

Adasler

legd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering worden een voorzitter en een secretaris benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en de secretaris voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering.

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 31.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.

2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: twee.

Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.

Artikel 32.

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

3. Indien deze personen lid zijn van een vereniging van eigenaars ingevolge een ondersplitting, worden zij vertegenwoordigd door de laatste.

Aankomst

bedoelde vereniging op de wijze als in artikel 5:126, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is bepaald.

Artikel 33.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, eerste en derde lid.

Artikel 34.

1. Alle besluiten worden unaniem genomen.

2. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmee beide eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder b van artikel 35 bedoelde eigenaar schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

3. In een vergadering, waarin minder dan twee stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering kan een besluit worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Artikel 35.

1. a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zo-

ver de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voortvallen uit de gemeenschappelijke gedeelten, aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van één eigenaar, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar van dat appartementsrecht.

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke behoren de desbetreffende eigenaar bevoegd zal zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

Een aldus door de desbetreffende eigenaar genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat

Andersnipp

- gedeelte van het binnenverwerk netwerk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. De vergadering kan besluiten tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven.
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diër zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
7. Het in het vijfde juncto het zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloei van het onderhoud zijn te beschouwen.
- Artikel 36.
1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid

hier toe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 37.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de vereniging.

Artikel 38.

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijk(e) herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 29. De vergadering kan rege-

Adastep

len vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan dezelfde administratief beheerder als de administratief beheerder van het winkelcentrum "Nieuwe Passage" te Schiedam en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur heeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Voor zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. Het bestuur heeft geen machtiging om in een geringe vermeerdering te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen,

een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 34, derde lid, is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

9. De vereniging van eigenaars wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur dan wel twee gezamenlijk handelende bestuursleden.

Artikel 39.

Andaster

Het bestuur legt een register aan van eigenaars. Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5.122, tweede lid, en 5.123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek wordt het register door het bestuur bijgevoerd.

Artikel 40.

Het bestuur is verplicht de geldmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

TOESTEMMING.

Artikel 41.

Een appartementsrecht mag niet zonder toestemming van de Gemeente Schiedam worden overgedragen of toebedeeld.

Een appartementsrecht mag niet zonder toestemming van de Gemeente Schiedam worden geëspitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

L. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 42.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. besluiten als bedoeld in artikel 35, eerste lid, onder b, en de uitwerking daarvan;
- b. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 5.128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- c. het gebruik van de privé gedeelten;
- d. de orde van de vergadering;
- e. de instructie aan het bestuur;
- f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de

vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderhavige reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

M. INDEX.

Artikel 43.

Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren consumentenprijsindex--alle huishoudens, op basis negentienhonderdnegentig is honderd (1990=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde

/adaster

consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periodelopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices 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 C.B.S.

Komt de consumentprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

N. GESCHILLEN.

Artikel 44.

1. Indien de eigenaars niet tot een unaniem besluit als bedoeld in artikel 34, lid 1, kunnen komen en één der eigenaars merkt dit aan als een geschil, dan zal dit door de meest gerede eigenaar binnen een maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploijt aan de andere eigenaar worden kenbaar gemaakt.

2. Alsdan wordt binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 1 genoemde kennisgeving een geschillencommissie ingesteld bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.

3. Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de eigenaars en wel één door de eigenaar welke vóór het besluit bedoeld in artikel 34, lid 1, heeft gestemd en één door de eigenaar

naar welke tegen dat besluit heeft gestemd, tenzij door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen.

Indien men over de benoeming van de leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kan bereiken, zal de aanwijzing geschieden door de kantonrechter binnen het arrondissement waar het registergoed is gelegen.

Het derde lid is tevens voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.

4. De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.

5. De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de vereniging, tenzij de commissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van een der eigenaars komen.

O. SLOTEPALINGEN.

Artikel 45.

Op de eigenaars zijn ieder voor zover het hem betreft, van toepassing de voorwaarden en bepalingen opgenomen in de voormelde acte uitgifte in erfpacht (deel 13610, nummer 40), luidende:

"C. Bedingen.

"Artikel 1.

"Duur.

"1. De erfpacht heeft een duur van negenenenentig jaar.

"2. De erfpacht gaat heden in en eindigt mitsdien op twaalf april tweeduizenddriënegentig om vierentwintig uur, zulks onverminderd het hierna in de artikelen 21 en 23 bepaalde.

