

Zaaknummer 20171250/AJ

Beheerovereenkomst Buitengoed De Vlinderhoeve versie d.d. 7 september 2017.

De ondergetekenden:

1. de heer Paulus Gerhardus Johannes Maria Schuttenbelt, geboren te Almelo op veertien augustus negentienhonderd vierenzestig, wonende Vloodweg 7, 7468 RS Enter, rijbewijs met nummer 4809653807 afgegeven te Wierden op veertien februari tweeduizend elf, gehuwd, ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schuttenbelt Beheer B.V., gevestigd te Enter, kantoorhoudende te 7468 RS Enter, Vloodweg 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06038114 in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Écluse Participatiemaatschappij III B.V., gevestigd te Enter, kantoorhoudende te 7468 RS Enter, Vloodweg 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 081989042, in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Rijssen gevestigde en te 7468 RS Enter, Vloodweg 7 kantoorhoudende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Buitengoed De Vlinderhoeve B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68065256 en als zodanig laatstgenoemde besloten vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
Buitengoed De Vlinderhoeve B.V. hierna ook te noemen: **exploitant**;
- 2.

hierna (tezamen) ook te noemen: **de eigenaar**.

INLEIDING

De ondergetekenden, die sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarden:

- A. de eigenaar heeft bij akte van levering op heden voor de te Wierden gevestigde notaris mr + verleden, in eigendom aanvaard, de volgende onroerende zaak:
het perceel bouwterrein, kavelnummer + met de daarop geplaatste en / of nog te plaatsen Lodge, type + , inclusief inventaris, gelegen in het Buitengoed De Vlinderhoeve nabij de Bathmenseweg 7 te Kring van

*Dorth, ter grootte van ongeveer + are en + centiare, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid of aan te duiden gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie B, nummer 3942; bestemd voor de plaatsing van een Lodge; hierna te noemen: **de Lodge**.*

- B. In de gemelde akte van levering heeft de eigenaar zich verbonden een beheerovereenkomst aan te gaan met de exploitant met betrekking "tot de door de exploitant aan hem ten behoeve van de Lodge en "Buitengoed De Vlinderhoeve" te verlenen diensten.
- C. De verplichtingen welke voor de exploitant uit deze akte voortvloeien, kunnen door haar aan derden worden overgedragen.
- D. Ter uitvoering van deze overeenkomst zijn ondergetekenden overeengekomen als volgt:

VERPLICHTINGEN EXPLOITANT

Artikel 1

- 1 De exploitant zal erop toezien en inspecteren dat:
 - a. de rust en orde in Buitengoed De Vlinderhoeve gehandhaafd blijft;
 - b. het straat- en huisvuil vanaf de centrale huisvuilverzamelaarsplaats wordt opgehaald;
 - c. een niet-bewoonde Lodge aan de buitenzijde in goede staat verkeert.
- 2. De exploitant zal onder meer de volgende werkzaamheden (doen)verrichten:
 - a. het verhelpen van kleine storingen in een Lodge van maximaal circa dertig minuten per verrichting;
 - b. het (doen) verhelpen van storingen en dergelijke met betrekking tot technische installaties in de Lodge die naar het oordeel van de exploitant geen uitstel dulden; de exploitant zal met de eigenaar zo mogelijk vooraf contact opnemen en zal de eigenaar na de verrichting van een en ander op de hoogte stellen;
 - c. het verrichten van de noodzakelijke maatregelen teneinde bevroering van de waterleiding en de centrale verwarmingsinstallatie te voorkomen;
 - d. het maaien van gras behorende bij de Lodge, voor zover het gras voor de door de exploitant te gebruiken (grasmaai) machines vrij toegankelijk en vrij van obstakels is;
 - e. het onderhouden van de noodzakelijke contacten met de kabelexploitant voor een ongestoord functioneren van een net voor de ontvangst van radio- en televisieprogramma's via de kabel alsmede het onderhouden van de noodzakelijke contacten met de openbare nutsbedrijven / leveranciers van de diensten en overheidsinstanties;
 - f. het zorgdragen voor een permanente bereikbaarheid voor dringende gevallen.

