ONDERHOUDS- EN BEHEEROVEREENKOMST

Domein de Waufsberg

d.d. september 2014

1. Exploitatiemaatschappij de Waufsberg B.V. , gevestigd te Eijsden-Margraten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer… ,hierna te noemen 'de Exploitatievennootschap '

en

2. a Naam: «NAAM_»
Voornamen: «Voornamen_»
Geboortedatum: «Geboortedatum_»
Geboorteplaats: «Geboorteplaats_»
Adres: «ADRES»
Postcode Woonplaats: «POSTCODE_WOONPLAATS»
BTW-nummer: ……..
Burgerlijke staat: «Burgelijke_staat_getrouwdgeregistreerd»
Gehuwd met «Voorletters_partner» «NAAM__partner»
Huwelijksgoederenrecht: «Huwelijksgoederenrecht_»

b. Naam: «NAAM__partner»
Voornamen: «Voornamen_partner»
Geboortedatum: «Geboortedatum_partner»
Geboorteplaats: «Geboorteplaats_partner»
Adres: «ADRES»
Postcode Woonplaats: «POSTCODE_WOONPLAATS»
Burgerlijke staat: «Burgelijke_staat_partner»
Huwelijksgoederenrecht: «Huwelijksgoederenrecht_partner»

hierna (samen) te noemen "Eigenaar"

I. in aanmerking nemende dat:

a) De eigenaar in eigendom heeft een Recreatiewoning met Inventaris in het Villapark Domein de Waufsberg (hierna "Villapark"), zoals nader gespecificeerd in de "koop/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en Van Wijnen Recreatiebouw B.V.

b) De aandelen in de Exploitatievennootschap beheerd worden door de STAK die voor ieder aandeel een Certificaat uitgeeft. Gelijktijdig met verkrijging van het juridische eigendom van de Recreatiewoning wordt aan de Eigenaar het Certificaat geleverd

c) De Exploitatievennootschap het doel heeft de belangen van de eigenaren en huurders van de woningen binnen het Villapark te behartigen, onder meer door het (laten) verrichten van

het onderhoud, van de gemeenschappelijke delen en de Recreatiewoningen met Inventaris, van het Villapark.

d) De Exploitatievennootschap eigenaar is van en zorg draagt voor het beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke delen.

II. Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder

Algemene vergadering :	De twee jaarlijks te houden vergaderingen van certificaathouders van de STAK.
Beheerder :	De exclusief door de Exploitatievennootschap aangewezen beheerder, waarmee een langdurige beheerovereenkomst is afgesloten.
Bestuur :	Het bestuur van de Exploitatievennootschap.
Certificaat :	Certificaat van aandeel in de Exploitatievennootschap
Commerciële eenheid/-heden :	(Deel van een) gebouw welke is bestemd om te fungeren als restaurant, café, snackbar, winkel of anderszins commercieel geëxploiteerd te worden.
Exploitatievennootschap :	Exploitatiemaatschappij De Waufsberg B.V.
Huurder :	Degene die de Recreatiewoning gedurende een bepaalde gereserveerde periode bewoont op grond van een huurovereenkomst met de Verhuurbemiddelaar.
Gemeenschappelijke gedeelten en centrale voorzieningen :	Die gedeelten van het Villapark die in eigendom zijn van de Exploitatiemaatschappij, waaronder een centrumgebouw, waarin gevestigd een receptie, Commerciële eenheden, kantoren en diverse facilitaire ruimtes en afsluiting van het Villapark, de gemeenschappelijke grond, paden met bijbehorende bermen, wegen, algemene parkeerplaatsen, openbare verlichting, automatische slagboominstallatie en stalling voor afvalcontainers, alles met toebehoren voor zover gelegen op de in eigendom van de Exploitatievennootschap zijnde grondstukken; de technische installaties met al hetgeen daartoe behoort zoals kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen als, gas,water elektra, telefoon, kabels ten behoeve van centrale antenne inrichting (uitgezonderd riolering), alles voor zover één en ander niet tot een specifieke kavel behoort; alle eventueel in de toekomst nog te stichten gebouwen of bouwwerken en/of installaties bestemd voor gemeenschappelijk gebruik en gelegen op de gemeen-schappelijke gronddelen.
Inventaris :	Het Inventarispakket, waarmee de Recreatiewoning wordt/is ingericht.
Koop-/aanneemovereenkomst :	De Koop-/aanneemovereenkomst die de Eigenaar heeft gesloten voor aankoop van de Recreatiewoning, de Inventaris en het Certificaat met de Ontwikkelaar van het Villapark en Verkoper van het Certificaat.

