

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. TERREINBENUTTIGING

a) Economische bedrijvigheid:

De koper, zijn rechtsverkrijger(s) of zijn rechtsopvolger(s), verder aangeduid in deze bijzondere verkoopsvoorwaarden als 'de koper', dient de grond en de opstallen aan te wenden voor de economische bedrijvigheid zoals vermeld in deze akte en onder de desgevallend daar bepaalde bijkomende voorwaarden en de voorwaarden verder bepaald in deze bijzondere verkoopsvoorwaarden.

b) Aanvang activiteit

De werken tot oprichting van het bedrijf dat op het verkochte goed zal worden opgericht, dienen te worden aangevat binnen de twee jaar te rekenen vanaf heden en de uitvoering van deze werken dient beëindigd te zijn binnen de drie jaar, te rekenen vanaf heden.

De vermelde economische bedrijvigheid moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van drie jaar.

Indien aan deze verplichtingen niet werd voldaan, zal uit dien hoofde aan de maatschappij-verkoopster, de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, verder genoemd IOK, een schadevergoeding verschuldigd zijn van één tiende van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed, verhoogd met een duizendste van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed per dag vertraging die de aanvang of de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de economische bedrijvigheid zal hebben ondergaan, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. De schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven.

c) Te bebouwen oppervlakte

De koper dient op het verkochte goed installaties op te richten die minstens twee derde van de bebouwbare oppervlakte van het gekochte goed moeten beslaan, indien er door de IOK niet wordt van afgeweken.

2. VERKOOP / OVERDRACHT OM NIET OF TEN BEZWARENDE TITEL/ VESTIGING ZAKELIJK RECHT / TOEKENNEN PERSOONLIJK RECHT

De koper, zijn rechtsverkrijger(s) of zijn rechtsopvolger(s), verder aangeduid in deze bijzondere verkoopsvoorwaarden als 'de koper', mag het goed slechts verder verkopen, het overdragen om niet of ten bezwarende titel of er zakelijke rechten op vestigen of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen, na voorafgaande toestemming van de IOK. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop. De IOK mag haar toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen.

De koper gaat ermee akkoord een forfaitaire vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000) te betalen bij toelating tot verkoop, bij toelating tot overdracht om niet of ten bezwarende titel, toelating tot vestiging van zakelijke rechten of toelating tot toekennen van persoonlijke gebruik- of genotsrechten. Deze toepassing geldt per verkoop, per overdracht om niet of ten bezwarende titel, per vestiging van zakelijke rechten of per toekenning van persoonlijke gebruik- of genotsrechten en per bedrijf waaraan grond en/of gebouwen worden verkocht, overgedragen om niet of ten bezwarende titel of waaraan zakelijke of persoonlijke rechten op de grond en/of gebouwen worden verleend.

Bij een dergelijke verkoop en overdracht om niet of ten bezwarende titel moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte, in elk geval de clausules vermeld in artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (met name deze bijzondere verkoopsvoorwaarden) ten gunste van de IOK bevatten. Tevens dient een beding te worden opgenomen dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze bijzondere verkoopsvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

Bij dergelijke vestiging van zakelijke rechten, moeten de onderhandse en authentieke akte deze bijzondere verkoopsvoorwaarden bevatten. Tevens dient een beding te worden opgenomen dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze bijzondere verkoopsvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Bij verhuring of bij het toekennen van andere vergelijkbare persoonlijke gebruik- of genotrechten op de grond en/of daarop opgerichte opstallen, moet in de overeenkomst terzake voorzien worden in :

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- 5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijk Economie van 13 juli 2012, luidend als volgt: “De gebruiks- of genotsrechten, die door de eigenaar zijn toegekend, nemen bij uitoefening van het recht van terugkoop van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de IOK een vergoeding verschuldigd is. De IOK kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven.”
- 6° een verbod van overdracht van rechten en verbod van verlenen van persoonlijke rechten door de gebruiker, afhankelijk van het geval, tenzij mits voorafgaande toestemming van IOK en opname van dezelfde clausules vermeld in deze paragraaf.

