



PMBO

STICHTING PARKMANAGEMENT
BEDRIJVENPARK OUDELAND

PARKMANAGEMENTOVEREENKOMST

BEDRIJVENPARK OUDELAND

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **(naam)**....., hierna te noemen: de eigenaar,
en
2. **Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland PMBO**
gevestigd te Lansingerland, kantoorhoudende te Postbus 156,
2650 AD Berkel en Rodenrijs, hierna te noemen: 'de stichting'.

BEGRIPSBEPALINGEN

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst. De eerste maal dat in de tekst, de voorwaarden en bepalingen een gedefinieerde term wordt gebruikt, is deze **vet** weergegeven. Waar in deze definities het enkel- en/of het meervoud is vermeld dan geldt deze eveneens voor het meer- en/of het enkelvoud.

<u>basispakket</u>	: het pakket van diensten dat alle eigenaren overeenkomstig de parkmanagementovereenkomst afnemen van de stichting PMBO en dat bestaat uit de volgende werkzaamheden: het algemeen parkmanagement, de verzorging van beveiliging op bedrijvenpark Oudeland , het verzorgen van de bedrijfsbewegwijzering en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte;
<u>bedrijvenpark Oudeland</u>	: het gebied bedrijvenpark Oudeland te Berkel en Rodenrijs als aangeduid op de aan deze akte te hechten tekening;
<u>beheer en onderhoud</u>	: het periodiek en storingsonderhoud van de openbare ruimte van groen, wegen, straatmeubilair en watergangen;
<u>eigenaar</u>	: Koper van een kavel , die door de ondertekening van een parkmanagementovereenkomst als eigenaar worden beschouwd;
<u>gemeente</u>	: de gemeente Lansingerland;
<u>kavel(s)</u>	: de (oorspronkelijk) door de gemeente te verkopen/verkochte grond op bedrijvenpark Oudeland;

<u>openbare ruimte</u>	: bedrijvenpark Oudeland exclusief de kavels en exclusief de N471;
<u>optioneel pakket</u>	: het pakket aan diensten dat naast het basispakket wordt aangeboden;
<u>parkmanagement</u>	: het uitvoeren van dienstverlening met als doel het initiële kwaliteitsniveau van en het verblijfsklimaat op bedrijvenpark Oudeland te behouden en waar mogelijk te verhogen;
<u>parkmanagement-overeenkomst</u>	: de overeenkomst betreffende parkmanagement aan te gaan tussen een eigenaar en de stichting;
<u>parkmanagementplan</u>	: plan waarin zijn opgenomen de werkwijze en prestatie-eisen welke specifiek horen bij de uitvoering van het basispakket;
<u>prestatie-eisen</u>	: eisen waarin de technische, kwalitatieve en organisatorische prestaties ten aanzien van parkmanagement zijn uitgedrukt;
<u>stichting PMBO</u>	: Stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland;
<u>vereniging VBO</u>	: Vereniging Bedrijvenpark Oudeland.

Wanneer verwezen wordt naar het **parkmanagementplan** wordt bedoeld het parkmanagementplan zoals definitief vastgesteld door de stichting.

Het parkmanagementplan wordt als bijlage x aan deze overeenkomst gehecht.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. de eigenaar is eigenaar van een kavel op bedrijvenpark Oudeland ter grootte als in de koopovereenkomst met de gemeente of haar rechtsopvolgers is omschreven;
- b. in de koopovereenkomst zijn kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen opgenomen op grond waarvan de eigenaar de onderhavige overeenkomst met de stichting aangaat;
- c. de eigenaar de onderhavige overeenkomst aangaat onder de opschortende voorwaarde van de in sub a bedoelde eigendomsverkrijging;
- d. de eigenaar is gehouden deze overeenkomst in stand te laten gedurende de periode dat de eigenaar de kavel in eigendom heeft.