Overeenkomst :	De onderhavige Overeenkomst.
Recreatiewoning :	Het perceel met de daarop aanwezige Recreatiewoning, die in vol eigendom is van Eigenaar.
Recreatiewoningen :	Alle 62 recreatiewoningen, ieder op een eigen kavel.
Villapark :	De Recreatiewoningen en Gemeenschappelijke delen welke wordt gerealiseerd in 2 Fases.
STAK :	Stichting Administratiekantoor Exploitatiemaatschappij Domein de Waufsberg, die de aandelen beheert van de Exploitatie-vennootschap en voor ieder aandeel één certificaat uitgeeft aan iedere eigenaar van een recreatiewoning op het Villapark.
Verhuurbemiddelaar :	De exclusief door de Exploitatievennootschap aangewezen verhuurbemiddelaar, waarmee de Exploitatievennootschap een langdurige verhuursamenwerkingsovereenkomst is afgesloten.

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Eigenaar draagt door middel van deze Overeenkomst op aan de Exploitatievennootschap, die deze Opdracht aanneemt, het beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke delen en de Recreatiewoning uit te voeren.

2. De Exploitatievennootschap (een deel van) de hiervoor benodigde werkzaamheden zal uitbesteden aan één, door de Exploitatievennootschap aangewezen, beheerder welke op zijn beurt gerechtigd is, na overleg met de Exploitatievennootschap, om werkzaamheden aan andere bedrijven uit te besteden. De Eigenaar stemt deze uitbesteding toe.

Artikel 2 Beheerstaken

2.1 De Exploitatievennootschap ziet erop toe en controleert dat:

a. De woningen en gemeenschappelijke delen, waaronder de installaties, in goede staat van onderhoud verkeren.
b. De receptie en andere openbaar toegankelijke voorzieningen op het Villapark op de gebruikelijke door de Exploitatievennootschap in overleg met de Beheerder vast te stellen tijden en voorwaarden ten behoeve van alle huurders van een woning in het Villapark geopend zal zijn.
c. Te allen tijde personeel voor noodgevallen bereikbaar is; indien geen personeel aanwezig kan zijn, zal op een duidelijk zichtbare plaats een mededeling worden opgehangen, waaruit blijkt tot wie men zich voor noodgevallen kan wenden (doktersdienst, ziekenhuis, e.d.).
d. Er maatregelen worden getroffen teneinde verstoring van de rust en orde in het park voor zover mogelijk te voorkomen c.q. hiertegen op te treden.
e. Een werkplan voor calamiteiten in gereedheid wordt gehouden;
f. Preventieve maatregelen worden genomen ter voorkoming van calamiteiten.
g. Er voldoende centrale afvalcontainers worden geplaatst en dat deze regelmatig geleegd zullen worden.
h. De woningen op de juiste temperatuur worden gehouden.

i. Er een winter- en voorjaarsplan wordt opgesteld en nageleefd, waarin alle maatregelen worden samengevat teneinde de woningen en de algemene delen winter-/zomerklaar te maken.

