehouden. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd.
- 8.3.** De gelden in het Reservefonds zullen uitsluitend dienen ter bestrijding van de volgende kosten:
- a.** groot onderhoud, herstel, vervanging en/of vernieuwing van de aan de Erfpachters ter beschikking staande algemene voorzieningen, waaronder begrepen de Gemeenschappelijke Voorzieningen, de tanks en de leidingen voor propaangas en water (een en ander overeenkomstig het bepaalde in het meerjarenonderhoudsplan);
 - b.** onvoorziene of incidentele uitgaven voor algemeen belang.
- Het saldo van deze rekening wordt uitsluitend gebruikt voor uitgaven ter bestrijding van voornoemde kosten, welke uitgaven uitsluitend kunnen worden gedaan na voorafgaande goedkeuring van de Raad van Huiseigenaren.
- 8.4.** De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat hij/zij individueel geen recht heeft om de in het Reservefonds gestorte bedragen met enige schuld aan de Exploitant te verrekenen en/of een deel van in het Reservefonds gestorte bedragen om welke reden dan ook op te eisen.
- 8.5.** Het Reservefonds zal worden gevuld met de volgende middelen:
- a.** een eenmalige eerste storting, groot vijftienduizend euro (€ 15.000,00), door de Erfverpachter;
 - b.** de overschotten als bedoeld in Artikel 6 lid 8;
 - c.** verplichte bijdragen van de Erfpachters, indien dit na overleg tussen de Exploitant en de Raad voor Huiseigenaren noodzakelijk wordt geacht ter aanvulling van het Reservefonds; en
 - d.** vrijwillige bijdragen van de Erfverpachter en de Erfpachters (bijvoorbeeld in het kader van een specifiek project).

De voornoemde verplichte bijdrage van de Erfpachter is per boekjaar gemaximeerd op een bedrag gelijk aan vijf procent (5%) van de voor dat boekjaar vastgestelde voorschotbijdrage (voor de verhoging met de jaarlijks toegestane verhoging) minus de jaarlijks toegestane verhoging als bedoeld in Artikel 7. Volledigheidshalve wordt nog benadrukt dat de voornoemde verplichte bijdragen geen onderdeel uitmaken van de (voorschot- of definitieve) bijdragen van de Erfpachter in de Exploitatiekosten.

Louter ter verduidelijking van het vorenstaande en overigens zonder enige andere bedoeling volgt hierna een fictief voorbeeld van de uitwerking van de berekening:

Voorbeeld

Voorschotbijdrage Exploitatiekosten Erfpachter	€ 500,00
--	----------

Toegestane indexering (2%) <i>(berekend conform Artikel 6 lid 5 en Artikel 7)</i>	€ 10,00
Definitieve bijdrage Exploitatiekosten Erfpachter	€ 490,00
Storting overschot in Reservefonds <i>(€ 510,00 – € 490,00)</i> <i>(berekend conform Artikel 6 lid 8)</i>	€ 20,00
Maximale verplicht te stellen bijdrage Reservefonds <i>((0,05 x € 500,00) – € 10,00)</i> <i>(berekend conform Artikel 8 lid 5)</i>	€ 15,00

- 8.6.** De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging van Erfpachters. Gedurende de periode voorafgaand aan de oprichting van de Vereniging van Erfpachters en de opening van voornoemde bankrekening zullen de gelden van het Reservefonds op een bankrekening ten name van de Exploitant worden overgeboekt. De Exploitant verplicht zich hierbij om een grootboekreserve ter grootte van het bedrag van het Reservefonds aan te houden en ervoor zorg te dragen dat deze gelden te allen tijde, op eerste verzoek en in ieder geval bij het einde van deze Exploitatieovereenkomst als bedoeld in Artikel 24 beschikbaar zijn voor uitkering casu quo overboeking op de nieuw geopende bankrekening ten name van de Vereniging van Erfpachters danwel ten name van een andere door de Raad van Huiseigenaren goedgekeurde entiteit.
- 8.7.** Gedurende de periode voorafgaand aan de oprichting van de Vereniging van Erfpachters en de opening van voornoemde bankrekening kan de Exploitant louter over de gelden van het Reservefonds beschikken na voorafgaande goedkeuring van de Raad van Huiseigenaren.
- 8.8.** Partijen verklaren uitdrukkelijk dat het bepaalde in dit Artikel 8 de hoofduitgangspunten beschrijft ten aanzien van met meerjarenonderhoudsplan en het Reservefonds en tevens een overgangsregeling inhoudt voor de periode dat de Vereniging van Erfpachters nog niet is opgericht en er nog geen bankrekening ten name van de Vereniging is geopend. In de statuten van de Vereniging kunnen casu quo zullen nadere regels omtrent (de besluitvorming aangaande) het beheer en het doen van uitkeringen ten laste van het Reservefonds worden opgenomen, waarbij de hoofduitgangspunten als bedoeld in dit Artikel 8 (zoveel mogelijk) zullen worden gerespecteerd.
- 9. Water en gas**
- 9.1.** Naast de Exploitatiekosten is de Erfpachter aan de Exploitant danwel de aangewezen leverancier de kosten voor het gebruik van water, propaangas en de

aan het individuele verbruik gekoppelde (milieu)heffingen verschuldigd. De huur van water- en propaangasmeter wordt jaarlijks vastgesteld ten tijde van het opstellen van de begroting voor het volgende boekjaar conform Artikel 6 lid 4, 5 en 6 en is onderdeel van de Exploitatiekosten. Wanneer geen propaangas wordt afgenomen is geen huur voor de propaangasmeter verschuldigd.

