

Reglement voor verkoop van industriegrond op het gemeentelijke bedrijventpark BPA nr. 2

Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 1995, laatst gewijzigd door de gemeenteraad op 18 december 2014

Artikel 1

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

Artikel 2

De kopers verkrijgen, met inachtnaam van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het gekochte goed, te rekenen vanaf heden, en zij zullen vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Artikel 3

- a. De koopsom, verhoogd met de eventuele andere kosten, dient uiterlijk bij het verlijden van de akte betaald te worden.
- b. De aanleg van alle openbare nutsleidingen zal, voor zover noodzakelijk, mogen geschieden op het verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.
De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmede belaste diensten niet verhinderd worden.
- c. De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de werken hiervoor onder b. beschreven te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook.
De opdrachtgevers en de uitvoerders van de werken zijn er echter toe gehouden op hun kosten de gronden in hun oorspronkelijke staat terug te brengen.
De hiervoor gedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover de verkoper of de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.
- d. Teneinde de onder b. genoemde werken ongestoord te kunnen uitvoeren, is de hiervoor omschreven vijf meter brede strook belast met een erfdienstbaarheid non aedificandi en mogen, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, bij wijze van

voorbeeld geen boven- noch ondergrondse hindernissen als kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige konstrukties ook, worden aangebracht.

- e. Alle kosten voor aansluiting op nutsvoorzieningen zijn uitsluitend ten laste van de kopers.
- f. De aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en de wegverharding vallen ten laste van de kopers.

Artikel 4

De kopers dienen op het aangekochte perceel volgende economische activiteiten uit te oefenen :

Minstens 50 % van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken), met uitsluiting van de éénsgezinswoning en het aantal parkings dat is aangelegd boven het door de wet op de Ruimtelijke Ordening vereiste aantal, moet ingenomen worden voor de uitoefening van de hiervoor vermelde economische activiteiten.

Bij iedere omschakeling van activiteiten dient de wijziging ter kennisgeving aan de gemeente Maldegem medegedeeld te worden.

Vooraleer tot de oprichting van gebouwen van alle daarmee samengaannde werken over te gaan, dient de koper over de nodige toelatingen en vergunningen te beschikken. De economische activiteiten moeten een aanvang nemen binnen een termijn van twee jaar te rekenen vanaf het verlijden van de aankoopakte.

Artikel 5

Er is uitdrukkelijk bedongen en aanvaard door de partijen, dat de grondspecie die door de kopers van het aangekochte goed zou worden afgevoerd, en waarvan zij de gemeente Maldegem vooraf per aangetekend schrijven dienen te verwittigen, op straf van de hiernavermelde schadevergoeding, door de kopers op die plaatsen van het industriepark zal worden gestort door de gemeente Maldegem aangewezen.

Wanneer de aangeduide plaats nog in eigendom aan de gemeente Maldegem toebehoort, zullen de kopers geen aanspraak kunnen maken op eender welke vergoeding.

Wanneer de door de gemeente Maldegem aangeduide plaats reeds aan derden werd doorverkocht, zullen de werkelijke gefactureerde kosten aan de eigenaar van de aangeduide gronden mogen aangerekend worden, zonder verrekening van de waarde van de grond.

Bij niet-naleving van deze verplichting zal aan de kopers een schadevergoeding worden aangerekend, gelijk aan het dubbele van de waarde van de afgevoerde grond.

De gemeente Maldegem kan aan alle aanspraken in dit verband verzaken.

Artikel 6

§1. Het is de kopers uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren.

Het herstel van de schade, voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

§2. Beschadiging aan de riolering t.g.v. het optreden van de kopers of door hen aangestelden vallen eveneens ten laste van de kopers.

Artikel 7

In geval de kopers die hierboven vermelde economische activiteiten staken of de andere

verkoopvoorwaarden niet naleven, kan de gemeente Maldegem de bij deze verkochte grond geheel of gedeeltelijk terugkopen.