2.2 De Exploitatievennootschap zal van iedere woning de sleutels onder zich houden. De Exploitatievennootschap zal deze sleutel kunnen gebruiken indien zij reparaties, onderhoudswerkzaamheden of controles zal moeten (laten) uitvoeren of zich anderszins toegang tot de woning dient te verschaffen.

2.3 Voor zover de bevoegdheid voor één van de door de Exploitatievennootschap uitgevoerde beheertaken niet direct uit deze overeenkomst voortvloeit, zal de Exploitatievennootschap optreden als een zaakwaarnemer zoals bedoeld in artikel 6:198 BW.

2.4 De Exploitatievennootschap zal zich bij het uitvoeren van haar beheertaken steeds handelen naar de beginselen van goed huisvaderschap.

2.5 Door de Exploitatievennootschap wordt een parkreglement opgesteld waaraan alle huurders van een vakantiewoning zich zullen moeten houden. Iedere eigenaar die zich op het Villapark bevindt dient zich eveneens aan dit parkreglement te houden.

2.6 De in de Overeenkomst genoemde beheertaken zullen worden uitgevoerd vanuit de receptie/kantooraccommodatie, in het centrumgebouw in eigendom van de Exploitatievennootschap.

Artikel 3 Onderhoud van de Recreatiewoning en de Inventaris

3.1. Om een goed onderhoud of reparatie van de buitenkant van de Recreatiewoningen te garanderen, zal door de Exploitatievennootschap een onderhoudsfonds worden gevormd. De bijdrage aan dit onderhoudsfonds is afhankelijk van de grootte van de woning. Het Bestuur zal een voorstel maken voor de bijdrage aan het onderhoudsfonds per type Recreatiewoning en dit zal ter goedkeuring aan de Algemene vergadering worden voorgelegd.

3.2. De eigenaren van de Recreatiewoningen zijn verplicht mee te doen aan dit onderhoudsfonds.

3.3. De Eigenaar is er zelf verantwoordelijk voor dat de Recreatiewoning aan de binnenkant steeds in goede staat verkeert. Indien de Exploitatievennootschap of de Verhuurbemiddelaar heeft geconstateerd dat onderhoud of reparatie aan de Recreatiewoning welke voor verhuur wordt aangeboden noodzakelijk is, zal de Exploitatievennootschap cq. Verhuurbemiddelaar hierover contact zoeken met de Eigenaar en de Eigenaar de opdracht geven het onderhoud of de reparatie uit te laten voeren. De Eigenaar is verplicht het onderhoud of de reparatie, binnen 14 dagen nadat de Exploitatievennootschap de Eigenaar van de verplichte reparatie of onderhoud op de hoogte heeft gebracht, te doen uitvoeren of daartoe een opdracht te hebben gegeven.

3.4. Indien niet binnen deze termijn aan deze eis is voldaan kan de Exploitatievennootschap direct zelf de nodige maatregelen nemen om de Recreatiewoning in de juiste staat te brengen.

3.5. Spoedeisende reparatie- en herstelwerkzaamheden kunnen in uitzonderingssituaties zonder voorafgaande toestemming van de Eigenaar, voor rekening van de Eigenaar, plaatsvinden, mits achteraf verantwoording ter zake door de Exploitatievennootschap of de beheerorganisatie aan de Eigenaar wordt afgelegd.

3.6. De Eigenaar zal met betrekking tot alle werkzaamheden aan de binnenkant van zijn woning door de Exploitatievennootschap op de hoogte worden gebracht en zal zelf alle kosten van

reparatie en onderhoud moeten dragen.

3.7. Ten behoeve van de vervanging en reparaties aan de Inventaris kan een reparatiefonds inventaris worden gevormd. De bijdrage aan dit reparatiefonds is afhankelijk van het type recreatiewoning. Het Bestuur zal een voorstel maken voor de bijdrage aan het reparatiefonds per woning en zal deze ter goedkeuring aan de Algemene vergadering voorleggen.

