

Overeenkomst

Tussen:

1. het AGBM, Lekkerstraat nr 10 te 3680 Maaseik, vertegenwoordigd door Dirk Verlaak, Voorzitter en Peter Graux, Secretaris, gemachtigd op 7 december 2017 door de raad van bestuur van het AGBM

en

2. de nv Garco, ^{Plantage 7} ~~Bosstraat 47~~ te 3680 Maaseik

is overeengekomen hetgeen volgt:

Probeemstelling – vooraf

Door deze overeenkomst wordt niet afgeweken van de rechten en de plichten van de partijen hen toegekend in akten genaamd "statuten – reglement van orde – verkoop grondaandelen aan Garco, einde opstal – reglement van medeigendom – realisatieovereenkomst"

Deze overeenkomst vervangt de overeenkomst tussen het AGBM en Garco zoals die tot op heden van kracht was.

In het project **Bospoort** is er een ondergrondse parkeergarage dit overeenkomstig het realisatieplan dd. 15.05.2007 – dit plan is later gewijzigd –

Hierdoor zijn er 52 autostaanplaatsen, 2 garageboxen, een aantal technische lokalen en opslagplaatsen, en de trappengangen naar de appartementen - voor de kopers/huurders van de bovengelegen appartementen. Dit deel van de garage is overgedragen aan de eigenaars van deze appartementen.

Daarnaast zijn (105 – 20) 85 autostaanplaatsen verkocht - aan de nv Garco om te dienen als parkeergarage voor de klanten van de bovenliggende supermarkt. Buitendien worden ook de toegangen, die uitsluitend dienen voor de winkel, en de zone dienende voor het stallen van de winkelkarretjes private eigendom van de NV Garco.

De resterende (124 + 20=) 144 parkeerplaatsen zijn in gebruik genomen worden door de bezoekers van de andere bovenliggende winkels en de overige stadsbezoekers. Dit deel van de garage is verworven door het AGBM.

Ten slotte is er in de parkeergarage een zone die gemene eigendom is van het AGBM, de nv Garco en de eigenaars van de bovenliggende winkels en appartementen. Het gaat hierbij o.a. om de toegangswegen, welke dienstig zijn om de andere eigendommen te bereiken.

Deze wegen kunnen, behoudens voor onderhoud, nooit afgesloten worden voor het normale gebruik door de eigenaars en rechtmatige huurders van de deeleigendommen.

De exploitatie van de garage voor zover eigendom van Garco en het AGBM:

Het detail van het bovenstaande wordt in de basisakte van het gebouw verder geregeld. De basisakte voorziet tevens de regeling van het onderhoud van de gemene delen, en de



onderhoudskosten (Toegangssystemen – RWA-systeem – verfwerken en poetswerken edm.) en de gebruikskosten (electriciteit – water edm.)

Het voor het publiek toegankelijk deel van de garage (de parkeerplaatsen, eigendom van Garco en het AGBM) zal geëxploiteerd worden door het AGBM en door de nv Garco samen. Als verplichting wordt echter aan al de eigenaars van de parkeergarage opgelegd dat de parkeergarage in haar geheel als parkeergarage geëxploiteerd moet blijven.

Het AGBM en de NV Garco sluiten hierbij een akkoord omtrent de exploitatie van de garage. De volgende krachtlijnen, waarvan niet afgeweken mag worden, worden vastgelegd (uiteraard zullen verdere regelingen getroffen moeten worden, alle problemen zullen echter door de partijen opgelost moeten worden in de geest van hetgeen in deze overeenkomst gesteld is):

De garage moet als één geheel geëxploiteerd worden gedurende de uren dat de supermarkt open is voor het publiek, én gedurende de uren dat de parkeergarage van het AGBM open is voor het publiek.

Het AGBM en de nv Garco hebben een toegangssysteem voorzien dat de supermarktbezoekers steeds toegang geeft tot belope van 85 gelijktijdig gebruikte parkeerplaatsen. In de garage **Bospoort** is een systeem geïnstalleerd waarbij aan de klant afhankelijk van hun aankopen bij de supermarkt een hoeveelheid tijd als parkeerplaats krijgen, of waarbij de klant een forfaitair vastgestelde tijd krijgt, dit afhankelijk van de beslissing van de nv Garco. Als uitgangspunt voor de toegangscontrole wordt gesteld dat dat de supermarkt dezelfde faciliteiten zal geven aan haar klanten als Colruyt geeft aan hun klanten. Men zal dus één uur gratis parkeren geven.


