

1 ALGEMENE VOORWAARDEN

1.1 ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1.1.1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheken van alle aard en in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de staat van het goed of omtrent de juistheid van de in de akte uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één twintigste.

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat SOLVA tot enige vrijwaring of waarborg zal gehouden zijn onder meer wegens de toestand van de bodem. Zo wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat SOLVA geen enkele garantie geeft inzake stabiliteit van de bodem noch enige vrijwaring verschuldigd is op dit vlak.

1.1.2

De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zal vanaf het verlijden van de authentieke akte ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen, in het bijzonder, zij het niet beperkend, de onroerende voorheffing.

Alle uitwinningsvergoedingen aan de landbouwer-gebruiker, die eventueel zouden verschuldigd zijn, vallen ten laste van SOLVA.

Onder "koper" wordt in onderhavige verkoopsvoorwaarden niet enkel de oorspronkelijke koper begrepen, maar ook elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel van een koper, zowel de rechtsopvolger in eigendom als de verkrijger van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Indien in de bijzondere voorwaarden wordt overeengekomen dat de grond in erfpacht of opstal wordt gegeven of gesplitst wordt verkocht in erfpacht of opstal en blote eigendom, kunnen de bijzondere voorwaarden bepalingen bevatten om de rechtsverhouding nader te regelen.

1.1.3 OPENBARE VOORZIENINGEN

De openbare voorzieningen, de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen zijn:

- de rijweg;
- openbare verlichting;
- gescheiden rioolstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit (en gas);
- informatie- en communicatiesignalen (o.a. coax en glasvezel).

Deze openbare voorzieningen worden door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden: ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

Worden niet ten laste genomen door SOLVA en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen:

- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd;
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein;
- aanlegkosten van door de kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de eerste aanleg werd voorzien;
- de kosten voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen.
- De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare verlichtingspalen. Mits voorafgaande toelating van SOLVA dienen de kopers voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Alle aansluitingen op de openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon...) en de daarmee verband houdende kosten, zijn uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het Openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek. Ingeval immers (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de wegenis, zal de aansluiting op deze nutsvoorzieningen moeten gebeuren via een onderboring van het wegdek en geldt als regel dat de kosten voor eventuele onderboring ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze kosten ten laste neemt.

1.1.4

1.1.4.1 ECONOMISCHE ACTIVITEIT

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen, onverminderd de voorwaarden die de vergunningverlenende overheid in voorkomend geval oplegt.

Elke wijziging van het maatschappelijk doel of van de oorspronkelijke activiteit van de koper of de exploitant moet voorafgaandelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd.

De verkochte gronden zijn bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven, die voor de omliggende woonkernen geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook, stof, geuren of trillingen medebrengen, geen overmatige geluidshinder veroorzaken en die bovendien de plantengroei niet schaden.

Onder dat voorbehoud zijn toegelaten:

- nijverheidsgebouwen;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting
Deze categorie bevat:
 - gebouwen en vrije ruimten voor complementaire diensten, eetzaal, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke;
 - kantoren;
 - parkeerplaatsen en dienstwegen;
 - maximum één woongelegenheden dienstig voor het bedrijf en geïntegreerd in het hoofdgebouw, mits naleving van de geldende bepalingen.

1.1.4.2 BEDRIJFSWONING

Het is de koper toegelaten één in de bedrijfsgebouwen geïntegreerde woongelegenheden in te richten conform de geldende inrichtingsprincipes, mits voorafgaandelijke melding hiervan aan SOLVA.

De maximale oppervlakte van deze woongelegenheden mag tweehonderd vierkante meter bedragen.

Huidige verkoop geeft evenwel geen zekerheid omtrent de mogelijkheid op het goed andere dan bedrijfsgebouwen of enige andere vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk noch enig andere vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op het goed waarop de onderhavige akte betrekking heeft, zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen.

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden. Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgers van de koper.

1.1.4.3 BOUW- EN EXPLOITATIEVERPLICHTING

De oprichting van gebouwen en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

De koper verbindt zich ertoe de werken tot oprichting van de gebouwen aan te vatten ten laatste binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de authentieke koopakte, de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen zonder een termijn van 30 maanden vanaf de authentieke koopakte te overschrijden. De bedrijfsactiviteiten vermeld in de bijzondere voorwaarden moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van 30 maanden. Deze termijnen kunnen worden opgeschort in geval van een beroepsprocedure, na schriftelijke aanvraag bij SOLVA.

De koper verbindt er zich toe de gronden en opstallen aan te wenden voor de in bijzondere voorwaarden overeengekomen activiteit en deze activiteit te handhaven.

Bij het niet handhaven van deze activiteit kan SOLVA de rechten uit 1.1.8 uitoefenen ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

SOLVA kan evenwel niet overgaan tot gedwongen uitvoering van deze verplichting.

Afwijken van de principes binnen dit artikel is mogelijk door fasering mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. Aan de toestemming kunnen bijkomende voorwaarden (zoals termijnen en oppervlaktes) gekoppeld worden. Bij miskening van de afwijking zal een schadevergoeding zoals bepaald in 1.1.5 gerechtigd zijn, onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 1.1.8.

1.1.4.4 BOUWPLANNEN

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de vergunningverlenende overheid in te dienen, dienen de kopers de bouwplannen aan SOLVA ter goedkeuring voor te leggen. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door SOLVA worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege SOLVA geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan SOLVA niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

1.1.5

De koper wordt geacht in gebreke te zijn:

- 1° bij niet-naleving van een in de algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;
- 2° bij niet-tijdige naleving van een in de algemene en bijzondere voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;

Bij elke voormelde schending van de algemene en bijzondere voorwaarden wordt de koper onmiddellijk bij aangetekende zending in gebreke gesteld. De koper dient zonder verwijl zijn tekortkomingen te herstellen. Hij kan aan SOLVA zijn verweermiddelen doen gelden bij aangetekende zending. Dit verweer moet hij verzenden binnen de vijftien dagen volgend op de datum van verzending van het proces-verbaal. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als een erkenning van de vastgestelde feiten.

Elke schending van de algemene en bijzondere voorwaarden geeft aanleiding tot betaling door de koper aan SOLVA van een vergoeding van volgende bedragen:

- 1° een eenmalige vergoeding van €25.000,00 per inbreuk, of
- 2° een dagelijkse vergoeding van 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van €50.000,00.

Deze vergoedingen zijn verschuldigd vanaf de derde dag na de datum van afgifte van de aangetekende ingebrekestelling.

1.1.6

1.1.6.1

Het is de koper verboden om zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk:

- te vervreemden. Onder vervreemding wordt begrepen: elke overdracht om niet of onder bezwarende titel, ongeacht of dit krachtens een verkoop, inbreng, ruiling, schenking of anderszins gebeurt, en elke overgang onder algemene titel ingevolge een rechtshandeling, inbegrepen fusie, splitsing of inbreng of overdracht van een bedrijfstuk;
- te bezwaren met een zakelijk recht (inbegrepen een recht van opstal door verzaking aan de natrekking of een toelating tot bouwen), behoudens het hierna bepaalde in 1.1.6.5 betreffende de vestiging van een hypotheek;
- te verhuren of anderszins het gebruik of genot ervan ter beschikking te stellen van derden.