De terugkoop zal geschieden tegen de prijs in de akte vermeld, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakt indexcijfer van de consumptieprijzen. De infrastructuur en de gebouwen, met uitzondering van het materieel en de outillage, die de kopers toebehoren en op de grond aanwezig zijn, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zo deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus betaalde kostprijs worden door de bevoegde rijksdiensten vastgesteld.

Artikel 8

Voor zover geen toepassing wordt gemaakt van de terugkoop, voorzien in artikel 7 en in geval van niet-naleving van de bepalingen vermeld in de verkoopvoorwaarden en van de stedenbouwkundige voorschriften, heeft de gemeente Maldegem recht op een dwangsom van 1000 frank per dag en per overtreding te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven en dit tot de overtreder zich in regel heeft gesteld.

Artikel 9

Het is de kopers niet toegelaten, binnen een periode van 15 jaar vanaf de oorspronkelijke aankoop van het perceel, het aangekochte perceel met de intussen erop aangebrachte gebouwen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden zelfs niet bij overdracht van aandelen (met uitzondering van het recht om het perceel industriegrond, alsook de gebouwen te hypothequeren) in erfpacht te geven, aan derden een recht van opstal te verlenen of in een vennootschap in te brengen, tenzij de gemeente Maldegem, na voorafgaandelijk per aangetekend schrijven in het bezit gesteld te zijn geweest van een gemotiveerde aanvraag, haar akkoord betuigt.

Elke desbetreffende authentieke akte mag slechts verleden worden nadat de gemeente Maldegem een gunstig advies over de ontwerpakte heeft verleend aan de instrumenterende ambtenaar. De gemeente Maldegem dient terzake binnen de dertig dagen na ontvangst van de ontwerpakte haar standpunt mede te delen.

Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgenden van de kopers.

Het is de kopers toegelaten het aangekochte perceel met de intussen erop aangebrachte gebouwen geheel of gedeeltelijk te verhuren mits de gemeente Maldegem hiervan voorafgaand en schriftelijk op de hoogte te brengen. In dit schrijven wordt de identiteit van de huurder(s) meegedeeld en de activiteiten die zij zullen uitoefenen op het verhuurde perceel of/en in de erop aangebrachte gebouwen.

Artikel 10

In geval van akkoord door de gemeente Maldegem zullen de kopers, in de akte-doorverkoop de verkoopvoorwaarden, die vastgelegd zijn door de gemeenteraad van Maldegem in het reglement op de verkoop van de industriegrond dat geldt op het ogenblik van de doorverkoop, strikt en volledig moeten overnemen. Deze clausule geldt tevens voor alle mogelijke navolgende doorverkopen.

Artikel 11

Bij akkoord van de gemeente Maldegem met de geplande doorverkoop van een onbebouwd perceel industriegrond, zal de kandidaat-doorverkoper, voorafgaandelijk aan het verlijden van de doorverkoopakte, aan de gemeente Maldegem een bedrag dienen te betalen gelijk aan tien procent (10 %) berekend op de initiële verkoopprijs van de gemeente Maldegem, aangepast aan

de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.
Dit artikel is niet van toepassing bij doorverkoop van bebouwde industriegrond.

Artikel 12

Bij toegelaten doorverkoop van gedeeltelijk bebouwde industriegrond, kan de gemeente Maldegem de splitsing van het perceel eisen en het onbebouwde perceel terugkopen aan de prijs bedongen in artikel 7.

Artikel 13

Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de gemeente Maldegem zal de verkoper schadevergoeding aan de gemeente Maldegem verschuldigd zijn gelijk aan de prijs van de niet gemachtigde verkoop.

Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de gemeente Maldegem, dienen betaald te worden door de verkoper.

Artikel 14

Voor het geval de gemeente Maldegem zou gebruik maken van het recht van terugkoop, bedongen in artikel 7 hierboven, verbindt de gemeente Maldegem zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de kopers in deze zouden verschuldigd zijn en dit tot beloop van de koopsom door de gemeente Maldegem te betalen bij de terugkoop of bij voorkoop.