Voor het beheer van de parkeergarage wordt een afzonderlijke "pot" gecreëerd middels de boekhouding van het AGBM. De boekhouding van het AGBM is voor deze kostenpost volkomen open voor beide partijen. Beide partijen hebben er dus inzage in alsof het hun eigen boekhouding betrof.

Alle opbrengsten van de parkeergarage worden door het AGBM geïnd, en alle kosten van de parkeergarage **Bospoort** worden door het AGBM betaald, zoals verder meer in detail weergegeven tussen de partijen Garco en door het AGBM ingebracht in de "pot exploitatie **Bospoort**":

Alle opbrengsten van de parkeergarage, of dit nu gewone parkeergelden of verkopen uit abonnementen zijn, worden door het AGBM geïnd.

Het AGBM betaalt met de opbrengsten (de door haar geïnde gelden) –de exploitatiekosten. Onder exploitatiekosten verstaan de partijen hier alle kosten die direct te maken hebben met de exploitatie van de garage, zoals de onderhoudskosten van de toestellen (zoals toegangscontrole, de RWA installatie, de poetsmachine edm), het poetsen van de openbare trappenhallen, het poetsen van de garage, de electriciteit, water, telefoon enz.

Voor zover, en dit ten gevolge van de geciteerde akten, de eigenaars van de private garages (dit zijn de 52 autostaanplaatsen, 2 garageboxen, een aantal technische lokalen en opslagplaatsen, en de trappengangen naar de appartementen) meedelen in de exploitatiekost wordt uiteraard abstractie gemaakt van dat deel, en wordt enkel het deel dat Garco en het AGBM dienen te betalen, in aanmerking genomen.



Het saldo tussen de opbrengsten en de kosten op jaarbasis, zoals hierboven, beschreven verdelen de partijen AGM en Garco - onder elkaar

De nieuwe financiële regeling voor de verdeling van dat saldo is als volgt uitgewerkt.

- a) Er zijn 365 dagen in een jaar en 24 uren in een dag. Er zijn in deze garage 229 openbare parkeerplaatsen. De totale maximale capaciteit op jaarbasis bedraagt derhalve = $2.006.040$ uren parkeertijd
- b) Het aandeel van de parkeerplaatsen van Garco hierin bedraagt $365 \times 24 \times 85 = 744.600$ uren parkeertijd
- c) Uit de computergegeven blijkt dat de supermarkt 146.900 uren parkeertijd gebruikt. (het door de supermarkt voor dat jaar gebruikte scans wordt gebruikt – dit is dus een variabel gegeven voor 2016 was dit 146.900 – dit cijfer wordt dus ten exemplatieve titel weergegeven.
- d) Wanneer dit gebruik door de supermarkt afgetrokken wordt van het aantal uren dat Garco in de garage inbrengt, dan blijkt dat Garco $744.600 - 146.900 = 597.700$ uren inbrengt in de garage voor openbare parkeertijd.
- e) De parkeergarage kan dus, als openbare parkeergarage rekenen op een maximale parkeertijd van $2.006.040 - 146.900 = 1.859.140$ parkeeruren op jaarbasis.
- f) Omgerekend brengt dit ons tot een percentage van 29,779 % van de inbreng door Garco in de maximale parkeertijd van de parkeergarage. Aldus wordt vanaf 1.1.2016 het aandeel van de NV Garco in de opbrengsten van de exploitatie door het AGBM in de parkeergarage Bospoort berekend. $(597.700 : 2.006.040 = 29,779 \%$
- g) Omgekeerd echter moeten de uren die de supermarkt gebruikt wel volwaardig geteld worden in de kosten: een uur parkeertijd voor een klant van de supermarkt kost evenveel als een uur parkeertijd voor een andere gebruiker. Aldus zal Garco voor 37,118% tussenkomen in de beheerskosten (zoals die in de overeenkomst beschreven zijn) die het AGBM maakt (229 parkeerplaatsen : $100 = 2.29 - 85$ parkeerplaatsen : $2.29 = 37,118 \%$)