9.2. Voor propaangas zijn slechts de door de leverancier gefactureerde inkooprij en de kosten van facturering in de kosten van het individuele gebruik begrepen. Deze kosten worden door de propaangasleverancier rechtstreeks aan de Erfpachters in rekening gebracht.

In de kosten voor het gebruik van water zijn begrepen het individuele gebruik volgens de meter, alle door derden in verband met de levering van water in rekening gebrachte kosten, waaronder begrepen periodieke keuringen, inspecties en heffingen, het gebruik ten behoeve van de Gemeenschappelijke Voorzieningen, het op voldoende druk houden van het leidingnetwerk, het opnemen van de meterstanden van de watermeters, administratieve handelingen en de facturering. De Exploitant stelt jaarlijks in overleg met de Raad van Huiseigenaren de aldus in rekening te brengen kosten van gebruik per kubieke meter vast, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6 lid 4, 5 en 6.

9.3. De Erfpachter ontvangt op basis van het geschatte propaangas- en waterverbruik éénmaal per maand of kwartaal een voorschotnota voor geleverd gas en water. Tenminste éénmaal per jaar wordt de meterstand opgenomen en ontvangt de Erfpachter een jaarafrekening op basis van het werkelijke verbruik onder aftrek van de betaalde voorschotten. Eventuele baten en lasten in verband met verschillen in inkooprijzen, lopen via de exploitatie van het Bungalowpark, tenzij de algehele doorlevering is uitbesteed aan een propaangas/water leverancier.

9.4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de water- en/of propaangasmeters de toegang tot of het gebruik van een Onroerende Zaak naar het oordeel van de Exploitant noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Erfpachter en gebruiker verplicht de toegang te verlenen. Hierop is het bepaalde in Artikel 10 lid 17 van overeenkomstige toepassing.

9.5. Indien de Exploitant dan wel de Erfpachter van mening is dat de betreffende meter niet naar behoren functioneert, is diegene die deze twijfels heeft gerechtigd om voor eigen rekening een Deskundige in te schakelen om de functionaliteit van de meter te controleren. Indien hieruit blijkt dat de meter door wangebruik niet goed functioneert, dan komen de kosten voor herstel voor rekening van de veroorzaker, met dien verstande dat wanneer een huurder van de Erfpachter de veroorzaker is, deze kosten voor rekening komen van de Erfpachter die deze kosten aan de betreffende huurder dient door te declareren. Wanneer er geen sprake is van wangebruik, zullen de reparatie-, dan wel vervangingskosten voor rekening komen van de Exploitant.

- 9.6.** Indien blijkt dat de huurder, dan wel de Erfpachter heeft gefraudeerd met de meter(s), dan is de Erfpachter een boete overeenkomstig het bepaalde in Artikel 23 lid 2 verschuldigd.
- 9.7.** Uit veiligheidsoverwegingen mag de Erfpachter water en propaangas uitsluitend afnemen van de Exploitant via het aanwezige veilige en gekeurde water- en propaangasleidingnet. Het is in het belang van de algehele (brand)veiligheid op het Bungalowpark uitdrukkelijk niet toegestaan dat de Erfpachter zelf een propaangastank op het door hem in gebruik zijnde perceel plaatst/laat plaatsen.
- 9.8.** De Exploitant behoudt zich het recht voor om de levering van water en/of propaangas, evenals de daaraan gerelateerde diensten, door derden te laten uitvoeren indien dit het gemeenschappelijk belang dient en/of efficiënter is.

10. Verplichtingen Erfpachter

- 10.1.** Het is de Erfpachter zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Exploitant niet toegestaan de Onroerende Zaak en/of een onderdeel daarvan aan derden in gebruik te geven, ongeacht of dit geschiedt om niet, ten titel van huur of anderszins. De Exploitant kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 10.2.** Een Erfpachter kan de aan zijn Erfpachtrecht respectievelijk zijn Ondererfpachtrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan de Exploitant van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van deze Exploitatieovereenkomst, het Huishoudelijk Reglement, voor zover die op een gebruiker/huurder betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door de Exploitant voor gezien zijn ondertekend. Een Erfpachter wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker/huurder is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Voorzieningen aan de gebruiker/huurder is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan de Exploitant ter hand is gesteld en deze drie (3) kopieën of uittreksels door de Exploitant voor gezien zijn ondertekend. Van deze getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt de Exploitant er één (1) en geeft hij de andere twee (2) af aan de Erfpachter respectievelijk de gebruiker/huurder.
- 10.3.** Een Erfpachter is verplicht er voor zorg te dragen dat de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak niet betrokken wordt door een gebruiker/huurder die de in Artikel 10 lid 2 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