3.8. Iedere eigenaar zal zich bij de receptie van het Villapark moeten melden, voordat hij zijn woning betreedt. De Exploitatievennootschap zal aan de Eigenaar de sleutel van de woning overhandigen en er zorg voor dragen dat zijn aanwezigheid wordt geregistreerd ten behoeve van de toeristenbelasting en in verband met eventuele calamiteiten.

Artikel 4 Wijzigingen in de Recreatiewoning en de Inventaris

4.1. Iedere op-, aan- of onderbouw aan een Recreatiewoning is verboden. Het aanbrengen van onder meer: naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van de opstallen en het aanbrengen van beplanting, versierselen of hekken op de eigen kavels is niet toegestaan, behoudens vrijstellingen door de Algemene vergadering.

4.2. Voor de commerciële eenheden kan het Bestuur ontheffing verlenen, dit voor zover deze naar het oordeel van het Bestuur niet in strijd is met het aangezicht en karakter van het Villapark.

4.3. Het is niet toegestaan, zonder toestemming van de Algemene vergadering, wijzigingen aan woningen en bij verhuur van de woning aan de inventaris door te voeren.

4.4. De Algemene vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 5 Schade en hinder

5.1. In het geval dat in, aan of om een Recreatiewoning belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaren en huurders, is iedere eigenaar en huurder verplicht het Bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

5.2. Het Bestuur is in geval van acute dreiging van schade aan de Recreatiewoning bevoegd al hetgeen te doen wat noodzakelijk is om ergere schade te voorkomen zowel aan de recreatiewoning als aan de de andere Recreatiewoningen dan wel het gehele Villapark. De gemaakte kosten van dit optreden zullen bij de Eigena(a)r(en) worden verhaald. Schade aan de recreatiewoningen als gevolg van door de Exploitatievennootschap uitgevoerde of opgedragen werkzaamheden in het Villapark komen ten laste van de Exploitatievennootschap.

Artikel 6 Beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke delen

6.1. De Exploitatievennootschap of een door de Exploitatievennootschap aan te wijzen deskundige derde draagt zorgt voor het onderhoud van de Gemeenschappelijke delen, en wel conform de Overeenkomst.

6.2. Ingeval van uitbesteding van de, in het eerste lid genoemde activiteiten, is iedere eigenaar

gehouden de bepalingen uit overeenkomsten, gesloten met diegene aan wie de activiteiten worden uitbesteed, te respecteren en na te leven, ongeacht of de overeenkomst gesloten is op een tijdstip na- of voordat een woning in eigendom is verkregen.

6.3. De Exploitatievennootschap berekent de kosten van de, in het eerste lid genoemde, activiteiten door aan de eigenaren of zal deze ten laste van het onderhoudsfonds cq reparatiefonds inventaris brengen.

6.4. Het is een eigenaar zonder toestemming van de Algemene vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de Gemeenschappelijke delen.

6.5. Iedere eigenaar is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de Algemene vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

6.6. Iedere eigenaar is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke delen, ook wanneer die zich in of onder de Recreatiewoning bevinden; hij dient er zorg voor te dragen dat de Gemeenschappelijke delen te allen tijde goed bereikbaar zijn.

6.7. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de Gemeenschappelijke delen de toegang tot of het gebruik van een Recreatiewoning naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en huurder verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Exploitatievennootschap vergoedt.

Artikel 7 Gebruik van de Gemeenschappelijke delen

7.1 Iedere eigenaar en huurder heeft het recht op het gebruik van de Gemeenschappelijke delen volgens de bestemming daarvan, met inachtneming van de beperkingen die hieraan zijn gesteld in het derde lid van dit artikel of anderszins. Nadere gebruiksrechten zijn vastgelegd in het parkreglement conform artikel 2.4, welke ter goedkeuring is voor te leggen aan de Algemene vergadering.

7.2 De Eigenaar moet bij het uitvoeren van zijn gebruiksrechten ex artikel 7.1 de statuten en de Overeenkomst in acht nemen. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren en huurders.

