

DEZE TERBESCHIKKINGSTELLINGSOVEREENKOMST werd afgesloten op [...] (de "Overeenkomst"):

TUSSEN:

1. GROEP TIME 4 QUALITY onder de juridische vorm van SERVICE FLAT RESIDENTIES VZW, een vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1730 ASSE, Klein Veldeken 12A, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0818.720.778, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer Martin BAERT en de BVBA BNL CONSULT, met vaste vertegenwoordiger de heer Martin BAERT;

Hierna genoemd de "**Dienstverlener**";

2. **[NAAM]**, geboren te [...] op [...], wonende te [ADRES] OF **[VENNOOTSCHAP]** met maatschappelijke zetel te [ADRES], ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen in het Rechtspersonenregister van [ARRONDISSEMENT] met ondernemingsnummer [NUMMER], hierbij vertegenwoordigd door [NAAM], [HOEDANIGHEID].

Hierna genoemd de "**Koper**";

De Dienstverlener en de Koper worden hierna gezamenlijk de "**Partijen**" en elkeen een "**Partij**" genoemd.

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET

- A. De Dienstverlener treedt op als beheerder van een [op te richten/opgerichte] residentie "t Convent", bestemd als groep van assistentiewoningen gelegen te Halle, Nieuwstraat 11 en Volpestraat, kadastraal gekend onder sectie G nummers 98 H, 98 I, 89 B, 97 I, en deel van 85 F, (hierna de "**Residentie**" genoemd).
- B. De bestemming, het beheer en de werking van de Residentie als groep van assistentiewoningen, werd vastgelegd in de statuten, zijnde de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom, het bijzonder reglement van mede-eigendom, evenals het algemeen en bijzonder reglement van inwendige orde (hierna de "**Statuten**" genoemd), waarvan de Koper erkent kennis te hebben.
- C. De Dienstverlener is een gerenommeerd beheerder van erkende groepen van assistentiewoningen en werd door de promotor van de Residentie (hierna de "**Promotor**" genoemd) en de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie (hierna de "**VME**" genoemd) aangesteld omwille van zijn kennis en ervaring inzake beheer van assistentiewoningen.
- D. De Koper heeft een onderhandse koopovereenkomst/aankoopoptie getekend met de Promotor, met betrekking tot een privatieve kavel in het Project, zijnde:

- assistentiewoning [...];

- berging [...];
- staanplaats [...];

(hierna gezamenlijk de "**Privatieve Kavel**" genoemd).

- E. De Koper wenst op exclusieve basis het beheer van de Privatieve Kavel over te dragen aan de Dienstverlener.
- F. Huidige Overeenkomst legt de verplichtingen tussen de Koper en de Dienstverlener vast, alsook de voorwaarden en principes omtrent het beheer van de Privatieve Kavel door de Dienstverlener.

DE PARTIJEN ZIJN VERVOLGENS ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

1. VERPLICHTINGEN VAN DE DIENSTVERLENER

1.1. AFLSUITEN VAN VERBLIJFSOVEREENKOMSTEN

- 1.1.1 De Dienstverlener verbindt zich ertoe de Privatieve Kavel aan te bieden in zijn netwerk van gebruikers.

De Dienstverlener heeft de opdracht om voor rekening van de Koper doch in eigen naam een schriftelijke overeenkomst van onbepaalde duur met een gebruiker te ondertekenen met betrekking tot het genotsrecht van de Privatieve Kavel (hierna de "**Verblijfsovereenkomst**" genoemd).

Die Verblijfsovereenkomst heeft ook betrekking op zorg- en dienstverlening die door de Dienstverlener voor eigen rekening wordt verstrekt aan de gebruiker.

De Verblijfsovereenkomst wordt in meer detail besproken in de Statuten.

De Dienstverlener is verplicht een kopie van de ondertekende Verblijfsovereenkomst met de gebruiker te bezorgen aan de Koper.

- 1.1.2 De Koper mag ten allen tijde ook zelf kandidaat-gebruikers voor zijn Privatieve Kavel voorstellen aan de Dienstverlener.

Indien deze kandidaat-gebruikers voldoen aan de voorwaarden om in zijn Privatieve Kavel te mogen verblijven, zoals deze voorzien zijn in de toepasselijke regelgeving aangaande assistentiewoningen en de Statuten, zullen zij voorrang krijgen op eventuele wachtlijsten van gebruikers van de Dienstverlener en zal de Dienstverlener met die gebruikers een Verblijfsovereenkomst sluiten zoals in artikel 1.1.1. bepaald.

1.2. EIGEN BEWONING

1.2.1 De Dienstverlener zal voor het verblijf in de Privatieve Kavel voorrang verlenen aan de Koper op het moment dat deze laatste erom verzoekt, mits, naast de opnamevoorwaarden voorzien in de toepasselijke regelgeving aangaande assistentiewoningen en in de Statuten, alle volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de Koper laat bij aangetekend schrijven aan de Dienstverlener weten zelf in zijn Privatieve Kavel te willen verblijven;
- de Koper ondertekent een Verblijfsovereenkomst met de Dienstverlener waarin hij zich ertoe verbindt om zelf in zijn Privatieve Kavel te verblijven en de aangeboden verplichte dienstverlening te onderschrijven, zoals elke gebruiker dit doet. Ter zake verduidelijkt de Koper dat hij alle verplichtingen van de Statuten zal respecteren, ook wanneer die gesteld zijn in hoofde van een gebruiker.

De Koper verklaart te weten dat, indien hij niet aan de hierboven gestelde voorwaarden voldoet, hij zijn Privatieve Kavel niet kan bewonen.