1.1.6.2

De koper die het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk wil vervreemden of bezwaren met een zakelijk recht moet:

- bij SOLVA de actuele verkoopvoorwaarden opvragen;
- de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopvoorwaarden van SOLVA en de betrokken oorspronkelijke koop-verkoopakte;
- het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht aanvragen door middel van een aangetekend schrijven dat mede het ontwerp bevat van de akte betreffende de voorgenomen transactie en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend.

De ontwerp-akte moet tevens de volgende bepalingen bevatten:

- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen;

- het beding dat bepaalt dat de hierboven genoemde actuele verkoopvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- een verklaring van de kandidaat-overnemer, in de ontwerp-akte of afzonderlijk, dat deze zich verplicht tot het handhaven van een welbepaalde activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit 1.1.7 en 1.1.8;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 1.1.6.1 en hetzelfde beding van een verdere wederpartij;
- het beding dat de verkoop plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop van SOLVA, zoals bepaald in 1.1.7 of één van de rechten zoals bepaald in 1.1.8.

De verkoopprijs van de grond zelf mag niet hoger zijn dan de prijs van de eerste koop-verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag de stukken te voegen waaruit de prijs, tegenprestatie en andere voorwaarden waaraan de derde bereid is te kopen, blijken, evenals het bewijs dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen.

1.1.6.3

SOLVA deelt zijn beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om het voorafgaande akkoord zoals hierboven bepaald, heeft ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van 1.1.6.6 of 1.1.6.7, al naar gelang het geval.

SOLVA mag de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

SOLVA verbindt er zich toe om, zo de conform 1.1.6.2 aangevraagde toelating voor een transactie bedoeld door 1.1.6.1 een vervreemding of bezwaring betreft aan een nieuwe exploitant, waarbij de overnemer zich overeenkomstig 1.1.6.2 verbindt én er voldoende waarborgen zijn dat de overnemer in staat is zijn verplichtingen na te komen, ofwel deze toelating te verlenen, al dan niet onder voorwaarden, ofwel het goed terug te nemen door middel van haar voorkooprecht, terugkooprecht of ontbindend beding al naar gelang het geval. Conform het vorige lid mogen de voorwaarden die aan de toestemming worden gekoppeld niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Deze verbintenis geldt niet wanneer de koper overgaat tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden.

1.1.6.4

Bij miskenning van het verbod van 1.1.6.1 of de verplichtingen van 1.1.6.2 kan SOLVA de rechten uit 1.1.8 uitoefenen.

1.1.6.5

Het is de koper verboden het goed te hypothekeren zonder voorafgaandelijk, en dit minstens 28 dagen voor het verlijden van de hypotheekakte, de intentie daartoe mee te delen aan SOLVA.

1.1.6.6

Indien het akkoord van SOLVA wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 1.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht) moeten de onderhandse overeenkomst en authentieke akte waarin deze transactie wordt vastgelegd de volgende bepalingen bevatten:

- het beding dat bepaalt dat de overgemaakte actuele verkoopvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- de omschrijving van de economische activiteit zoals goedgekeurd door SOLVA, die op het goed zal worden uitgeoefend en de verbintenis tot het handhaven van deze activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA, onder meer uit 1.1.7 en 1.1.8;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 1.1.6.1 en hetzelfde bedingt van een verdere wederpartij;
- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen.

1.1.6.7

Indien het akkoord van SOLVA wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 1.1.6.1 (verhuring of genotsverschaffing) moet in de overeenkomst waarin deze transactie wordt vastgelegd verplicht het volgende worden opgenomen:

- een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik zoals vastgelegd in onderhavige verkoopvoorwaarden;
- eventueel de verplichting van de gebruiker om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden zoals vastgelegd in onderhavige verkoopvoorwaarden;
- de integrale overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 dat bepaalt: “De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”

De koper, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten en verplichtingen, vermeld in huidig artikel. De koper kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceelsdeel van de nalatige gebruiker.

1.1.6.8

Indien een koper uitvoering wil geven aan 1.1.6.1 (na voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA het onroerend goed geheel of gedeeltelijk vervreemden, bezwaren met een zakelijk recht of verhuren) zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) aan SOLVA een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) zullen een aanvraag om het schriftelijk akkoord te bekomen, dienen te richten aan SOLVA bij ter post aangetekende brief.

Ongeacht de beslissing die SOLVA ter zake zal nemen, zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) vóór het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan SOLVA, ter vergoeding van administratiekosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van € 800. Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen, op de verjaardag van de authentieke akte.

Deze basisvergoeding dient betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van SOLVA, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als voorwaarde tot het schriftelijk akkoord van SOLVA met de voorgenomen vervreemding, zal bij niet-tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke interest verschuldigd zijn.

1.1.7 VOORKOOPRECHT

1.1.7.1

Bij een gehele of gedeeltelijke overdracht onder bijzondere titel, en bij de vestiging van een erfpacht, opstal of vruchtgebruik, beschikt SOLVA of haar rechtsopvolger over een voorkooprecht om het goed bij voorrang aan te kopen tegen dezelfde prijs, bepaald overeenkomstig de procedure in 1.1.6.2.

1.1.7.2

Het voorkooprecht wordt uitgeoefend door kennisgeving per aangetekende brief aan de kandidaat-vervreemder binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 1.1.6.2.

1.1.7.3

Wanneer het te vervreemden onroerend goed slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan SOLVA binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 1.1.6.2 eisen dat er een opsplitsing van het goed in twee loten, een bebouwd en een onbebouwd, wordt voorgesteld en een prijs wordt bepaald voor elk van de twee loten afzonderlijk. Na ontvangst van de prijs voor de afzonderlijke loten kan SOLVA binnen een nieuwe termijn van twee maanden haar voorkooprecht uitoefenen op elk van beide loten afzonderlijk.

1.1.7.4

Noch het gelden van dit voorkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 1.1.8. Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 1.1.8 door SOLVA geen verzaking in aan het voorkooprecht.

1.1.8

1.1.8.1 TERUGKOOPRECHT

1.1.8.1.1

Zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht of krachtens 1.1.8.2 te ontbinden wegens wanprestatie, zijn de in 1.1.8.1.2 genoemde personen gerechtigd om het verkochte goed, met inbegrip van de opstallen, overeenkomstig artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 terug te kopen onder de in dit artikel gestelde voorwaarden indien 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 bijzonder verkoopvoorwaarden of
- voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft of
- de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is en daardoor ernstige hinder veroorzaakt voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

1.1.8.1.2

De begunstigde van het recht van terugkoop is SOLVA of haar rechtsopvolger.