"3. Het is de Erfpachter niet toegestaan de erf-

/vastst.

"pacht op te zeggen.

"Artikel 2.

"Eigendomsgarantie.

"De Gemeente garandeert dat zij eigenaar is van
"de Onroerende Zaak en dat zij daarover de volle
"en onvoorwaardelijke beschikking heeft, zulks
"onverminderd het hierna in artikel 5 bepaalde.
"Artikel 3.

"Afkoop Canon/Geen verrekening bij afwijkende
"grootte.

"1. De canonverplichting is door de Erfpachter
"voor de gehele duur van de erfpacht als hier-
"voor in artikel 2, lid 1 bedoeld, afgekocht
"voor een bedrag ad negenmiljoen honderdveenen-
"twintigduizend zesenzestig gulden
" (MLG 9.127.066,--). Vermelde afkoopsom vermeer-
"dert met de daarover verschuldigde en aan het
"slot van deze akte vermelde omzetbelasting, is
"door de Erfpachter voldaan middels storting op
"één van de bankrekeningen van de maatschap van
"advocaten en notarissen De Brauw Blackstone
"Westbroek, kantoorhoudende te Rotterdam, hierna
"te noemen: DBBW.
"De Gemeente verleent kwijting voor de ontvangst
"van de afkoopsom en de daarover verschuldigde
"omzetbelasting.
"Gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de af-
"koopsom is uitgesloten, zulks onverminderd het
"hierna in de artikelen 22 en 24 bepaalde.
"2. Verschil tussen de werkelijke en de opgege-
"ven grootte van de Onroerende Zaak of enig deel
"daarvan, geeft geen grond tot enige rechtsvorde-
"ring en geeft geen aanleiding tot verrekening
"of herziening van de afkoopsom van de canonver-

"plichting, zoals in lid 1 van dit artikel ver-
"meld.

"Artikel 4.

"Bouw- en aanlegplicht.

"1. De Erfpachter moet de Onroerende Zaak doen
"bebouwen en verbouwen met een winkelcentrum ter
"grootte van ongeveer veertien duizend vierkante
"meter bruto vloeroppervlakte (gemeten volgens
"de Nederlandse Norm NEN 2580) inclusief een par-
"keerterrein cum annexis ten behoeve van ongeveer
"drie honderdveertig personenauto's. De van de On-
"roerende Zaak deel uitmakende bovenwoningen ge-
"legen aan het Broersveet zullen daarbij in
"stand blijven.
"2. De bebouwing dient te zijn voltooid binnen
"twee jaar na heden, of binnen twee jaar na de
"feitelijk ingebruikneming indien dit eerder is.
"3. De bouw dient plaats te vinden overeenkom-
"stig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan.
"4. De Gemeente garandeert dat de grootte van de
"Onroerende Zaak voldoende toereikend is tenein-
"de de bouw conform vermeld bouwplan te realise-
"ren.
"5. Van de aanvang is en van de voltooiing van
"de bouw dient de Gemeente bij aangetekende
"brief of deurwaardersexploot in kennis te wor-
"den gesteld. De aanvang van de bouw is gemeld.
"De voltooiing dient acht weken voor de vermoede-
"lijke eerste oplevering te worden gemeld.
"6. De na splitsing in appartementsrechten aan
"de Gemeente over te dragen appartementsrechten
"omvattende het uitsluitend gebruik van de ver-
"melde bovenwoningen zullen door en voor reke-
"ning van de Gemeente worden gerenoveerd, welke

/Aadaster

"voor oplevering van het complex (winkels cum annexis) voltooid zal zijn.

Artikel 5.

"Staat waarin Onroerende Zaak wordt afgeleverd

"Bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot Onroerende Zaak.

"1. De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de staat waarin het zich op de datum van ingang van de erfpacht dan wel eerdere ingebruikneming bevindt.

"2. De Onroerende Zaak wordt geleverd vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, hypotheken en beslagen, maar overigens met alle erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en verdere lasten daaraan verbonden, zulke echter met uitzondering van de heiden nog lopende huurovereenkomsten met:

"- Belfi, met betrekking tot Passage 1;

"- Bakkerij Klootwijk, met betrekking tot Passage 2;

"- D. Van Golden, met betrekking tot Passage 22^a;

"- Mevrouw Stuifzand, met betrekking tot Broersvest 31^c;

"- Baastiaans Optiek, Passage 18;

"- Radio Schiedam, Passage 12;

"- Keijzer, Passage 10;

"- Try Out, Kelder Passage 5 en 7.