1.2.2 De bloedverwanten in rechte lijn van de Koper en hun echtgenoot of samenwonende partner, of in voorkomend geval de bestuurders/zaakvoerders/aandeelhouders van de Koper of diens echtgenoot of samenwonende partner (hierna de "**Gelijkgestelden**" genoemd) hebben dezelfde rechten als de Koper wat de voorrang van bewoning betreft, zoals hiervoor vermeld, mits uitdrukkelijke toestemming van de Koper.

1.2.3 Wanneer er een Verblijfsovereenkomst met een gebruiker is gesloten voor de Privatieve Kavel op het moment van kennisgeving van de intentie tot eigen verblijf van de Koper of van diens Gelijkgestelden, dan kan de Koper of diens Gelijkgestelden, overeenkomstig de Statuten, opteren voor:

- ofwel alsnog het verblijf in zijn eigen Privatieve Kavel na te streven doordat de Dienstverlener het uitdrukkelijk akkoord tracht te bekomen van de betrokken gebruiker om te verhuizen naar een andere, gelijkwaardige assistentiewoning in Residentie of in één van de andere complexen waarvoor de Dienstverlener het beheer verzorgt;
- ofwel alsnog het verblijf in zijn eigen Privatieve Kavel na te streven door aan de Dienstverlener opdracht te geven om de Verblijfsovereenkomst in kwestie op te zeggen, met een opzegtermijn van minstens 6 maanden aan de betrokken gebruiker; in dat geval verbindt de Dienstverlener zich ertoe om de Verblijfsovereenkomst met de betrokken gebruiker op te zeggen uiterlijk op de eerste werkdag van de maand die volgt op de maand waarin de aangetekende brief waarin de Koper zijn wil heeft te kennen gegeven aan de Dienstverlener werd verstuurd;
- ofwel in de eerst vrijgekomen assistentiewoning in Residentie te verblijven zolang zijn eigen Privatieve Kavel niet vrij is; in dit geval is de Koper buiten de gebruikelijke vergoeding voor de aangeboden diensten, eveneens een verblijfsvergoeding verschuldigd zoals deze uit hoofde van de Verblijfsovereenkomst aangerekend wordt aan gebruikers die geen eigenaar zijn.

1.3. OVERIGE

1.3.1. De Dienstverlener verbindt zich ertoe de Koper op de hoogte te brengen van alle problemen of gebreken aan de Privatieve Kavel die, overeenkomstig de Verblijfsovereenkomst of de Statuten niet ten laste vallen van de Dienstverlener of de gebruikers.

2. VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

2.1 De Koper zal voor de gehele duur van deze Overeenkomst op exclusieve basis een beroep doen op de Dienstverlener voor wat betreft het beheer van zijn Privatieve Kavel zoals beschreven in de Statuten.

2.2 De Koper zal alle bepalingen van de Statuten, waaronder het bijzonder reglement van mede-eigendom en het bijzonder reglement van inwendige orde, die betrekking hebben op diens relatie met de Dienstverlener, respecteren.

Al deze bepalingen worden geacht te zijn hernomen in deze Overeenkomst, en maken deel uit van de contractuele relatie tussen de Dienstverlener en de Koper. In dit verband verbindt de Koper zich er dan ook toe om die bepalingen van de Statuten niet te wijzigen zonder het voorafgaand, uitdrukkelijk en geschreven akkoord van de Dienstverlener.

2.3 De Koper zal ervoor zorgen dat de Privatieve Kavel wordt geschilderd tegen de Effectieve Ingebruikname (zoals hierna gedefinieerd). Zo dit niet gebeurt, zal de Dienstverlener de Koper hiertoe schriftelijk aanmanen. Zo de Koper nalaat de Privatieve Kavel te schilderen, uiterlijk binnen de 30 dagen na deze aanmaning, zal de Dienstverlener zelf een schilder kunnen aanstellen om de Privatieve Kavel te schilderen, en dit op kosten en risico van de Koper.

3 DUUR

Onderhavige Overeenkomst neemt een aanvang bij de effectieve ingebruikname van de Residentie, zijnde twee (2) weken na het moment waarop zowel de gemeenschappelijke delen als minstens 80% van de assistentiewoningen van de Residentie voorlopige opgeleverd zijn tussen de Promotor en de Kopers/VME (hierna genoemd de "Effectieve Ingebruikname").

Zij neemt een einde wanneer de aanstelling van de Dienstverlener overeenkomstig de Statuten en dienvolgens de beheersovereenkomst die de Dienstverlener met de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie zal afsluiten, afloopt.

De Koper verbindt er zich toe om de bepalingen van de Statuten inzake de beëindiging van de aanstelling van de Dienstverlener en dienvolgens de beheersovereenkomst en deze (onderhavige) Overeenkomst niet te wijzigen zonder het voorafgaand uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de Dienstverlener.

4 VERGOEDINGSREGELING

4.1 VERBLIJFSVERGOEDING VOOR DE KOPER

- 4.1.1 De Dienstverlener int voor rekening van de Koper een verblijfsvergoeding per dag waarvoor een Verblijfsovereenkomst met een gebruiker (andere dan de Koper of Gelijkgestelden) voor de Privatieve Kavel is ondertekend.

De verblijfsvergoeding bedraagt [...] € per kalenderdag.

Indien er geen Verblijfsovereenkomst voor de Privatieve Kavel werd afgesloten, dan wel wanneer de Privatieve Kavel bewoond wordt door de Koper of een Gelijkgestelde, is de Dienstverlener geen verblijfsvergoeding verschuldigd.

- 4.1.2 De hierboven bepaalde vergoeding per dag zal jaarlijks automatisch aangepast worden op de verjaardag van deze Overeenkomst, in functie van de wijzigingen van de gezondheidsindex. Elke stijging van de gezondheidsindex brengt een evenredige verhoging van de verblijfsvergoeding per dag met zich mee volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{Nieuwe Index}}{\text{Basisindex}} = \text{Aangepaste verblijfsvergoeding}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- basisvergoeding: de vergoeding per dag zoals hiervoor bepaald;
- nieuwe index: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de Effectieve Ingebruikname;
- basisindex: het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige Overeenkomst.

