

RECREATIEPARK VERHUUR EN BEHEERSTRUCTUUR

Het onderhavige document is opgesteld door verhuurder. Het document is bedoeld om een algemeen inzicht te geven in de juridische structuur zoals deze kan gelden voor het beheer en de verhuur van een recreatiepark, te weten een splitsing in appartementsrechten en bijbehorende overeenkomsten met betrekking tot de koop, beheer en verhuur van de nieuwe recreatiewoningen.

1. Splitsing in appartementsrechten

1.1 Algemeen

Om de verschillende recreatiewoningen separaat te kunnen verkopen, zal de grond waarop de woningen worden gerealiseerd worden gesplitst in appartementsrechten welke zelfstandig overdraagbaar zijn. Het model van de akte van splitsing met concept splitsingstekening is onderdeel van de contractstukken en bijgevoegd aan de verkoopdocumentatie. In de modelakte van splitsing wordt het splitsingsreglement vastgelegd waarin de appartementsrechten en gemeenschappelijke gedeelten zijn omschreven en waarin de belangrijkste (gedrags)regels voor de eigenaren zijn vastgelegd. Tevens wordt in deze akte de vereniging van eigenaren (VvE) opgericht. Het splitsingsreglement en de VvE zijn geheel op maat gemaakt voor het recreatiepark.

2.1 Het appartementsrecht

Het appartementsrecht omvat een aandeel in de gemeenschappelijke delen en tevens het exclusieve gebruiksrecht van de recreatiewoning (het privé-gedeelte). In verband met de beheer-/verhuurovereenkomst die zal worden gesloten met de verhuurorganisatie zal het beheer en onderhoud van de recreatiewoningen (privé-gedeelten) door de verhuurorganisatie verzorgd worden. De eigenaar is op grond van de beheer/verhuur overeenkomst beperkt in de mogelijkheden voor eigen gebruik van de recreatiewoning.

2.2 Gemeenschappelijke gedeelten

Naast de privé-gedeelten zijn er gemeenschappelijke gedeelten waar alle appartementseigenaren toe gerechtigd zijn. De gemeenschappelijke delen zijn onder meer de wegen en paden van het betreffende deel van het recreatiepark dat in de splitsing is betrokken .

Alle appartementseigenaren dienen bij te dragen in de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten als omschreven in het model akte van splitsing. In beginsel is de vereniging verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. Voor een recreatiepark sluit de VvE een beheerovereenkomst met de beheerder of verhuurorganisatie, die gedurende de looptijd van de overeenkomst het beheer en onderhoud in al of niet in eigen beheer, namens de VvE voor haar rekening neemt.

2.3 Vereniging van Eigenaars (VvE)

In de akte van splitsing wordt de vereniging van eigenaren (VvE) opgericht. De statuten zijn vastgelegd de modelakte van splitsing. Iedere eigenaar van een appartementsrecht is van rechtswege lid van deze VvE en daarmee gebonden aan de statuten en het reglement. Het verplichte lidmaatschap wordt door de verkoop/overdracht van het appartementsrecht aan een nieuwe eigenaar overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

2.4 Bestuur van de VvE

Het bestuur van de VvE zal worden gevormd door één bestuurder.

2.5 Reservefonds

Een VvE is op grond van de wet ten aanzien van de gemeenschappelijke delen gehouden om een reservefonds aan te houden ter bestrijding van andere dan gewone jaarlijkse kosten.

2.6 Kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

De exploitatie van het recreatiepark en de verhuur vereisen een aantal bindende afspraken waaraan de (toekomstig) eigenaren zich dienen te houden. In dat verband zal in de modelakte van splitsing verplichtingen opgenomen voor de appartementseigenaren, welke verplichtingen als kwalitatieve verplichting en kettingbeding worden vormgegeven. Op deze manier gelden de verplichtingen ook voor rechtsopvolgers.

3. Overeenkomsten

Naast de hiervoor genoemde splitsing in appartementsrechten zijn er drie overeenkomsten van toepassing bij de koop van een recreatiewoning op het recreatiepark:

3.1 Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de afspraken tussen de verkoper en de koper (toekomstig eigenaar) vastgelegd over onder meer de koopprijs, de wijze van betaling en de voorwaarden en bedingen waaronder de eigendomsoverdracht van het appartementsrecht met betrekking tot de recreatiewoning plaatsvindt. Als onderdeel van de koopovereenkomst is de koper gehouden om een beheer-/verhuurovereenkomst met de beheerder/verhuurder te sluiten.

3.2 Beheer-/verhuurovereenkomst

In de beheer-/verhuurovereenkomst zijn de afspraken tussen de beheerder/verhuurder en een eigenaar uitgewerkt. Op basis van deze overeenkomst ontvangt de eigenaar voor de daarin opgenomen periode al of niet een vaste huur en zal de beheerder/verhuurder de recreatiewoning voor de verhuur aanbieden aan haar gasten. Tevens zal beheerder/verhuurder het beheer en onderhoud van de recreatiewoning verzorgen. Het model van de beheer-/verhuurovereenkomst is bijgevoegd aan de verkoopdocumentatie.

3.3 Beheerovereenkomst

Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten wordt ook uitgevoerd door de beheerder/verhuurder. Dit geschiedt op basis van een beheerovereenkomst tussen de beheerder/verhuurder en de VvE. Een model van de beheerovereenkomst is bijgevoegd aan de verkoopdocumentatie.

Disclaimer:

Deze notitie bevat een beknopte beschrijving van de structuur en de verschillende overeenkomst en is uitsluitend bedoeld om algemene informatie te verschaffen. De inhoud van de betreffende aktes en overeenkomsten is te allen tijde geldend. De betreffende akten en overeenkomsten worden in de verkoopinformatie ter beschikking gesteld. Aan de inhoud van dit document kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Partijen aanvaarden geen aansprakelijk voor de inhoud van dit document en voor beslissingen die op basis daarvan zijn genomen.