1.1.8.1.3

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop kan worden overgegaan moet de koper in gebreke worden gesteld door minstens één van de in 1.1.8.1.2 genoemde begunstigden en worden aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De begunstigde van het recht van terugkoop moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de voornoemde omstandigheden voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van schending van de verplichtingen die rusten op de koper, kan hij of de andere begunstigden van het recht van terugkoop overgaan tot terugkoop. Deze beslissing dient binnen het jaar na het verstrijken van de voornoemde termijn van één jaar, te zijn betekend aan de koper. Bij gebreke hiervan kan het terugkooprecht slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

1.1.8.1.4

De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop van de grond werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop van de grond 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 begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent 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.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel. Deze vergoeding kan worden verminderd in de omstandigheden waarvan sprake in 1.1.8.1.5.

De hoger bepaalde terugkoopprijs desgevallend verminderd met alle in deze voorwaarden bepaalde kosten, boeten en andere bedragen en in het bijzonder de kosten inzake bodemsanering zal slechts verschuldigd zijn op het ogenblik dat SOLVA een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

1.1.8.1.5

Het recht van terugkoop:

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen, derhalve dat de begunstigde de afsplitsing kan vorderen;
- geldt onbeperkt in de tijd;
- wordt ingevolge de overschrijving van de authentieke akte tegenstelbaar aan derden.

1.1.8.1.6

Vanaf de betekening van beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht heeft de begunstigde van het terugkooprecht, naast het uit 1.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA een onherroepelijke volmacht om vanaf de betekening van de beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA. In dit geval komen alle kosten verbonden aan de voornoemde bodemonderzoeken en/of sanering evenals eventuele bewarende maatregelen die de begunstigde van het recht van terugkoop maakt, ten laste van de koper en worden deze in mindering gebracht van de terugkoopprijs.

SOLVA beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

Indien de terugkoopprijs niet volstaat om alle voornoemde kosten te compenseren, zal de koper op eerste verzoek en mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken, het openstaand saldo van kosten vergoeden.

1.1.8.2 UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

1.1.8.2.1

Zonder afbreuk te doen aan het terugkooprecht zoals bedongen in 1.1.8.1 hierboven en zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht te ontbinden wegens andere wanprestaties, is SOLVA gerechtigd om zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst

de ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming ongeacht of deze toerekenbaar is of niet indien:

- de koper de in 1.1.4.2 bepaalde bebouw- en/of exploitatieplicht niet nakomt binnen de overeengekomen termijn; of
- de koper het vervreemdingsverbod van 1.1.6 miskent; of
- de koper het voorkooprecht of een van de verplichtingen uit 1.1.7 miskent; of
- de koper failliet wordt verklaard of in vereffening gaat; of
- de koper de in bijzondere voorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt, of
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene dan wel de bijzondere voorwaarden.

SOLVA is eveneens gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens elke andere contractuele tekortkoming waaraan niet verholpen wordt binnen de door SOLVA in een ingebrekestelling opgegeven redelijke termijn voor regularisatie.

Dit beding is gegrond op een niet-nakoming door de koper en is dus geen beding van wederinkoop in de zin van art. 1659 B.W. en de beperkingen uit die bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

1.1.8.2.2

Het recht van SOLVA om deze ontbindende voorwaarde in te roepen verjaart eerst na het verstrijken van de tienjarige termijn van art. 2262 bis B.W., welke eerst begint te lopen:

- voor de ontbinding wegens niet-nakoming van de bebouw- en/of exploitatieplicht, bij het verstrijken van de door de overeenkomst bepaalde termijn voor de nakoming van die bebouw- en/of exploitatieplicht;
- voor de ontbinding wegens een andere tekortkoming, inbegrepen een staking van de economische activiteit of van de naleving van de gebruiksvoorwaarden, zodra SOLVA daadwerkelijk kennis heeft van die tekortkoming.

1.1.8.2.3

SOLVA kan in de omstandigheden bepaald in 1.1.8.2.1 ontbinden door kennisgeving per aangetekende brief van een daartoe strekkende verklaring aan de koper.

In die gevallen waar de ontbinding kan geschieden zonder ingebrekestelling kan SOLVA niettemin verkiezen om de beslissing tot ontbinding uit te stellen en de koper eerst in gebreke te stellen om zijn verplichtingen na te komen; bij niet-nakoming binnen de in de ingebrekestelling gegeven termijn herneemt SOLVA het recht om door een eenzijdige verklaring de overeenkomst te ontbinden, tenzij er intussen tussen partijen in der minne een terugkoop zou zijn overeengekomen.

1.1.8.2.4

Vanaf de ingebrekestelling (inbegrepen de ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is) heeft SOLVA, naast het uit 1.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;

- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA een onherroepelijke volmacht om vanaf de ingebrekestelling of ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA.

SOLVA beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

1.1.8.2.5

Door de kennisgeving van de ontbinding keert de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terug naar SOLVA behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken koper, en kan SOLVA alle bevoegdheden van de eigenaar opnieuw uitoefenen, onverminderd het recht van SOLVA op de vergoeding van alle schade die het gevolg is van de wanprestatie van de koper en de toepassing van eventuele schadebedingen.

De terugwerkende kracht van de ontbinding doet geen afbreuk aan de fiscale, administratieve, milieurechtelijke en andere verplichtingen die in de periode voorafgaand aan de ontbinding op de koper rustten in zijn hoedanigheid van eigenaar.

1.1.8.2.6

Door de kennisgeving van de ontbinding ontstaat in hoofde van de betrokken koper de verplichting om het goed te ontruimen. Vanaf de 15e dag na de ontbinding is bij gebreke aan ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed een bezettingsvergoeding verschuldigd, die kan worden vastgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Door de ontbinding ontstaat voor de koper jegens wie ontbonden wordt, de verplichting jegens SOLVA om over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten alsook een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat eist in geval van overdracht, voor zover dat niet reeds gebeurd is ingevolge 1.1.8.2.4. Deze verplichting is contractueel bedongen, ook voor het geval de wettelijke verplichting niet van toepassing zou zijn in geval van ontbinding wegens wanprestatie.

SOLVA beschikt daartoe over de volmacht genoemd in 1.1.8.2.4.

1.1.8.2.7

Nadat aan de verplichtingen van 1.1.8.2.4 en 1.1.8.2.6 is voldaan door de koper jegens wie ontbonden wordt, is deze gerechtigd tot betaling door SOLVA van het saldo van volgende bedragen:

- voor wat betreft de grond, de prijs van de eerste verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijs. Indien na de initiële verkoop door SOLVA aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs, de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijs;
- voor wat betreft de infrastructuur en gebouwen – met uitzondering van het materieel en de outillage – die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, 90% van de venale waarde. Deze waarde wordt door de bevoegde Rijksdiensten of een door een door SOLVA aangestelde beëdigd expert-schatter op voor partijen bindende wijze vastgesteld.