7.3 Met betrekking tot het gebruik van de Gemeenschappelijke delen gelden in ieder geval de volgende beperkingen;

a. De parkeerplaatsen mogen alleen worden gebruikt voor het parkeren van vervoermiddelen.

b. Het is niet toegestaan om beplanting, versierselen of hekken te plaatsen op/in de Gemeenschappelijke delen.

c. De receptie en de kantoorruimtes conform artikel 7, zijn enkel toegankelijk voor personeelsleden van de Exploitatievennootschap of de Beheerder. De dienstverlening van de receptie staat ten dienste van iedere huurder, conform artikel 2 lid 1 sub c.

d. De Commerciële eenheden, die worden verpacht aan een derde-exploitant, zijn toegankelijk conform de voorwaarden en gedurende de openingstijden, te bepalen door deze derde-exploitant.

7.4 Het Bestuur kan toestemming verlenen voor ontheffing van bepaalde beperkingen en kan een reeds verleende toestemming intrekken. De Algemene vergadering kan de bevoegdheid tot het geven van toestemming voor ander gebruik aan het Bestuur delegeren, zowel in het algemeen als in beperkte omvang.

7.5 Iedere Eigenaar is tegenover de andere eigenaren aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de Gemeenschappelijke delen en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van zichzelf; zijn huisgenoten of zijn familieleden, wanneer zij in de Recreatiewoning verblijven in het kader van eigen gebruik van de Recreatiewoning. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. Uitgesloten van de aansprakelijkheid van de Eigenaar is schade toegebracht door huurders van zijn Recreatiewoning in het kader van de verhuurbemiddelingsovereenkomst met de Verhuurbemiddelaar.

Artikel 8 Rust, orde en aanzien van het Villapark

8.1 Iedere eigenaar en huurder is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in het Villapark, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke delen, voor zover deze niet voor het verblijf van korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. De wanden en/of plafonds van de Gemeenschappelijke delen mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen en of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

8.2 De Algemene vergadering kan voor de in het vorige lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 9 Maatregelen bij wangedrag van een eigenaar

9.1. Met het oog op het gegeven dat (het merendeel van) de Recreatiewoningen in het Villapark verhuurd zullen worden en gelet op het feit dat eventuele misdragingen van een eigenaar een onmiskenbaar negatieve invloed zullen hebben op de verhuurmogelijkheden van andere woningen, gelden tussen de eigenaren onderling de volgende regels:

9.2. Aan de Eigenaar die zelf in zijn Recreatiewoning verblijft en die:

a. de bepalingen van de Overeenkomst niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaren en/of huurders;
c. door zijn aanwezigheid binnen het Villapark aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust binnen het Villapark;
d. zijn financiële verplichtingen op grond van de Overeenkomst niet nakomt;

kan door het Bestuur een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, het Bestuur kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

9.3. Worden één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan het Bestuur de Eigenaar de toegang tot de Gemeenschappelijke delen ontzeggen.

Artikel 10 Bijdrage en kosten

10.1. De kosten voor het gebruik van gas, water en elektra zijn voor rekening van de eigenaren. Deze kosten zullen in gelijke delen door de tot de verhuurpool behorende Recreatiewoningen worden gedragen. De Exploitatievennootschap draagt zorg voor de doorberekening van de kosten aan iedere eigenaar.

10.2. De kosten van water, gas en elektra van de receptie, en de Gemeenschappelijke delen, met uitzondering van die delen die commercieel worden verhuurd aan derden, worden op basis van de kostenverdeeltabel verrekend. Hierbij geeft x het aantal opgeleverde Recreatiewoningen in het Villapark aan.