De eigenaar, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld door toekenning van een zakelijk recht of een persoonlijk gebruiksrecht of verhuur, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door diens wederpartij van de vereisten, hierboven vermeld. De eigenaar kan zich niet beroepen op de nalatigheden van diens wederpartij om zich tegen de uitoefening van het hierna vermelde recht van terugkoop te verzetten. Het recht van terugkoop kan bij de uitoefening door de IOK beperkt worden tot het perceel van de nalatige wederpartij van de eigenaar.

Bij overtreding van dit punt 2 van deze bijzondere verkoopvoorwaarden is de koper aan de IOK een boete verschuldigd van € 124 (honderdvierentwintig euro), geïndexeerd op basis van het indexcijfer der consumptieprijzen van toepassing op datum van heden per dag dat de overtreding duurt, ingaande 10 dagen na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, en dit onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte.

3. VOORKOOP

Ingeval van verkoop of overdracht van het hierbij verkocht goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen zal de IOK het over te dragen onroerend goed of gedeelte daarvan met de erop uitgevoerde werken, voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden werden aangeboden, tenzij in geval van toepassing van punt 4. van deze bijzondere verkoopvoorwaarden. Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de IOK dit recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de zestig dagen nadat haar het inzicht van de koper om te vervreemden, de voorwaarden van deze vervreemding en een afschrift van de voorwaardelijke overeenkomst terzake ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Ingeval van gedwongen verkoop, zal IOK haar recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

4. TERUGKOOP

De IOK beschikt overeenkomstig het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 over een recht van terugkoop in elk van volgende gevallen:

- a) de koper de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in de verkoopakte;
- b) de koper voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de koper de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van eerste verkoop, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Evenwel komen de partijen onderling en vrijelijk overeen dat de terugkoop prijs niet zal aangepast worden aan het indexcijfer indien niet werd voldaan aan punt 1b) of punt 1c) van deze bijzondere verkoopvoorwaarden.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de IOK, zal de terugkoop van de grond plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de IOK en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop overgegaan kan worden, moet de eigenaar door de IOK in gebreke worden gesteld en aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen vermeld in de eerste alinea van punt 4 van deze bijzondere verkoopsvoorwaarden binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De IOK moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, die aanleiding geven voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de IOK vaststelt dat er na het verstrijken van deze termijn van een jaar nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar, kan zij overgaan tot terugkoop.

Als de IOK haar beslissing om van het recht van terugkoop gebruik te maken niet binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld hiervoor, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar heeft betekend, kan het recht van terugkoop slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

5. VERGUNNINGEN

a) De koper verbindt er zich toe vooraf de vereiste vergunningen met betrekking tot de geplande investering aan te vragen en na te leven.

b) Het is uitdrukkelijk verstaan en het wordt door de koper aanvaard dat het perceel enkel mag dienen voor het in de akte omschreven doel en eventueel voor de bouw van maximaal één woongelegenheden voor de exploitant of conciërge. Deze woongelegenheden kan in geen geval een losstaande constructie zijn, maar dient geïntegreerd te zijn in de overige gebouwen. Een boete van een duizendste van de perceelprijs per dag vanaf het bekomen van de bouwvergunning tot de dag dat aan de overtreding een einde gesteld is, met een minimum van € 1.240, is de koper verschuldigd indien de koper zich niet houdt aan de bepalingen van dit artikel.

c) De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones met uitzondering van de uitgeruste parkeerruimten, dienen te worden aangelegd als groenzones en in die staat worden onderhouden. De beplantingen dienen derwijze te worden aangelegd dat de doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden. De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakten dienen te worden beschouwd als groenzones.