De parkeervloer in de deel van de garage van de nv Garco mag geschilderd worden, op kosten van de nv Garco, dusdanig dat hier voor de gebruiker duidelijk aangegeven wordt dat dit deel van de garage bedoeld is voor de klanten van de supermarkt. Dit wil niet zeggen dat de 85 gelijktijdige plaatsen voor de supermarktbezoekers, waarvan in de voorgaande alinea sprake, uitsluitend in dit deel te vinden zullen zijn. Het schilderen van de vloer betekent immers niet dat het uitsluitende gebruik voor klanten van de supermarkt van dit deel van de parkeergarage ook effectief en juridisch afgedwongen kan worden. Dit heeft tot gevolg dat soms klanten van het AGBM in het deel van de supermarkt zullen staan en dat soms klanten van de supermarkt in het deel van het AGBM zullen staan. Voor exploitatie heeft dit echter weinig belang.

Garco ontvangt elke maand (zoals dat nu ook het geval is) het verslag betreffende de bewegingen in de garage Bospoort.

Er zal ten allen tijden gezorgd worden dat de supermarkt tijdens de openingsuren 85 parkeerplaatsen ter beschikking heeft voor één uur per klant.

Garco ontvangt iedere 4 maanden een samenvattend overzicht van de inkomsten en de uitgaven van de parkeergarage.

- Garco heeft een piloon met reclame voor de supermarkt -. Op deze reclame zal de verwijzing naar de gemeenschappelijke garage, met volmelding, komen. -Voor de piloon of het grondgebruik worden geen kosten of vergoedingen aangerekend, de ene aan de andere, behoudens de kosten voor de "volmelding" die hierop geplaatst zal worden, welke kosten tussen partijen gedeeld in verhouding van het aantal parkeerplaatsen dat ieder van hen heeft.

De aankoop van de bijzondere technieken moet gebeuren in overeenstemming tussen de partijen. Deze overeenstemming regelt eveneens de verdeling van de kost van de investering, in principe pons pons gewijs het aantal parkeerplaatsen die de beide partijen in de garage hebben

Uitrijdkaarten - beheerderskaarten:

Iedere partij kan -beschikken over uitrijdkaarten die hij kan gebruiken zonder de toestemming van de andere partij te moeten vragen. Het is de bedoeling dat de partijen deze kaarten gebruiken voor de voertuigen van onderhoudsfirma's, van vertegenwoordigers en van onderhoudspersoneel.

Het AGBM beschikt over een aantal beheerderskaarten (dit zijn kaarten waarmee je kan in- en uitrijden op eender welk tijdstip, deze kaarten kunnen gebruikt worden in de garages Kloosterbempden en Bospoort). Het gaat dan over kaarten in bezit van de leden van het directiecomité, en het personeel dat taken uitvoert voor het beheer/onderhoud van de garage. Evenzo zullen 6 kaarten uitgereikt worden aan partij Garco.

Beheersorgaan:

Partijen overleggen met elkaar telkens dit nodig is. Daartoe worden twee afgevaardigden aangeduid door het AGBM en twee door Garco. Het AGBM heeft, ten einde de eenheid van de besluitvorming en de opvolging in de tijd van het beheer aan de zijde van het AGBM te regelen, het recht hier een ambtenaar, die geen beslissingsbevoegdheid zal hebben, aan toe te voegen. Geregeld, komen de afgevaardigden samen om de problemen te regelen in de geest van hetgeen hiervoor aangegeven is.

Dit beheersorgaan en zijn individuele leden hebben de mogelijkheid om de toegezegde inzage in de boeken van het AGBM, zoals in deze overeenkomst geregeld, uit te voeren.

Garco dient tevens de mogelijk te hebben alle programma's en instellingen van de computers van het AGBM die de toegangscontrole van de garage **Bospoort**, bcheren en regelen in te zien. Zij hebben geen recht tot het zelf wijzigen van deze instellingen. Partijen regelen een en ander gezamenlijk met WPS. Beide partijen hebben dartoef het initiatiefrecht.

Dit beheersorgaan beslist over de aankoop van materiaal en van de machines die de exploitatie van de garage regelen. Zij regelen tevens de frequentie van onderhoud (poetsen - verven enz.).