"Voor wat betreft deze huurovereenkomsten garandeert de Gemeente de Erfpachter dat zij voor beëindiging en zondig ontruiming van de betreffende ruimte zorg zal dragen, en wel uiterlijk per zodanige datum als waarop zulks in verband met de voorgenomen bebouwing noodzakelijk is.

"Erfpachter verleent hierbij volmacht aan de Gemeente, die deze volmacht aanneemt, teneinde mede namens de Erfpachter al het nodige ter zake van de beëindiging van deze huurovereenkomsten en ontruimingen te kunnen verrichten.

"Voor zover heden met betrekking tot de Onroerende Zaak overeenkomsten van huurbeëindiging gelden welke nog niet zijn uitgevoerd, staat de Gemeente er jegens Erfpachter voor in en wordt hierbij mitsdien door de Gemeente jegens Erfpachter gegarandeerd, dat deze overeenkomsten conform het daarin overeengekomene uitgevoerd zullen worden.

"De rechten uit deze overeenkomsten van huurbeëindiging worden hierbij door de Gemeente overgedragen aan de Erfpachter, die deze rechten hierbij aanneemt.

"De Erfpachter is ten aanzien van de overdracht van deze rechten gerechtigd mededeling te doen aan de desbetreffende schuldenaar.

"De Gemeente staat er voor in dat er geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen op de Onroerende Zaak rusten, welke de bouw en/of exploitatie van het winkelcentrum cum annexis belemmeren.

"3. De Onroerende Zaak zal met inachtneming van het bepaalde in de leden 4 en 5 en rekening houdend met het op basis van het hierna in artikel 11 bepaalde in te vullen daaraan verbonden gebruik, bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het beoogde gebruik nodig zijn.

"4.a. De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in bouwrijpe staat, zulks onverminderd het bepaalde in de brief waarvan een copie als BIJLAGE 2

/adaster

- "aan deze akte is gehecht, en met uitzondering van de aanwezige oude Passage.
- "b. Onder bouwrijpe staat moet worden verstaan: "aangesloten op de openbare voorzieningen, en "vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, "de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen.
- "c. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering op grond van de stand van de techniek kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de wederpartij deze niet heeft aanvaard.
- "5. a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de Onroerende Zaak is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in: een rapport van "Interproject de dato zeven september negentienhonderddrieënegentig, betreffende het "saneringsplan Parkeergarage Imelda" en het rapport "de dato eenentwintig september negentienhonderddrieënegentig betreffende "definitief saneringsplan winkelcentrum". Uit deze rapporten is gebleken dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond op het moment van het aangaan van de "Overeenkomst nog niet geschikt was voor het "doel als hierna in artikel 11 bedoeld. Thans "worden in opdracht en voor rekening en risico "van de Gemeente saneringsmaatregelen uitgevoerd, welke er toe dienen te leiden - hetgeen "de Gemeente de Erfpachter hierbij garandeert - "dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond "na afronding van deze werkzaamheden geschikt

- "zal zijn voor het aangegeven doel, en kan worden beboeid overeenkomstig het bouwplan.
- "Het na deze sanering door of namens de Gemeente "op te stellen Evaluatierapport zal worden gehecht aan een notariële akte van depot, waarvan "een afschrift zal worden ingeschreven in de "openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in het register Hypotheken 4.
- "Het evaluatierapport wordt in opdracht en voor rekening van de Gemeente opgesteld. Hieruit zal blijken dat de tot de Onroerende Zaak behorende grond geschikt is voor het doel waarvoor zij "blijkens deze akte in erfpacht is uitgegeven.
- "De Gemeente garandeert de Erfpachter dat de saneringswerkzaamheden afgerond zullen zijn op zodanige datum als in verband met de voortgang "van de bouw noodzakelijk is.
- "b. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de "aanwezigheid van de draagkracht van de grond "beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van "bomen of struiken.
- "Artikel 6.
- "Betaling periodieke bedragen.
- "Alle aan de Gemeente eenmalig of periodiek verrschuldigde bedragen met betrekking tot de Onroerende Zaak moeten worden betaald op door de Gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Kortings of verrekening van "de door de Erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwist "te worden is op de Gemeente betref, welke di-

Aadaster

"5. De kosten van invordering van de boete zijn
 "voor rekening van de Erfpachter. Onder deze kos-
 "ten worden ook begrepen de kosten van het tel-
 "kens na het verstrijken van een vervaldatum op-
 "vragen van gegevens uit de openbare registers,
 "kosten van porto, deurwaardersexploiten, de kos-
 "ten van het zenden van kennisgevingen naar hypo-
 "theekhouders en derden-belanghebbenden.

