
Definities

Algemene Leden Vergadering:	de algemene ledenvergadering van de leden van de vereniging (hierna te noemen: ALV);
Beheerorganisatie:	een uitvoeringsorganisatie die in opdracht van de vereniging de doelstelling van de vereniging uitvoert;
Bestuur:	het bestuur van de vereniging;
College van B&W:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel, de gemeente vanuit de publiekrechtelijke functie vertegenwoordigend, hierna te noemen: college van B&W;
Dagelijks Bestuur (DB):	het Dagelijks Bestuur van het Openbaar Lichaam Industrieschap Medel;
Eigenaar:	een als eigenaar gerechtigde tot een kavel, hieronder zijn ook mede-eigenaren respectievelijk hoofdgerechtigden en gerechtigden tot een zakelijk genotsrecht begrepen;
Gebruiker:	de gebruiker van een registergoed in het bedrijvenpark, niet zijnde de eigenaar van dat registergoed;
Gebruikers:	meerdere gebruikers van hetzelfde registergoed nemen dezelfde positie in als één individuele gebruiker;
Gemeente:	de gemeente Tiel;
Huishoudelijk Reglement:	het op grond van het bepaalde in art. 24 van de statuten vastgestelde reglement;
Kavels:	de te verkopen en verkochte percelen grond van het werkgebied;
Koper:	de Koper van een kavel (geheel of gedeeltelijk) in het werkgebied
Lid:	ieder die in verhouding van lidmaatschap tot de vereniging staat;
Lidmaatschap:	de rechtsverhouding tussen een lid als zodanig en de vereniging;
OLM:	het Openbaar Lichaam Industrieschap Medel, dan wel in geval van ontbinding van de gemeenschappelijke regeling op basis waarvan het OLM is gevormd, de gemeente Tiel;
Openbaar gebied:	het werkgebied exclusief de kavels;
Private overeenkomst:	een overeenkomst tussen het OLM en vereniging, waarin het beheer en onderhoud geregeld wordt;
Statuten:	de statuten van de vereniging
Vereniging:	de hierna in artikel 1 genoemde vereniging;
Voorterrein:	het deel van een kavel aan straatzijde(n), gelegen tussen het openbare gebied en de rooilijn, van waaraf de bebouwing plaatsvindt of mag plaatsvinden volgens het Bestemmingsplan Bedrijvenpark Medel, zoals vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Echteld d.d. 17 september 1998 en goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 6 april 1999 en vigerend door uitspraak Raad van State d.d. 18 juli 2001;

Artikel 1: Lidmaatschap

1. Door het verlijden van de Notariële akte van levering aanvaardt Koper het lidmaatschap van de “Coöperatie Medel U.A.”, hierna te noemen “de vereniging” gevestigd te Tiel.
2. Het Verkochte/de kavel maakt deel uit van een groter gebied, tezamen genoemd Bedrijvenpark Medel. Het OLM zal een groot deel van het Bedrijvenpark Medel in kavels verkopen aan derden – verder tezamen met Koper te noemen “eigenaren/gebruikers van de kavels”.
Het gedeelte van het Bedrijvenpark Medel, dat niet in kavels wordt verkocht, verder te noemen: “het openbaar gebied”, zal worden gebruikt voor infrastructuur, groenvoorzieningen en dergelijke en blijft bij het OLM in eigendom alsmede voor zover van toepassing bij het Waterschap.
Het totaal van de kavels en het openbaar gebied tezamen vormt het werkgebied van de vereniging.
3. In verband met het hiervoor in lid 2 van dit artikel bepaalde geldt tussen partijen het volgende:
 - Het OLM/de gemeente zal onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de private overeenkomst het beheer en onderhoud van het openbaar gebied afstemmen met de vereniging.
 - De vereniging of de door de vereniging gecontracteerde beheerorganisatie zal het beheer en onderhoud van benoemde onderwerpen in het totale openbaar werkgebied uitvoeren.