**KOMEN HIERBIJ OVEREEN ONDER DE VOORMELDE OPSCHORTENDE
VOORWAARDE:**

I. STREKKING VAN DEZE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst heeft tot strekking:

- a. het verlenen van de opdracht als onder II verwoord;
- b. de vastlegging van de rechten en verplichtingen van partijen met betrekking tot het uitvoeren van de werkzaamheden verbonden aan het basispakket.

II. OPDRACHT

De eigenaar verklaart te handelen in de uitoefening van zijn beroep of bedrijf en verleent hierbij aan de stichting, die zulks hierbij aanvaardt, de niet opzegbare opdracht tot het uitvoeren van parkmanagement conform het parkmanagementplan tegen de hierna verwoorde financiële vergoeding.

De stichting is niet tot diensten gehouden die niet door de opdracht worden gedekt. Eigenaar kan geen nadere aanwijzingen geven dan die vallende onder en opgenomen in het te eniger tijd van toepassing zijnde parkmanagementplan.

III. DUUR EN BEEINDIGING

1. De overeenkomst vangt aan op de datum van het tekenen door de eigenaar van de tot levering bestemde notariële akte van levering van het perceel (**adres +kadastrale gegevens invoegen**).
2. Deze overeenkomst eindigt slechts ten aanzien van de eigenaar, indien hij niet langer eigenaar is van een kavel. Deze overeenkomst kan derhalve niet door de eigenaar worden opgezegd of ontbonden. Eigenaar verklaart afstand te doen van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen welke afstanddoening door de stichting wordt aanvaard. Het bepaalde in artikel 7:408 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten.

IV. PARKMANAGEMENTPLAN

1. De stichting stelt het parkmanagementplan vast en doet dit telkens voor een periode van vijf (5) jaar. Daartoe dient de stichting te beschikken over een positief advies van de **vereniging VBO**. Het eerste parkmanagementplan is vastgesteld op 15 mei 2012, en geldt tot mei 2017.
Een positief advies van de vereniging VBO is niet noodzakelijk

indien het een ongewijzigde nieuwe vaststelling van het bestaande parkmanagementplan betreft waarbij alleen een verhoging van de vergoeding wordt vastgelegd die valt binnen de CBS index, zoals die gehanteerd wordt voor de officiële inflatiecijfers volgens de consumentenprijsindex, gemeten ten opzichte van een jaar eerder (jaarmutatie).

2. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte vindt plaats op het basisniveau. Wanneer zich binnen de vereniging een meerderheid van leden mocht aftekenen, die het genoemde kwaliteitsniveau te laag vindt en een hoger niveau wenst, kan de vereniging met inachtneming van het bepaalde in haar statuten een besluit nemen waarbij dat hogere niveau van onderhoud wordt aanvaard en waarbij aan de leden wordt opgelegd om naast de vergoeding hierna onder VI 2a vermeld een extra vergoeding voor beheer en onderhoud te voldoen.
De eigenaar verklaart zich hierbij nu voor alsdan aan een dergelijk besluit van de vereniging te zullen onderwerpen en de alsdan vereiste extra vergoeding aan de stichting te voldoen.

V. AANPASSING

De stichting heeft de bevoegdheid een definitief vastgesteld parkmanagementplan te wijzigen.

De wijzigingen gaan in op het door de stichting te bepalen moment mits de stichting beschikt over een positief advies van de vereniging VBO conform artikel IV, lid 1.

VI. FINANCIËLE VERGOEDING/BETALING

1. De financiële vergoeding wordt vastgesteld door de stichting.
2. a. De eigenaar verbindt zich op basis van het vorenstaande een vergoeding per kalenderjaar per vierkante meter van de grootte van de kavel te voldoen aan de stichting.
Deze vergoeding bedraagt op basis van het prijspeil per 1 januari 2018 en exclusief omzetbelasting maximaal:

Voor 0 - 2500 m ²	1,07 euro per m ² , daarboven
Voor 2500 - 5000 m ²	0,88 euro per m ² , daarboven
Voor 5000 - 7500 m ²	0,65 euro per m ² , daarboven
Voor 7500 - 10.000 m ²	0,47 euro per m ² , daarboven
Voor 10.000 - 30.000 m ²	0,12 euro per m ² , daarboven
Voor meer dan 30.000 m ²	0,00 euro