Deze respectieve bedragen dienen verminderd met:

- de kosten van bodemonderzoek en/of van sanering die SOLVA reeds zou hebben gemaakt en van eventuele bewarende maatregelen;
- de nog resterende bodemonderzoeks- en saneringskosten die nog niet door de koper zijn gedragen en waarvoor hij geen voldoende zekerheid stelt;
- eventuele belastingen en leegstandsheffingen die SOLVA moet dragen gedurende de periode dat het terrein onbeschikbaar is voor SOLVA, onder meer doch niet uitsluitend wegens de noodzaak tot bodemonderzoek of bodemsanering;
- de bezettingsvergoeding welke contractueel kan vastgelegd zijn in de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- de aan het goed door de koper aangerichte schade en elke andere schade die het gevolg is van de wanprestatie door de koper.

De koper jegens wie ontbonden wordt kan géén andere vergoeding vorderen van SOLVA noch enig ander bedrag terugvorderen, ook niet de belastingen, taksen, heffingen en andere kosten die de koper als eigenaar onder ontbindende voorwaarde heeft betaald of gemaakt.

Deze vergoeding is bovendien pas opeisbaar nadat een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en de termijn van 60 dagen van art. 104 § 1 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 is verstreken, in voorkomend geval de daaruit voortvloeiende verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek is vervuld, en in geval van saneringsplicht, de voorwaarden van art. 104 § 2 zijn vervuld in hoofde van de koper (d.i. een conformiteitsattest voor het bodemsaneringsproject is verkregen, de verbintenis jegens OVAM is aangegaan en de vereiste financiële zekerheden zijn gesteld). In geval van wijziging van de toepasselijke bodemsaneringswetgeving gelden de bepalingen die in wezen met de genoemde bepalingen overeenstemmen.

1.1.8.2.8

In het geval van een toegestane transactie zoals bepaald in 1.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht), heeft SOLVA de in dit 1.1.8.2 bepaalde rechten jegens de overnemer of rechtsverkrijger van de koper bij wanprestatie door die overnemer of rechtsverkrijger.

Indien SOLVA tot ontbinding overgaat, treft deze ontbinding zowel de verkrijgingstitel van deze overnemer of rechtsverkrijger als die van zijn rechtsvoorganger(s), zodat behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken rechtsverkrijger, de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terugkeert naar SOLVA en niet naar de rechtsvoorganger.

Voor de berekening van het eventuele saldo waarop de rechtsverkrijger recht heeft overeenkomstig 1.1.8.2.7, geldt als prijs voor wat betreft de grond de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen.

1.1.8.3

Noch het gelden van een terugkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 1.1.8.2.

Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 1.1.8.2 door SOLVA geen verzaking in aan het terugkooprecht.

1.1.9

Voor zover zakelijke rechten van derden, in het bijzonder hypotheeken of onroerende voorrechten, wegvallen of verminderen door de terugkoop of ontbinding waarvan sprake in 1.1.8, zijn die derden gesubrogeerd in de netto-schuldvordering waarop de koper jegens SOLVA aanspraak kan maken, d.i. na aftrek van alle kosten, boeten en andere bedragen zoals bepaald in deze verkoopsvoorwaarden en nadat deze schuldvordering volgens deze voorwaarden opeisbaar is geworden.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

1.1.10

Elke grondspeculatie is strikt verboden. Elke winst die voortvloeit uit een dergelijke speculatie zal verworven zijn ten gunste van SOLVA indien de koper overgaat tot de verkoop van de verworven goederen zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

1.1.11

Indien om reden van verbreding van de openbare weg of om het realiseren van een gemeenschappelijke voorziening SOLVA verplicht is de daartoe benodigde gronden terug te kopen zal de aankoopprijs deze zijn vermeld in onderhavige akte, evenwel vermeerderd met de door de koper gedane kosten van aankoop voor deze strook.

1.1.12

Al de mededelingen te doen door SOLVA en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven geadresseerd aan de maatschappelijke zetel.

1.1.13

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de koper, evenals de opmetingskosten van de gronden.

1.1.14

SOLVA kan te allen tijde van elke koper eisen dat er jegens haar financiële zekerheden worden gesteld in verhouding tot het risico op vervuiling van de bodem die de activiteit van de koper kan veroorzaken en tot de kost voor de sanering ervan.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van periodieke onderzoeksplicht ingevolge de Vlaamse of andere toepasselijke milieuwetgeving onverwijld SOLVA op de hoogte te brengen van de resultaten van de bodemonderzoeken en alle door SOLVA nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van schadegevallen met repercussies op de bodem, SOLVA afdoende in te lichten over het schadegeval en zijn gevolgen en alle nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om tot bodemonderzoek en/of bodemsanering over te gaan zodra een dergelijke verplichting voortvloeit uit de toepasselijke wetgeving en/of de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.

1.1.15

1.1.15.1 HERSTELLING OPENBAAR DOMEIN & MEDE-EIGENDOM

Om discussie te vermijden dient de koper vóór aanvang van de werken een plaatsbeschrijving op te maken van het openbaar domein en de mede-eigendom grenzende aan zijn perceel en dit ter ondertekening voor te leggen aan SOLVA.

Ingeval het Openbaar Domein of de mede-eigendom door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, zal SOLVA aan een aannemer opdracht geven om de herstellingwerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

1.1.15.2 BANKGARANTIE

Tot waarborg dat de hiervoor in dit artikel vermelde herstellingskosten van het Openbaar Domein & de mede-eigendom door de kopers zullen betaald worden, zullen de kopers een bankgarantie stellen in het voordeel van SOLVA. Het bedrag van de Bankgarantie wordt bepaald als volgt: 100 euro vermenigvuldigd met het aantal lopende meter rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen.

De Bankgarantie dient zo gesteld:

- dat SOLVA te allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de Stad als begunstigde van de bankgarantie worden aangeduid);
- dat het bedrag zonder voorbehoud en op eerste verzoek door de kredietinstelling wordt vrijgegeven na het verstrijken van de betalingstermijn voor de facturen van de herstellingskosten van het Openbaar Domein & de mede-eigendom, hiervoor in dit artikel vermeld;
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat SOLVA, of de aangeduide begunstigde (de Stad) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de bouwvergunning voor vermelde werken werd bekomen;
- het origineel van de bankgarantie moet overhandigd worden aan SOLVA of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed;
- SOLVA of de door haar aangeduide titularis kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken.

1.1.16

Het niet uitoefenen door SOLVA in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze verkoopsvoorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

1.1.17

De algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden en het bedrijventerreinpaspoort zijn onderworpen aan het Belgisch Recht. Alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde en het Hof van Beroep te Gent.

1.2 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN PARKMANAGEMENT

1.2.1 INLEIDING

De kopers verwerven naast hun privaatief lot ook een aandeel in de mede-eigendom. De verwerving van hun individueel perceel impliceert immers eveneens de aankoop in mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen zoals groenbuffers, waterbuffering, e.d..