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

Artikel 15

Het is de kopers toegelaten één woongelegenheid bij hun bedrijf op te richten, mits betaling aan de gemeente Maldegem van een meerprijs.

Indien de koper een woning wenst op te richten, dient deze onder hetzelfde dak als het bedrijfsgebouw opgericht te worden of aanleunen aan het bedrijfsgebouw, zodanig dat het gebouw één geheel vormt.

De meerprijs is verschuldigd, zowel voor een in het bedrijfsgebouw ingebouwde woning, evenals voor een woning aanleunend aan het bedrijfsgebouw, ook al worden deze later tot stand gebracht door o.m. omvorming van bedrijfs- of bureelruimten.

Voor zover de woning wordt ingericht binnen het bedrijfsgebouw en de bruto woonoppervlakte niet groter is dan 150 m² wordt een meerprijs betaald van 150.000 fr. Voor zover een afzonderlijke woning wordt opgericht aanleunend aan het bedrijfsgebouw en de bruto woonoppervlakte niet groter is dan 250 m² wordt een meerprijs betaald van 250.000 fr.

Per schijf van maximum 10 m² bruto woonoppervlakte in meer zal elk van de bovenvermelde meerprijzen met 15.000 fr. voor de binnen het bedrijfsgebouw ingerichte woning en met 20.000 fr. voor de aanleunende woning, verhoogd worden.

Op de voormelde meerprijzen zal het indexcijfer van de consumptieprijzen toegepast worden zoals het is vastgesteld op het ogenblik van de verkoop waarbij als basis genomen wordt het indexcijfer van de maand april 1995 dat 119,92 bedraagt (basis 1988).

Bovenvermelde meerprijs is verschuldigd vóór de aanvang van de bouw- of verbouwings- of herinrichtingswerken.

Huidige verkoop geeft evenwel geen zekerheid omtrent de mogelijkheid om op het goed andere dan fabrieksgebouwen op te richten of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk nog 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 bouwvergunning niet is verkregen. De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning of aan het industriegebouw aanleunende 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 kopers.

Artikel 16

De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. nr. 2 – Gemeentelijk Bedrijvenpark, definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 27 september 1989 en goedgekeurd bij besluit van de Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting dd. 10 oktober 1990, dienen strikt te worden nageleefd.

Artikel 17 – Panelen allerhande.

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht tot de verantwoordelijke besturen.

Artikel 18 – maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding.

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten eerbiedigd worden.

Vooraleer de kopers op het aangekochte perceel een gebouw oprichten moeten zij door de gemeentelijke brandweer een brandpreventieverslag laten opmaken op basis van de bouwplannen voor het op te richten gebouw. Dit brandpreventieverslag moet opgemaakt worden vooraleer een bouwvergunning voor de oprichting van de betrokken gebouwen aan te vragen. De plannen door de koper ter beschikking gesteld voor het opstellen van het brandpreventieverslag moeten volledig gelijk zijn aan de plannen op grond waarvan vervolgens een bouwvergunning zal aangevraagd worden.

De kosten voor het opmaken van dit brandpreventieverslag, zoals vastgelegd in het 'retributiereglement betreffende de prestaties door de vrijwillige brandweer geleverd ten behoeve van particulieren vanaf 1 januari 1999', goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 23 december 1998, komen volledig ten laste van de koper.

Artikel 19

Na de beslissing van de gemeenteraad waarin deze de principiële belofte geeft van verkoop van een perceel industriegrond aan een kandidaat-koper, moet de kandidaat-koper een som van 40.000 frank betalen voor de administratieve kosten (o.a. opmetingskosten, verzendingskosten, kosten voor aanvraag bodemattest, ...) die gepaard gaan met het vervolledigen van het dossier. Op het ogenblik van de definitieve aankoop wordt dit bedrag in mindering gebracht van de som te betalen bij het verlijden van de akte. Als de kandidaat-koper afziet van de aankoop blijft dit bedrag verworven door de gemeente als vergoeding voor de opmaak van het dossier.