- 10.4.** De gebruiker/huurder die zonder de in Artikel 10 lid 2 bedoelde verklaring getekend te hebben de Onroerende Zaak betrokken heeft dan wel gebruikt, kan door de Exploitant worden verwijderd en het gebruik van de Gemeenschappelijke Voorzieningen worden ontzegd.
- 10.5.** Indien iemand zonder enige titel de Onroerende Zaak betrokken heeft, neemt de Exploitant tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van de Onroerende Zaak. Ook de Erfpachter is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
De Exploitant gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Voorzieningen worden ontzegd.
- 10.6.** De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die de Exploitant in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Erfpachter. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant voor eventuele claims van de gebruiker van de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak.
- 10.7.** Voor het overige is de Erfpachter gehouden redelijke aanwijzingen van de Exploitant met betrekking tot de gang van zaken naar behoren op te volgen.
- 10.8.** De Erfpachter zal zich zo gedragen dat hij andere Erfpachters geen overlast of lawaaihinder aandoet, noch anderszins het leefklimaat in het Bungalowpark beperkt.
- 10.9.** De Erfpachter begrijpt en accepteert dat de Exploitant slechts gerechtigd is om opstallen te bouwen en paden, wegen en leidingen aan te leggen met voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Erfverpachter, die op haar beurt verplicht is om vooraf advies te vragen aan de Welstandscommissie. Het advies van de Welstandscommissie is gebaseerd op de in Artikel 16 lid 2 sub a tot en met f genoemde aspecten en is bindend.
- 10.10.** De propaangas-, water-, en rioolleidingbuizen, alsmede de CAI-kabels, voor zover liggende in de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak, dienen door de Erfpachter vrij van lekkages, breuken en verstoppingen te worden gehouden. De Erfpachter verplicht zich om op eigen kosten periodiek een keuring van de zich op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak tot aan de gasmeter bevindende binnenleidingen en apparatuur uit te laten voeren en de Exploitant op verzoek een kopie van ieder keuringsrapport te doen toekomen.
Onverminderd deze controles is en blijft de Erfpachter volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door lekkages, breuken en verstoppingen in de gas-, water- en rioolleidingsbuizen en de CAI-kabels op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak.

- 10.11.** De Erfpachter verbindt zich om uitsluitend gebruik te maken van de in deze Exploitatieovereenkomst bedoelde leveringen en diensten en om deze niet van derden te betrekken.
- 10.12.** De Erfpachter dient de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak behoorlijk te onderhouden. Daartoe behoort met name het bouwfysisch onderhoud, het buitenschilderwerk, de leidingen en technische installaties, het onderhoud van de grondkavel/bomenstand en het treffen van voorzorgsmaatregelen met betrekking tot waterleidingen bij vorst.
- 10.13.** De Erfpachter is gehouden een deugdelijk en gevuld schuimbrandblusapparaat, dat voldoet aan de eisen van de plaatselijke brandweer, op iedere verdieping van de Opstallen op te hangen. De Erfpachter verplicht zich voorts om jaarlijks de schoorsteen (schoorstenen) van zijn Opstallen te laten vegen en de Exploitant hiervan op verzoek bewijsstukken te doen toekomen. De Erfpachter is en blijft te allen tijde volledig aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt door brand op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak.
- 10.14.** De Erfpachter of de gebruiker is te allen tijde verplicht de Exploitant respectievelijk een door haar aangewezen rechtspersoon of natuurlijk persoon op/in de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak toe te laten voor het opnemen van meterstanden en het nagaan of de Erfpachter zijn verplichtingen uit de wet, de Akte van Uitgifte, het Huishoudelijk Reglement, de Algemene Bepalingen en deze Exploitatieovereenkomst behoorlijk nakomt.
- 10.15.** De Erfpachter is verplicht te gedogen, dat onderhoudswerkzaamheden en/of reparaties op of in de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak namens de Exploitant worden uitgevoerd.
- 10.16.** De Exploitant heeft te allen tijde het recht om een in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak te betreden, indien dit naar het uitsluitend oordeel van de Exploitant wenselijk wordt geacht:
- a.** in verband met het verrichten van handelingen met betrekking tot Gemeenschappelijke Voorzieningen; of
 - b.** indien in of aan een Onroerende Zaak belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of sprake is van/gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Erfpachters en gebruikers.
- 10.17.** De Exploitant zal, behoudens in geval van calamiteiten, niet zonder voorafgaande aankondiging en redengeving de aan een Erfpachter in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak betreden. Aankondiging zal plaatsvinden door middel van een briefje in de postbus van de Erfpachter of per e-mail. Waar mogelijk zal de Exploitant afspraken maken met de Erfpachter over de datum en het tijdstip van het betreden van de Onroerende Zaak.
- 10.18.** Indien een Erfpachter meerdere personen betreft, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nalevering van de bepalingen uit deze Exploitatieovereenkomst.

11. Huishoudelijk Reglement

- 11.1.** Het Huishoudelijk Reglement is van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen de Exploitant en de Erfpachter en wordt gezien als integraal onderdeel van deze Exploitatieovereenkomst.
- 11.2.** De Erfpachter heeft voorafgaand en/of bij het tekenen van deze Exploitatieovereenkomst een afschrift van het Huishoudelijk Reglement ontvangen. Het Huishoudelijk Reglement ligt voorts voor iedereen ter inzage op de receptie van het Bungalowpark en/of staat gepubliceerd op de website van het Bungalowpark.
- 11.3.** De Exploitant is gerechtigd het Huishoudelijk Reglement regelmatig aan te passen. De Exploitant zal niet tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement overgaan dan na overleg met de Raad van Huiseigenaren, waarbij de Raad van Huiseigenaren de gelegenheid geboden zal worden om suggesties aan te leveren.
- 11.4.** Met elke aanpassing vervalt het voorgaande Huishoudelijk Reglement. De Erfpachter ontvangt een afschrift van het nieuwe Huishoudelijk Reglement voordat dit reglement in werking zal treden. Het nieuwe Huishoudelijk Reglement wordt vervolgens geacht onderdeel van deze Exploitatieovereenkomst geworden te zijn.
- 11.5.** Onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement is de Erfpachter gehouden de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak, het Bungalowpark en de Gemeenschappelijke Voorzieningen zindelijk en ordelijk te houden en overeenkomstig de bestemming te gebruiken.