10.3. Alle kosten van de voor het beheer te verrichten werkzaamheden en controles, waaronder de retributie ex artikel 11.2 zullen door de Exploitatievennootschap aan iedere eigenaar in gelijke delen doorberekend worden. Ook eventuele belastingen op het complex die niet rechtstreeks op elke Recreatiewoning apart worden geheven, zullen aan iedere eigenaar conform evenredig doorberekend worden. De kosten worden per Recreatiewoning per kwartaal door de Exploitatievennootschap in rekening gebracht. Voormelde vergoeding is ook verschuldigd indien niet van alle hiervoor genoemde diensten gebruik mocht worden gemaakt. Indien de Recreatiewoning niet bij aanvang van een kalenderjaar is opgeleverd, zal voormelde vergoeding worden berekend naar rato van het aantal maanden ingaande vanaf de dag van oplevering van de Recreatiewoning.

10.4. Als voorschot op de betaling van de kosten als vermeld in de Overeenkomst, alsmede als eerste storting voor het onderhoudsfonds zal iedere eigenaar bij eerste oplevering van zijn woning een bijdrage aan de Exploitatievennootschap verschuldigd zijn. Dit bedrag zal door de Exploitatievennootschap direct na eerste oplevering aan de Eigenaar gefactureerd worden.

Artikel 11 Begroting en jaarverslag

11.1. De Exploitatievennootschap zal jaarlijks in samenwerking met de Beheerder een begroting opstellen, waarin de kosten van het beheer en onderhoud van de Recreatiewoningen en de kosten en opbrengsten van de Gemeenschappelijke delen zullen worden opgenomen.

11.2. Deze begroting zal aan de Algemene vergadering ter goedkeuring worden voorgelegd. Op grond van de begroting zal het door te belasten deel van de kosten worden vastgesteld (voorschotbetaling per kwartaal).

11.3 Jaarlijkse verslaglegging door de Exploitatievennootschap zal geschieden conform de statuten. Indien na afloop van een jaar blijkt dat er te veel of te weinig voorschotten betaald zijn door de eigenaren, zal dit bij de eerst volgende doorbelasting worden gecorrigeerd.

Artikel 12 Verzekeringen

12.1 De Exploitatievennootschap zal zorgen voor een collectief contract ter zake van de verzekering van de recreatiewoningen. Eigenaar kan deelnemen aan deze collectieve verzekering. De vaststelling van de bijdrage in de kosten van het collectieve contract zal geschieden op basis van doorberekening van de werkelijke kosten van het afgesloten contract aan de eigenaren. Deze bijdrage wordt afgerekend op grond van de berekeningsgrondslag die de verzekeringsmaatschappij hanteert.

12.2 Iedere eigenaar is bevoegd zelf een aanvullende verzekering te sluiten. Bij een claim op deze aanvullende verzekering komen de schadepenningen enkel de Eigenaar zelf toe.

12.3 De Exploitatievennootschap zal zorg dragen voor de verzekering voor de gebruikelijke risico's voor de gemeenschappelijke ruimten en gebouwen en de centrale voorzieningen. De vaststelling van de bijdrage in de kosten zal geschieden op basis van doorberekening van de werkelijke kosten van de premies voor deze verzekeringen, zoals opgenomen in de jaarlijks vast te stellen begroting ex art. 11

Artikel 13 Erfdienstbaarheden

13.1. De Eigenaar heeft als erfdienstbaarheid verleend c.q. zal als erfdienstbaarheid verlenen:
Ten behoeve van zijn Recreatiewoning als heersend erf en ten laste van de percelen die de Exploitatievennootschap in eigendom heeft verkregen/zal verkrijgen als dienend erf:

a. de verplichting van het dienend erf om te dulden dat de huurders van het heersend erf gebruik maken van de op het dienende erf aanwezige infrastructurele werken, die voor het goed functioneren van het heersend erf nuttig, nodig en/of noodzakelijk mochten zijn of worden, waaronder -maar daartoe niet beperkt- wegen, bruggen, bermen, waterpartijen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterkeringen, kabels, leidingen, verlichtingsarmaturen, vuilopslagvoorzieningen, afsluiters, verdeelpunten, brandkranen, straatmeubilair, traforuimten en afrasteringen zijn begrepen;
b. de verplichting van het dienend erf tot onderhoud van de daarop gestichte gebouwen, werken en beplantingen, de hiervoor onder a. en b. genoemde voorzieningen daaronder begrepen, voor zover het onderhoud van die gebouwen, werken en beplantingen direct betrekking heeft op de instandhouding en het beheer van het Villapark.