Reclame en reclame-inkomsten:

Het AGBM zal in de garage, bij haar twee in- en uitgangen TV's plaatsen. De inkomsten van deze TV's blijven eigendom van het AGBM. Het AGBM zal hier geen reclame mogen maken van winkels of onderdelen van winkel die met Garco (de supermarkt) concurrentieel zijn. Het AGBM zal hier echter wel reclame mogen maken van winkels die gevestigd zijn in de binnenstad van Maaseik, en die in de garage parkeertijd kopen (zoals het pakket inzake parkeertijd en reclame nu ook geregeld is voor Kloostershempden). Het AGBM heeft tevens het recht hier boodschappen van de stad of de stadsdiensten op te plaatsen. Het AGBM kan hier haar eigen boodschappen op plaatsen, het AGBM kan hier boodschappen van verenigingen op plaatsen, doch voor zover deze verenigingen reclame aanbrengen op hun boodschappen mogen deze geen reclame maken van winkels of onderdelen van winkel die met Garco concurrentieel zijn.

Op de muren van de garages eigendom van respectievelijk het AGBM of Garco (hier wordt verstaan dat deel van de muur die grenst aan een parkeerplaats eigendom van het AGBM of van Garco) mag reclame aangebracht worden, en dit volgens dezelfde regels als hiervoor, waarbij echter de partijen zich terughoudend opstellen, zodat ze geen conflicten krijgen met de andere mede-eigenaars, en zodat de waardigheid en het uitzicht van de garage niet geschaad wordt door een overvloed aan reclame. In ieder geval wordt hier voorafgaand over overlegd.

De geluidsinstallatie van het AGBM zal in hoofddeorde muziek omvatten, en zal, voor zover er reclame op gezet wordt, zal deze reclame eveneens aan dezelfde regels onderworpen zijn. Indien echter beide partijen in deze garage gezamenlijk een muziekinstallatie plaatsen, dan zullen ze het beheer en het gebruik hiervan ook gezamenlijk regelen.

Indien die partijen afzonderlijk een installatie plaatsen, dan zal het geluidsniveau van iedere installatie zo moeten zijn dat de ene de andere niet stoort, dat er geen cacafonie ontstaat, en het geheel aangenaam blijft voor de bezoekers van de garage.

Recht van aankoop:

Oorspronkelijk was voorzien dat Garco meer staanplaatsen in de garage **Bospoort** zou hebben, en het AGBM minder. De huidige verdeling is tot stand gekomen omdat beide partijen zich op deze wijze van een economisch haalbare kostenverdeling verzekeren.

De 20 parkeerplaatsen die het AGBM aldus bijkomend verworven heeft, en die gelegen zijn onder het winkeldeel van het complex worden belast met een recht van aankoop in het voordeel van Garco.

Dit recht van aankoop wordt als volgt geregeld:

De aankoopprijs van de optie is dezelfde prijs die het AGBM ook betaalde voor deze parkeerplaatsen. Deze prijs wordt als volgt vastgelegd: € 24.300 (excl de overdrachtskosten voor de grond door het AGBM aan Garco) - € 15.129 per parkeerplaats (excl de BTW op de overdracht)

Deze prijs, is de basiskostprijs van deze parkeerplaatsen.



Dit recht werd –toegekend voor een periode van 10 jaar vanaf 01 januari 2008 en kwam daarna te vervallen. Dit recht wordt verlengd met een nieuwe periode ingaande op 1 januari 2018. Het recht is een niet deelbaar recht.

De prijs die betaald moet worden wordt waardevast gemaakt volgens de volgende formule, waarbij onder de index de index der kleinhandelsprijzen verstaan wordt:

Aan te rekenen prijs van de aankoop gedurende een bepaald jaar =

De aankoopprijs berekend zoals hiervoor weergegeven x index op 1 januari van het jaar van aankoop
Index van 1 januari 2008

Waarbij de indexaanpassing ingaat de eerste dag volgend op de maand waarin de overheid de index bekend maakt. Indien de overheid maatregelen neemt waardoor de bovenstaande berekening niet meer mogelijk wordt, nemen de partijen maatregelen opdat een berekening toegepast kan worden die de bovenstaande berekening zo dicht mogelijk benadert.

Aldus gedaan te Maaseik op 19 december 2017 in twee exemplaren, één voor iedere partij. Iedere partij erkent door deze ondertekening haar exemplaar te hebben ontvangen.

Voor het AGBM

Peter Graux
Secretaris

Dirk Verlaak
Voorzitter

Voor de NV Garco

Godfried Corstjens

Willem Corstjens