De herziene vergoeding kan nooit lager zijn dan de basisvergoeding.

In geval de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag wordt opgeheven of gewijzigd, zal het bedrag van de verblijfsvergoeding gekoppeld worden aan het nieuwe systeem ter vervanging van de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag. Bij ontstentenis van een dergelijk systeem, en bij gebrek aan een akkoord tussen de Partijen over de aanpassing van de vergoeding, zal deze aanpassing vastgesteld worden door de bevoegde rechter.

- 4.1.3 Een eventuele aanpassing van het bedrag van de verblijfsvergoeding wordt vooraf aan alle belanghebbenden bekendgemaakt en gaat in dertig dagen na de kennisgeving ervan aan de gebruiker, of in voorkomend geval, aan zijn vertegenwoordiger.

De verblijfsvergoeding kan niet eenzijdig door de Dienstverlener naar beneden worden aangepast.

De verblijfsvergoeding onder deze Overeenkomst zal ook steeds identiek zijn aan de verblijfsvergoeding verschuldigd onder de Verblijfsovereenkomst.

De door de Dienstverlener geïnde verblijfsvergoeding voor de Koper heeft enkel betrekking op de "Bepalingen met betrekking tot het verblijf" van de Verblijfsovereenkomst en heeft geen betrekking op de andere diensten die door de Dienstverlener in de Residentie worden aangeboden.

- 4.1.4 De ontvangen verblijfsvergoedingen zullen worden doorgestort aan de Koper volgens de bepalingen uiteengezet in **Bijlage 1**.

4.2 VERGOEDINGEN VOOR DE DIENSTVERLENER

De Dienstverlener heeft recht op de volgende vergoedingen van de Koper:

- a. een commerciële fee van 8% van de maandelijkse geïnde verblijfsvergoeding en dit vanaf de ondertekening van de Verblijfsovereenkomst met betrekking tot een Privatieve Kavel en zolang de Verblijfsovereenkomst loopt (zoals in voorkomend geval geïndexeerd of verhoogd).

De Dienstverlener zal dit bedrag inhouden bij het doorstorten van de ontvangen verblijfsvergoedingen.

Deze vergoeding is hoofdzakelijk bestemd om:

- Prospectie: zoeken van kandidaat-gebruikers welke in aanmerking kunnen komen voor het bewonen van de assistentiewoning en voor de instandhouding van het klantenbestand (marketing, webmanagement, publiciteit, klantenopvolging, enz.);
- Administratief beheer: opmaken en afsluiten van de Verblijfsovereenkomsten, het opmaken van de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving, correspondentie met de Koper en de syndicus;
- Operationeel beheer: het opnieuw verhuur klaar maken van Private Kavels met dienstverlening (schilderen en kleine herstellingen);
- Financieel beheer: het ontvangen van de verblijfsvergoedingen, beheer van de verhuurpool en de nodige doorstorting ervan aan de Koper.

- b. indien voor de Privatieve Kavel geen Verblijfsovereenkomst in voege is, een forfaitair bedrag van 3,5 € per dag (jaarlijks indexeerbaar overeenkomstig de indexatieformule hierboven vermeld en excl. BTW), dit om onder meer volgende vaste kosten te dekken:

- Alle vaste kosten eigen aan het concept;
- Alle kosten die in het kader van huidig concept rechtstreeks door de Dienstverlener gedragen worden in plaats van door de syndicus;

- De kosten van permanentie en het organiseren ervan;
- De kosten verbonden aan het oproepsysteem.

Deze bedragen worden op het einde van elke maand door de Dienstverlener aan de Koper gefactureerd. De Koper zal dit binnen de 8 dagen betalen.

- c. wanneer de Koper of zijn Gelijkgestelde zelf zijn eigen Privatieve Kavel betreft, is geen vergoeding verschuldigd voor het verblijf (onverminderd de vergoedingen die hij voor diensten betaald uit hoofde van de Verblijfsovereenkomst).

5 ALGEMENE BEPALINGEN

5.1 MEDEDELINGEN

Elke kennisgeving onder of in verband met de principes vervat in deze Overeenkomst dient geschreven te zijn.

Deze kennisgeving zal slechts voor elke Partij geldig geschieden:

- Per aangetekend schrijven, per koerierdienst of persoonlijk overhandigd, wanneer de kennisgeving verband houdt met de principes vervat in deze Overeenkomst;
- Per e-mail of fax, wanneer de kennisgeving verband houdt met het dagdagelijks beheer van de Residentie.

Elke kennisgeving wordt geacht uitwerking te hebben vanaf haar ontvangst. Indien de kennisgeving werd verstuurd per schrijven, zal deze geacht worden te zijn ontvangen:

- indien persoonlijk overhandigd of via een koerierdienst: op het ogenblik van de overhandiging;
- indien de kennisgeving werd verzonden per aangetekend schrijven: op de eerste werkdag volgend op die van de datum van verzending (bewezen door de datum van afstempeling bij de post);
- Indien de kennisgeving per fax of e-mail gebeurt: op de datum van verzending.

De adressen, faxnummers, e-mailadressen van elke Partij voor elke kennisgeving of mededeling die dient te gebeuren onder of in verband met deze Overeenkomst, is:

Ten aanzien van de Dienstverlener:

Service Flat Residenties VZW
 1730 ASSE, Klein Veldeken 12A.
 E-mail: xxx@xxx.xx
 Fax Nr.: + 32 2 53 227 36 - Ter attentie van: De heer Martin Baert

Ten aanzien van de Koper:

[Adres]

Fax Nr.: +

E-mail: xxx@xxx.xx

Ter attentie van:

Indien Partijen hun adres of maatschappelijke zetel wijzigen, brengen zij de andere er onmiddellijk van op de hoogte.