Artikel 14 Hoofdelijke aansprakelijkheid

14.1 Indien een woning aan meer dan één Eigenaar toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit deze overeenkomst de Exploitatievennootschap voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15 Kostenverrekening bij overdracht van de woning

15.1 Bij verkoop of iedere andere vorm van juridische overdracht (vererving, schenking, enz.) van een woning, is de Eigenaar (overdrager) verplicht hier onverwijld mededeling van te doen aan de Exploitatievennootschap.

15.2 Naar aanleiding van deze melding zal de Exploitatievennootschap een afrekening maken van de opbrengsten en kosten tot op de datum van overdracht van de woning. De Exploitatievennootschap zal binnen een maand na ontvangst van de melding van de overdracht tot inning overgaan.

15.3 Alle kosten tot aan de dag van overdracht komen ten laste van de verkopende eigenaar. Alle kosten vanaf deze datum voor rekening ten laste van de kopende eigenaar. Alle eventuele reserveringen (onderhoudsfonds, reparatiefonds inventaris, enz.) blijven staan. Er zullen voor wat betreft deze fondsen geen verrekeningen plaatsvinden.

15.4 Ingeval van eventuele achterstallige financiële verplichtingen van de verkoper jegens de Exploitatievennootschap, is de koper verplicht deze achterstallige financiële verplichtingen aan de Exploitatievennootschap te voldoen op eerste verzoek van het Bestuur. Het Bestuur is bevoegd om eventuele achterstallige financiële verplichtingen van de verkoper aan derden mee te delen.

Artikel 16 Overtredingen

16.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van de statuten of van de Overeenkomst door een eigenaar zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

16.2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Algemene vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de Algemene vergadering kan nemen krachtens de wet, de statuten van de Exploitatievennootschap, de statuten en administratievoorwaarden van de STAK of de Overeenkomst.

Artikel 17 Looptijd van de Overeenkomst

17.1 De Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd en is onlosmakelijk verbonden met de eigendom van een Recreatiewoning. Bij verkoop van een Recreatiewoning draagt de Eigenaar de Overeenkomst en alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als kettingbeding over aan de opvolgend eigenaar, alsmede de verplichting om bij Verkoop dit kettingbeding ook weer aan diens rechtsopvolger over te dragen.

17.2 De Overeenkomst wordt automatisch zonder in achtname van een opzegtermijn ontbonden in de hierna genoemde gevallen:

a. Wanneer de Koop-/aanneemovereenkomst op welke grond dan ook wordt ontbonden
b. In het geval van Faillissement van de Exploitatievennootschap

Artikel 18 Adres

18.1 Opgegeven adres, bank- en girorekening zullen door de Exploitatievennootschap worden gehanteerd zolang door de Eigenaar niet schriftelijk aan de Exploitatievennootschap een eventuele wijziging is opgegeven.

Artikel 19 Wijzigingen

19.1 Indien in een algemene vergadering van certificaathouders zoals omschreven in de statuten van de Stichting Administratiekantoor Exploitatiemaatschappij de Waufsberg wordt besloten tot wijziging of aanvulling van de Overeenkomst, is de betreffende wijziging of aanvulling voor iedere eigenaar bindend.

Hierbij overeengekomen en ondertekend,

d.d. ……., te …….

Exploitatiemaatschappij de Waufsberg B.V.

…….

Koper

A) B)

……. …….