12. Hekwerken/erfafscheidingen/inrit

- 12.1.** Ingeval de Erfpachter hekwerken/erfafscheidingen (her)plaatst, dan is de Erfpachter gehouden met betrekking tot de hekwerken/erfafscheidingen de volgende voorschriften in acht te nemen:
- a.** de hekwerken/erfafscheidingen mogen niet van prikkeldraad worden voorzien;
 - b.** de hekwerken/erfafscheidingen mogen niet hoger dan tweehonderd centimeter (200 cm);
 - c.** de hekwerken/erfafscheidingen dienen in geval van plaatsing grenzend aan een buurperceel (niet zijnde de wegzijde), in overleg met de buren, nauwkeurig op de kadastrale perceelsgrens te worden geplaatst (soms aangegeven door kadasterpalen);
 - d.** bij de materiaalkeuze van de hekwerken/erfafscheidingen mogen alleen de kleuren groen of bruin worden gebruikt, tenzij de Exploitant vooraf toestemming verleent voor een afwijkende kleur;

- e. de Erfpachter is verantwoordelijk voor het respecteren van de kadastrale perceelsgrenzen. Het verwijderen van kadasterpalen is niet toegestaan. Indien een geschil ontstaat over de erfgrans, omdat de kadasterpalen ontbreken of niet meer op de juiste plaats staan, kan de Exploitant door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een grensreconstructie laten uitvoeren. De kosten hiervoor komen voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij;
 - f. ingeval zich op een Onroerende Zaak een vijver en/of zwembad bevindt, dient de betreffende vijver dan wel het betreffende zwembad op de Onroerende Zaak te zijn omzoomd door een hekwerk van eenhonderd centimeter (100 cm) hoogte. Het toegangshek dient zelfsluitend te zijn op een hoogte van minimaal negentig centimeter (90 cm). Het toegangshek dient bij afwezigheid van de Erfpachter altijd gesloten te zijn.
 - g. per Onroerende Zaak is niet meer dan één (1) inrit ten behoeve van parkeren toegestaan met een maximale breedte van driehonderd vijftig centimeter (350 cm), tenzij de Exploitant vooraf toestemming verleent voor een afwijkende inrit casu quo parkeerplaats.
- 12.2.** Op een januari tweeduizend twintig (01-01-2020) bestaande situaties met betrekking tot de in Artikel 12 lid 1 sub a tot en met g genoemde aspecten van de Onroerende Zaken zullen worden geduld door de Exploitant. Het vorenstaande geldt – in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 12 lid 1 – uitdrukkelijk niet voor nadien aangebrachte zaken danwel nadien aangebrachte wijzigingen in bestaande situaties, welke bij overtreding van het bepaalde in Artikel 12 lid 1 niet zullen worden getolereerd door de Exploitant en zullen worden aangemerkt als het niet naleven van deze Exploitatieovereenkomst.
- 13. Beplanting/tuinonderhoud**
- 13.1.** Zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Exploitant is aanplant buiten de kadastrale perceelsgrens van een Onroerende Zaak niet toegestaan.
 - 13.2.** Tuinaanleg en decoratie dienen in de stijl van het Bungalowpark plaats te vinden.
 - 13.3.** Het (laten) aanbrengen van houtwallen is niet toegestaan.
 - 13.4.** De Onroerende Zaak dient ordelijk en zindelijk te worden onderhouden door de Erfpachter en geen aanstoot te geven aan de overige bewoners van het Bungalowpark.
 - 13.5.** De Erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van de op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak staande bomen. De Exploitant is met het oog op de veiligheid en gezondheid van bomen of struiken gerechtigd om binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid aanwijzingen te geven met betrekking tot het kappen en het snoeien van bomen op de aan de Erfpachter in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak.

De Erfpachter is gehouden deze aanwijzingen op te volgen.

Het is de Erfpachter evenwel ten strengste verboden om bomen te kappen, te verplaatsen of andere handelingen te verrichten waardoor de boom dood kan gaan of ernstig beschadigd raakt, of dat nu op of buiten de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak is, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van de Exploitant en in overeenstemming met de van toepassing zijnde regelgeving op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.

14. Tenietgaan Opstallen

14.1. De Erfpachter dient binnen zes (6) weken na tenietgaan van de zich op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak bevindende Opstallen door brand of anderszins de restanten van die Opstallen te (doen) verwijderen en de Onroerende Zaak overigens op te (doen) ruimen en schoon te (doen) maken, alsmede – in voorkomend geval – alle, als gevolg van bedoeld tenietgaan van de Opstallen aangetaste beplanting(en) te (doen) herstellen, alles naar genoegen van de Exploitant. Indien dit door overmacht onmogelijk is, bijvoorbeeld in verband met de verzekering, dient de Erfpachter dit tijdig Schriftelijk aan de Exploitant te melden. In gezamenlijk overleg zal dan een nieuwe termijn worden vastgesteld.

14.2. Ingeval de Erfpachter niet aan zijn verplichtingen uit dit Artikel voldoet en vervolgens niet binnen één (1) maand na daartoe door de Exploitant te zijn aangemaand alsnog die verplichting nakomt, is de Exploitant zonder tussenkomst van de rechter bevoegd de in Artikel 11 lid 1 bedoelde opruim-, schoonmaak- en herstelwerkzaamheden zelf te (doen) verrichten. De kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig (30) dagen nadat de Exploitant deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht.