5.2 SPLITSBAARHEID

De nietigheid van een of meerdere clausules van deze Overeenkomst houdt geenszins de nietigheid in van de Overeenkomst in zijn geheel. De nietige clausule zal voor niet geschreven worden gehouden in de mate dat ze onwettig is, en de Partijen verbinden zich ertoe ze zo nodig te vervangen door een economisch gelijkwaardige clausule.

5.3 TOEPASSELIJK RECHT - RECHTBANKEN

De Overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

De Partijen verbinden er zich toe te goeder trouw alle mogelijkheden tot verzoening en minnelijke schikking uit te putten, vooraleer het geschil te onderwerpen aan een rechter. Elk geschil met betrekking tot de uitvoering en interpretatie valt onder de exclusieve bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van de plaats waar de Residentie is gelegen.

Deze Overeenkomst is opgesteld in twee originele exemplaren, elke Partij erkent een ondertekend en geparafeerd exemplaar te hebben ontvangen.

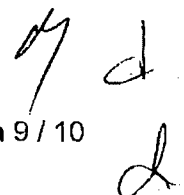
Opgemaakt te..... op.....

De Koper

De Dienstverlener

Groep Time for Quality

Bijlagen:



1. Bepalingen met betrekking tot het doorstorten van de verblijfsvergoedingen

VERBLIJFSOVEREENKOMST

Residentie [XXX]

Service Flat Residenties VZW

Als Dienstverlener

[...]

Als Gebruiker

Bijlage aan de akte proces-verbaal
ontvangen door geassocieerd Notaris Isabelle RAEK
te Sint-Jans-Molenbeek, op 23/9/15
geleend «ne varletur» door de partijen
en Wij Notaris, na voorlezing ervan.

dy
df

DEZE VERBLIJFSOVEREENKOMST MET DIENSTVERLENING werd afgesloten op [...] (de "Overeenkomst"):

TUSSEN

1. **GROEP TIME 4 QUALITY** onder de juridische vorm van **SERVICE FLAT RESIDENTIES VZW**, een vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 1730 ASSE, Klein Veldeken 12A, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0818.720.778, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heer Martin BAERT en de BVBA BNL CONSULT, met vaste vertegenwoordiger de heer Martin BAERT;

Hierna genoemd de "**Dienstverlener**"

2. [PARTIJ 2], woonachtig te [...], geboren te [...] op [...];

Hierna genoemd de "**Gebruiker**"

De Dienstverlener en de Gebruiker worden hierna afzonderlijk aangeduid als een "**Partij**", en gezamenlijk als de "**Partijen**".

WORDT VOOREERST UITEENGEZET:

- A. De Dienstverlener behoort tot een groep die een gerenommeerd beheerder van groepen van assistentiewoningen uitmaakt.
- B. De Dienstverlener werd aangesteld, omwille van zijn kennis en ervaring inzake het beheer van assistentiewoningen, teneinde het beheer te verzorgen van de [op te richten/opgerichte] residentie 't Convent, gelegen te Halle, Nieuwstraat 11 en Volpestraat en bestemd als groep van assistentiewoningen (hierna de "**Residentie**" genoemd).
- C. De Residentie werd erkend als groep van assistentiewoningen door het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid dd. 19 juni 2014.
- D. De Gebruiker wenst te verblijven in een assistentiewoning binnen de Residentie.
- E. Huidige Overeenkomst legt de verplichtingen tussen de Dienstverlener en de Gebruiker vast.

DE PARTIJEN ZIJN VERVOLGENS ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

1. WOONVOORZIENING

1.1 De Dienstverlener verbindt er zich toe de Gebruiker met ingang van [...] te laten verblijven in assistentiewoning nr. [...] binnen de Residentie (hierna het "Goed" genoemd).

De Dienstverlener handelt, althans voor wat het verblijf van de Gebruiker betreft, voor rekening van de eigenaar van de assistentiewoning (hierna de "Koper" genoemd), doch treedt op in eigen naam. Voor de dienstverlening van de Gebruiker treedt de Dienstverlener steeds voor eigen rekening op.

1.2 De Dienstverlener verbindt zich er toe geen andere assistentiewoning binnen de Residentie aan de Gebruiker toe te kennen, behoudens andersluidend uitdrukkelijk akkoord en behoudens het geval waarin de Dienstverlener het recht op de terbeschikkingstelling van het Goed verliest (cf. artikel 3.5).

2. BESTEMMING VAN HET GOED

2.1 Het Goed is bestemd voor het verblijf van één of twee bewoners. Het gaat om een aangepaste wooneenheid, waarin de Gebruiker zelfstandig verblijft en waar hij een beroep kan doen op de verplichte basisdienstverlening en optionele diensten overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen en de Statuten (zoals hierin gedefinieerd).

2.2 De Gebruiker mag onder geen enkel beding commerciële activiteiten organiseren in het Goed, noch de bestemming ervan wijzigen.

2.3 De Gebruiker mag niemand anders in het Goed laten wonen tenzij met de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Dienstverlener.

3. DUUR

3.1 Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde duur en gaat in op datum van [...].

3.2 De eerste dertig dagen van het verblijf worden beschouwd als een proefperiode. De opzeggingstermijn wordt in deze proefperiode, zowel voor de Gebruiker als voor de

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Dienstverlener, beperkt tot 7 dagen. De opzegging gebeurt bij aangetekend schrijven en gaat in de eerste dag volgend op de verzendingsdatum van de opzegging.

3.3 De Gebruiker heeft steeds het recht de Verblijfsovereenkomst te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van 30 dagen. De opzegging gebeurt bij aangetekend schrijven en gaat in de eerste dag volgend op de verzendingsdatum van de opzegging.