Artikel 9."Gemis genot Onroerende Zaak.

"Voor geheel of gedeeltelijk gemis van het genot
 "van de Onroerende Zaak zal geen afstand van de
 "erfpacht gevorderd kunnen worden, ook niet in-
 "dien de Erfpachter gedurende vijf achtereenvol-
 "gende jaren of langer van het gehele genot is
 "beroofd geweest, behoudens in geval van schuld
 "van de Gemeente.

Artikel 10."Ontsluiting en erfafschieding.

"1. De Gemeente draagt er zorg voor, dat de On-
 "roerende Zaak door een verharde weg wordt en
 "blijft verbonden met het stadswegennet, mini-
 "maal passend binnen het binnenstedelijk infra-
 "structuurnet dat ter plaatse een kwalitatieve
 "uitstraling/niveau zal hebben in overeenstem-
 "ming met die van het door de Erfpachter op de
 "Onroerende Zaak te realiseren winkelcentrum cum
 "annexis. De Gemeente draagt er zorg voor dat
 "uiterlijk bij openstelling van het project deze
 "aansluiting en de overige infrastructuur con-
 "form het nader uit te werken inrichtingsplan ge-
 "reëd is.
 "2. De Erfpachter is verplicht, tenzij de Gemeen-
 "te in bijzondere omstandigheden van deze ver-

"plichting degevraagd ontheffing verleent, de
 "Onroerende Zaak van de omliggende percelen op
 "een deugdelijke en niet-ontasterende wijze af te
 "scheiden en de erfafsluitingen te onderhouden.

Artikel 11."Gebruik Onroerende Zaak.

"1. De Erfpachter is gerechtigd en gehouden de
 "Onroerende Zaak te bezigen tot het vestigen en
 "exploiteren van een winkelcentrum cum annexis
 "met parkeergarage en bovenwoningen (in het ver-
 "volg kortweg bedrijf te noemen), met hetgeen
 "daartoe naar de eis des tijds zal behoren, een
 "en ander in de ruimste zin van het woord, het-
 "geen geen verplichting tot ingrijpende aanpas-
 "sing(en) van het gebouwde tot gevolg kan hebben.
 "2. Aan de Onroerende Zaak of enig gedeelte daar-
 "van mag geen ander gebruik worden gegeven dan
 "na verkregen schriftelijke toestemming van de
 "Gemeente (eigenares).
 "3. Op de Onroerende Zaak mag zonder al dan niet
 "voorwaardelijke toestemming van de Gemeente,
 "geen motorbrandstofpompinstallatie worden opge-
 "richt, noch voor eigen gebruik, noch voor ver-
 "koop aan derden.

Artikel 12."Herstellingen en onderhoud.

"1. Alle herstellingen en buitengewone herstel-
 "lingen met betrekking tot de Onroerende Zaak en
 "de daarop te realiseren opstallen dienen door
 "de Erfpachter te worden verricht.

"2. De Erfpachter is verplicht de Onroerende
 "Zaak en de thans daartoe behorende en later te
 "realiseren opstallen, beplantingen en werken in
 "zodanige feitelijke staat te houden, dat deze

