



HOOFDLIJNEN ERFPACHTOVEREENKOMST

Deze bijlage bevat de hoofdlijnen van de erfpachtovereenkomst, onverminderd de andere contractuele principes die in de bevraging staan opgenomen. In het kader van de bevragingsprocedure zullen partijen onderhandelingen voeren met het oog op finalisering en ondertekening van de erfpachtovereenkomst, op basis van het door de kandidaat ingediende erfpachtvoorstel, zonder dat daarbij wezenlijke wijzigingen aan deze hoofdlijnen zouden worden aangebracht. Door het indienen van een erfpachtvoorstel stemmen de kandidaten in met deze hoofdlijnen van de erfpachtovereenkomst.

1. - VOORWERP.

De grondeigenaar verleent tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de erfpachter, voor wie zijn vertegenwoordigers aanvaarden, een recht van erfpacht, beheerst door de "wet van het erfpachtrecht" van tien januari achttienhonderd vierentwintig, behoudens de hierna vermelde afwijkingen, op het hierna vermelde goed.

AANDUIDING VAN HET GOED:

GEMEENTE BRASSCHAAT, ...

Een geheel van gronden gelegen aan de Sint Jobsesteenweg met een oppervlakte van ca. 7.655 vierkante meter, kadastraal gekend ...zoals weergegeven op bijgevoegd plan;

Hierna genoemd "het goed".

2.-BESTEMMING.

De vestiging van het zakelijk recht van erfpacht geschiedt om reden van openbaar nut, en meer in het bijzonder met het oog op de aanleg en exploitatie van een lokaal bedrijventerrein, inclusief de groenzone, op het in erfpacht gegeven goed zoals beschreven in de erfpachtovereenkomst.

De inrichting van het bedrijventerrein en oprichting van gebouwen dient alleszins aangevat te worden binnen een termijn van twee jaar en voltooid te worden binnen een termijn van 4 jaar na datum van ondertekening van de erfpachtovereenkomst. De erfpachtovereenkomst bevat een specifieke regeling (nader te bepalen) voor het geval deze vooropgestelde termijnen niet gehaald worden.

Deze bestemming mag door de erfpachter niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de grondeigenaar. In dit verband zal de erfpachter erover waken dat de bestemming van het goed niet in strijd zal zijn met het karakter van het goed en met het karakter van de omgeving. Inbreuken daarop kunnen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder rubriek II, artikel twaalf hierna.

3.- DUUR VAN DE OVEREENKOMST.

Het recht van erfpacht wordt toegestaan voor een minimumperiode van 50 jaar, beginnend op de datum van het verlijden van notariële akte, zijnde ... en eindigend

De erfpachtnemer kan tijdig en schriftelijk om een verlenging verzoeken (tijdstip van aanvraag en duur van verlenging nader te bepalen). De erfpachtgever zal een dergelijk verzoek tot verlenging in redelijkheid beoordelen en in voorkomend geval de duur, voorwaarden en modaliteiten voor een dergelijke verlenging meedelen, waarbij de erfpachtgever zich alle rechten voorbehoudt en zich kan richten naar de economische redelijkheid en billijkheid door de op dat moment vigerende marktpraktijken en –voorwaarden voor een recht van erfpacht voor vergelijkbare goederen en operationele activiteiten in vergelijkbare omstandigheden. Indien de erfpachtnemer niet kan instemmen met deze duur, voorwaarden en modaliteiten, zal geen verlenging tot stand komen. In geen geval kan een verlenging stilzwijgend tot stand komen.

De verdere modaliteiten met betrekking tot deze verlenging zullen worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

4. – ERFDIENSTBAARHEDEN.

De erfpacht wordt gevestigd op het goed in de staat waarin het zich bevindt, met alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdiensbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en de erfpachter zal genieten van de heersende erfdiensbaarheden, indien er zijn, dit alles op zijn kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatige en niet verjaarde titels of ingevolge de wet. De erfpachter zal enkel erfdiensbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie van het goed. Deze erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang als de erfpacht tussen de partijen geldt. De grondeigenaar zal de erfdiensbaarheden die hij wenst te behouden bij het einde van de erfpachtovereenkomst kunnen behouden, onder de modaliteiten die hij alsdan zal vaststellen, zoals hij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als onbestaande te aanzien. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de erfpachter contractueel erfdiensbaarheden vaststelt.

5.-STAAT VAN HET GOED - OPPERVLAKTE – INHOUD.

Het goed wordt met erfpacht belast in de staat waarin het zich bevindt, zonder enige waarborg wat betreft de gebreken van de bodem en de ondergrond, met de zichtbare of verborgen gebreken.

6.- OVERDRACHT.

De erfpachter kan zijn recht van erfpacht slechts geheel of gedeeltelijk overdragen mits toestemming van de erfpachtgever, die zijn instemming niet op onredelijke wijze zal onthouden. De weigering van instemming moet in ieder geval worden gemotiveerd.

De erfpachter blijft echter steeds met de overnemer hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor de uitvoering van alle uit onderhavige overeenkomst voortvloeiende verbintenissen.