3.4 De Dienstverlener heeft het recht – en is desgevallend, zoals hierna aangegeven, gehouden – de Verblijfsovereenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van 60 dagen, die ingaat op de eerste dag volgend op de verzendingsdatum van de opzegging, te beëindigen:

- a. indien naar het oordeel van de behandelende geneesheer van de Gebruiker, in overleg met de andere betrokken zorgverleners van de Gebruiker, de lichamelijke of geestelijke gezondheidstoestand van de Gebruiker van die aard is dat een definitieve overplaatsing naar een ander soort verblijf noodzakelijk is.

Terzake verbindt de Dienstverlener zich ertoe, in overleg met de Gebruiker en met de natuurlijke of rechtspersonen die voor het verblijf instaan, te zoeken naar een passend verblijf, en de hoger vermelde opzeggingstermijn zolang te verlengen;

- b. indien blijkt dat de Gebruiker vóór het aangaan van deze Overeenkomst aan de Dienstverlener onjuiste of onvolledige inlichtingen heeft verstrekt over gegevens die zo essentieel zijn dat de Dienstverlener deze Overeenkomst niet zou hebben aangegaan indien de juiste en volledige gegevens haar bekend zouden zijn geweest;
- c. in geval van niet naleving van deze Overeenkomst en alle andere bepalingen van toepassing op de relatie van de Partijen;

3.5 Als het recht van de Dienstverlener op het gebruik van het Goed waarin de Gebruiker verblijft, wordt beëindigd, wijst de Dienstverlener aan de Gebruiker een andere gelijkwaardige assistentiewoning toe in de Residentie of in één van de andere complexen waarvoor hij het beheer verzorgt.

Dit kan zich ondermeer voordoen indien de Koper, dan wel zijn echtgenoot, samenwonende partner of bloedverwanten in eerste graad, dan wel de bestuurders/zaakvoerders/aandeelhouders van de eigenaar of dienst echtgenoot of samenwonende partner, verzoekt om zelf in het Goed te verblijven.

De Dienstverlener verbindt er zich in dat geval toe om de Overeenkomst op te zeggen jegens de Gebruiker, uiterlijk op de eerste werkdag van de maand volgend op de maand waarin de Dienstverlener de aangetekende kennisgeving van de intentie tot eigen verblijf heeft ontvangen. In dat geval beschikt de Gebruiker nog over een termijn van 6 maanden na de opzegging door de Dienstverlener om het Goed te ontruimen. De Dienstverlener engageert zich terzake tot het zoeken van een alternatieve verblijfsoplossing voor de Gebruiker in de Residentie of in één van de andere complexen waarvoor hij het beheer verzorgt.

3.6 In geval van overlijden van de Gebruiker of, als er meer dan één Gebruiker is, van de langstlevende bewoner, neemt de Verblijfsovereenkomst automatisch een einde 5 kalenderdagen na het overlijden.

Binnen die termijn van 5 dagen moet het Goed ontruimd worden door de nabestaanden. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Gedurende die termijn worden geen extra vergoedingen boven op de dagprijs meer aangerekend. Indien binnen deze termijn van het Goed opnieuw bewoond wordt, kan de dagprijs alleen worden aangerekend tot de dag die voorafgaat aan die nieuwe bewoning.

Als het Goed niet binnen de 5 kalenderdagen ontruimd is, kan de Dienstverlener het Goed zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden Gebruiker opslaan. Daarvoor zullen ontruimings- en opslagkosten aangerekend worden.

3.7 De Verblijfsovereenkomst neemt een einde wanneer de aanstelling van de Dienstverlener overeenkomstig de Statuten, en daarmee ook de beheersovereenkomst tussen de Dienstverlener en de vereniging van mede-eigenaars van de Residentie en de terbeschikkingstellingsovereenkomst tussen de Dienstverlener en Koper, een einde neemt.

3.8 Ingeval van beëindiging is de Gebruiker gehouden het Goed te ontruimen ten laatste op de dag waarop de Verblijfsovereenkomst een einde neemt.

Als het Goed ontruimd en opnieuw bewoond wordt binnen de opzeggingstermijn, kan de dagprijs alleen worden aangerekend tot de dag die voorafgaat aan de nieuwe bewoning.

Indien op de voorziene dag van ontruiming deze niet heeft plaatsgevonden, is een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd gelijk aan 30 dagen dagprijs, onverminderd de gewone verblijfs- en dienstenvergoeding. Dit geldt onverminderd de mogelijkheid van de Dienstverlener om vergoeding te vragen voor eventuele hogere bewezen schade.

4. VERGOEDINGSREGELING

4.1. DAGPRIJS

4.1.1. De dagprijs, die de Gebruiker aan de Dienstverlener zal betalen voor de huisvesting en de dienstverlening, omvat twee van elkaar te onderscheiden gedeelten:

- a. de verblijfvergoeding voor het genotrecht van de Assistentiewoning en desgevallend van de Parkeergarage, zoals verder uiteengezet in artikel 4.2 van deze Overeenkomst.

De Partijen komen hiervoor een prijs per dag overeen van respectievelijk [...] € voor de Assistentiewoning en [...] € voor de Parkeergarage.

- b. de vergoeding voor de kosten van de verplichte basisdienstverlening, zoals verder uiteengezet in artikel 4.3 van deze Overeenkomst.

De Partijen komen hiervoor een prijs per dag overeen van [...] €, desgevallend te vermeerderen met [...] € (excl. BTW) voor een extra persoon die in de Assistentiewoning verblijft.

4.1.2. Op het einde van elke maand wordt een afrekening opgemaakt waarop duidelijk staat vermeld:

- de identiteit van de Gebruiker(s);
- het aantal dagen verblijf;
- de verschuldigde dagprijsvergoeding (met opgave van het gedeelte verblijfsvergoeding en het gedeelte basisdienstverlening);
- een gedetailleerde opgave van alle bovenop de dagprijs in rekening gebrachte vergoedingen voor bijkomende optionele diensten en extra kosten met vermelding van hun aard, aantal en bedrag;
- het totaal verschuldigde netto-bedrag.