Artikel 2: Pakket parkmanagement basis en facultatief

1. Het beheer van het totale werkgebied wordt via parkmanagement vormgegeven.
2. Hiertoe is een basispakket vastgesteld waarin de volgende onderwerpen zijn vastgelegd:
 - A het beheer en onderhoud van het openbaar gebied :
Het beheer en onderhoud van beplanting ,straatmeubilair, openbare verlichting, wegen, watergangen (groen), rioleringen, waterpartijen t.b.v. de brandblusvoorzieningen en civieltechnische werken komen voor rekening en risico van OLM. Het hogere door de Coöperatie gewenste kwaliteitsniveau zal voor rekening komen van de Coöperatie. Hiervoor zal een convenant worden gesloten tussen de Coöperatie met het Industrieschap.
 - B terreinbeveiliging van het totale werkgebied:
Surveillance in het openbare gebied, driehonderd vijfenzestig (365) dagen per jaar, op werkdagen buiten kantooruren en op dagen in weekeinden en op feestdagen voorlopig vier uren per etmaal en het aanbrengen en onderhouden van beveiligingsinstallaties.
 - C bedrijfsbewegwijzering:
Bedrijfsaanduiding kavels, bedrijfsaanduiding op het openbaar gebied alsmede plattegronden en informatieborden in openbaar gebied.
 - D Aansluiting voor breedband.
 - E Management van de beheerorganisatie:
Het management en de uitvoering van parkmanagement.

Het facultatieve pakket bevat zo mogelijk de volgende onderwerpen:

- E afvalinzameling:
Raamcontract met afvalinzamelaar -verwerker.
- F vervoersmanagement:
Vervoersanalyse inclusief advies over eventuele implementatie.
- G parkeermanagement:
Het onderdeel parkeermanagement kan deel uitmaken van het basispakket
- H Gezamenlijke inkoop van diensten en verbruiksgoederen.

Artikel 3: Verplichtingen van de leden t.a.v. het basispakket

1. Ieder lid is verplicht het in artikel 2 genoemde basispakket van diensten, dat via de vereniging wordt aangeboden, af te nemen.
2. Ieder lid is verplicht tot het betalen van een eenmalige bijdrage, ter dekking van de kosten van het basispakket, die door de ALV in samenspraak met OLM jaarlijks geïndexeerd zal worden. Alle leden zijn, uit hoofde van de Overeenkomst tot koop al of niet gesloten met het OLM, verplicht dit bedrag te voldoen aan de vereniging.-
3. Het lid verplicht zich tot het vervangen of herstellen van de ter beoordeling van het bestuur representatieve elementen (zoals ondermeer terreinverlichting, bomen en struiken, verwijzingsborden bewegwijzering) op de kavel op zo kort mogelijke termijn doch uiterlijk binnen een periode van zes (6) weken na constatering door de vereniging of de beheerorganisatie dat de elementen vervangen dan wel hersteld moeten worden en nadat deze constatering schriftelijk aan het betreffende lid is meegedeeld. Uitsluitend indien daar gegronde redenen voor zijn kunnen in overleg met het bestuur andere afspraken gemaakt worden over de termijn waarop elementen vervangen dan wel hersteld moeten zijn.
4. De hekwerken tussen de erven zijn mandelig en dus gemeenschappelijk eigendom van de eigenaars van de twee erven. Alle artikelen van BW 5 titel5 zijn hierop van toepassing. Wijzigingen aan de mandelige hekwerken zijn toegestaan, indien beide eigenaars van het gemeenschappelijke eigendom hierover schriftelijk zijn overeengekomen.

Artikel 4: Verplichtingen van het OLM/de gemeente

1. In een private overeenkomst met het OLM/de gemeente zal worden vastgelegd welk bedrag jaarlijks voor het onderhoud van het openbaar gebied beschikbaar zal zijn volgens een door partijen samen overeen te komen kwaliteitsniveau.
2. De nadere uitwerking van dit artikel is, dan wel zal worden, opgenomen in voormelde private overeenkomst.