15. Nadere gedragsregels

15.1. De Gemeenschappelijke Voorzieningen dienen tot gemeenschappelijk gebruik van alle Erfpachters, alsmede van derden die op uitnodiging van de Erfpachter op het Bungalowpark aanwezig zijn, daaronder begrepen de gebruiker als bedoeld in Artikel 10 lid 1, met inachtneming van de bestemming alsmede de volgende voorwaarden:

- a.** gemotoriseerd verkeer is uitsluitend toegestaan op de daarvoor bestemde wegen;
- b.** het voortbrengen van muziek en het op andere wijze voort (laten) brengen van geluiden buiten de Opstallen, waar andere Erfpachters last van kunnen hebben, is slechts toegestaan na voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Exploitant. Aan deze toestemming kunnen

- voorwaarden worden verbonden, al dan niet voortvloeiend uit nadere bepalingen in het Huishoudelijk Reglement;
- c. het aanbrengen van antennes en schotels op de Onroerende Zaak voor onder andere televisie of communicatie is verboden indien dit leidt tot verstoring van het zicht van de overige Erfpachters;
 - d. huisdieren dienen buiten de Onroerende Zaak te allen tijde te zijn aangelijnd, dan wel zich te bevinden in een afgesloten, aangepaste behuizing, hetgeen geldt voor het gehele Bungalowpark;
 - e. afvalstoffen mogen niet op andere plaatsen dan die welke daartoe door de Exploitant zijn aangewezen, worden gedeponeed;
 - f. het is niet geoorloofd buiten de door de Exploitant aangegeven plaatsen auto's, motoren, brom(fietsen) en andere vervoermiddelen zoals boottrailers, aanhangers en andere zaken te plaatsen of te stallen, casu quo te wassen of te repareren;
 - g. het is verboden op de Onroerende Zaken tenten of caravans of soortgelijke kampeermiddelen te plaatsen, behoudens in de uitzonderingsgevallen als vermeld in het Huishoudelijk Reglement;
 - h. het is verboden zonder toestemming van de Exploitant uitingen voor onder andere verkoop, verhuur, geloof en politiek, zichtbaar aan de Onroerende Zaak aan te brengen;
 - i. het is de Erfpachter zonder voorafgaande Schriftelijke toestemming van de Exploitant verboden om op de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak tuinhuisjes, carports of andere Opstallen te plaatsen casu quo te doen plaatsen. Het feit dat de Erfpachter beschikt over een bouwvergunning ontslaat hem niet van deze verplichting;
 - j. ingevolge de vigerende bestemmingsplanvoorschriften is het niet toegestaan de Opstallen te gebruiken als hoofdverblijf of voor permanente bewoning. Het is slechts toegestaan de Opstallen te gebruiken conform het actuele bestemmingsplan met inachtneming van eventuele overgangsrechten.

Bij het Huishoudelijk Reglement kunnen bovenvermelde gedragsregels nader worden geregeld en aanvullende gedragsregels worden bepaald.

- 15.2.** Onverminderd het hiervoor in de Artikelen 12, 13 en 15 bepaalde geldt het Huishoudelijk Reglement.
- 15.3.** Indien een Erfpachter meerdere personen betreft, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nalevering van de bepalingen uit deze Exploitatieovereenkomst.

16. Welstandscommissie

- 16.1.** Indien de Erfpachter en de Exploitant een verschil van mening hebben omtrent de toepassing van de Artikelen 12, 13 en 15 lid 1 sub c en i, zal dit voorgelegd worden aan een Welstandscommissie.
- De Welstandscommissie bestaat uit twee (2) leden, waarvan één (1) lid afkomstig is uit of wordt benoemd door de Raad van Huiseigenaren en één (1) lid door de Exploitant. Indien zij dit noodzakelijk achten, benoemen de twee (2) leden samen een derde lid. Het derde lid dient van buiten het Bungalowpark afkomstig te zijn. De Welstandscommissie stuurt haar advies binnen vier (4) weken na de aanvraag daarvan aan partijen en aan de Erfverpachter. Mocht er ook na bemiddeling van de Welstandcommissie geen oplossing gevonden worden, dan beslist de Welstandscommissie bindend.
- 16.2.** De Welstandscommissie heeft tot taak in haar advies de volgende aspecten mee te nemen:
- a. de karakteristiek van de bestaande Opstallen;
 - b. de inrichting van het Bungalowpark;
 - c. het landschap;
 - d. de massa, de structuur, de maat en schaal, de detaillering, de materiaalkeuze en de kleurstelling;
 - e. de samenhang in de Opstal (de onderlinge relatie tussen samenstellende delen); en
 - f. de duurzaamheid en het energiegebruik.
- 16.3.** Bij de beoordeling van de hiervoor genoemde aspecten neemt de Welstandscommissie deze Exploitatieovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement in acht.
- 16.4.** Indien de Erfverpachter van het advies van de Welstandscommissie afwijkt, dan dient hij zulks uitvoerig te motiveren.
- 16.5.** De Welstandscommissie stelt eenmaal per jaar een verslag op van de door haar verrichte werkzaamheden.
- 17. Verzekeringen**
- 17.1.** De Exploitant is gehouden voor voldoende dekking van zijn eigen wettelijke aansprakelijkheid ten opzichte van de Erfpachter en/of gebruikers of van hun zaken in of op het Bungalowpark aanwezig zorg te dragen, ook ter zake van werkzaamheden die zij door derden laat uitvoeren.
- 17.2.** De Erfpachter zal zorgdragen dat zijn Opstallen via een uitgebreide opstaldekking tegen onder andere water-, storm-, brand- en ontploffingsschade zijn verzekerd, terwijl hij tevens voor een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid jegens derden zal zorgdragen, een en ander ten genoegen van de Exploitant.