De erfpachter is er toe gehouden om de grondeigenaar te vrijwaren tegen al de bezitsdaden van derden die tot verkrijgende verjaring kunnen leiden.

7. – NATREKKING.

Bij het beëindigen van onderhavige overeenkomst hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij door het vervallen of het verbreken van de overeenkomst, zullen al de opgerichte gebouwen, installaties, constructies en aanplantingen, in de staat waarin ze zich bevinden, eigendom worden van de grondeigenaar, zonder dat deze gehouden zal zijn tot enige vergoeding, van welke aard ook. De

zakelijke of persoonlijke rechten die de erfpachter zou hebben toegestaan, moeten bij de beëindiging van de overeenkomst, in welke gevallen ook, niet door de grondeigenaar worden gerespecteerd.

8.- HYPOTHEEK.

De erfpachter heeft het recht om zijn erfpachtrecht en de door hem aangebrachte werken met een hypotheek te bezwaren, voor zover de termijn deze van onderhavige overeenkomst niet overschrijdt.

9- ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN.

Alle onderhoudswerken van welke aard ook, met inbegrip van de grove herstellingen, vallen uitsluitend ten laste van de erfpachter, die ertoe gehouden is het goed als een goede huisvader te onderhouden en het daadwerkelijk overeenkomstig de hierboven vermelde bestemming te gebruiken.

10.- VERPLICHTINGEN.

De elementen van het beheer-, het uitgifte- en (her)inrichtingsplan zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, moeten door de erfpachter in de overeenkomsten van terbeschikkingstelling die gesloten worden tussen de bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen en de erfpachter, worden ingeschreven. De erfpachter legt aan de bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein CO2-neutraliteit in de zin van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen op. Overeenkomstig artikel 5 van vermeld ministerieel besluit kan dat bestaan uit:

1. de afname van groene stroom;
2. de productie van groene stroom door het bedrijf zelf ter plaatse of door deelname van het bedrijf in de productie van groene stroom op het terrein;
3. de compensatie van CO2-emissies tengevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten;
4. de combinatie van bovenvermelde mogelijkheden.

De verplichting tot CO2-neutraliteit zal steeds in overeenstemming zijn met de geldende wetgeving. Indien derhalve de wetgeving zou wijzigen, zal deze contractuele bepaling in dezelfde zin wijzigen,

Indien de erfpachter de gebruiksvoorwaarden niet naleeft of de gebruiksvoorwaarden aan de bedrijven, die zich op het bedrijventerrein vestigen, niet oplegt in de overeenkomsten van terbeschikkingstelling tussen de erfpachter en de bedrijven die zich op het bedrijventerrein zullen vestigen, is artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

11.- ONTBINDING.

Artikel 1184 Burgerlijk Wetboek. is van toepassing.

12.- ONTEIGENING.

De grondeigenaar is tot geen enkele vergoeding gehouden in geval het in erfpacht gegeven goed het voorwerp uitmaken van een onteigeningsbeslissing en/of een gebeurlijke onteigening. De erfpachter behoudt wel zijn rechten en vorderingen ten opzichte van de onteigenende overheid.

De grondeigenaar verklaart dat bij zijn weten het in erfpacht gegeven goed niet het voorwerp is van een koninklijk besluit tot onteigening (behoudens het ministerieel besluit op basis van hetwelk het goed werd verworven door de gemeente) en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening,

noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, archeologisch waardevol patrimonium en landschappen; dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming.

13.- FOUT.

Behalve wanneer een fout ten laste van de grondeigenaar kan gelegd worden, draagt alleen de erfpachter, tot volledige ontlasting van de grondeigenaar, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen voortspruitend uit ongevallen of ingevolge elke ander oorzaak, zelfs toevallige, die naar aanleiding van de erfpacht, alle gebouwen en instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- de erfpachter zelf;
- zijn ondergeschikten;
- derden, inbegrepen de bedienden van de grondeigenaar;
- de grondeigenaar.

14.- INGENOTTREDING – BELASTINGEN.

Het in erfpacht gegeven goed is vrij van alle huur, pacht, gebruik of bezetting.

De erfpachter zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen van alle aard, zelfs deze die alleen ten laste van de grondeigenaar vallen, en welke betrekking hebben op het in erfpacht gegeven goed en alle er zich op bevindende of er op te richten constructies te zijnen laste nemen.

15.- CANON.

De erfpacht wordt toegestaan en aanvaard mits een jaarlijks te betalen canon van, jaarlijks geïndexeerd in functie van de schommelingen van de Gezondheidsindex.

16.- EINDE VAN DE ERFPACHT

De erfpacht neemt van rechtswege en zonder opzeg een einde na het verstrijken van de initiële periode van ... jaar, behoudens indien overeenkomstig de erfpachtovereenkomst tot verlenging van de erfpachtovereenkomst wordt overgegaan met instemming van de erfpachtgever. Ingevolge de beëindiging van de erfpacht komt de gerealiseerde infrastructuur in volle eigendom en zonder enige verschuldigde vergoeding aan de erfpachtgever toe