Het beheer van de gemeenschappelijke delen gebeurt door een op te richten Vereniging van mede-eigenaars (VME), met SOLVA als syndicus, en zal door de onderscheiden kopers vergoed worden op basis van hun relatief aandeel in de totaliteit van de percelen.

Hiertoe wordt een basisakte opgemaakt, die onder meer het reglement van mede-eigendom en parkmanagement zal bevatten. Hierna volgt een beschrijving van dit reglement.

1.2.2 INWERKINGTREDING

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom treden in werking zodra minstens één van de privaatieve kavels in eigendom is overgegaan op een koper.

1.2.3 REGELS BETREFFENDE DE PRIVATIEVE GEDEELTEN

De mede-eigenaars andere dan SOLVA zijn krachtens dit reglement van mede-eigendom ook jegens alle mede-eigenaars van het bedrijventerrein gehouden tot nakoming van de bepalingen van onderhavig reglement, de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden en in uitbreiding alle bepalingen in het bedrijventerreinpaspoort, alsook deze in de basisakte.

1.2.4 GEEN RECHTSPERSOONLIJKHEID

Er wordt geen vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid gevormd. Het beheer van de mede-eigendom en van het bedrijventerrein als geheel wordt door de mede-eigenaars onherroepelijk toevertrouwd aan SOLVA, conform de bepalingen van dit reglement, in het bijzonder 1.2.6.

1.2.5 VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

De mede-eigenaars vormen een feitelijke vereniging van mede-eigenaars. In deze vergadering hebben de mede-eigenaars stemrecht a rato van 1 stem per 10 m² van hun privaatieve kavel.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gemeenschappelijke lasthebber zal zijn. De gemeenschappelijke lasthebber wordt opgeroepen voor de vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt tevens de documenten die afkomstig zijn van de feitelijke vereniging van mede-eigenaars zoals de andere mede-eigenaars die ontvangen. De belanghebbenden delen de parkbeheerder schriftelijk de identiteit van hun gemeenschappelijke lasthebber mee.

Behoudens vereiste van een strengere meerderheid in het onderhavige reglement worden de beslissingen genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Wanneer SOLVA geen mede-eigenaar meer is, kan zij als gemeenschappelijk lasthebber zonder stemrecht deelnemen aan de vergaderingen van de mede-eigenaars. Zij wordt daartoe steeds uitgenodigd voor zover het initiatief tot uitnodigen niet van haar zelf zou uitgaan.

De vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen wanneer SOLVA en meer dan de helft van de stemmen aanwezig is. Is op een vergadering niet de helft van de stemmen aanwezig, kan op een volgende behoorlijk bijeengeroepen vergadering die ten vroegste 7 dagen later plaatsvindt, over dezelfde agendapunten beraadslaagd en gestemd worden ongeacht het aanwezig aantal stemmen.

In de vergadering van mede-eigenaars plegen de mede-eigenaars en SOLVA op regelmatige tijdstippen overleg en verlenen zij advies over het beheer van de gemeenschappelijke delen en van het bedrijventerrein als geheel.

De mede-eigenaars zijn gebonden door de conform dit reglement van mede-eigendom genomen beslissingen van de vergadering van mede-eigenaars in de gevallen waarin dit reglement dat voorziet.

De vereniging van mede-eigenaars kan met instemming van SOLVA een reglement van inwendige orde opstellen, in het bijzonder betreffende de werking van deze vergadering.

1.2.6 OMVANG VAN DE OPDRACHT EN BEVOEGDHEID VAN SOLVA ALS PARKBEHEERDER

SOLVA is krachtens dit reglement van mede-eigendom onherroepelijk belast met het beheer van de gemeenschappelijke delen zoals groenbuffers, waterbuffers, e.d. in naam en voor rekening van de mede-eigenaars

SOLVA kan daarnaast overeenkomstig de bepalingen van 1.2.9 en 1.2.10 met verdere taken van parkbeheer worden belast.

In onderling overleg met de gemeente kan het onderhoud en het beheer van het groen in het openbaar domein samen worden uitgevoerd met de overige gedeeltes om de uniformiteit en de beeldkwaliteit te garanderen. Hierover dienen financiële en praktische afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente en de parkbeheerder.

Dit reglement geldt daarbij als een onherroepelijke volmacht in het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars aan SOLVA, voor alle handelingen die binnen de opdracht vallen. Deze volmacht kan enkel door SOLVA zelf worden beëindigd.

Krachtens deze onherroepelijke volmacht is SOLVA ook bevoegd om ten aanzien van derden in eigen naam op te treden voor rekening van de mede-eigenaars, waaronder ook in rechte als eiser of verweerder, voor alle aangelegenheden die behoren tot de haar toevertrouwde opdrachten.

SOLVA is als parkbeheerder eveneens bevoegd om in eigen naam op te treden tegen een of meer mede-eigenaars wegens niet-naleving van de verplichtingen die uit deze voorwaarden of het reglement van mede-eigendom voortvloeien.

SOLVA beslist eenzijdig en zelfstandig hoe zij de uitvoering van haar volmacht en het parkbeheer invult (hierna ook beheersvrijheid van SOLVA genoemd).

SOLVA kan eenzijdig beslissen om de uitvoering van onderdelen van haar opdracht uit te besteden aan een derde of de opdracht geheel of gedeeltelijk te beëindigen mits een redelijke opzeggingstermijn.

1.2.7 REKENINGEN

Voor het beheer van de gemeenschappelijke delen en uitvoering van andere haar toevertrouwde taken houdt SOLVA één of meer afzonderlijke rekeningen aan in haar hoedanigheid van lasthebber van de mede-eigenaars.

Krachtens dit reglement is SOLVA onherroepelijk gevolmachtigd om dergelijke rekeningen te openen, te beheren en erover te beschikken.

Op deze rekening worden de bijdragen van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke kosten gestort, alsook de eventuele inkomsten uit de verhuring van gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke rekening is een bijzaak van de eigendom van een kavel en gaat mee in de eigendom van de kavel, onverminderd de bepaling van 1.2.8 §4.

SOLVA legt jaarlijks verantwoording af over het financieel beheer aan de vergadering van de mede-eigenaars.

De vergadering der mede-eigenaars kan, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, één commissaris aanstellen die tot taak heeft de parkbeheerder bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Indien de vergadering der mede-eigenaars een commissaris benoemt zijn volgende bepalingen van toepassing:

HOEDANIGHEID

Het mandaat van commissaris is niet exclusief voorbehouden aan bedrijfsrevisoren. Evenwel kan alleen een bedrijfsrevisor, een externe accountant, een boekhouder of een advocaat tot commissaris benoemd worden. De commissaris moet bovendien een goede kennis hebben van boekhouding en financieel management.

DUUR VAN HET MANDAAT

De vergadering der mede-eigenaars bepaalt de duur van het mandaat van de commissaris die in geen geval drie jaar mag te boven gaan.

BEZOLDIGING

Bij de aanvang van zijn mandaat bepaalt de vergadering der mede-eigenaars eventueel een bezoldiging van de commissaris, die in voorkomend geval moet bestaan uit een vast bedrag.