Ardeister

- "het in artikel 11 bedoelde gebruik op behoortlij-
- "ke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de Erf-
- "pachter de tot de Onroerende Zaak behorende
- "grond en de zich daarop bevindende en nog te
- "realiseren opstallen, beplantingen en werken in
- "alle opzichten goed te onderhouden en waar no-
- "dig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband
- "met het onderhoud noodzakelijk.
- "3. De Erfpachter is verplicht bij geheel of ge-
- "deeltelijk tenietgaan van de opstallen en wer-
- "ken deze ten spoedigste te doen herbouwen of
- "herstellen; de Gemeente kan hiervan in bijzonde-
- "re omstandigheden al dan niet voorwaardelijk
- "onthefving verlenen. De Erfpachter is verplicht
- "de opstallen en werken bij een solide verzeke-
- "ringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzeke-
- "ringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden
- "voor herbouwwaarde te verzekeren.
- "4. De Erfpachter mag noch geheel noch gedeelte-
- "lijk tot sloop van de opstallen of tot wijzi-
- "ging van het bouwvolume overgaan zonder schrift-
- "telijke toestemming van de Gemeente, ongeacht
- "of voor de sloop of de wijziging van het bouwvo-
- "lume uit andere hoofde toestemming is of moest
- "worden verleend.
- "5. Indien een gedeelte van de Onroerende Zaak,
- "al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient
- "de Erfpachter het vrij te houden van onkruid en
- "vervuiling.
- "6. De Erfpachter is verplicht het niet bebouwde
- "gedeelte van de Onroerende Zaak voor eigen reke-
- "ning op te hogen, tegelijk met en gelijk aan de
- "ophoging door de Gemeente van de langs de Onro-
- "ende Zaak liggende openbare groenvoorziening,

- "paden en wegen.
- "Artikel 13.
- "Gebruik van de Onroerende Zaak en de daarop te
- "realiseren opstallen door openbare bedrijven.
- "1. De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of
- "boven de Onroerende Zaak, of de daarop nog te
- "realiseren opstallen, beplantingen en werken,
- "de aanwezigheid van de door of vanwege de Ge-
- "meente aangebrachte leidingen, palen, kabels,
- "draden, isolatoren, rosetten, pijpstellingen,
- "transformatoren, drainagebuizen en andere soort-
- "gelijke voorzieningen ten behoeve van openbare
- "doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze
- "voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd
- "voor zover in verband met het onderhoud noodza-
- "kelijk, een en ander op een zodanige wijze dat
- "de exploitatie niet meer dan normaal wordt be-
- "lemmerd en/of ernstig gehinderd. Nieuwe soortge-
- "lijke voorzieningen kunnen door de Gemeente
- "slechts worden aangebracht na verkregen toestem-
- "ming van de Erfpachter.
- "2. Voor het gedogen van de in lid 1 bedoelde
- "voorzieningen kan de Erfpachter geen vergoeding
- "vorderen.
- "Voor een ingevolge het vorige lid aangebrachte
- "transformator heeft de Erfpachter evenwel een
- "recht op vergoeding indien de transformator (me-
- "de) gebruikt wordt voor stroomlevering aan ande-
- "ren dan degenen die de Onroerende Zaak en/of de
- "zich daarop te realiseren opstallen, beplantin-
- "gen en werken gebruiken; de vergoeding wordt in
- "deze gevallen bepaald in overleg tussen partij-
- "en en bij gebreke van overeenstemming door des-
- "kundigen.

/adaster

- "3. De rechten, bedoeld in dit artikel, worden
 "door de Gemeente niet uitgeoefend op zodanige
 "wijze, dat de Erfpachter daardoor - meer dan in
 "redelijkheid kan worden gevorderd - in de uit-
 "oefening van zijn gebruiksgenot wordt belem-
 "merd. Overtreding van deze bepaling verplicht
 "de Gemeente tot schadevergoeding.
 "4. Alle schade, welke onmiddellijk het gevolg
 "is van de uitvoering van de werkzaamheden aan
 "de in lid 1 bedoelde voorzieningen, zal ter keu-
 "ze van de Gemeente door haar en op haar kosten
 "worden hersteld, dan wel aan de Erfpachter wor-
 "den vergoed, voor zover de schade te wijten is
 "aan schuld of tekortschieten van de kant van de
 "Gemeente. Kunnen partijen niet tot overeenstem-
 "ming komen over de aard en de hoogte van de
 "schadeloosstelling, dan wordt deze vastgesteld
 "door deskundigen. Onverminderd het bepaalde in
 "lid 3 van dit artikel, wordt onder schade niet
 "begrepen het moeten gedogen van de voorzienin-
 "gen.
 "Artikel 14.
"Toegang toezichthoudend personeel.
 "De door Burgemeester en wethouders van de Ge-
 "meente aangewezen personen voor het uitvoeren
 "van toezicht op de naleving van de voorwaarden
 "en bepalingen, welke bij deze akte of de ter za-
 "ke aangegane overeenkomsten zijn gesteld, en
 "voor het uitvoeren van herstellingen, hebben te
 "allen tijde vrije toegang tot de Onroerende
 "Zaak en de daarop te realiseren opstallen, mits
 "tijdens de normale openingstijden van het win-
 "kelcentrum, de winkels of de parkeergarage, ech-
 "ter met uitzondering van de tot de Onroerende