17.3. De Erfpachter is jegens de Exploitant verplicht om de wegens de in Artikel 17 lid 2 genoemde verzekeringen verschuldigde premies tijdig en volledig aan de betreffende verzekeraar te voldoen.

18. Vrijwaring

18.1. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade, rente en kosten waartoe de Erfpachter, dan wel de Exploitant, ingevolge het bepaalde in artikel 6:174 BW wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstallen, waaronder begrepen vallende takken, gehouden mocht zijn.

18.2. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan als gevolg van verontreiniging van de bodem van de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak waardoor gevaar bestaat voor de gezondheid en/of het milieu, tenzij dit het gevolg is van aantoonbare grove schuld of nalatigheid van de Exploitant.

18.3. De Exploitant is niet aansprakelijk voor verlies, diefstal, ongevallen of schade (inclusief dood of lichamelijk letsel) op het terrein van het Bungalowpark, tenzij dit het gevolg is van aantoonbare opzet of grove schuld door de Exploitant.

18.4. De Exploitant is niet aansprakelijk voor storingen in de dienstverlening of gebreken bij door derden verleende diensten, noch voor het uitvallen of afsluiten van voorzieningen door derden.

18.5. De Exploitant is niet aansprakelijk voor schade die is ontstaan door opzet of grove schuld van derden die door de Exploitant bij de uitvoering van de aan haar verstrekte opdracht zijn ingeschakeld.

18.6. Aansprakelijkheid voor gevolgschade is onder alle omstandigheden uitgesloten.

18.7. De Erfpachter vrijwaart de Exploitant ook tegen aanspraken van derden voor de in dit Artikel genoemde gevallen.

18.8. In ieder geval is de door de Exploitant te vergoeden schade, mocht hier sprake van zijn, beperkt tot het maximale in dat geval door zijn verzekering uit te betalen bedrag. Indien de Exploitant, ondanks het in dit Artikel bepaalde, aansprakelijk gehouden wordt, staat het te zijner keuze om te kiezen voor herstel dan wel vervanging van de eventueel beschadigde goederen.

19. Aansprakelijkheid Erfpachter overtreding regels

19.1. De Erfpachter is verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn gasten en/of de gebruikers van de aan hem in (onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak en is aansprakelijk voor de schade die door hen mocht worden veroorzaakt.

19.2. De Erfpachter is in het bijzonder aansprakelijk voor alle schade welke mocht voortvloeien uit overtreding van de in deze Exploitatieovereenkomst en het Huishoudelijk Reglement gestelde regels, hetzij door zichzelf, zijn/haar gezinsleden, hetzij anderen die met hun instemming de aan hem in

(onder)erfpacht uitgegeven Onroerende Zaak gebruiken of bij hem, dan wel de gebruikers die op bezoek zijn.

20. Overmacht

20.1. In geval van overmacht is de Exploitant bevoegd om zonder gerechtelijke tussenkomst, hetzij de uitvoering van de Exploitatieovereenkomst op de schorten zolang de omstandigheden die de overmacht opleveren voortduren, hetzij de Exploitatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden zonder tot enigerlei schadevergoeding, boete of restitutie van door de Erfpachter betaalde facturen gehouden te zijn.

20.2. Onder "overmacht" aan de zijde van de Exploitant wordt verstaan: elke omstandigheid waarmee de Exploitant ten tijde van het aangaan van deze Exploitatieovereenkomst geen rekening kon houden en/of ten gevolge waarvan een normale uitvoering van deze Exploitatieovereenkomst redelijkerwijze niet door de Erfpachter kan worden verlangd, zoals onder andere, doch niet uitsluitend:

- a.** ziekte bij de Exploitant,
- b.** het niet beschikken over voldoende gegevens van of het verstrekken van onjuiste gegevens door de Erfpachter;
- c.** het ontbreken van medewerking door de Erfpachter;
- d.** brand, overstromingen, staking, onlusten, stremmingen in het vervoer, mobilisatie, oorlog en/of machinebreuk;
- e.** belemmerende overheidsmaatregelen;
- f.** het niet of niet tijdig ontvangen van de voor nakoming van haar verplichtingen nodige goederen van zijn leveranciers;
- g.** het niet leveren van voorzieningen door openbare nutsbedrijven; en/of
- h.** alle andere omstandigheden, die de uitvoering van de taken van de Exploitant vertragen of onmogelijk maken.

20.3. Een overmachtsituatie ontslaat de Erfpachter niet van zijn/haar verplichting tot betaling van zijn/haar aandeel in de Exploitatiekosten en de verbruikskosten voor water- en propaangasverbruik.

21. Betaling

21.1. Betaling van het aandeel in de Exploitatiekosten en verbruiksvergoedingen voor water en propaangas moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door de Erfpachter aan de Exploitant danwel de propaangasleverancier. Het is de Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken. De Erfpachter is verplicht zonedig mee te werken aan vernieuwing van deze machtiging.