ONTSLAG

De vergadering der mede-eigenaars kan de commissaris enkel ontslaan om ernstige wettige redenen. De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen die hij op voorhand ter kennis dient te brengen van de algemene vergadering.

CONTROLEOPDRACHT

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de financiële toestand en de boekhouding van de feitelijke vereniging van mede-eigenaars. Dit houdt onder meer in: controle van de betalingsverrichtingen, controle van de realiteit van de facturen, controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bedragen en controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten. De commissaris brengt ieder jaar verslag uit aan de vergadering der mede-eigenaars over de door hem verrichte controle(s). Hij is bovendien verplicht deze vergadering bij te wonen en er te antwoorden op de door de mede-eigenaars gestelde vragen, voor zover ze betrekking hebben op de door hem uitgevoerde

controles. Deze vergadering beslist tevens over de kwijting te verlenen aan de commissaris. De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

MIDDELEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE UITOEFENING VAN ZIJN OPDRACHT

De commissaris heeft het recht elke vergadering der mede-eigenaars bij te wonen en er het woord te nemen of er schriftelijk verslag aan uit te brengen. De parkbeheerder moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris. Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan: te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen alle geschriften van de (feitelijke) vergadering van mede-eigenaars, aan de parkbeheerder alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht, alle verificaties te verrichten die hij nodig acht, van de parkbeheerder te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de vereniging van mede-eigenaars. Tenslotte kan de commissaris steeds een bijzondere vergadering der mede-eigenaars bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het financieel beheer van de parkbeheerder of in de door de hem gevoerde boekhouding.

1.2.8 BEPALING VAN DE BIJDRAGE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

De gemeenschappelijke kosten betreffen onder meer de beheersvergoeding voor SOLVA voor de opdrachten uitgevoerd krachtens 1.2.6 van dit reglement. Deze beheersvergoeding bedraagt twaalfduizend vijfhonderd euro (EUR 12.500,00) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van onderhavige akte aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand juni 2019.

Daarnaast omvatten de gemeenschappelijke kosten de externe kosten van de voornoemde opdrachten zoals onder meer de kosten voor het beheer en onderhoud van het groen, het waterbufferbekken, e.d. in de mede-eigendom.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform 1.2.9 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding die daarvoor verschuldigd is aan SOLVA aan zes procent (6%) op de externe kost.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform 1.2.10 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding welke zal overeengekomen worden in de samenwerkingsovereenkomst waarvan sprake in 1.2.10.

Genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW.

Behalve waar voor bepaalde kosten anders is bepaald krachtens dit reglement van mede-eigendom, dragen de mede-eigenaars bij in de gemeenschappelijke kosten naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op basis van een voorlopige raming van de gemeenschappelijke kosten bepaalt SOLVA minstens éénmaal per jaar de maandelijkse, driemaandelijke of jaarlijkse provisies die door de mede-eigenaar moeten worden betaald op de gemeenschappelijke rekening. Deze provisies zijn opeisbaar 15 dagen na facturatie en brengen van rechtswege intrest op vanaf de dag van opeisbaarheid aan de wettelijke rentevoet verhoogd met drie procent punten (3%).

Bij overdracht van eigendom van een kavel in de loop van een boekjaar wordt de beheersvergoeding door SOLVA pro rata temporis afgerekend met de oude en de nieuwe eigenaar.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privatieve kavel in vruchtgebruik (of een ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een privatieve kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hun verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht

van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de mede-eigenaars of aan de parkbeheerder mag tegenwerpen.

1.2.9 BIJKOMENDE GEZAMELIJKE DIENSTEN (VERPLICHT NA OPTIE)

De vergadering van mede-eigenaars kan bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen beslissen tot het verplicht gezamenlijk optreden van de mede-eigenaars inzake onder meer de volgende initiatieven:

- Initiatieven tot gemeenschappelijke bewegwijzering, beveiliging en bewaking;
- Initiatieven rond duurzaam en efficiënt ruimtegebruik door de inrichting van de mede-eigendom voor recreatieve doeleinden (Finse piste, picknicktafels, ...);
- Initiatieven ter verduurzaming van de modal split door het oprichten en verder uitwerken van mobipunten, informeren over elektrische fietsen en wagens, uitwerken van een systeem van carpooling, ter beschikking stellen van deel- of poolwagens, ondersteuning met betrekking tot mobiscan, testvloot, groepsaankopen, subsidiemogelijkheden, eco-driving en vergoedingen;
- Initiatieven met betrekking tot ecologie zoals het actief voeren van een milieu- en afvalbeheer en promoten en informeren over de aanleg van groendaken of groengevels;
- Initiatieven met betrekking tot de socio-economie zoals het onderzoeken en uitwerken van collectieve diensten zoals een bedrijfsrestaurant, kinderopvang en was- en strijkdiensten, het stimuleren van de circulaire economie, het onderzoeken naar de implementatie van technologie en data als hefboom om efficiënter te werken en het digitaliseren van facilitaire diensten (internet of things);
- Initiatieven op het gebied van rationeel en efficiënt energieverbruik door het verschaffen van info op maat, het onderzoeken en implementeren van warmtenetten en het uitwisselen van restwarmte/restkoude of dit verder uitwerken, het aanleggen van private collectieve energie- en/of datakabels, het aanwenden van organisch afval voor energie- en/of warmteopwekking via een WKK, het organiseren van groepsaankopen voor energiezuinige toestellen;
- Het rechtstreeks of onrechtstreeks aanbieden van ESCO-formules;
- Initiatieven om aan lokale duurzame energieopwekking te doen en deze uit te wisselen door het stimuleren van de aanleg van zonnepanelen, bijkomend bij de reeds verplichte zaken omtrent lokale duurzame energieopwekking, en waar mogelijk biomassa of waterkracht hiervoor te gaan gebruiken;
- Initiatieven in het kader van slimme en efficiënte logistiek zoals het bundelen van goederenstromen, het oprichten van een centraal depot of facility point, het opzetten van een systeem van fietskoeriers of elektrische voertuigen voor stadsdistributie, stimuleren van efficiënt laden van vrachtwagens, het inzetten van langere vrachtwagens en algemeen het verduurzamen van het transport.

Indien tot een dergelijk gezamenlijk optreden wordt beslist, is daardoor voor de uitvoering van die beslissing, krachtens dit reglement onherroepelijk volmacht gegeven aan SOLVA, behalve wanneer SOLVA deze taak niet of niet langer op zich wenst te nemen.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij gewone meerderheid nadere beslissingen nemen tot uitwerking van het gezamenlijk initiatief zonder de beheersvrijheid van SOLVA, waarvan sprake in 1.2.6 te miskennen.

De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten wordt verdeeld volgens de algemene regel voorzien in 1.2.8 tenzij de vergadering van mede-eigenaars beslist tot toepassing van een andere verdeelsleutel voor welke beslissing een drie/vierde meerderheid vereist is.