Op bovenstaande vergoeding zal indexering plaatsvinden aan

de hand van de CBS index, zoals die gehanteerd wordt voor de officiële inflatiecijfers volgens de consumentenprijsindex, gemeten ten opzichte van een jaar eerder (jaarmutatie). De indexering is cumulatief. Jaarlijks beoordeelt de stichting of de vastgestelde vergoeding gehandhaafd kan blijven of dat deze moet worden aangepast. Zodra bekend is wat de exacte vergoeding is ontvangt de eigenaar daarover bericht. Door de eigenaar eventueel teveel betaalde vergoeding wordt teruggestort binnen een maand nadat bekend is geworden dat de eigenaar te veel betaalde.

- b. De eigenaar dient de financiële vergoeding voor het lopende kalenderjaar te voldoen uiterlijk bij het verlijden van de akte van levering. De bijdrage is dan pro rata parte verschuldigd. Voor opvolgende kalenderjaren geldt dat de eigenaar de bijdrage dient te voldoen per jaar vooraf. Hiertoe zendt de stichting een factuur aan de eigenaar.
3. Eigenaar is verplicht een eventuele tussentijdse verhoging van de financiële vergoeding aan de stichting te voldoen indien deze verhoging is ontstaan door een tussentijdse aanpassing van het parkmanagementplan.
4. De uitvoeringsorganisatie/parkmanager is bevoegd de eigenaar een optioneel pakket aan te bieden. De eigenaar is bevoegd daarvan - ook in gedeelten- gebruik te maken.

VII. SCHADELOOSSTELLING/ONTBINDING

1. De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen is tegenover de andere partij aansprakelijk voor de door die andere partij geleden dan wel te lijden schade. Van toerekenbaar tekortschieten is in ieder geval sprake als de andere partij ondanks schriftelijke ingebrekestelling niet binnen de bij die schriftelijke ingebrekestelling gestelde redelijke termijn alsnog zorg draagt voor deugdelijke nakoming van de verplichtingen uit onderhavige overeenkomst. Alle kosten die in dit kader gemaakt moeten worden zijn voor rekening en risico van de partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
2. De rechten om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen op grond van een toerekenbare tekortkoming worden uitgesloten.

VIII. GESCHILLEN

1. Op deze overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.
2. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er toch sprake is van een dergelijk geschil zullen partijen bezien of een geschil op te lossen is door middel van bemiddeling, conform het reglement van het Nederlands Mediation Instituut (NMI).
3. Indien partijen van mening zijn dat hetgeen hiervoor in lid 2 is bepaald niet mogelijk is of indien de aldaar genoemde bemiddeling niet tot het gewenste resultaat leidt geldt dat alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst of verbintenissen die daaruit voortvloeien tussen partijen mochten ontstaan, ook die welke door één partij als zodanig mochten worden aangemerkt, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter.
4. De in een dergelijk geschil in het ongelijk gestelde partij zal alle gerechtelijke, buitengerechtelijke en andere kosten verband houdende met de procedure voor zijn rekening nemen.

IX. SLOTBEPALINGEN

1. Deze overeenkomst kan slechts gewijzigd en/of aangevuld worden door middel van schriftelijke door partijen getekende en geparafeerde stukken.
2. De eigenaar is niet gerechtigd deze overeenkomst of rechten en/of verplichtingen daaruit voortvloeiende, geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting. Aan een zodanige toestemming kunnen door de stichting voorwaarden worden verbonden.

Aldus overeengekomen en getekend te Lansingerland op

Datum;

.....

(5.1)(2)(e) Stichting PMBO
(naam (5.1)(2)(e))

.....

Datum;

.....

(naam eigenaar)

.....

(5.1)(2)(e) Stichting PMBO
(naam (5.1)(2)(e))

.....