Jaarlijks vindt verrekening plaats conform het bepaalde in Artikel 5. Verrekening van de Exploitatiekosten zal zo spoedig mogelijk na opstelling van de

jaarrekening plaatsvinden, verrekening van water en propaangas zal jaarlijks plaatsvinden.

- 21.2.** Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Exploitant, zal de Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Exploitant alsdan te kiezen betalingsmethode. Betaling dient te geschieden op een door de Exploitant Schriftelijk aangewezen bankrekeningnummer. Contante betaling is nimmer mogelijk.
- 21.3.** Indien een verschuldigd bedrag als bedoeld in Artikel 21 lid 1 niet op de vervaldag door de Exploitant is ontvangen en de betaling daarvan - nadat de tekortschietende Erfpachter schriftelijk in gebreke is gesteld - gedurende een (1) maand na het versturen van de ingebrekestelling nog steeds uitblijft, dan is de Erfpachter over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00). De Exploitant is bevoegd dit bedrag te matigen.
- 21.4.** Een Erfpachter is verplicht alle door de Exploitant gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Exploitant verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Exploitant te vergoeden.
- 21.5.** Betalingen door of vanwege van de Erfpachter strekken achtereenvolgens ter voldoening van de door hem verschuldigde buitengerechtelijke incassokosten, de door hem verschuldigde rente en daarna in volgorde van ouderdom op de openstaande hoofdsommen.
- 21.6.** Indien een Erfpachter meerdere personen betreft, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de (betalings)bepalingen uit deze Exploitatieovereenkomst.
- 21.7.** De Erfpachter accepteert en gaat ermee akkoord dat de Exploitant de taak heeft nauw toe te zien op de tijdige betaling van alle bedragen daar niet-(tijdige) betaling de overige Erfpachters ernstig kan benadelen. De Raad van Huiseigenaren zal de Exploitant hierbij ondersteunen en zal de wanpresterende Erfpachter ook aanspreken.
- 22. Bezwaar maken**
- 22.1.** Bezwaren tegen facturen dienen Schriftelijk te worden ingediend bij de Exploitant en wel binnen vijftien (15) dagen na factuurdatum.
- 22.2.** Eventuele klachten met betrekking tot de door de Exploitant uitgevoerde werkzaamheden dienen binnen vijftien (15) dagen na het verrichten van de prestaties Schriftelijk te worden ingediend. De Exploitant zal de ontvangst van een klacht binnen één (1) week na ontvangst Schriftelijk bevestigen.

- 22.3.** Na het verstrijken van deze termijn wordt de Erfpachter geacht het geleverde respectievelijk de factuur te hebben goedgekeurd. Alsdan worden ingediende bezwaren niet meer door de Exploitant in behandeling genomen. Een ingediend bezwaar ontheft de Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling, noch van zijn overige verplichtingen uit deze Exploitatieovereenkomst. De Exploitant verplicht zich om bij gegrond bevonden ingediende bezwaren per ommegaande zorg te dragen voor terugbetaling, reparatie of vervanging.
- 22.4.** De Exploitant is gerechtigd bij een gegronde klacht voor het ondeugdelijke werk of de ondeugdelijke dienst, herstel, vervanging casu quo nalevering te doen geschieden.
- 22.5.** Indien er sprake is van een ongegronde klacht, dan dient de Erfpachter alle kosten, die de Exploitant heeft gemaakt om de klacht te onderzoeken, te vergoeden.
- 23. Maatregelen en verzuim**
- 23.1.** Bij gebreke van naleving van deze Exploitatieovereenkomst of het Huishoudelijk Reglement wordt de Erfpachter Schriftelijk gesommeerd om de voorwaarden binnen een acht (8) dagen na te komen. Blijft de Erfpachter ook na deze termijn in gebreke dan is de Erfpachter in verzuim en is de Exploitant gerechtigd maatregelen te nemen.
- 23.2.** Indien de Erfpachter in verzuim is, kan de Exploitant nakoming verlangen, in welk geval de Erfpachter die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Erfpachter tot schadevergoeding voor de door de Exploitant geleden schade.
- 23.3.** Daarnaast is de Exploitant in een verzuimsituatie gerechtigd om de Erfpachter het recht op de gebruik van Gemeenschappelijke Voorzieningen te ontzeggen en om de toegang tot het Bungalowpark te beperken.
- 23.4.** Bij gebreke van naleving van deze Exploitatieovereenkomst wordt de Exploitant Schriftelijk gesommeerd om de voorwaarden binnen een acht (8) dagen na te komen. Blijft de Exploitant ook na deze termijn in gebreke dan is de Exploitant in verzuim en is de Erfpachter gerechtigd via de Raad van Huseigenaren maatregelen te nemen.
- 23.5.** Indien de Exploitant in verzuim is, kan de Erfpachter via de Raad van Huseigenaren nakoming verlangen, in welk geval de Exploitant die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de Exploitant tot schadevergoeding voor de door de Erfpachter geleden schade.