3. De exploitant draagt zorg voor een parkreglement.
4. De eigenaar is verplicht de exploitant of de door haar aan te wijzen derde(n) te allen tijde in de gelegenheid te stellen de Lodge te (doen) betreden teneinde de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden te (doen) verrichten, waaronder ook vallen het opnemen van meterstanden van gas, water en elektra alsook onderhoudsactiviteiten.
5. In verband met het hiervoor in lid 1 letter b en c van dit artikel bepaalde dient de eigenaar door te geven aan de exploitant waar deze hem kan bereiken.

VERGOEDING

Artikel 2

1. Voor de ingevolge in artikel 1 lid 1 letter a tot en met c te verrichten inspecties en de ingevolge artikel 1 lid 2 letter a tot en met f te verrichten werkzaamheden zal aan de eigenaar een door de exploitant vast te stellen bedrag in rekening worden gebracht.
Dit bedrag bedraagt voor het kalenderjaar tweeduizend zeventien: eenduizend negenhonderd vijf en negentig euro (€ 1.995,00) exclusief omzetbelasting en is verschuldigd op het moment van de oplevering van de Lodge aan de eigenaar en vervolgens jaarlijks bij vooruitbetaling op één januari van elk jaar.
2. Deze vergoeding is ook verschuldigd, indien niet van alle hiervoor genoemde diensten gebruik wordt gemaakt.
3. Deze vergoeding is exclusief de verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.).
4. Indien een Lodge in de loop van enig jaar wordt opgeleverd, dan zal de vergoeding naar tijdsevenredigheid worden berekend.
5. Overige werkzaamheden ten behoeve van de Lodge, zoals grotere reparaties en dergelijke, worden tegen een nader vast te stellen vergoeding door of namens de exploitant verzorgd. De eigenaar kan de in dit lid bedoelde werkzaamheden zelfstandig (doen) verrichten, echter in overleg met de exploitant en met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de tussen de eigenaar en exploitant gesloten exploitatieovereenkomst.

INDEXERING

Artikel 3.

1. Het bedrag van de vergoeding zal telkens na verloop van één jaar, voor het eerst op één januari tweeduizend negentien, worden aangepast op basis van de door het Centraal bureau voor de Statistiek te 's Gravenhage, - hierna te noemen: 'C.B.S.', vastgestelde Consumenten prijsindex werknemers met laag inkomen (C.P.I.-werknemers laag) op basis 2017=100.
In tegenstelling tot hetgeen is bepaald in de vorige volzin worden de werkelijke milieukosten en/of stijging van deze kosten door de exploitant

- doorberekend aan de eigenaar.
2. De telkenjare vast te stellen nieuwe vergoeding wordt dan berekend door de laatst geldende vergoeding te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer alsvoren bedoeld van de maand van het jaar waarin de vergoeding moet worden herzien en de noemer door het prijsindexcijfer van de maand van het jaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de vergoeding moet worden herzien.
 3. Indien deze reeks wordt vervangen door een meer recente berekeningsgrondslag, zal deze nieuwe reeks gelden, zo nodig na koppeling aan de oude reeks. Indien de gegevens van het C.B.S. komen te ontbreken, zal de nieuwe vergoeding worden berekend aan de hand van een soortgelijke, wederzijds aanvaardbare maatstaf.
 4. Het bedrag van de vergoeding zal evenwel niet dalen beneden het in artikel 2 lid 1 vastgestelde bedrag van eenduizend negenhonderd vijf en negentig euro (€ 1.995,00) exclusief omzetbelasting (B.T.W.).

BEPALINGEN OMTRENT VERHUUR

Artikel 4

1. Indien en zodra da eigenaar wil overgaan tot verhuur aan derden van de Lodge, met uitzondering van de gevallen vermeld in artikel 5, dient de eigenaar de Lodge via de exploitant ter verhuur aan te bieden.
2. De exploitant verstrekt geen garantie dat de Lodge wordt verhuurd en is niet aansprakelijk voor langdurige leegstand.
De inhoud van deze inspanningsverbintenis en de regeling omtrent de verhuur zullen in een afzonderlijke exploitatieovereenkomst tussen de eigenaar en de exploitant dienen te worden geregeld.
3. Bij niet nakoming door de eigenaar van het in lid 1 van dit artikel bepaalde, verbeurt de eigenaar ten behoeve van de exploitant een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van een duizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250,00) per gebeurtenis, onverminderd het recht van de exploitant om vergoeding van meerdere schade te vorderen,