De beplantingen dienen te worden aangelegd uiterlijk één jaar na het in gebruik nemen der gebouwen. De groenzones en de niet bebouwde delen van het terrein die zichtbaar zijn voor de geburen of vanop het openbaar domein, mogen in geen geval gebruikt worden als opslagplaatsen voor grondstoffen, afval of niet afgewerkte producten.

Een schadevergoeding van vijf euro (€ 5) per dag zal verschuldigd zijn per dag vertraging die de aanvang en/of de afwerking van de aldus opgelegde groenzone zal ondergaan, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven.

6. ERFDIENSTBAARHEDEN

- De koper verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen, zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere mogen geplaatst worden op het verkocht goed, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van vijf meter (5m) niet zal mogen overschrijden. De koper is aldus gehouden, de uitvoering van de werken en het onderhoud der nutsleidingen te gedogen, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding. Na uitvoering der werken zal de verkoopster of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de grond terug in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.

7. VERBREDINGSWERKEN

- Indien om reden van verbreding van de openbare weg de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen of zijn rechtsopvolger verplicht is een gedeelte van de bij deze verkochte gronden terug te kopen, zal dit geschieden tegen de huidige gemiddelde prijs van de bij deze verkochte goederen, aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen, met evenwel als absoluut maximum de op dat ogenblik bij IOK toepasselijke verkoopprijs voor gelijkaardige gronden.

8. UITOEFENING KLEINHANDEL

De koper gaat de verbintenis aan om zonder voorafgaandelijke toestemming van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen geen kleinhandel uit te oefenen.

Indien de koper zich daaraan niet houdt, is hij een vergoeding verschuldigd bestaande uit :

- een bedrag vast te stellen door het Directiecomité van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen met een maximum van de op heden betaalde verkoopprijs;
- één duizendste (1/1000) van de verkoopprijs per dag vanaf het begin van de kleinhandel tot op de dag dat aan de overtreding een einde is gesteld.

9. OPENBAAR DOMEIN

a) De koper verbindt zich er toe eventuele verhardingen op het openbaar domein uit te voeren in gemakkelijk opbrekbare materialen. Zo niet, kan in geval van werken aan de nutsvoorzieningen geen schadevergoeding geëist worden voor het opbreken van toegangswegen.

b) De koper of zijn rechtverkrijgende is tegenover de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen of het betrokken gemeentebestuur aansprakelijk voor de schade die door de aannemer(s) of de onderaannemer(s) van zijn installatie wordt aangericht op het gedeelte van de weg voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de koper dat het bedoelde weggedeelte in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de koper in rekening worden gebracht, waarbij de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen of het betrokken gemeentebestuur buiten iedere gebeurlijke betwisting tussen de koper en de aannemer(s) blijft.

10. PARKMANAGEMENT TIELEN

De uitstraling van een bedrijventerrein is van groot belang voor de bedrijven, werknemers en de omgeving. Kwaliteit is daarbij een sleutelfactor, maar kwaliteit moet ook onderhouden worden. Parkmanagement, het duurzaam beheren van bedrijventerreinen, is hiervoor een instrument.

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder (of zijn aangestelde) en de kopers.

De verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij jaarlijks minimaal 1 overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein TIELEN om hun noden en behoeften, aangaande diverse elementen van samenwerking die tot meer duurzaamheid kunnen leiden, te kennen. Het overleg gaat door onder voorzitterschap van de beheerder van het bedrijventerrein TIELEN. Ieder bedrijf heeft 1 afgevaardigde in het overleg. De bijeenkomsten voor het overleg worden minimaal 4 weken op voorhand aangekondigd en de agenda wordt na rondvraag bij de leden door de voorzitter bepaald. Alle elementen die kunnen leiden tot meer duurzaamheid, tot meer samenwerking tussen de bedrijven onderling kunnen besproken worden. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde te organiseren overleg.