- 23.6.** De door de Exploitant verschuldigde boeten en/of schadevergoedingen dienen te worden door de Exploitant te worden gestort in het Reservefonds.
- 23.7.** Teneinde evenwichtigheid te bereiken in de wederzijdse maatregelen bij verzuim zal de Exploitant - indien de Exploitant door niet nakoming van een verplichting uit deze Exploitatieovereenkomst in verzuim raakt jegens meerdere Erfpachters - slechts verplicht zijn de in Artikel 23 lid 5 bedoelde boete eenmaal te voldoen in het Reservefonds. Het vorenstaande is niet van toepassing ten aanzien van eventueel verschuldigde schadevergoedingen.
- 24. Wijziging/beëindiging bijzondere redenen**
- 24.1.** De Exploitant is in beginsel verantwoordelijk voor de exploitatie van het Bungalowpark zoals omschreven in deze Exploitatieovereenkomst voor de resterende duur van het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht. Mocht er, om gelijk welke reden ook, voor deze datum een vroegtijdig einde aan de beheerovereenkomst tussen Exploitant en Erfverpachter komen, dan zal deze Exploitatieovereenkomst op gelijke datum eindigen. Zodra de Exploitant weet van de komende beëindiging van de beheerovereenkomst, zal hij de Erfpachters hierover Schriftelijk informeren. In dat geval zal de Exploitant zich maximaal en in nauwe samenwerking met de Raad van Huiseigenaren en de Erfverpachter inspannen om de overgang naar een nieuwe exploitatieovereenkomst met een eventuele nieuwe exploitant zo soepel mogelijk te laten verlopen, waarbij als uitdrukkelijk uitgangspunt dient te gelden dat deze Exploitatieovereenkomst zoveel als redelijkerwijs mogelijk in stand zal worden gehouden.
- 24.2.** Deze onvoorziene omstandigheid ontslaat Erfpachter niet van zijn verplichting tot betaling van zijn aandeel in de Exploitatiekosten gedurende de periode dat de beheerovereenkomst en derhalve ook de Exploitatieovereenkomst van toepassing blijft.
- 24.3.** De Exploitatieovereenkomst is een overeenkomst tussen de Erfpachter en een Exploitant ongeacht wat is/wordt afgesproken tussen de Erfverpachter en een Exploitant en/of Erfpachter.
- 24.4.** Wijziging(en) van de Exploitatieovereenkomst is/zijn slechts mogelijk na overeenstemming tussen de Raad van Huiseigenaren en de Exploitant en Schriftelijke bekrachtiging door de Erfpachters.
- 25. Kettingbeding**
- 25.1.** De Erfpachter verplicht zich om bij vervreemding van het Erfpachtrecht respectievelijk het Ondererfpachtrecht zijn rechtsopvolger te verplichten de rechten en plichten van deze Exploitatieovereenkomst als kettingbeding te accepteren en na te leven en zal zijn rechtsopvolger dan ook verplichten de dan

geldende versie van deze Exploitatieovereenkomst te tekenen en deze verplichtingen weer door te leggen aan hun rechtsopvolgers.

- 25.2.** Indien de Erfpachter de verplichting uit Artikel 25 lid 1 nalaat, verbeurt hij een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Erfpachter tot schadevergoeding voor de door de Exploitant geleden schade, tenzij de nieuwe Erfpachter alsnog de dan geldende versie van deze Exploitatieovereenkomst tekent, onverminderd eventuele rechten van de Erfverpachter op grond van de Akte van Uitgifte en/of daarbij behorende Algemene Bepalingen.

26. Personalia

- 26.1.** De Exploitant legt een register aan van Erfpachters en gebruikers/huurders. Teneinde de Exploitant in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Erfpachter en gebruiker/huurder verplicht om, zodra hij Erfpachter en/of gebruiker/huurder is geworden, daarvan Schriftelijk mededeling te doen aan de Exploitant onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres, alsmede zijn bankrekeningnummer.
- 26.2.** Terzake van de uitvoering van deze Exploitatieovereenkomst, wordt door Erfpachters en/of gebruikers/huurders woonplaats gekozen ten kantore van de Exploitant.

27. Mededelingen en kennisgevingen

- 27.1.** Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden – voor zover wettelijk of in deze Exploitatieovereenkomst niet anders voorgeschreven – door zowel de Erfpachter als de Exploitant gedaan bij gewone danwel aangetekende brief of per e-mail.
- 27.2.** De kosten van alle exploiten zijn voor rekening van diegene die de exploiten heeft laten uitbrengen.

28. Geschillen en toepasselijk recht

- 28.1.** Op deze Exploitatieovereenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 28.2.** Alle geschillen die naar aanleiding van deze Exploitatieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten ontstaan, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Onroerende Zaak is gelegen.
- 28.3.** Het uitblijven van handhavend optreden kan nimmer opgevat worden als een stilzwijgende instemming met de tekortkoming van de Erfpachter.

29. Nietigheid

- 29.1.** Indien en voor zover enige bepaling uit deze Exploitatieovereenkomst nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen onverminderd van kracht blijven.
- 29.2.** Eventuele nietige, vernietigde of anderszins onverbindende dan wel ongeldige bepalingen van deze Exploitatieovereenkomst zullen worden vervangen door een wel geldige bepaling die – gelet op het doel en strekking van deze Exploitatieovereenkomst – hetzelfde effect heeft als de nietige, vernietigde of anderszins onverbindende dan wel ongeldige bepaling.
- 30. Bijlagen**
Aan deze Exploitatieovereenkomst zullen de volgende bijlagen worden gehecht:
Bijlage 1: het Huishoudelijk Reglement;
Bijlage @: @.

Handtekeningenpagina volgt

HANDTEKENINGENPAGINA

Exploitatieovereenkomst Stille Wille - Meijel

Exploitant:

Bungalowpark "De Stille Wille" Meijel Exploitatie B.V.

namens deze: @

haar: @

datum: _____

plaats: _____

Erfpachter:

@

datum: _____

plaats: _____

@

datum: _____

plaats: _____

Paraaf Exploitant

Paraaf Erfpachter