- 4.1.3. De Dienstverlener overhandigt een exemplaar van de afrekening aan de Gebruiker, die instaat voor de betaling (desgevallend via zijn vertegenwoordigers/erfgenamen). Het beheer van gelden of goederen kan niet aan de Dienstverlener worden toevertrouwd.

De Gebruiker moet de maandelijkse afrekening betalen binnen de 8 werkdagen na ontvangst ervan.

Bezwaren moeten binnen de 8 werkdagen na ontvangst van de afrekening schriftelijk aan de Dienstverlener worden meegedeeld. Eventuele verrekeningen worden doorgevoerd op de eerstvolgende factuur.

Bij het einde van de Overeenkomst wordt een eindafrekening gestuurd naar de Gebruiker of naar zijn vertegenwoordigers/erfgenamen.

Voor elke vergoeding die niet binnen de voorziene termijn werd betaald, zullen automatisch verwijlinteressen verschuldigd zijn à rato van 1% per maand, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling of een rechterlijke beslissing vereist is.

- 4.1.4. De dagprijs (deel a en b) is maandelijks (afhankelijk van het aantal dagen in een maand) en op voorhand betaalbaar.

De prijs voor de bijkomende optionele diensten en extra kosten (cf. artikel 4.4) zijn op het einde van de maand betaalbaar.

Betalingen gebeuren op de bankrekening van de Dienstverlener met nummer [...] en dit door middel van domiciliëring.

4.2. DE VERBLIJFSVERGOEDING

- 4.2.1. De verblijfsvergoeding dekt de volgende posten:

- de terbeschikkingstelling en het gebruik van het Goed;
- het gebruik van de door de Dienstverlener ingerichte gemeenschappelijke ruimtes (publieke, parking, inkom, polyvalente zaal, cafetaria en keuken) en binnentuin;

- de kosten verbonden aan de intredende of uittredende plaatsbeschrijving overeenkomstig artikel 8 van deze Overeenkomst;
 - de vervanging van het brandalarm en de branddetectie;
 - de vervanging van de toestellen in de keuken of andere ruimten en voor zover de vervanging niet vereist is ten gevolge van het gedrag van de Gebruiker;
 - de vervanging van de sanitaire toestellen in het Goed en voor zover de vervanging niet vereist is ten gevolge van het gedrag van de Gebruiker;
 - alle kosten eigen aan het beheer van het Goed die niet zijn opgenomen in de basisdienstverlening, zoals hierna bepaald in artikel 4.3.
- 4.2.2. De abonnementen op de distributie van water, gas, elektriciteit, telefoon, telex, telefax, internet en televisie voor het Goed zijn ten laste van de Gebruiker, en bijgevolg niet inbegrepen in de verblijfsvergoeding, zoals bepaald in artikel 4.1.

De Gebruiker zal terzake zelf de nodige overeenkomsten sluiten met de betrokken maatschappijen, en dit zonder tussenkomst van de Dienstverlener, dan wel de Koper, tenzij anders aangegeven in de statuten van de Residentie.

4.3. DE VERGOEDING VOOR DE BASISDIENSTVERLENING

De Dienstverlener verbindt er zich toe de volgende basisdienstverlening in de Residentie aan te bieden aan de Gebruiker die hiermee uitdrukkelijk instemt en die hiervoor zal bijdragen overeenkomstig artikel 4.1 van deze Overeenkomst:

- het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes (herstel van lampen, liften, brandinstallatie, keukens, ...);
- het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin;
- het reinigen van de gemeenschappelijke ruimtes van de Residentie;
- de verbruikskosten van de gemeenschappelijke ruimtes (kosten voor water, gas en elektriciteit, onder meer, verbonden aan de keuken, de cafetaria, het restaurant, de wellness ruimte, het kapsalon en de inkom);
- het gebruik van binnenhuistelefoon, oproepsysteem en brandbeveiliging;
- het gebruik van de rode knop functie: het ter beschikking zijn van een eerste hulpdienst via een rode knop functie door de beschikbaarheid van personeel van de Dienstverlener 24/24 uur en 7/7 dagen;

- de toegangscontrole van de Residentie;
- het beschikbaar zijn van een 24/24 uur permanentie conform de wettelijke bepalingen hieromtrent, en zoals beschreven in de statuten van de Residentie;
- het organiseren van medische ondersteuning voor de Gebruiker, onder meer, contacten leggen met huisartsen en verplegend personeel naar keuze, op vraag en kosten van de Gebruiker;
- de garantie van crisiszorg en overbruggingszorg, voor rekening van de Gebruiker;
- de verschillende administratieve diensten en in het algemeen het personeel dat nodig is voor de goede gang van zaken in de Residentie;
- het aanbieden van TV en WiFi faciliteiten in de gemeenschappelijke ruimtes;
- de organisatie van het huisvuil in de gemeenschappelijke ruimtes.

4.4 OPTIONELE DIENSTVERLENING

4.4.1 De Dienstverlener verbindt zich ertoe aan de Gebruiker bijkomende optionele diensten in de Residentie aan te bieden.

Het staat de Gebruiker vrij om al dan niet van deze diensten gebruik te maken met dien verstande dat indien de Gebruiker geen gebruik maakt van de diensten van de Dienstverlener, hij geen beroep mag doen op een externe dienstverlener, tenzij mits voorafgaandelijk akkoord van de Dienstverlener. Dit geldt niet voor de verpleegkundige, medische, paramedische en farmaceutische zorgen, voor dewelke de Gebruiker de vrije keuze behoudt zoals in artikel 4.4.2 aangegeven.