De diensten die door middel van parkmanagement worden aangeboden zijn verdeeld in een basispakket, een facultatief pakket en een vrij pakket. De door de verkoper-terreinbeheerder aangestelde parkmanager zal het

parkmanagement uitvoeren op het bedrijventerrein TIELEN. De parkmanager zal verschillende rollen vervullen, o.a.:

- supervisor: naleving van de verkoopsvoorwaarden
- ombudsman: luisterend oor, organiseren, initiëren en animeren van overleg, verhogen van duurzaamheid van het bedrijventerrein, communicatie naar gemeente
- beheerder: realiseren van beheersmaatregelen (basis- en facultatief pakket)
- ondernemer: ontwikkelaar van additionele diensten (vrij pakket)

Het basispakket omvat het op het bedrijventerrein geplande parkmanagement, zijnde:

- groenonderhoud (gemeenschappelijk en openbaar)
- grijsonderhoud: wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, kleine herstellingen
- onderhoud bewegwijzering

Het facultatief pakket omvat de maatregelen die door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde worden gestimuleerd en begeleid. Deze maatregelen kunnen enkel worden goedgekeurd bij een 3/4 meerderheid. Indien 75 % van het aantal bedrijven zich akkoord verklaren om een dergelijke maatregel door te voeren, is de andere 25 % hierbij verplicht hun deel bij te dragen aan de goedgekeurde maatregel. Het facultatief pakket omvat volgende elementen:

- consortiumbewaking
- camerabewaking

Het vrij pakket is niet gedefinieerd omdat de bedrijven daaraan vrijwillig kunnen deelnemen en het pakket altijd kan worden uitgebreid. Het vrij pakket kan volgende elementen omvatten:

- collectieve verzekeringen
- collectieve inkoop van energie
- collectieve afvalinzameling
- gebouwenonderhoud
- promotie
- ...

Voor de prijszetting van de diensten van het basispakket, het facultatief pakket en het vrij pakket zal de markt geraadpleegd worden.

De koper verbindt zich er toe een jaarlijkse bijdrage voor het basispakket te betalen aan de verkoper-terreinbeheerder. Deze jaarlijkse bijdrage zal ook de werkingskosten van de parkmanager omvatten. Deze bijdrage dient als voorschot ter voldoening van zijn aandeel in de kosten van het basispakket en de werkingskosten van de parkmanager. De jaarlijkse bijdrage wordt vastgesteld op 0,30 EUR per aangekochte m² (excl. BTW). Jaarlijks zullen de werkelijk gemaakte kosten worden vastgesteld volgens een open boekhouding en wordt het aandeel van de koper daaruit berekend volgens volgende verdeelsleutel: aantal aangekochte m²/totaal aantal verkoopbare m².

Indien het aandeel in de werkelijke kosten hoger, respectievelijk lager blijkt te zijn dan de betaalde bijdrage, is de koper verplicht het te weinig betaalde binnen één maand na kennisgeving aan de verkoper-terreinbeheerder te betalen, evenals verkoper-terreinbeheerder het door de koper teveel betaalde binnen één maand te restitueren.

Zo de tot dan toe gevraagde bijdrage onvoldoende blijkt, of indien de verkoper-terreinbeheerder meent dat deze in de loop van de volgende werkingsperiode onvoldoende zal zijn, kan de verkoper-terreinbeheerder bij gewone meerderheid de oorspronkelijk vastgestelde bijdrage verhogen. De koper verbindt zich om dit verhoogde bedrag, na kennisgeving, voortaan aan de verkoper-terreinbeheerder te voldoen.

Voornoemde bijdrage is voor de eerste maal verschuldigd op 1 januari 2016. Deze jaarlijkse bijdrage is telkens verschuldigd op de vervaldag, zijnde 1 januari van elk jaar. De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex ..., zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 96 - van de maand december 2015 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervaldag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervaldag voorafgaat, volgens volgende formule:
$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage ... EUR per ...} \times \text{index jaar } n}{\text{Basisindex}}$$