Artikel 5: Berekening van de kosten.

1. Alle leden zijn verplicht tot het betalen van de jaarlijkse bijdrage aan de vereniging, die op basis van de in de ALV vastgestelde begroting berekend is.
2. Bij ingebruikname van het pand dient de jaarlijkse bijdrage betaald te worden
3. Vanaf de datum van ingebruikname zal in het eerste jaar pro rato de bijdrage berekend worden.
4. Na vaststelling van de begroting door de ALV zal de bijdrage voor de eigenaren door het bestuur worden vastgesteld voor het basispakket en de kosten die de uitvoering daarvan met zich meebrengt naar rato van het aantal vierkante meters perceelsoppervlakte. Voor de facultatieve onderdelen zal de bijdrage individueel gefactureerd worden naar rato van afname.
5. Het bestuur kan besluiten dat op een door het bestuur vast te stellen datum ieder lid een voorschotbijdrage aan de vereniging het voor zijn/haar rekening komende aandeel in het bedrag van de door de ALV nog vast te stellen begroting overmaakt.
6. Met het door een lid verschuldigde aandeel in de blijkens de vastgestelde jaarrekening over enig boekjaar ten laste van dat boekjaar gebrachte totaalbedragen wordt verrekend hetgeen in mindering daarop reeds door hem/haar aan voorschotbijdragen werd voldaan.
7. Het na verrekening, als in lid 4 bedoeld, door een lid nog verschuldigde, moet door hem/haar worden betaald binnen vier (4) weken nadat zulks door het bestuur is verzocht, terwijl het teveel door hem/haar voldane -tenzij de ALV besluit tot toevoeging aan het reservefonds of anderszins- aan hem/haar binnen (4) vier weken wordt gerestitueerd.
8. Indien een lid niet stipt het door hem/haar verschuldigde heeft voldaan, is hij/zij daarover rente verschuldigd vanaf de dag, dat de betaling gedaan had moeten zijn, gelijk aan de wettelijke rente, terwijl tevens alle door de vereniging te maken kosten verband houdende met de inning ten laste van de betrokken eigenaar komen, waaronder begrepen de door de vereniging te maken kosten van deurwaarders en advocaten alsmede de proceskosten.

Artikel 6 Ledenregistratie

Het bestuur houdt een register bij, waarin voor elke kavel is vermeld de naam en het adres van het lid, de omvang van de kavel c.q het bedrijfspand in vierkante meters bruto vloeroppervlakte, waaraan het lidmaatschap is gerelateerd. Het lid is verplicht deze gegevens te verstrekken binnen een (1) maand nadat hij de eigendom heeft verworven dan wel in de eigendom wijzigingen tot stand zijn gebracht door vervreemding in welke zin dan ook.

Artikel 7: Boetes

1. Bij niet naleving van de artikelen 3 en 5, betrekking hebbende op parkmanagement, zal het bestuur van de vereniging het lid een boete opleggen (te voldoen aan de vereniging) van ten hoogste € 7.500,-- voor elke overtreding en van ten hoogste € 500,-- voor elke dag dat de niet- nakoming voortduurt en van ten

hoogste € 500,-- voor elke dag dat de betreffende eigenaar in gebreke blijft met betaling van de opgelegde boete.