- "Zaak behorende woningen en bij die woningen be-
 "horende tuinen en bij die woningen behorende
 "bijgebouwen.
"Artikel 15.
"Verbodsbepaling, verplichtingen van de Erfpach-
"ter, vrijwaring door de Erfpachter.
 "1. Het risico met betrekking tot de Onroerende
 "Zaak, alsmede de daarop te realiseren opstal-
 "len, beplantingen en werken en het gebruik daar-
 "van berust bij de Erfpachter. De Erfpachter
 "vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van
 "derden op vergoeding van schade die is ontstaan
 "na heden - of, indien dit eerder is, na de da-
 "tum van ingebruikneming van de grond - door:
 "a. het gebruik of door verontreiniging van de
 "Onroerende Zaak en hetgeen zich daarop, daarin,
 "daarboven etcetera bevindt, door de Erfpachter
 "of door iemand die door de Erfpachter is toege-
 "laten;
 "b. gehele of gedeeltelijke instorting of op an-
 "dere wijze geheel of gedeeltelijk tenietgaan
 "van opstallen, beplantingen en werken op, of
 "werken/leidingen, welke deel uitmaken van of
 "zich bevinden in, op of boven de Onroerende
 "Zaak.
 "2. Het is de Erfpachter niet geoorloofd om op
 "of in de Onroerende Zaak en/of de daarop te rea-
 "liseren opstallen, activiteiten te verrichten
 "waarvan gevaar, schade, hinder, dan wel aantas-
 "ting van het milieu of ernstig bezwaar uit het
 "oogpunt van welstand is te duchten.
 "3. De Gemeente kan op een daartoe strekkend
 "schriftelijk verzoek van de Erfpachter vrijstel-
 "ling verlenen van het verbod genoemd in lid 2

Aankomst

- "van dit artikel. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden worden verbonden, waaronder het verlangen van een waarborgsom of bankgarantie voor het herstel van schade voortvloeiende uit het verrichten van de activiteiten.
- "4. Indien desalniettemin de grond behorende tot Onroerende Zaak en/of andere eigendommen van de Gemeente als gevolg van:
- "1. activiteiten of tekortschieten van de Erfpachter, of door iemand die door de Erfpachter is toegelaten; en/of
- "2. gehele of gedeeltelijke instorting of op andere wijze geheel of gedeeltelijk tenietgaan van thans aanwezige of nog te realiseren opstallen, beplantingen en werken op, of werken/leidingen in en op de grond behorende tot de Onroerende Zaak zijn beschadigd of verontreinigd, is de Erfpachter jegens de Gemeente aansprakelijk voor de schade van de Gemeente en dient Erfpachter op zijn kosten maatregelen te treffen:
- "a. tot onmiddellijke staking van (verdergaande) beschadiging of verontreiniging;
- "b. tot onmiddellijk herstel respectievelijk onmiddellijke reiniging van de grond behorende tot de Onroerende Zaak.
- "Beschadigingen aan en verontreiniging van andere eigendommen van de Gemeente zullen op kosten van de Erfpachter door de Gemeente worden hersteld respectievelijk gereinigd.
- "5. De Erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat derden geen beperkte rechten op de tot de Onroerende Zaak behorende grond en/of de

- "daarvan deel uitmakende of nog daarop te realiseren opstallen, beplantingen en werken verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van de erfpacht.
- "6. De Erfpachter is niet alleen met de erfpacht doch ook met zijn overig vermogen aansprakelijk voor de voldoening van al hetgeen hij krachtens de Overeenkomst en/of deze akte verschuldigd mocht zijn of worden.
- "Artikel 16.
- "Nalatigheid/herstel door de Gemeente.
- "1. Indien de Erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de Overeenkomst of de uit dien hoofde gestelde bijzondere voorwaarden niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de Gemeente deze verplichting op kosten van de Erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze voorwaarden is de Gemeente na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede verloop van de in lid 2 bedoelde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de Erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens is de Gemeente onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de Erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de Erfpachter is verricht.
- "2. De Gemeente geeft van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij aangekend schijven of de waardeerderexploit kennis aan de Erfpachter en de hypotheekhouders. Zij doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
- "a. een opgave van het vermoedelijk bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;