GEBRUIK DOOR DERDEN

Artikel 5

1. De eigenaar mag zonder tussenkomst van de exploitant de Lodge om niet en onbepakt ter beschikking stellen aan familie, vrienden en kennissen en met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de tussen de eigenaar en exploitant gesloten exploitatieovereenkomst.
2. Indien de eigenaar de Lodge ter beschikking stelt als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dan dient hij vooraf de exploitant daarvan in kennis te stellen.
3. Bij ter beschikking stellen aan derden als bedoeld - in lid 1 van dit artikel, dienen deze bij de receptie te worden geregistreerd onder opgave van naam en verblijfsduur.

4. De exploitant zal de Lodge aan het einde van de ter beschikkingstelling niet controleren.
5. Voor zover de eigenaar terzake van de ter beschikkingstelling aan derden gemeentelijke belastingen (waaronder ondermeer wordt begrepen toeristenbelasting) verschuldigd zijn, zullen deze belastingen door de eigenaar aan de betreffende gemeente moeten worden afgedragen.

ARBITRAGE

Artikel 6

Alle geschillen tussen de partijen betreffende de uitvoering en uitleg van de bepalingen van deze overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan een arbitrage-commissie. Deze arbitrage-commissie zal als volgt worden samengesteld:

- één lid zal worden aangewezen door de eigenaren van een Lodge op het Buitengoed de Vlinderhoeve;
- één lid zal worden aangewezen door de exploitant;
- één lid zal worden aangewezen door de Recron.

Indien de hiervoor aangewezen leden niet binnen twee weken na een verzoek tot arbitrage overeenstemming hebben bereikt over aanwijzing van het derde lid als hiervoor bedoeld, zal het derde lid van de arbitrage-commissie bindend worden aangewezen door de Rechtbank binnen wiens ressort Buitengoed De Vlinderhoeve is gelegen, zulks op verzoek van de meest gereede partij.

Partijen zijn verplicht zich te onderwerpen aan het oordeel van de arbitrage-commissie. Het oordeel van de arbitrage-commissie wordt beschouwd als een bindend advies. Een geschil is aanwezig zodra één partij de aanwezigheid hiervan heeft aangenomen. Een geschil verleent aan geen van partijen het recht haar verplichtingen uit deze overeenkomst voortvloeiende op te schorten, zolang het bindend advies niet is gegeven. Indien een uitspraak van de arbitrage-commissie naar het oordeel van de commissie financieel bezwarend is voor de exploitant is deze in redelijkheid bevoegd deze verzwaring door te berekenen.

De kosten van de arbitrage-commissie zijn voor rekening van de partij die in het ongelijk is gesteld tenzij de arbitrage-commissie anders oordeelt.

WIJZIGING EXPLOITANT

Artikel 7

1. De exploitant is bevoegd haar rechtsverhouding tot de eigenaar over te dragen aan een derde, mits dit geschied bij een tussen de exploitant en de derde opgemaakte akte. De eigenaar verleent hiervoor reeds nu voor alsdan zijn medewerking.
2. De exploitant is bevoegd de rechten die voor haar uit deze overeenkomst voortvloeien over te dragen aan derden.
3. De eigenaar verleent bij voorbaat zijn toestemming tot overneming door

derden van verplichtingen die voor de exploitant uit deze overeenkomst voortvloeien.

4. De exploitant zal de hiervoor in dit artikel bedoelde contractsoverneming, cessie en schuldoverneming steeds schriftelijk meedelen aan de eigenaar.

PROVISIE

Artikel 8

De verhuurbemiddelingsprovisie bedraagt 25% (vijf en twintig procent), exclusief omzetbelasting) van de brutohuuromzet per boeking.

VERKOOP DOOR DE EIGENAAR

Artikel 9

Elke vervreemding van de Lodge op Buitengoed De Vlinderhoeve, of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de Lodge door anderen wordt verkregen, moet geschieden onder oplegging door de verkoper en uitdrukkelijke aanvaarding door koper van deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Buitengoed De Vlinderhoeve B.V. verschuldigde boete, ter grootte van vijftig duizend euro (€ .50.000,00) en tweehonderd zevenentwintig euro (€ 227,00) voor iedere dag (deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zullen zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Getekend te /
d.d..... d.d.

Exploitant

Eigenaar