De Dienstverlener verbindt zich ertoe deze bijkomende optionele diensten aan te bieden tegen markconforme voorwaarden. De lijst met bijkomende optionele diensten, met bijhorende prijzen, zal worden uitgehangen op zichtbare plaatsen in de Residentie.

4.4.2 De Gebruiker heeft steeds vrije keuze inzake verpleegkundige verzorging en medische/paramedische/farmaceutische assistentie.

De kosten voor die verzorging en assistentie zijn niet inbegrepen in de dagprijs zoals vermeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst. Deze kosten kunnen rechtstreeks geregeld worden tussen de Gebruiker en externe dienstverstrekkers. Indien niet het geval, zal de Dienstverlener de kosten via de maandelijkse factuur aanrekenen aan de Gebruiker en dit op basis van een gedetailleerde bijlage.

De Dienstverlener kan, indien gewenst, echter de nodige hulp verstrekken bij het leggen van de verschillende contacten tussen deze tussenkommende partijen.

4.5 INDEXATIE EN WIJZIGING VAN DE DAGPRIJS

4.5.1 De dagprijs zoals bepaald in artikel 4.1 van deze Overeenkomst zal jaarlijks automatisch aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze Overeenkomst, in functie van de wijzigingen van de gezondheidsindex. Elke stijging van de gezondheidsindex brengt een evenredige verhoging van de dagprijs, zoals bepaald in artikel 4.1 van deze Overeenkomst, met zich mee volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{Dagprijs} \times \text{Nieuwe Index}}{\text{Basisindex}} = \text{Aangepaste Dagprijs}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- dagprijs: de vergoeding zoals bepaald in artikel 4.1 van deze Overeenkomst;
- nieuwe index: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige Overeenkomst;
- basisindex: het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan het ondertekenen van onderhavige Overeenkomst.

De aangepaste dagprijs kan nooit lager zijn dan de bestaande dagprijs.

In geval de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag wordt opgeheven of gewijzigd, zal het bedrag van de dagprijs gekoppeld worden aan het nieuwe systeem ter vervanging van de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag. Bij ontstentenis

van een dergelijk systeem, en bij gebrek aan een akkoord tussen de Partijen over de aanpassing van de dagprijs, zal deze aanpassing vastgesteld worden door de territoriaal bevoegde rechter.

- 4.5.2. De dagprijs kan door de Dienstverlener worden aangepast, indien vereist, na het bekomen van de wettelijk vereiste toestemming van de Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid.

Een aanpassing van het bedrag van de dagprijs zal vooraf aan alle belanghebbenden bekendgemaakt worden, en ingaan 30 dagen na de kennisgeving ervan aan de Gebruiker, of in voorkomend geval, aan zijn vertegenwoordiger. Die aanpassing wordt niet beschouwd als een wijziging van de Verblijfsovereenkomst.

5 ALGEMENE VERPLICHTINGEN VOOR DE GEBRUIKER

5.1 De Gebruiker verklaart een exemplaar van de statuten van de Residentie te hebben ontvangen. Die statuten omvatten de basisakte, het algemeen reglement van mede-eigendom, het bijzonder reglement van mede-eigendom inzake het beheer en gebruik van de assistentiewoningen, evenals het algemeen en bijzonder reglement van inwendige orde (de "Statuten").

De Gebruiker verbindt zich ertoe alle bepalingen van die Statuten (met inbegrip van evt. wijzigingen) ten allen tijde te respecteren, waar die betrekking hebben op het verblijf en de dienstenverstrekking in de Residentie en de assistentiewoningen.

In het bijzonder wijzen de Partijen op de bepalingen van de Statuten inzake de verdeling van de onderhoud- en herstelkosten, de aanpassings-, verfraaiings- en wijzigingswerken en de lasten en belastingen. Deze bepalingen en alle andere bepalingen van de Statuten die relevant zijn in de relatie tussen de Gebruiker en Dienstverlener, worden geïntegreerd in deze Overeenkomst en maken er deel van uit.

De Gebruiker is dienvolgens voor wat betreft het Goed (de private delen) verplicht om alle onderhoud- en herstelkosten te dragen die sorteren onder de "huurdersherstellingen" zoals bepaald in artikel 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke wijziging aan de Statuten zal aan de Gebruiker ter kennis worden gebracht en zal ten vroegste in voege treden 30 dagen na de schriftelijke kennisgeving aan de Gebruiker.

5.2 De Gebruiker verklaart eveneens een exemplaar van het huishoudelijk reglement (ook de interne afsprakennota genoemd) te hebben ontvangen. Hij verbindt er zich toe de

bepalingen van dit reglement en de daarin aangebrachte wijzigingen, die hem ter kennis zullen worden gebracht, na te komen. Elke wijziging zal aan de Gebruiker ter kennis worden gebracht en zal ten vroegste in voege treden 30 dagen na de schriftelijke kennisgeving aan de Gebruiker.

6 WAARBORG

Als waarborg voor de naleving van zijn verplichtingen onder deze Overeenkomst, zal de Gebruiker een bedrag aangerekend worden van 30 x [de dagprijs zoals voorzien in artikel 4.1 van deze Overeenkomst] zijnde [...]€. Indien deze waarborg niet volstaat ter dekking van de geleden schade, zal deze pro rata worden verdeeld tussen de Dienstverlener en de Koper.

De waarborg wordt gestort vóór de aanvang van deze Overeenkomst op een gepersonaliseerde en geblokkeerde rekening van de Dienstverlener (rekeningnummer [...]) op naam van de Dienstverlener. De interest van de waarborgsom wordt gekapitaliseerd.

Bij het einde van deze Overeenkomst zal de Dienstverlener de waarborgsom vermeerderd met de intresten terugbetalen, voor zover de Dienstverlener heeft vastgesteld dat de Gebruiker aan al zijn verplichtingen onder deze Overeenkomst heeft voldaan.