1.2.10 BIJKOMENDE OPTIONELE DIENSTEN

De mede-eigenaars die dat wensen kunnen beslissen tot het organiseren van de in 1.2.9 genoemde of andere gemeenschappelijke initiatieven met de mede-eigenaars die daartoe willen bijdragen, nadat zij dit ter bespreking hebben voorgelegd op een vergadering van mede-eigenaars. Dergelijke

samenwerking wordt geregeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken mede-eigenaars en desgevallend SOLVA.

1.3 CO₂-NEUTRALITEIT

1.3.1 ALGEMEEN EN DEFINITIES

De koper verklaart, vóór het afsluiten van de koopovereenkomst, door SOLVA grondig te zijn geïnformeerd aangaande de bepalingen, voorwaarden en repercussies van het Besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 of het Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 al naar gelang het geval en van het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 of het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 al naar gelang het geval, houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, die samen met eventuele latere wijzigingen of aanvullingen van toepassing (zullen) zijn op het alhier verkochte goed.

Voormeld Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 of het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 al naar gelang het geval, alsmede eventuele latere wijzigingen, wordt hierna kortweg genoemd “Ministerieel Besluit”.

De koper ontslaat SOLVA en de instrumenterende notaris of ambtenaar van het aankoopcomité ervan om het Ministerieel Besluit aan de authentieke akte te hechten of de tekst mee over te schrijven.

Voor de toepassing van huidig artikel 1.3 wordt verstaan onder:

- Groene stroom: elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron;
- Hernieuwbare energiebronnen: hernieuwbare niet-fossiele en niet-nucleaire energiebronnen, met name wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas.

1.3.2 CO₂-NEUTRALITEITSVERPLICHTING – RESULTAATSVERBINTENIS

1.3.2.1

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO₂-neutraliteit zoals bepaald in het Ministerieel Besluit voor het verkochte goed te allen tijde na te leven en te garanderen.

De CO₂-neutraliteitsverplichting is een essentiële contractverplichting en tevens een resultaatsverbintenis in hoofde van de koper.

De koper is ten aanzien van SOLVA integraal verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving ervan, ook door hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden ten welken titel ook, eventuele gebruikers, e.d., aan wie zij de CO₂-neutraliteitsverplichting dienen op te leggen, overeenkomstig het bepaalde in 1.1.6 van de onderhavige voorwaarden.

De koper zal zich ten aanzien van SOLVA nooit aan deze verantwoordelijkheid kunnen onttrekken op grond van eventuele inbreuken vanwege hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden, eventuele gebruikers, ...

1.3.2.2

De CO₂-neutraliteitsverplichting van de koper gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin het gebouw door de koper in gebruik wordt genomen.

1.3.2.3

Aan de verplichting van CO₂-neutraliteit kan worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- het afsluiten van een groene stroomcontract;
- de productie van groene stroom;

- de compensatie van de CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten;
- de combinatie van de vorige mogelijkheden.

Deze mogelijkheden worden hierna verder omschreven.

In geen geval is het toegelaten op het bedrijventerrein door de koper zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO₂-neutraliteit van toepassing is, betreft het totale volume aan verbruikte elektriciteit door de koper, voor zowel het opgerichte bedrijfsgebouw als de eventuele bedrijfswoning, afgenomen van eigen elektriciteitsproductie (bv. warmtekrachtkoppeling) of van het net. Het verbruik afgenomen van het net is het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het distributienet van de koper, of door de transportnetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.

1.3.2.3.1 Het afsluiten van een groen stroomcontract

Om aan de CO₂-neutraliteit te voldoen kan de koper een contract afsluiten met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van groene stroom. Dit contract dient te voldoen aan alle gestelde eisen aangaande CO₂-neutraliteit in de geldende regelgeving. Dit contract wordt door de koper aan SOLVA voorgelegd voorafgaandelijk aan het opstarten van de bedrijfsactiviteiten en alleszins binnen de 10 kalenderdagen na het afsluiten van het groene stroomcontract.

Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na een vernieuwing, verlenging of beëindiging van de overeenkomst voor de levering van groene stroom, bezorgt de koper aan SOLVA het passende bewijsstuk daarvan en minimaal kopie van de contractuele documenten ter zake. SOLVA kan nadere informatie of stukken opvragen die door de koper op eerste verzoek moeten worden voorgelegd.

Bovenstaande rapporteringsverplichting geldt onverminderd de jaarlijkse rapporteringsverplichting waarvan hierna sprake.

1.3.2.3.2 De productie van groene stroom

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om op het eigen terrein groene stroom op te wekken uit een hernieuwbare energiebron waarvan sprake in voormeld artikel 1.3.1. De productie van deze groene stroom wordt afgetrokken van de te compenseren CO₂-emissies.

1.3.2.3.3 Aankoop emissiekredieten

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om zijn CO₂-emissies te compenseren via de aankoop van emissiekredieten.

Het Ministerieel Besluit dat ter zake geldt, stelt aangaande de berekenings- en handelwijze m.b.t. de te compenseren CO₂-emissies het volgende:

- Art. 6. Als de onderneming ervoor opteert om aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend : het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂ /kWh.
- Voor de toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark een factor 0,6 of 0,708 al naar gelang het Ministerieel besluit van 1 oktober 2007 dan wel het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 van toepassing is;

- Art. 7. De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 6, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.
- De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten.
- De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.
- De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies overdragen naar een volgend jaar. Overdracht van een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies naar een andere vestiging is evenwel niet mogelijk.

1.3.3 CONTROLE EN RAPPORTERINGSVERPLICHTING

1.3.3.1

SOLVA is belast met de controle op het naleven van de verplichting tot CO₂-neutraliteit in hoofde van de koper.

1.3.3.2

De koper dient te voldoen aan de jaarlijkse rapporterings-verplichting zoals bepaald in artikel 8 van het Ministerieel Besluit.

Daartoe rapporteert de koper jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO₂-neutraliteitsverplichting voor hem van toepassing was over:

- zijn elektriciteitsjaarverbruik;
- de wijze waarop de koper voldaan heeft aan de CO₂-neutraliteit door een bewijs van het verbruik van groene stroom of door een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten op het Nationaal Register of een combinatie van die bewijzen voor te leggen.

Indien de koper een contract heeft afgesloten met een groene stroomleverancier, dient elk jaar in het jaarlijks rapport minstens kopie van de facturen en contracten van de stroomleverancier(s) gedurende de referentieperiode overgemaakt.

Indien de koper haar CO₂-uitstoot compenseert met de aankoop van verhandelbare emissierechten dan dient zij in haar jaarlijks rapport de aankoop van deze emissierechten, de storting op de persoonstegoedrekening en de overdracht naar de partijtegoedrekening aan te tonen.

Indien de koper eigen energie opwekt dan dient hij in zijn jaarlijks rapport de eigen productie van groene stroom aan te tonen. Indien de koper deelneemt in de opwekking van eigen groene stroom, dient hij het deel van de productie dat volgens de samenwerkingsovereenkomst aan haar toekomt aan te tonen.