2. Het bestuur zal na de constatering van het niet-naleven, de betreffende eigenaar bij aangetekend schrijven sommen alsnog tot naleving over te gaan binnen een bij dit aangetekend schrijven genoemde termijn. Na verstrijken van deze termijn en bij het voortduren van de niet-naleving is het bestuur vrij over te gaan tot het opleggen van voormelde boete(s).
3. Indien degene, aan wie een boete is opgelegd, van mening is dat zulks ten onrechte is geschied of dat de boete niet in een redelijke verhouding staat ten opzichte van de overtreding, kan hij tegen het opleggen van de boete, respectievelijk tegen de hoogte daarvan, binnen één maand nadat de boete aan hem ter kennis is gebracht, in beroep gaan bij de ALV. In dat geval kan de ALV met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3) gedeelte van het aantal geldig uitgebrachte stemmen de boete ongedaan maken of verminderen.
4. De in dit artikel vermelde boetebedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met het C.B.S. consumentenprijsindexcijfer (CPI) Alle huishoudens, groep totaal dan wel een vergelijkbaar indexcijfer, indien het C.B.S. het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert.

Artikel 8: Benoemingsperiode Bestuur

1. Het Bestuur van de vereniging heeft voor de eerste maal zitting gedurende 2 jaren en is na deze periode herkiesbaar.
2. Gezien de continuïteit van de vereniging blijft minimaal 50% van het zittende bestuur aan na deze periode.
3. Het aftredende bestuurslid is herkiesbaar.
4. De benoemingsperiode van de bestuursleden geldt voor 4 jaar.
5. De bestuursleden worden benoemd in de ledenvergadering.
6. Het Bestuur bestaat uit 5 leden.
7. De bestuursleden zijn voor dezelfde periode als genoemd in lid 4 herkiesbaar.
8. Aan het aantal herbenoemingen van een bestuurslid wordt geen limiet gesteld.
9. Indien bestuursleden zich niet herkiesbaar stellen, doet het Bestuur aan ledenvergadering een voorstel voor benoeming nieuwe bestuursleden.
10. Bij de ledenvergadering december 2009 treden voor eerste maal 3 bestuursleden van het alsdan zitting hebbende bestuur af.
11. Bij ledenvergadering december 2011 treden voor eerste maal 2 bestuursleden van het van het alsdan zitting hebbende Bestuur af.
12. Het vermelde bij lid 10 en lid 11 wordt telkens na 4 jaar herhaald.

Artikel 9: Tussentijds aftreden Bestuur

1. Indien een bestuurslid tussentijds aftreedt, stelt het Bestuur een nieuwe kandidaat voor ter benoeming aan de ledenvergadering.
2. Indien het Bestuur bestaat uit minder dan het verplichte aantal bestuursleden, dan wordt in de ledenvergadering conform art. 12 lid 5 van de statuten een nieuw Bestuur benoemd.

Artikel 10 Bevoegdheid van het Bestuur

Aan de voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering zijn onderworpen alle besluiten van het bestuur omtrent:

1. Het aangaan van overeenkomsten of samenwerking met derden voor een periode langer dan 3 jaren.
2. Het verkrijgen en vervreemden (van juridische- of economische eigendom), bezwaren, huren en verhuren, pachten en verpachten en op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van registergoederen
3. Het aangaan en verstrekken van geldleningen;
4. Het rechtstreekse of middellijke deelnemen in het kapitaal van of het voeren van beheer over een andere onderneming en het wijzigen, overdragen of beëindigen van zodanige deelneming casus quo beheervoering
5. Het zich verbinden voor schulden van anderen, hetzij door borgtocht of hoofdelijke medeschuldenaarschap, hetzij op andere wijze bijvoorbeeld door het verlenen van zakelijke zekerheden;
6. Het voeren dan wel beëindigen van rechtsgedingen (daaronder tevens te verstaan arbitrage- en bindend adviesprocedure) een en ander met uitzondering van:
 - het nemen van rechtsmaatregelen die geen uitstel gedogen of die van louter conservatoire aard zijn
 - maatregelen tot inning van geldvorderingen (incasso procedures);
7. Het vaststellen van begrotingen;
8. Het aangaan van overeenkomsten in afwijking van de begroting met een geldelijk belang, hetwelk een bedrag van euro 50.000 te boven gaat;
9. de aanwending van overtollige liquiditeiten;