7 VERZEKERINGEN

7.1 De Gebruiker dient zijn persoonlijke eigendommen in het Goed te verzekeren tegen brand en aanverwante risico's, alsook zijn burgerlijke aansprakelijkheid bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij.

De Gebruiker dient aan de Dienstverlener zowel het bestaan van deze verzekeringen als de betaling van de jaarlijkse premies aan te tonen op elk verzoek van deze laatste.

De jaarpremies van deze verzekeringen zullen exclusief ten laste zijn van de Gebruiker.

7.2 De Gebruiker verzaakt vanaf heden, zowel voor eigen rekening als voor rekening van zijn rechthebbenden, aan elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen de Dienstverlener, de andere mede-eigenaars en hun personeel, alsmede tegen de syndicus en alle andere bewoners van de Residentie en de leden van hun personeel, voor alle schade toegebracht aan zijn eigen goederen en/of deze van anderen, die zich in het Goed die hij betreft, bevinden.

De Gebruiker zal zijn afstand van verhaal laten opnemen in zijn verzekeringspolis, opdat dit ook tegenstelbaar zou zijn aan zijn verzekeraar.

8 INTREDENDE EN UITTREDENDE PLAATSBSCHRIJVING

8.1 Bij het begin en bij het einde van deze Overeenkomst zal er tussen Partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Als de Gebruiker zich wil laten bijstaan door een eigen deskundige draagt hij hiervan zelf de kosten.

8.2 De intredende plaatsbeschrijving zal uiterlijk op het ogenblik dat de Gebruiker het Goed betreedt worden opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gevoegd.

De uittredende plaatsbeschrijving zal bij voorkeur op de laatste dag van de Overeenkomst en uiterlijk veertien dagen na het beëindigen van de Overeenkomst worden opgesteld.

8.3 Op het einde van deze Overeenkomst zullen de Gebruiker of hun vertegenwoordigers het Goed met de erbij horende sleutels moeten teruggeven in de staat waarin het zich bevond volgens de intredende plaatsbeschrijving. Alle schade - met uitzondering van de schade te wijten aan vetusteit of overmacht - die bij het einde van de Overeenkomst wordt vastgesteld, dient door de Gebruiker te worden vergoed.

9 ALGEMENE BEPALINGEN

9.1 Huidige Overeenkomst kan enkel mits voorafgaandelijk akkoord van de Partijen worden gewijzigd, tenzij anders bepaald in deze Overeenkomst.

9.2 Elke kennisgeving onder of in verband met de principes vervat in deze Overeenkomst dient geschreven te zijn.

Deze kennisgeving zal slechts voor elke Partij geldig geschieden:

- Per aangetekend schrijven, per koerierdienst of persoonlijk overhandigd, wanneer de kennisgeving verband houdt met de principes vervat in deze Overeenkomst;
- Per e-mail of fax, wanneer de kennisgeving verband houdt met het dagdagelijks beheer van de Residentie.

Elke kennisgeving wordt geacht uitwerking te hebben vanaf haar ontvangst. Indien de kennisgeving werd verstuurd per schrijven, zal deze geacht worden te zijn ontvangen:

- indien persoonlijk overhandigd of via een koerierdienst: op het ogenblik van de overhandiging;

- indien de kennisgeving werd verzonden per aangetekend schrijven: op de eerste werkdag volgend op die van de datum van verzending (bewezen door de datum van afstempeling bij de post);
- Indien de kennisgeving per fax of e-mail gebeurt: op de datum van verzending.

De adressen, faxnummers, e-mailadressen van elke Partij voor elke kennisgeving of mededeling die dient te gebeuren onder of in verband met deze Overeenkomst, is:

Ten aanzien van de Dienstverlener:

Service Flat Residenties VZW
1730 ASSE, Klein Veldeken 12A.
E-mail: xxx@xxx.xx
Fax Nr.: + 32 2 53 227 36 - Ter attentie van: Martin Baert

Ten aanzien van de Gebruiker:

[Adres]

Fax Nr.: +

E-mail: xxx@xxx.xx

Ter attentie van:

Indien Partijen hun adres of maatschappelijke zetel wijzigen, brengen zij de andere er onmiddellijk van op de hoogte.

9.3 Iedere bepaling van deze Overeenkomst is splitsbaar en onderscheiden van de andere, en indien op eender welk moment één of meerdere bepalingen ongeldig, onwettig of onuitvoerbaar zijn of worden, dan zal de geldigheid, wettigheid en uitvoerbaarheid van de overige bepalingen daardoor niet aangetast of verminderd worden. In het geval van een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of onuitvoerbaarheid, zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met het oog op een akkoord betreffende de vervanging van de desbetreffende bepaling door een bepaling die geldig, wettig en uitvoerbaar is en die in de mate van het mogelijke in overeenstemming is met de bedoeling en het doel van deze Overeenkomst en waarvan het economisch effect zo nauw mogelijk aansluit bij de te vervangen bepaling.

9.4 Deze Overeenkomst is onderworpen aan en zal geïnterpreteerd worden in overeenstemming met Belgisch recht.

9.5 Elk geschil voortvloeiend uit of in verband met deze Overeenkomst zal exclusief beslecht worden door de hoven en rechtbanken van de ligging van de Residentie.

Deze Overeenkomst is opgesteld in twee originele exemplaren, elke Partij erkent een ondertekend en geparafeerd exemplaar te hebben ontvangen.

Opgemaakt te..... op.....

SERVICE FLAT RESIDENTIES VZW

GEBRUIKER

Naam: Martin Baert
Functie: Voorzitter

Naam:
Functie:

BIJLAGEN: intern noodplan en plaatsbeschrijving



1. Intern noodplan
2. Plaatsbeschrijving bij intrede