1.3.3.3

De koper is verplicht een energieboekhouding te voeren (in eigen beheer of opgedragen aan een derde). Een volledig bijgewerkte energieboekhouding moet op eenvoudig verzoek van SOLVA binnen de tien werkdagen worden bezorgd.

1.3.3.4

Bij de eerste jaarrapportage dient de koper het volmachtformulier zoals opgenomen in 1.3.5 ingevuld terug te bezorgen aan SOLVA.

1.3.3.5

SOLVA kan ten allen tijde nadere stukken of informatie opvragen die door de koper op eerste verzoek moeten worden voorgelegd.

1.3.4 SANCTIES

Algemeen gesteld erkent de koper dat elke inbreuk op de CO₂-neutraliteitsverplichting een ernstige tekortkoming uitmaakt op zijn contractverplichtingen.

Onverminderd de mogelijke toepassing door SOLVA van andere bedongen rechten in onderhavige verkoopvoorwaarden zoals het uitoefenen van het terugkooprecht of het invoeren van het ontbindend beding, zal in geval van inbreuk door de koper op de CO₂-neutraliteitsverplichting volgende regeling van toepassing zijn:

1.3.4.1

In geval voor een bepaald jaar de koper op 31 maart niet strikt heeft voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder 1.3.3, dan zal de koper vanaf 1 april aan SOLVA automatisch, zonder ingebrekestelling en van rechtswege een vergoeding verschuldigd zijn van minimaal 125 euro per dag tot zolang aan de rapporteringsverplichting voor dat jaar niet is voldaan. Hetzelfde geldt indien de koper niet voldoet aan enige andere rapporteringsverplichting dan de jaarlijkse rapporteringsverplichting zoals bijvoorbeeld de rapporteringsverplichting waarvan sprake in artikel 1.3.2.3.1 en de gevraagde gegevens of stukken niet onverwijld worden bezorgd uiterlijk de volgende werkdag.

Voormeld bedrag van 125 euro/dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen. SOLVA heeft steeds het recht om van de kopers de vergoeding te eisen van de reële schade indien deze meer bedraagt.

1.3.4.2

Indien SOLVA vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet heeft gehaald, dan stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO₂-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij de verplichting tot CO₂-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft SOLVA een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar.

Daartoe verleent de koper krachtens de verkoopovereenkomst, een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan SOLVA om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die SOLVA opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die SOLVA betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door SOLVA.

De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van SOLVA de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 7% ter vergoeding van de administratieve kosten van SOLVA voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer BE25 0910 0068 4382 BIC GKCCBEBB van SOLVA. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van SOLVA. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder

voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

Aangezien SOLVA niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de koper verzaakt deze laatste onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door SOLVA. Het discretionair keuzerecht van SOLVA houdt geen beperking in voor SOLVA om bij niet naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden dan wel andere sancties zoals bepaald in deze verkoopsvoorwaarden toe te passen.

1.3.4.3

Onder subsidie wordt tevens verstaan de ‘beheersvergoeding’ waarvan sprake in artikel 11 van het Ministerieel Besluit.

Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd van SOLVA door de subsidiërende overheid, omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, bezorgt SOLVA middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van de subsidiërende overheid aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door de subsidiërende overheid niet moet aangevochten worden, dient de koper binnen de 10 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van SOLVA het bedrag van de terugvordering zoals verhoogd met eventuele intresten, boeten of andere verhogingen en verhoogd met 7% ter vergoeding van de administratieve kosten van SOLVA te storten op rekening met nummer BE25 0910 0068 4382 BIC GKCCBEBB van SOLVA. Bij gebreke hiervan brengt het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling een intrest op gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Hetzelfde geldt wanneer de koper niet tijdig al het nodige doet zoals hierna bepaald voor het voeren van een betwisting door SOLVA.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door de subsidiërende overheid wel moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd en gestaafd standpunt over te maken aan SOLVA binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van SOLVA, bij gebreke hiervan de koper onherroepelijk geacht wordt te verzaken aan het recht om de terugvordering door de subsidiërende overheid of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten, en zal hij SOLVA vrijwaren voor alle kosten die daar uit voortvloeien.

De koper erkent dat de procedure tot betwisting van de terugvordering wordt gevoerd op zijn vraag en in zijn belang.

De procedure tot betwisting van de terugvordering zal worden gevoerd door SOLVA die alle hieraan verbonden interne en externe kosten zoals honoraria van raadslieden en experts, gerechtskosten, verhogingen, intresten e.d. zal doorrekenen aan de koper. De koper is gehouden de gevorderde bedragen onverwijld, integraal en op eerste verzoek van SOLVA te betalen zonder enig verhaal zelfs ingeval de subsidiërende overheid in het ongelijk wordt gesteld. Tevens verbindt de koper er zich toe alle medewerking te verlenen en desgevallend tussen te komen in de procedure tot terugvordering ongeacht de instanties voor dewelke de procedure wordt gevoerd.

SOLVA heeft het recht om geen procedure tot betwisting van terugvordering van de subsidies te voeren indien de tekortkoming van de koper aan de CO₂-neutraliteitsplicht manifest is.

Indien de terugvordering door de subsidiërende overheid gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit door meerdere kopers op het bedrijventerrein, geldt voorgaande regeling

mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele koper gehouden is te storten, bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen (zoals eventueel verhoogd met boetes of andere verhogingen) vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de kosten van de procedure zoals honoraria van raadslieden en experts, gerechtskosten e.d. voor zover de procedures gezamenlijk (kunnen) worden gevoerd.

1.3.4.4

De kopers zullen automatisch en van rechtswege, telkens op 31 mei van elk jaar, aan SOLVA een vergoeding verschuldigd zijn van 15.000 (vijftienduizend) euro, indien zij op die datum niet het formeel (en ondubbelzinnig) het bewijs kunnen voorleggen dat zij aan de CO₂-neutraliteitsverplichting voor het voorgaande jaar m.b.t. het verkochte goed hebben voldaan. Voormeld bedrag van 15.000 euro wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

1.3.5 VOLMACHTVERKLARING VOOR OPVRAGEN ELECTRICITEITSVERBRUIK

VOLMACHT

Ondergetekende:

Naam firma:

Adres (straat + nummer):

Postcode:

Gemeente:

Naam contactpersoon

Geeft volmacht aan SOLVA, Gentsesteenweg 1B, 9520 Sint-Lievens-Houtem om de meterstanden op te vragen bij de netbeheerder, om de verbruiksgegevens van elektriciteit te raadplegen via NPS (Indexis) of enig ander systeem dat de meterstanden van op afstand kan inlezen en om het percentage groene stroom op te vragen via de VREG of enige andere instantie.

De EAN-nummers in kwestie zijn:

54144_____ 54144_____

54144_____ 54144_____

54144_____ 54144_____

54144_____ 54144_____

54144_____ 54144_____

54144_____ 54144_____

Datum:

Ondertekening:
