

Model 6-2008 IRS

ONROERENDE LEASINGOVEREENKOMST

Het jaar tweeduizend en acht
op ____

Voor ons, ____

zijn verschenen :

1. Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van _____, hier vertegenwoordigd door:

hierna genoemd : "het OCMW"

en

2. De naamloze vennootschap Serviceflats Invest, openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, waarvan de zetel gevestigd is te 2018 Antwerpen, Plantin & Moretuslei 220, ondernemingsnummer 0456.378.070, opgericht als vastgoedbeleggingsvennootschap blijkens akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen op 30 oktober 1995, in overeenstemming met het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks ("BEVAK"), en bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nummer 951121-176, waarvan de statuten voor het laatst werden gewijzigd door de Buitengewone Algemene Vergadering op 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 7 december 2007 onder nummer 0176419.

Hier vertegenwoordigd door:

De Heer Guido Fransiscus Josephina DENISSEN, burgerlijk ingenieur, geboren te Kapellen op tweeëntwintig mei negentienhonderdzevenenveertig, wonende te 2180 Antwerpen, Oosterlinckhoflaan 3/1, handelend in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder en voor zover nodig als volmachtdrager ingevolge aktevolmacht, verleden voor Notaris Freddy GLORIE te Zwijndrecht op vierentwintig maart negentienhonderdzevenennegentig, waarvan alhier een uitgifte wordt aangehecht, en

Mevrouw Natascha CORNELIS, juriste, geboren te Wilrijk op achttien januari negentienhonderdzevenenzestig, thans wonende te 2970 Schilde, Eugene Dierckxlaan 18, voorheen wonende te 2110 Wijnegem, Koolsveldlaan 31, handelend in haar hoedanigheid van volmachtdrager ingevolge de aktevolmacht, verleden voor notaris Freddy GLORIE te Zwijndrecht op vierentwintig maart negentienhonderdzevenennegentig, waarvan alhier een uitgifte wordt aangehecht,

hierna genoemd "SERVICEFLATS INVEST"

Die het volgende overeengekomen zijn:

Voorafgaande uiteenzetting

- SERVICEFLATS INVEST is een BEVAK, opgericht met het oog op het financieren en bouwen van serviceflats voor bejaarden.
- Het OCMW is eigenaar van een onroerend goed, gelegen te _____, verder in de akte beschreven.
- SERVICEFLATS INVEST wenst, voor rekening en op verzoek van het OCMW op dit onroerend goed serviceflats te bouwen of te doen bouwen, af te werken, in te richten en ter beschikking te stellen van het OCMW met het oog op bejaardenhuisvesting.
- De serviceflats zullen worden gebouwd op basis van een opstalrecht, dat het OCMW hierbij wenst toe te staan aan SERVICEFLATS INVEST tegen de in deze overeenkomst voorziene voorwaarden, zodat SERVICEFLATS INVEST de volle eigendom van de serviceflats bekomt ("de opstalovereenkomst").
- Het OCMW verbindt zich ertoe de opgerichte serviceflats te gebruiken als erfpachter en de kosten en financiële lasten van oprichting terug te betalen aan SERVICEFLATS INVEST, tegen een minimum vergoeding ("de canon") op basis van een overeenkomst van erfpacht ("de erfpacht").
- De te bouwen serviceflats moeten worden opgericht overeenkomstig de goedgekeurde plannen en lastenboeken, waarvan het OCMW kennis heeft.

De rechten en verbintenissen van partijen worden vastgelegd in het geheel van hiernavolgende bepalingen, "de leasingovereenkomst", die slechts tot een einde komt bij beëindiging van de laatste overeenkomst, die van deze leasingovereenkomst deel uitmaakt, namelijk de opstalovereenkomst, tenzij de leasingovereenkomst voortijdig wordt beëindigd bij toepassing van artikel III. 14 of artikel III. 16.

HOOFDSTUK I : O P S T A L R E C H T

Artikel I. 1 : Opstalrecht

Het OCMW verleent aan SERVICEFLATS INVEST, die aanvaardt, een opstalrecht overeenkomstig de bepalingen van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig, aangevuld en/of gewijzigd door de voorwaarden van de leasingovereenkomst, op haar gronden, met hun actieve en passieve erfdienstbaarheden, gelegen te _____, _____, gekadastreerd onder _____.

Beschrijving

oorsprong van eigendom

voortaan : "het onroerend goed"

Artikel I. 2 : Duur van het opstalrecht

Het opstalrecht wordt toegekend voor een periode van dertig jaren.

De termijn begint te lopen met ingang van ondertekening van de leasingovereenkomst en zal van rechtswege eindigen op zijn vervalddag.

Artikel I. 3 : Omvang van het opstalrecht

Het opstalrecht omvat het recht om nieuwe gebouwen en constructies op te richten en rioleringen, nutsleidingen, verhardingen en aanplantingen aan te brengen.

Het opstalrecht omvat zowel overdracht van bestaande opstallen, welke mogen afgebroken worden ten behoeve van de uitvoering der werken, zoals aangeduid op het hierbij aangehechte opmetingsplan, als het recht om nieuwe gebouwen en constructies op te richten en rioleringen, nutsleidingen, verhardingen en aanplantingen aan te brengen.⁽¹⁾

Het opstalrecht wordt exclusief toegekend aan SERVICEFLATS INVEST op het gehele onroerend goed, maar uitsluitend met het oog op de oprichting van serviceflats, d.w.z. alle gebouwen, constructies en

¹ paragraaf inlassen in geval afbraak moet worden voorzien

aanhorigheden, met inbegrip van roerende goederen, onroerend door bestemming en door incorporatie ("de serviceflats"), op specifieke aanwijzing en op verzoek van het OCMW.

Deze serviceflats zijn beschreven in de erfpacht, heden tussen partijen afgesloten aan de voorwaarden hierna bepaald in HOOFDSTUK II e.v.

Derhalve is het aan SERVICEFLATS INVEST verboden andere opstallen op te richten op het onroerend goed, dan deze die zij ter beschikking zal stellen van het OCMW volgens de bepalingen van de leasingovereenkomst.

Ingevolge het opstalrecht zullen de op te richten gebouwen en de uit te voeren serviceflats aan SERVICEFLATS INVEST in volle eigendom toebehoren gedurende de hele duur van de leasingovereenkomst.

De beëindiging van de erfpacht zal geen automatische beëindiging van het opstalrecht met zich meebrengen, behalve indien dit uitdrukkelijk is overeengekomen in de erfpacht of in latere overeenkomsten tussen partijen en slechts bij vervulling van de daarin bepaalde voorwaarden.

Bij het verstrijken van het opstalrecht zal SERVICEFLATS INVEST niet verplicht zijn de grond in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Artikel I. 4 : Opstalvergoeding

Het opstalrecht op het onroerend goed wordt toegestaan en aanvaard voor de éénmalige som van één euro, betaalbaar door SERVICEFLATS INVEST aan het OCMW bij ondertekening van de leasingovereenkomst.

Artikel I. 5 : Natrekking en eindeopstalvergoeding

Behoudens vervulling van andersluidende voorwaarden in de leasingovereenkomst zullen alle opstallen, opgericht door SERVICEFLATS INVEST op het onroerend goed bij het verstrijken van het opstalrecht ingevolge de wet in eigendom overgaan op het OCMW

Bij toepassing van artikel 6 van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op het recht van opstal zal het OCMW in de eigendom treden van de serviceflats, onder gehoudenheid van betaling voor alle door deze overeenkomst bedoelde serviceflats, op datum van het verstrijken van het opstalrecht, van een bedrag, gelijk aan het totale investeringsbedrag, als omschreven in artikel II. B.

SERVICEFLATS INVEST heeft daarenboven, overeenkomstig artikel 6 van de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig op het recht van opstal, een recht van terughouding, tot op het ogenblik dat elke verschuldigde betaling is voldaan.

Het OCMW is, vanaf het ogenblik van het ontstaan van het recht van terughouding en tot op het ogenblik van volledige betaling van de eindeopstalvergoeding, zoals bepaald in voorgaande tweede alinea, gehouden tot betaling van een bezettings- en gebruiksvergoeding ten belope van het dubbele van de huurprijs, als bepaald bij artikel III.15.

Het OCMW is er tevens toe gehouden, om gedurende deze periode, de verplichtingen, als voorzien bij de artikelen III. 5 tot III. 13 van de leasingovereenkomst verder na te leven.

Elke vergoeding, die op de dag van opeisbaarheid niet wordt betaald, zal van rechtswege en zonder aanmaning een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), onverminderd alle andere rechten en vorderingen van SERVICEFLATS INVEST.

Artikel I. 6 : Belastingen op het onroerend goed

Alle belastingen op het onroerend goed van welke aard ook, met inbegrip van de onroerende voorheffing, geheven of te heffen op het onroerend goed door om het even welke overheid, vallen ten laste van het OCMW.

Het OCMW dient eventuele vrijstellingen van belastingen zelf aan te vragen aan de daartoe bevoegde overheid.

Artikel I. 7 : Overdraagbaarheid/vestiging zakelijke rechten

SERVICEFLATS INVEST mag zijn recht van opstal op het onroerend goed vervreemden of overdragen, mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van het OCMW.

Dit mag zijn toestemming niet weigeren, tenzij om zeer ernstige en uitdrukkelijk gemotiveerde redenen.

SERVICEFLATS INVEST zal de bepalingen en voorwaarden van de leasingovereenkomst moeten opleggen aan zijn rechtsopvolger.

SERVICEFLATS INVEST mag zijn opstalrecht met een hypotheek en/of andere zakelijke zekerheden of rechten belasten, voor een termijn die de duur van zijn eigen opstalrecht niet overschrijdt.

Tenzij later anders wordt overeengekomen, moet SERVICEFLATS INVEST bij het einde van het opstalrecht zorgen voor eventuele doorhalingen van bestaande inschrijvingen tot vestiging van zekerheden.

Artikel I. 8 : Vrijwaring

Het OCMW verbindt er zich toe SERVICEFLATS INVEST te vrijwaren voor elke rechtsstoornis of uitwinning door derden in verband met het onroerend goed.

Artikel I. 9 : Hypotheken en andere zakelijke zekerheden

Het OCMW verklaart dat het onroerend goed en de eventueel bestaande opstallen vrij zijn van eender welke inschrijving en van alle bezwarende lasten van overschrijving, hypotheek, andere zakelijke zekerheden of voorrechten.

HOOFDSTUK II : B O U W E N I N V E S T E R I N G

A. BOUW VAN SERVICEFLATS

Artikel II.A. 1 : Oprichting

SERVICEFLATS INVEST verbindt zich ertoe om op het onroerend goed serviceflats te laten oprichten, overeenkomstig de tekeningen en het beschrijvend bestek van de door de Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap SERVICEFLATS INVEST goedgekeurde inschrijving naar aanleiding van de algemene offerteaanvraag, zoals desgevallend aangepast en/of aangevuld met de voorwaarden gesteld door de Raad van Bestuur van de SERVICEFLATS INVEST of door de voorwaarden gesteld in de bouwvergunning. Partijen verklaren kennis te hebben van bedoelde tekeningen en bestek en akkoord te gaan met de latere aanpassingen opgelegd door de Raad van Bestuur van SERVICEFLATS INVEST.

De aannemers der werken worden aangesteld overeenkomstig de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Artikel II.A. 2 : Toezicht / Risico

SERVICEFLATS INVEST treedt op als bouwheer.

Deze zal de technische controle op de gesloten ruwbouw toevertrouwen aan een door haar aangesteld erkend controleorganisme.

Het OCMW heeft het recht om de werfvergaderingen bij te wonen. Het OCMW zal zijn eventuele opmerkingen inzake de bouw in eerste instantie enkel overmaken aan SERVICEFLATS INVEST, zodat deze laatste niet gehinderd wordt in zijn taak als bouwheer.

SERVICEFLATS INVEST zal een verzekering tot dekking van de tienjarige aansprakelijkheid voor gebreken in de bouw afsluiten, ingaande vanaf de voorlopige oplevering der werken; een afschrift van de polis zal aan het OCMW overgemaakt worden.

In de waarborgperiode tussen de voorlopige en de definitieve oplevering zal SERVICEFLATS INVEST optreden ten opzichte van de aannemer(s) teneinde haar rechten met betrekking tot de goede uitvoering van de werken te vrijwaren.

Na de voorlopige oplevering en voor de verdere duur van de leasingovereenkomst valt elk risico, voor zover niet gedekt door de verzekering van tienjarige aansprakelijkheid met betrekking tot de bouw van de serviceflats, ten laste van het OCMW.

SERVICEFLATS INVEST draagt hiertoe - voor zover als nodig - aan het OCMW al haar rechten over tegenover aannemer(s) en/of architect(en) belast met de bouw van de serviceflats, die zij kan putten uit artikel 1792 Burgerlijk Wetboek (tienjarige aansprakelijkheid voor gebreken in de bouw).

In geval een beroep dient gedaan op hogervernoemde verzekering tot dekking van de tienjarige aansprakelijkheid, zal SERVICEFLATS INVEST optreden ten opzichte van de verzekeraar(s) teneinde haar rechten optimaal te vrijwaren.

Artikel II.A. 3 : Administratieve vergunningen

Alle administratieve toelatingen of vergunningen met betrekking tot de oprichting van de serviceflats worden door SERVICEFLATS INVEST aangevraagd.

Het OCMW staat in voor de aanvraag, het bekomen en het behoud van alle administratieve vergunningen van welke aard ook in verband met de uitbating van de serviceflats.

Het OCMW dient deze vergunningen op eerste verzoek aan SERVICEFLATS INVEST voor te leggen.

Artikel II.A. 4 : Wijzigingen bouwplannen

Het is aan SERVICEFLATS INVEST als bouwheer toegelaten om, tijdens de uitvoering van de werken, en na voorafgaandelijke kennisgeving aan het OCMW, aan de plannen en beschrijvingen wijzigingen aan te brengen die nodig zijn voor de goede uitvoering van de werken.

Het OCMW kan zich hiertegen verzetten, indien het essentiële wijzigingen aan het bouwprogramma betreft, of aan de kwaliteit van de uitrusting of de afwerking.

Artikel II.A. 5 : Einddatum bouwperiode / oplevering / vertraging

SERVICEFLATS INVEST zal alle redelijke maatregelen nemen om tenminste zes maanden vooraf de voorziene datum van voorlopige oplevering aan het OCMW mee te delen.

SERVICEFLATS INVEST zal het OCMW onmiddellijk verwittigen van alle omstandigheden, die een weerslag zullen of kunnen hebben op de reeds meegedeelde voorziene datum van voorlopige oplevering.

SERVICEFLATS INVEST streeft er bovendien naar tenminste drie maanden voor de voorlopige oplevering van de serviceflats een modelflat open te stellen voor het OCMW, uitsluitend met het oog op bezichtiging door kandidaat-bewoners.

De modaliteiten van bezichtiging zullen tussen SERVICEFLATS INVEST en het OCMW afzonderlijk en schriftelijk worden vastgelegd.

SERVICEFLATS INVEST zal, vooraleer over te gaan tot de voorlopige oplevering van de aannemingsopdrachten, het OCMW uitnodigen om alle redelijke en terzake dienstige opmerkingen in verband met de bouw te uiten. Deze opmerkingen zullen, na overleg met SERVICEFLATS INVEST, in de processen-verbaal van voorlopige oplevering worden opgenomen.

Het proces-verbaal van voorlopige oplevering, opgesteld tussen SERVICEFLATS INVEST en de algemene aannemer van de bouwwerken zal door SERVICEFLATS INVEST aan het OCMW worden voorgelegd ter kennisgeving dat de serviceflats ter beschikking worden gesteld.

Deze kennisgeving moet gebeuren bij ter post aangetekende brief, en zal geacht te zijn ontvangen uiterlijk drie werkdagen na de datum van de poststempel, tenzij partijen anders overeenkomen.

Het OCMW doet afstand van elk verhaal tegenover SERVICEFLATS INVEST op grond van vertraging in de voorlopige oplevering.

Evenwel zullen de vertragsboetes die SERVICEFLATS INVEST effectief ontvangt ingevolge toepassing van de terzake geldende bestekbepalingen, afgetrokken worden van het investeringsbedrag vermeld in artikel II.B.1.

Artikel II.A. 6 : Verzekeringen

SERVICEFLATS INVEST moet de nodige verzekeringspolissen “alle risico’s bouwwerf” en “tienjarige aansprakelijkheid” onderschrijven of doen onderschrijven door de betrokken aannemers, architecten, studiebureaus en overige mogelijke bouwcontractanten, die haar aansprakelijkheid dekken tegen de risico’s waardoor zij bedreigd kan worden en tegen alle daaruit voortvloeiende schade in verband met de oprichting van de serviceflats.

Artikel II.A. 7 : Technische informatie en bijstand

Na de voorlopige oplevering zal een afgevaardigde van SERVICEFLATS INVEST de nodige toelichting omtrent de technische installaties (domotica, mechanische ventilatie, verwarming,...) verschaffen aan een daartoe door het OCMW aangesteld persoon die technisch onderlegd is. De afgevaardigde van het OCMW zal de nodige informatie en bijstand verschaffen aan de bewoners met het oog op een doelmatig gebruik van de technische installaties.

Artikel II.A. 8 : Lokalen ter beschikking gesteld van SERVICEFLATS INVEST tijdens de bouwperiode

Gedurende de hele duur van de bouwwerken zal het OCMW de nodige lokalen ter beschikking stellen van SERVICEFLATS INVEST ten behoeve van de wekelijkse werfvergaderingen en van de controle van de werken.

Deze voorzieningen bestaan uit een lokaal met tafel en stoelen voor twaalf personen, dat éénmaal per week ter beschikking wordt gesteld en een lokaal van ± 6 m², waar een bureel en kastruimte voor opberging van plannen beschikbaar is. De lokalen zijn voldoende verwarmd, verlicht en onderhouden.⁽²⁾

B. INVESTERING

De uitdrukking “*investering*” omvat het totaal van de bedragen die door SERVICEFLATS INVEST zullen worden aangewend, overeenkomstig artikel II.B.1 hierna, om de oprichting en afwerking van de serviceflats tot stand te brengen.

Artikel II.B. 1 : Omvang van de investering

Het totale investeringsbedrag omvat :

- 1) Alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht;
- 2) De volledige bouwkosten van de serviceflats, hoger beschreven in artikel II.A.1, en de geraamde contractuele prijsherziening, evenals de studiekosten en kosten voor projectbeheer, inclusief technische controle en verzekeringen, evenals de geraamde kosten voor opmeting van het terrein en grondsonderingen, evenals de geraamde kosten voor de nutsvoorzieningen en tenslotte de geraamde kosten voor de prefinanciering. Deze kosten worden, op datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst, doch met uitzondering van de elementen hierna vermeld onder punten 3 tot 8, vastgesteld op een bedrag van *letters* _____ euro (*cijfers* _____ EUR) per serviceflat, hetzij

² concreet af te spreken per project, rekening houdend met de mogelijkheden van het OCMW, de plaats van de werf en de financiële weerslag op de investeringsprijs

- op een totaal bedrag van _____ euro (_____ EUR) voor een gebouw van _____ serviceflats ; in dit bedrag werd een som van _____ euro (_____ EUR) opgenomen als geraamde contractuele prijsherziening, een som van _____ euro (_____ EUR) als geraamde kost voor opmeting terrein, opmaken afpalingsplan, uitvoering diepsonderingen, een som van _____ euro (_____ EUR) als geraamde kost voor nutsvoorzieningen, alsook een som van _____ euro (_____ EUR) als geraamde kosten voor de prefinanciering;
- 3) Het eventuele verschil tussen de reële som van de betaalde contractuele prijsherziening en het geschatte bedrag hiervoor ten belope van _____ euro (_____ EUR). **De stockaannemingen hebben voor wat betreft de berekening van de prijsherzieningen dezelfde referentiedatum als deze van de algemene aanneming, zijnde vanaf de datum van aanbesteding;**
 - 4) Het eventuele verschil tussen de werkelijke kosten van opmeting terrein, opmaken afpalingsplan en uitvoering diepsondering en het geraamde bedrag hiervoor ten belope van _____ euro (_____ EUR);
 - 5) Het eventuele verschil tussen de reële kostprijs van de nutsvoorzieningen en het geschatte bedrag hiervoor ten belope van _____ euro (_____ EUR);
 - 6) Het eventuele verschil tussen de reële som van de kosten voor de prefinanciering tijdens de bouwperiode en het geschatte bedrag hiervoor ten belope van _____euro (_____ EUR) ; deze prefinancieringskosten worden berekend aan de EURIBOR-rentevoet op zes maanden geldend op de dag waarop de schuldvorderingen door SERVICEFLATS INVEST betaald worden voor de uitvoering van externe studies, werken en leveringen, verhoogd met vijftig basispunten en berekend op basis van het werkelijk gelopen aantal dagen in de teller en op basis van een handelsjaar gelijk aan driehonderdzesentig dagen in de noemer;
 - 7) De eventuele gewone meerwerken en bijkomende werken, als omschreven bij artikel II.B.2, met inbegrip van studiekosten, kosten voor projectbeheer en verzekeringen;
 - 8) Het toepasselijke btw-tarief.

Artikel II.B. 2 : Overschrijding investering

2.1. Gewone meerwerken

De werken worden gegund na offertevraag en tegen een forfaitaire prijs. Niettemin kunnen tijdens de uitvoering van de werken onverwachte meerwerken noodzakelijk blijken, dewelke zullen ingerekend worden in de uiteindelijke investeringskostprijs.

SERVICEFLATS INVEST heeft het recht autonoom over te gaan tot het laten uitvoeren van de meerwerken die noodzakelijk blijken voor de ingebruikname en exploitatie van de serviceflats, en die, na vastlegging van hogervermelde forfaitaire prijs, door enige overheid of nutsmaatschappij bijkomende worden opgelegd of die het gevolg zijn van overmacht zoals bijvoorbeeld het faillissement van de aannemer.

Daarenboven heeft SERVICEFLATS INVEST het recht autonoom over te gaan tot het laten uitvoeren van andere noodzakelijke en onverwachte meerwerken, voorzover de globale verrekening een maximale weerslag heeft van twee komma vijftig procent (2,50 %) op de bij artikel II.B.1 2) voorziene bouwkost.

Indien de verrekeningen deze twee komma vijftig procent (2,50 %) zouden overschrijden, dient SERVICEFLATS INVEST voorafgaandelijk het akkoord van het OCMW te bekomen, vooraleer over te gaan tot het laten uitvoeren van deze meerwerken.

Voor de toepassing van deze bepaling, wordt het eventuele positieve verschil tussen de reële kostprijs van de nutsvoorzieningen en het geschatte bedrag hiervoor, niet aanzien als meerwerk(en), en bijgevolg niet opgenomen in de aan SERVICEFLATS INVEST vrij toegelaten weerslag t.b.v. twee komma vijftig procent (2,50 %).

2.2 Bijkomend programma en aanvullende voorzieningen

Indien het OCMW, na ondertekening van onderhavige overeenkomst, bijkomende werken wenst te doen uitvoeren, die niet opgenomen zijn in de oorspronkelijk voorziene investering en/of in de standaardplannen van de serviceflats en de daarbijgevoegde kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van afwerking en uitrusting ervan, zullen deze uitdrukkelijk ter aanvaarding worden voorgelegd aan SERVICEFLATS INVEST.

In geval van aanvaarding door SERVICEFLATS INVEST, zullen de daaraan verbonden bouwkosten en andere kosten toegevoegd worden aan het totale investeringsbedrag, zoals bepaald in artikel II.B.1.

Het overeenstemmende totale bedrag zoals hierboven bepaald is dan opeisbaar bij kennisgeving van de voorlopige oplevering, zoals gedefinieerd in artikel II.A.5 hiervoor.

De kosten voor deze bijkomende werken, met inbegrip van de contractuele prijsherziening, studiekosten en kosten voor projectbeheer, prefinancieringskosten en eventuele meerkosten voor nutsvoorzieningen, kunnen mits akkoord tussen SERVICEFLATS en OCMW door deze laatste zelf ten laste worden genomen.

Artikel II.B. 3 : Definitieve vaststelling van het totale investeringsbedrag per flat

Het totale investeringsbedrag per flat, welke zal dienen:

- als bepalend voor de eindeopstalvergoeding, als voorzien bij artikel I.5,
- als berekeningsbasis voor de canon, als voorzien bij artikel III.3, en
- als berekeningsbasis voor de huurprijs, als voorzien bij artikel III.15,

zal bij de voorlopige oplevering door SERVICEFLATS INVEST ter kennis worden gebracht van het OCMW.

Indien SERVICEFLATS INVEST op dat ogenblik niet alle schuldvorderingen ontvangen heeft, zal een voorlopig investeringsbedrag worden meegedeeld, dat nadien herzien kan worden in functie van de werkelijke kosten.

Het OCMW ontvangt een gedetailleerde afrekening, met opgave van alle gemaakte en aangerekende kosten.

HOOFDSTUK III. ERFPACHT

Artikel III. 1 : Voorwerp

SERVICEFLATS INVEST geeft de op te richten serviceflats in erfpacht aan het OCMW, die deze aanvaardt. Deze erfpacht omvat de serviceflats zoals deze voorlopig werden opgeleverd tussen SERVICEFLATS INVEST en de aannemer, met al hun actieve en passieve erfdiensbaarheden en lasten.

De wederzijdse rechten en plichten van partijen worden geregeld door de bepalingen van de leasing-overeenkomst en voor het overige door de Wet van tien januari achttienhonderdvierentwintig op de Erfpacht.

De op te richten serviceflats zullen vrij zijn van hypothecaire inschrijvingen en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen.

Artikel III. 2 : Duur

Deze erfpacht gaat in op de eerste dag van de kalendermaand, volgend op de datum van ontvangst van de kennisgeving van voorlopige oplevering van de serviceflats, zoals bepaald in artikel II.A. 5 hiervoor.

De erfpacht zal van rechtswege een einde nemen bij het verstrijken van zevenentwintig jaren na haar inwerkingtreding, zonder dat hiertoe een opzeg door één der partijen vereist is.

Artikel III. 3 : Vergoeding - canon

3.1. Basisbedrag

KEUZE 1 = IRS OP DATUM VAN INGANG ERFPACHT (MITS WAARBORGBESLUIT VANWEGE OCMW voor 102,5% van het investeringsbedrag cfr. art. II.B.1)

Als vergoeding voor de financiering van de investering, verbindt het OCMW zich tot betaling van een canon met een onveranderlijk basisbedrag, gelijk aan de IRS ask duration op 27 jaar, verhoogd met 62 basispunten, van toepassing twee bankwerkdagen vóór de datum van de aanvang van de erfpacht zoals bepaald in artikel III.2 hiervoor, berekend op het totale investeringsbedrag per flat, als meegedeeld overeenkomstig artikel II.B.3, per maand en per flat gedurende de hele duur van de erfpacht. De rentevoet wordt bepaald rekening houdende met de periodiciteit van kapitaalaflossing en intrestaanrekening, het ontleende kapitaal en de actualisatie van de cashflows op basis van de IRS ask zero-coupon rentevoeten.

!!!Opgelet!!! De marge van 62 basispunten is slechts geldig in geval de erfpacht uiterlijk op 1-1-2010 ingaat. Voor erfpachten die daarna ingaan is de marge op dit ogenblik nog niet gekend.

OF

KEUZE 2= FORWARD IRS ASK DURATION OP 27 JAAR VERHOOGD MET 62 BASISPUNTEN OP DATUM VAN ONDERTEKENING AKTE OF VOORAFGAANDELIJK MET INGANG DATUM AKTE + 3 MAANDEN + UITVOERINGSTERMIJN – SLECHTS NA VOORAFGAANDE VERGUNNING EN AFLEVERING BOUWVERGUNNING EN MITS VOLMACHT AAN SECRETARIS EN VOORZITTER VAN OCMW-RAAD OM DATUM FORWARD VAST TE LEGGEN EN TE AANVAARDEN. INDIEN FORWARD WORDT VASTGELEGD VOOR DATUM AKTE, DIENT DE OCMW-RAAD DE KOSTEN VAN EVENTUELE ANNULATIE VAN DEZE FORWARD TE HAREN LASTE TE NEMEN (MITS WAARBORGBESLUIT VANWEGE OCMW voor 102,5% van het investeringsbedrag cfr. art. II.B.1)

!!!Opgelet!!! De marge van 62 basispunten is slechts geldig in geval de erfpacht uiterlijk op 1-1-2010 ingaat. Voor erfpachten die daarna ingaan is de marge op dit ogenblik nog niet gekend.

Als vergoeding voor de financiering van de investering, verbindt het OCMW zich tot betaling van een canon met een onveranderlijk basisbedrag vanprocent (..... %) van het totale investeringsbedrag per flat, als meegedeeld overeenkomstig artikel II.B.3, per maand en per flat gedurende de hele duur van de erfpacht.

Deze canon zal bij ingang van de erfpacht door SERVICEFLATS INVEST ter kennis worden gebracht van het OCMW.

Indien SERVICEFLATS INVEST op dat ogenblik niet alle schuldvorderingen ontvangen heeft, zal een voorlopige canon worden meegedeeld, die nadien herzien kan worden in functie van de werkelijke kosten.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat bij de vaststelling van hogervernoemde canon werd rekening gehouden met het feit dat, bij ondertekening van deze leasingovereenkomst, de door SERVICEFLATS INVEST uitgekeerde dividenden geheel zijn vrijgesteld van de roerende voorheffing.

In geval van een latere effectieve toepassing van roerende voorheffing op de door SERVICEFLATS INVEST uitgekeerde dividenden, zal deze voorheffing in de canon worden verrekend, vanaf de maand volgend op de publicatie van een wijziging terzake in het Belgisch Staatsblad volgens de hiernavolgende formule:

$$\text{nieuwe canon} = \frac{\text{bestaande canon}}{(100 - \text{RV} (\%))} \times 100$$

3.2. Indexatie

De canon zal, vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de datum van ondertekening van de overeenkomst, verhoogd worden evenredig aan eventuele stijgingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, volgens hiernavolgende formule:

$$\text{indexaanpassing} = \frac{\text{nieuwe index} - \text{basisindex}}{\text{basisindex}} \times \text{basisbedrag canon}$$

De basisindex is deze van december van het jaar voorafgaand aan de datum van ondertekening van de overeenkomst.

De nieuwe index is het cijfer van de maand december van elk jaar.

De indexaanpassing wordt op het einde van elk jaar berekend op basis van het indexcijfer van de maand december en is van rechtswege verschuldigd vanaf 1 januari van het daaropvolgend jaar, ongeacht de begindatum van de erfpacht.

3.3 Betalingswijze

Partijen verklaren dat de canon wordt bedongen voor de gehele duur van huidige erfpacht als erkenning en vergoeding van het eigendomsrecht van SERVICEFLATS INVEST en van de financiering van de investering, maar niet wegens enige verbintenis om het genot van de serviceflats te verschaffen.

De canon is steeds integraal verschuldigd, zelfs indien de serviceflats niet volledig zouden bezet zijn of in geval van genotsderving om welke reden dan ook, behoudens opzet of grove nalatigheid van SERVICEFLATS INVEST.

De canon is betaalbaar op de eerste bankwerkdag van iedere maand via domiciliëring op de rekening van SERVICEFLATS INVEST met nummer 091-0096268-73.

De canon die op de vervaldag niet wordt betaald, zal van rechtswege en zonder aanmaning een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), onverminderd alle andere rechten en vorderingen van SERVICEFLATS INVEST.

Artikel III. 4 : Belastingen

Het OCMW betaalt de onroerende voorheffing, de directe of indirecte belastingen, taksen, retributies, heffingen, enz. van welke aard ook ("*de belastingen*"), thans of in de toekomst op de serviceflats geheven door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaams Gewest, de provincie of de gemeente of elke andere overheid tijdens de duur van de leasingovereenkomst.

Indien de belasting (op de serviceflats tijdens de duur van de leasingovereenkomst) ingekohierd of op een andere wijze gevestigd wordt op naam van SERVICEFLATS INVEST, verbindt het OCMW er zich toe om na eerste verzoek deze belasting aan SERVICEFLATS INVEST terug te betalen.

Bij gebreke aan betaling binnen twee weken na schriftelijke en aangetekende aanmaning daartoe, zal het door het OCMW verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), vanaf de dag van betaling door SERVICEFLATS INVEST tot op de dag van terugbetaling door het OCMW, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingen van SERVICEFLATS INVEST.

Artikel III. 5 : Aansprakelijkheid en verzekering na bouwperiode

Vanaf de voorlopige oplevering van de algemene bouwwerken, zoals bepaald in art. II.A.5. en tijdens de hele verdere duur van de leasingovereenkomst dient het OCMW de serviceflats te verzekeren tegen brandgevaar, voor de nieuwbouwwaarde.

Het OCMW dient de serviceflats te gebruiken als "goede huisvader" en op haar kosten de nodige verzekeringen af te sluiten, die zowel haar risico's als deze van SERVICEFLATS INVEST dekken.

De dekking zal uitdrukkelijk minstens volgende risico's omvatten : B.A. gebouw, brand, glasbreuk, storm, hagel, sneeuw- en ijsdruk, elektriciteit, ontploffing, blikseminslag, waterschade, aansprakelijkheid op basis van art. 544 B.W., arbeidsconflicten en aanslagen.

De verzekeringspolis(sen) zal/zullen specificeren dat :

- het OCMW afziet van elk verhaal tegenover SERVICEFLATS INVEST als eigenaar van de serviceflats.

- elke aanpassing, opheffing, vooropzegging, schorsing of vervallenverklaring van de verzekeringspolis(sen) aan SERVICEFLATS INVEST minstens één maand op voorhand dient te worden meegedeeld;
- bij niet-betaling door het OCMW van de premies, SERVICEFLATS INVEST zich het recht voorbehoudt om in de plaats van het OCMW de verzekeringspremies te betalen en deze op het OCMW te verhalen, zoals voorzien voor de betaling van belastingen, in artikel III. 4;
- het OCMW zich verbindt zowel SERVICEFLATS INVEST als de verzekeringsmaatschappij op voorhand schriftelijk te verwittigen van elke wijziging aan de serviceflats die een verhoging van het schaderisico met zich meebrengt.

De verzekeringspolis vangt aan vanaf de datum van voorlopige oplevering en blijft gedurende de ganse duur van de leasingovereenkomst behouden.

Deze polissen dienen afgesloten bij één of meerdere door SERVICEFLATS INVEST vooraf aanvaarde verzekeringsmaatschappijen. SERVICEFLATS INVEST zal deze aanvaarding enkel om redelijke en gemotiveerde redenen kunnen weigeren.

In geval van genotsderving, om welke reden ook, zal het OCMW geen vergoeding of vermindering van canon van SERVICEFLATS INVEST kunnen eisen.

Artikel III. 6 : Verbeteringen - Nutsvoorzieningen - Onderhoud en herstellingen

6.1. Verbeteringen

Bij voortijdige beëindiging van de leasingovereenkomst zonder overgang van eigendomsrechten van de serviceflats naar het OCMW, zullen alle verbeteringen die het OCMW heeft aangebracht aan de serviceflats van rechtswege aan SERVICEFLATS INVEST toebehoren, zonder dat deze uit dien hoofde een vergoeding verschuldigd is aan eerstgenoemde.

6.2 Nutsvoorzieningen

Het OCMW moet de kosten voor het water-, gas- en elektriciteitsverbruik dragen, evenals die van de abonnementen voor de huur en het onderhoud van de meters.

6.3. Onderhoud en herstellingen van de serviceflats

De kosten van onderhoud, kleine en grote herstellingen van alle aard, desgevallend door vervanging of wederopbouw, aan alle serviceflats, zelfs deze die het gevolg zijn van toeval, overmacht of vetusteit, dienen tijdens de hele duur van de leasingovereenkomst uitgevoerd te worden door de zorgen en op kosten van het OCMW, die geen enkele vergoeding of vermindering van de canon zal kunnen eisen van SERVICEFLATS INVEST.

Indien het OCMW nalaat deze uit te voeren binnen de dertig dagen na aanmaning daartoe met aangetekende brief, heeft SERVICEFLATS INVEST uitdrukkelijk het recht de noodzakelijke werken aan de serviceflats uit te voeren, op kosten van het OCMW.

SERVICEFLATS INVEST heeft het recht om, zonder evenwel inbreuk te plegen op de privacy van de bewoners, de serviceflats te inspecteren, op haar kosten, gedurende de werkdagen en de normale werkuren, hetgeen de verantwoordelijkheid van het OCMW voor onderhoud en herstellingen niet opheft.

6.4. Staat bij beëindiging leasingovereenkomst.

Bij de voortijdige beëindiging van de leasingovereenkomst, zonder dat het OCMW op basis van de daartoe voorziene wettelijke of conventionele mogelijkheden (natrekking of aankoop) eigenaar is geworden van de serviceflats, moet het deze in goede staat van onderhoud achterlaten, de herstellingen van alle aard goed uitgevoerd. Zoniet behoudt SERVICEFLATS INVEST zich het recht voor de dringende en noodzakelijke werken te laten uitvoeren na voorafgaande ingebrekestelling, en uitsluitend op kosten van het OCMW.

6.5. Onderhoud/herstellingen installaties

De serviceflats zijn voorzien van installaties voor water, verwarming, liften, oproepsysteem en parlofonie, basisuitrusting telefonie voor individuele aansluiting, tv-distributie, elektriciteit.

Het OCMW draagt in verband met deze installaties alle kosten, zowel van onderhoud, herstelling en vervanging, evenals deze voortvloeiend uit de wettelijke controles waaraan zij onderworpen zijn.

Het OCMW zal de nodige onderhoudscontracten afsluiten met daartoe erkende bedrijven met het oog op het onderhoud en nazicht van voormelde installaties.

Op eerste verzoek van SERVICEFLATS INVEST zal het OCMW haar deze contracten meedelen.

Het OCMW verbindt er zich toe de niet-bewoonde flats minimaal te verwarmen, zodat geen schade kan optreden ingevolge koude of vocht.

Artikel III. 7 : Bestemming

De serviceflats mogen uitsluitend dienen voor de uitbating van serviceflats, overeenkomstig de voorwaarden vastgesteld in hiernavolgende artikelen III. 9 en III. 10.

Het OCMW verbindt er zich toe om, overeenkomstig de voorwaarden van de leasingovereenkomst, ervoor te zorgen dat de serviceflats op ieder ogenblik blijven voldoen aan deze erkenningsnormen, voorzover technisch mogelijk binnen het bestaande architecturaal concept.

SERVICEFLATS INVEST verleent hierbij het recht aan het OCMW, hiertoe alle nodige aanpassingswerken te laten uitvoeren, waarvan laatstgenoemde de kosten draagt. Dit na voorafgaande goedkeuring van de uit te voeren werken door SERVICEFLATS INVEST, die haar toestemming enkel om redelijke en gemotiveerde redenen zal kunnen weigeren.

Artikel III. 8 : Overdracht - hypotheek - inpandgeving

Het OCMW mag zijn zakelijke rechten, voortvloeiend uit de leasingovereenkomst, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden, overdragen, hypothekeren of met andere zakelijke zekerheden of rechten bezwaren, behoudens na schriftelijk en voorafgaand akkoord van SERVICEFLATS INVEST.

In deze gevallen zal het OCMW tegenover SERVICEFLATS INVEST hoofdelijk verantwoordelijk blijven voor de betaling van de canon, bepaald in artikel III. 3 van de leasingovereenkomst en voor de naleving van alle andere verbintenissen en verplichtingen.

Artikel III. 9 : Uitbating - Regeling “woonvoorrang”

9.1. Uitbatingsrecht - algemeen

Het OCMW heeft het recht en de plicht de serviceflats uitsluitend ter beschikking te stellen van bejaarden volgens voorwaarden, gebruikelijk of wettelijk toepasselijk in de sector van de serviceflatgebouwen ("*uitbatingsrecht*").

Dit uitbatingsrecht wordt evenwel begrensd door de verbintenissen die SERVICEFLATS INVEST zelf heeft opgenomen in het kader van de publieke uitgifte van haar aandelen en die rechten toekennen aan de aandeelhouder(s) of de rechthebbenden, die deze in de serviceflats kunnen uitoefenen.

Deze rechten behelzen:

- het recht op een maximale dagprijs, aan te rekenen aan de aandeelhouder(s) of rechthebbenden, voor verblijf en recht op een vast aantal diensten en prestaties, evenals het recht op een reeks facultatieve diensten die afzonderlijk en volgens levering en toepasselijke prijsberekening aan de bewoners worden doorgerekend; Indien deze maximale dagprijs lager ligt dan de dagprijs die het OCMW aanreket voor de prestaties vermeld onder artikel III-10 aan de niet-woonvoorranggerechtigden, en voor zover deze dagprijzen niet hoger liggen dan de gebruikelijke dagprijzen die door andere OCMW's voor gelijkaardige projecten worden aangerekend, zal het verschil door SERVICEFLATS INVEST worden terugbetaald aan het OCMW.
- het recht op woonvoorrang voor aandeelhouder(s) of de rechthebbenden.

Voor zover als nodig maakt het OCMW deze verbintenissen tot de hare.

De aandeelhouder(s) en rechthebbenden kunnen er zich steeds op beroepen tegenover het OCMW, binnen de grenzen van wat hierna verder is overeengekomen.

9.2. Uitbating - aandeelhouders SERVICEFLATS INVEST

9.2.1. *Naleving rechten uit statuut - duur*

Het OCMW verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van de overeenkomst tussen SERVICEFLATS INVEST en de aandeelhouder(s) op de door haar publiek aangeboden aandelen ("*het statuut*").

Het verbindt er zich derhalve toe de verblijfsrechten zo toe te kennen en de dienstverlening zo in te richten dat SERVICEFLATS INVEST haar verplichtingen kan nakomen jegens de aandeelhouder(s) en de rechthebbenden, zoals omschreven in het statuut. Te dien einde verbindt het OCMW zich ertoe:

- om, vanaf het ingaan van de erfpacht tot en met één december tweeduizend twintig, aan SERVICEFLATS INVEST maandelijks een lijst te laten worden van de tijdens de voorbije maand vrijgekomen flats evenals van de voorziene vrij te komen flats, zelfs indien deze bij het verzenden van de lijst opnieuw zijn bezet, en dit met opgave van de reële of vermoedelijke datum van beschikbaarheid en van de datum van herbezetting;
- bij kennisgeving door SERVICEFLATS INVEST van het voornemen van een aandeelhouder of rechthebbende tot uitoefening van zijn woonvoorrangrecht, de eerst na ontvangst van kennisgeving vrijkomende flat, toebehorend aan SERVICEFLATS INVEST, ter beschikking te houden;
- een afgevaardigde van SERVICEFLATS INVEST toe te laten de nodige controles uit te voeren om na te gaan of het OCMW zijn verplichtingen terzake nakomt.

Het OCMW kan geen verblijfsvoorwaarden en voorwaarden van dienstverlening overeenkomen met aandeelhouder(s) en rechthebbenden, die strijdig zijn met de uitoefening van de rechten van deze laatsten of de uitoefening van deze rechten zouden onmogelijk maken of uithollen.

SERVICEFLATS INVEST is steeds gerechtigd om voorlegging te verzoeken van de standaardovereenkomsten die het OCMW afsluit met de aandeelhouder(s) of rechthebbenden en van het "reglement van orde" dat wordt opgelegd aan de bewoners van de serviceflats.

Vermits de rechten van de aandeelhouder(s) en rechthebbenden desgevallend de duur van de leasingovereenkomst of van één van haar deelopovereenkomsten (erfpacht - opstal) kunnen overleven, houden voormelde en hiernavolgende verbintenissen van het OCMW niet automatisch op bij het einde van de leasingovereenkomst.

Zij vervallen enkel bij uitdoving van de rechten van de aandeelhouder(s) en de rechthebbenden tegenover SERVICEFLATS INVEST, of op basis van bepalingen in de overeenkomst tussen het OCMW en de aandeelhouder(s) en de rechthebbende zelf.

9.2.2. *Recht op woonvoorrang*

Met het oog op het waarborgen voor de aandeelhouder(s) en de rechthebbenden van het recht op woonvoorrang, zoals in het statuut gedefinieerd, worden volgende dwingende bepalingen overeengekomen met betrekking tot het uitbatingsrecht:

a. Het OCMW mag voor de serviceflats met éénieder een verblijfsovereenkomst met dienstverlening afsluiten, die ouder is dan zeventig jaar, met oog op persoonlijke bewoning, eventueel samen met diens echtgenoot/echtgenote of levensgezel(lin), met wie hij/zij een duurzaam gezin vormt.

Deze echtgenoot/echtgenote of levensgezel(lin), mag jonger zijn dan zeventig jaar en behoudt het recht, binnen de perken van wat overeengekomen werd, om in de serviceflat te blijven wonen, zelfs al heeft deze de leeftijd van zeventig jaar niet bereikt bij overlijden van de bewoner-contractant of na rechtmatige opzegging van de verblijfsovereenkomst, bv. omwille van de gezondheidstoestand van de bewoner-contractant.

b. Gedurende een periode van vijf jaren, ingaande op datum van de aanvang van de erfpacht zoals bepaald bij artikel III. 2, mag het OCMW evenwel verblijfsovereenkomsten afsluiten met vijftenzestigjarigen en ouder, met dien verstande dat dient gezorgd dat, bij het einde van hogervermelde periode van vijf jaar, minimaal tweederden van de serviceflats moet bewoond zijn door zeventigjarigen en ouder.

Indien blijkt dat deze verbintenis het OCMW er toe belet om voor alle serviceflats een verblijfsovereenkomst af te sluiten kan van hogerstaande verplichtingen worden afgeweken, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van SERVICEFLATS INVEST, en goedkeuring door de bevoegde Vlaamse overheid.

c. Tussen één januari tweeduizend en vijf en éénendertig december tweeduizend en twintig kunnen aandeelhouder(s) en/of rechthebbenden hun recht op woonvoorrang uitoefenen tegenover SERVICEFLATS INVEST en dus tegenover het OCMW.

Het OCMW verbindt er zich toe om de eerst vrijkomende serviceflat bij voorrang ter beschikking te stellen van de aandeelhouder(s) of rechthebbenden, die voldoen aan de voorwaarden om over een recht op woonvoorrang te beschikken, volgens het statuut van SERVICEFLATS INVEST.

Deze verbintenis begint te lopen vanaf het postmerk van de aangetekende brief waarin SERVICEFLATS INVEST het OCMW op de hoogte stelt van het verzoek tot opname van de aandeelhouder(s) of rechthebbenden, die in overeenstemming met het statuut over een recht op woonvoorrang beschikt.

9.2.3 Het OCMW verzaakt -gedurende de ganse looptijd van onderhavige leasingovereenkomst- uitdrukkelijk aan de uitoefening van de rechten, welke het t.a.v. de aandeelhouder(s) of rechthebbenden zou kunnen putten uit de toepassing van art. 80 van de Huisvestingscode.

Artikel III. 10 : Dienstverlening

Het OCMW verbindt er zich toe dienstverlening aan te bieden aan de aandeelhouder(s) of rechthebbenden.

Deze dienstverlening bestaat minimaal uit een vast aantal diensten en prestaties, waarvan de kosten begrepen zijn in de dagprijs van verblijf, en een reeks facultatieve diensten die afzonderlijk en volgens levering aan de bewoners worden doorgerekend. Het OCMW verbindt zich ertoe aan de aandeelhouder(s) of rechthebbenden voor de facultatieve diensten eenzelfde prijsberekening toe te passen als voor de andere bewoners.

In het forfaitaire aanbod zijn begrepen :

- de oproepmogelijkheid tot hulpverlening 24 uren op 24
- de reiniging van de buitenkant van het gebouw (gevels, ramen, daken) en van de gemeenschappelijke ruimten (inkom, gangen, trappen, lift, wasserette, ontspanningsruimte, ...) binnen het gebouw
- het onderhoud van de technische installaties en de beplantingen
- de brandverzekering van het volledige serviceflatgebouw
- de aansluiting op de nutsvoorzieningen, behalve telefoon/tv

Het facultatieve aanbod omvat tenminste volgende diensten :

- een (warme) maaltijd per dag
- de brandverzekering van de inboedel van de serviceflats
- poetsdienst
- organisatie tijdelijke verpleging aan huis, gezins- en bejaardenhulp, en paramedische verzorging.

In het algemeen moet de dienstverlening beantwoorden en blijven beantwoorden aan de erkenningsnormen die worden bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van achttien december negentienhonderdéennegentig tot coördinatie van de decreten inzake voorzieningen voor bejaarden en de in het kader hiervan genomen uitvoeringsbesluiten, en de eventuele hieraan aangebrachte of nog aan te brengen wijzigingen.

Artikel III. 11 : Toezicht door SERVICEFLATS INVEST

SERVICEFLATS INVEST is gerechtigd op geregelde tijdstippen controles uit te voeren om na te gaan of het OCMW de voorwaarden van de leasingovereenkomst stipt naleeft.

In het kader van dit toezicht mogen aangestelden van SERVICEFLATS INVEST of door haar aangeduide derden steeds de serviceflats bezoeken, zonder evenwel inbreuk te plegen op de privacy van de bewoners.

Het OCMW verbindt er zich toe deze aangestelden of derden toegang te verlenen tot de serviceflats en hen, desgevallend, inzage te verlenen in de met aandeelhouder(s) of rechthebbenden afgesloten verblijfovereenkomsten en overeenkomsten van dienstverlening.

Artikel III. 12 : Geheel of gedeeltelijk verlies van de serviceflats

Indien vóór het verstrijken van de duur van de leasingovereenkomst de serviceflats geheel of gedeeltelijk verloren gaan, of het genot ervan om welke reden ook onderbroken wordt voor om het even welke tijdsperiode, door omstandigheden onafhankelijk van de wil van SERVICEFLATS INVEST (overmacht, onvoorziene omstandigheden, om het even welke vreemde oorzaak), zal de leasingovereenkomst in ieder geval

gehandhaafd worden en kan zij niet wegens het ontbreken van een oorzaak of voorwerp worden beëindigd, zelfs indien deze genotsderving vijf jaar overschrijdt.

Bijgevolg zullen de verbintenissen en verplichtingen van het OCMW integraal worden gehandhaafd.

Artikel III. 13 : Onteigening

In geval van onteigening van de serviceflats om reden van openbaar nut, kan noch het OCMW van SERVICEFLATS INVEST, noch SERVICEFLATS INVEST van het OCMW enige vergoeding eisen. Het OCMW kan enkel rechten laten gelden tegenover de onteigenende overheid. Het kan van deze laatste evenwel geen enkele vergoeding eisen die deze van SERVICEFLATS INVEST vermindert.

Vanaf het effectief worden van de onteigening, is het OCMW geen verdere canon of huur verschuldigd aan SERVICEFLATS INVEST.

Artikel III. 14 : Voorkooprecht

Voor zover het OCMW zijn verplichtingen voortkomend uit de leasingovereenkomst heeft uitgevoerd, beschikt het over een algemeen voorkooprecht op de serviceflats die het voorwerp uitmaken van de leasingovereenkomst.

Dit voorkooprecht, dient ten laatste uitgeoefend binnen twee maanden, nadat het OCMW door SERVICEFLATS INVEST bij aangetekend schrijven op de hoogte werd gebracht van diens beslissing tot vervreemding.

Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte zal een einde komen aan de leasingovereenkomst. Voor zover dit niet automatisch of van rechtswege is geschied, zal het opstalrecht worden geretrocedeerd aan het OCMW en de erfpacht worden ontbonden.

Artikel III. 15 : Periode na beëindiging erfpacht

15.1 Na het einde van de erfpacht, gaan de partijen voor de resterende duur van het opstalrecht, zoals bepaald in artikel I. 2, een huurovereenkomst aan ("huurovereenkomst").

Deze huurovereenkomst zal analoge verplichtingen inhouden als deze voorzien bij de artikelen III. 4 tot en met III. 13 van de leasingovereenkomst.

De maandelijkse huurprijs is betaalbaar op de eerste bankwerkdag van de maand via domiciliëring op de rekening van SERVICEFLATS INVEST met nummer 091-0096268-73 en dient voor de eerste maal betaald te worden op de eerste bankwerkdag van de maand volgend op de beëindiging van de erfpacht.

De huurprijs wordt per serviceflat vastgesteld op :

het totale investeringsbedrag, als meegedeeld overeenkomstig artikel II.B.3
x
(Euribor 12 maand + 1%)

per maand, en is verschuldigd voor elke aangevallen maand.

Bij gebreke aan betaling twee weken na schriftelijke en aangetekende aanmaning daartoe, zal het door het OCMW verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), vanaf de dag van opeisbaarheid tot op de dag van betaling, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingen van SERVICEFLATS INVEST.

15.2 Na het einde van de erfpacht, en voorzover het OCMW zijn verplichtingen voortkomend uit de erfpachtovereenkomst heeft uitgevoerd, beschikt het over een koopoptie op de serviceflats die het voorwerp uitmaken van de leasingovereenkomst, waaronder dient begrepen het recht op vroegtijdige beëindiging van het recht van opstal en op overname van alle zakelijke rechten van SERVICEFLATS INVEST op de gebouwen en opstallen, onder de hiernavolgende voorwaarden :

a) de koopoptie van het OCMW zal enkel kunnen uitgeoefend worden bij aangetekende brief gericht aan SERVICEFLATS INVEST of bij deurwaardersexploot, ter post neergelegd dan wel betekend aan SERVICEFLATS INVEST.

b) SERVICEFLATS INVEST mag zijn patrimoniumbestanddelen slechts verkopen na advies te hebben ingewonnen bij erkende vastgoedexperten. SERVICEFLATS INVEST mag daarenboven zijn patrimoniumbestanddelen in principe niet verkopen beneden de waarde, vastgesteld door de expert en beneden het initiële investeringsbedrag zoals vastgesteld in artikel II.B van deze overeenkomst.

c) Vanaf het lichten van de aankoopoptie kunnen de vereiste onderhandelingen aanvangen tussen het OCMW en SERVICEFLATS INVEST om eventueel tot aankoop over te gaan. SERVICEFLATS INVEST zal bij de bepaling van de verkoopprijs rekening houden met de geëxpertiseerde waarde, rekening houdend met de bijzondere wijze van eigendom in hoofde van SERVICEFLATS INVEST, evenals met de actualisatie tegen een dan geldende rentevoet van de nog te verwachten betalingen onder de leasingovereenkomst.

d) Bij het verlijden van de authentieke aankoopakte zal een einde komen aan de leasingovereenkomst. Voor zover dit niet automatisch of van rechtswege is geschied, zal het opstalrecht worden geretrocedeerd aan het OCMW.

Artikel III. 16 : Ontbinding erfpacht of huur

De leasingovereenkomst kan niet worden beëindigd door opzegging vóór haar vervaldag.

Niettemin heeft SERVICEFLATS INVEST het recht de ontbinding van de erfpacht- en huurovereenkomst te eisen in één van de volgende gevallen, wanneer een aangetekende ingebrekestelling tot herstel van de wanprestatie gedurende dertig dagen zonder gevolg is gelaten door het OCMW:

- de wijziging van bestemming van de serviceflats, die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst;
- niet-betaling binnen de dertig dagen na datum van opeisbaarheid van de canon of enig ander bedrag verschuldigd op basis van de leasingovereenkomst;
- in geval van staking van betaling;
- bij achterstal inzake fiscale of sociale schulden;
- indien het OCMW één van de artikelen III. 3 tot en met III. 13 en/of III. 15, en IV.3 van de leasingovereenkomst niet naleeft;
- indien het OCMW geen vereiste uitbatingsvergunning/erkenning bekomt, of bij verlies van deze uitbatingsvergunning/erkenning.

Het hiervoor omschreven recht om over te gaan tot vervroegde ontbinding, behoort enkel SERVICEFLATS INVEST toe, dat in elk geval de keuze behoudt tussen uitvoering van de overeenkomst of ontbinding. Indien SERVICEFLATS INVEST op een bepaald ogenblik de uitvoering van de overeenkomst verkiest, heeft dit niet tot gevolg dat het recht op ontbinding hierdoor zou vervallen.

In geval van vroegtijdige beëindiging van de leasingovereenkomst is SERVICEFLATS INVEST geen enkele vergoeding verschuldigd om welke reden ook.

De serviceflats zullen toekomen aan SERVICEFLATS INVEST en het opstalrecht, zoals toegekend in HOOFDSTUK I, zal verworven blijven voor de overeengekomen duur.

In geval van ontbinding van de erfpacht- of huurovereenkomst ten nadele van het OCMW zal SERVICEFLATS INVEST het recht hebben de onmiddellijke betaling te eisen van een bedrag dat zal vastgesteld worden als volgt:

- de gebeurlijke achterstallige vergoedingen of ingevolge de leasingovereenkomst alle tot op datum van betaling verschuldigde sommen (van welke aard ook), verhoogd met de verwijlinteresten,
- vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding ten belope van één jaar canon of huur.

Bij gebreke aan betaling twee weken na schriftelijke en aangetekende aanmaning daartoe, zal de door het OCMW verschuldigde forfaitaire schadevergoeding van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen, berekend op de wettelijke intrestvoet verhoogd met nul komma vijftig procent (0,50 %), vanaf de dag van opeisbaarheid tot op de dag van betaling, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingen van SERVICEFLATS INVEST.

HOOFDSTUK IV. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel IV. 1 : Opschortende voorwaarden ³ of Openbaar nut

De leasingovereenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat SERVICEFLATS INVEST alle nodige vergunningen bekomt voor het bouwen van de door haar op te richten serviceflats.

De leasingovereenkomst wordt eveneens afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen door het OCMW van de vereiste voorafgaande vergunning.

SERVICEFLATS INVEST zal binnen de twee weken na het verkrijgen van de laatste vergunning het OCMW kennis geven van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde.

Het OCMW zal binnen de twee weken na het verkrijgen van de voorafgaande vergunning SERVICEFLATS INVEST kennis geven van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde.

Wanneer alle opschortende voorwaarden niet vervuld zijn op binnen het jaar na ondertekening van onderhavige overeenkomst kunnen beide partijen door aangetekende brief aan de andere partij meedelen dat ze afzien van de leasingovereenkomst.

SERVICEFLATS INVEST zal in dat geval aan het OCMW geen vergoeding verschuldigd zijn voor de onbeschikbaarheid van het onroerend goed. Het OCMW zal evenmin enige vergoeding verschuldigd zijn aan SERVICEFLATS INVEST.⁴

De leasingovereenkomst wordt aangegaan om reden van openbaar nut en krachtens het Besluit van de Vlaamse Regering de dato achttien oktober negentienhonderdvijfennegentig houdende principiële goedkeuring van erkenning in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van drie mei negentienhonderdvijfennegentig tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, en het Besluit van de Vlaamse Regering de dato dertig november tweeduizend en één zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse Regering van zestien mei tweeduizend en acht houdende de toekenning van een subsidie aan Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn en verenigingen zonder winstoogmerk als tegemoetkoming in de vergoeding voor de verwerving van de eigendom van serviceflatgebouwen die op hun grond zijn opgericht in het kader van een onroerende leasingovereenkomst met de Bevak, en krachtens het Besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. _____

Artikel IV. 2 : Bevoegde Rechtbanken

Partijen komen overeen elk geschil omtrent het bestaan, de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van de leasingovereenkomst uitsluitend te onderwerpen aan de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement waar het onroerend goed gelegen is.

³ inlassen in geval op datum van ondertekening de voorafgaande vergunning en/of stedenbouwkundige vergunning nog niet verleend werd

⁴ inlassen in geval op datum van ondertekening de voorafgaande vergunning en/of stedenbouwkundige vergunning nog niet verleend werd

Artikel IV. 3 : Waarborgen

3.1 Ter naleving van alle verbintenissen die in hoofde van het OCMW voortvloeien uit de leasingovereenkomst, geeft het OCMW zijn vorderingen en rechten, die het bezit of zal bezitten ten aanzien van het Gemeentefonds of diens rechtsopvolger in pand; bijgevolg staat het toe dat SERVICEFLATS INVEST rechtstreeks betalingen ontvangt, welke toekomen aan het OCMW, en dit ten belope van alle niet-betaalde schuldvorderingen, welke SERVICEFLATS INVEST heeft ten aanzien van het OCMW.

SERVICEFLATS INVEST verbindt er zich evenwel toe van deze inpandgeving geen gebruik te maken, noch terzake enige kennisgeving te doen aan het Gemeentefonds, van zodra en zolang het OCMW kan genieten van een gemeentelijke waarborg ten belope van de eindeopstalvergoeding, als bepaald bij artikel I. 5, voor alle door SERVICEFLATS INVEST aan het OCMW in erfpacht of in huur gegeven serviceflats.

3.2 Ter naleving van de verbintenis van het OCMW tot betaling van de eindeopstalvergoeding, als bepaald bij artikel I. 5, en met het oog op het behoud van de serviceflatgebouwen die op zijn grond zijn opgericht, zal het OCMW jaarlijks gedurende achttien jaar volgend op de definitieve erkenning van de serviceflats, per flat een bedrag storten op een rekening die geblokkeerd wordt tot de datum waarop de eindeopstalvergoeding wordt betaald. **Het jaarlijks bedrag per flat is minimaal gelijk aan 1.140,43 euro.**

Het OCMW verbindt er zich dientengevolge toe de hogervermelde bedragen ononderbroken te beleggen, met het oog op het vormen van een kapitaal ter betaling van de eindeopstalvergoeding, als bepaald bij artikel I. 5.

Het OCMW verbindt er zich toe om tijdig de nodige schikkingen te treffen voor het openen van bedoelde rekening en SERVICEFLATS INVEST hiervan in kennis te stellen.

SERVICEFLATS INVEST verklaart uitdrukkelijk af te zien van een verdere verplichting in hoofde van de derde-pandhouder tot in pandhouding, van zodra het pand een waarde bereikt van de eindeopstalvergoeding, als bepaald bij artikel I. 5, doch dit enkel voor alle bedragen die deze opstalvergoeding overschrijden.

3.3 Het OCMW en SERVICEFLATS INVEST komen uitdrukkelijk overeen dat SERVICEFLATS INVEST, bij eventuele uitwinning van de waarborgen, volgende volgorde zal naleven :

- bij achterstallen in de betaling van de eindeopstalvergoeding, zal vooreerst het pand, als beschreven bij art. IV. 3.2 worden uitgewonnen. Er zal slechts een beroep worden gedaan op de gemeentelijke waarborg, voorzover dit pand, als beschreven bij art. IV. 3.2, niet volstaat tot terugbetaling van de verschuldigde hoofdsom en interesten.
Er zal slechts een beroep worden gedaan op de waarborg, als omschreven bij art. IV. 3.1, eerste lid, bij gebreke aan gemeentelijke waarborg, of voorzover deze gemeentelijke waarborg niet volstaat tot terugbetaling van de verschuldigde hoofdsom en interesten.
- bij achterstallen in andere betalingen, zoals canon en huurgelden, zal vooreerst een beroep worden gedaan op de eventuele gemeentelijke waarborg. Bij gebreke aan gemeentelijke waarborg, of voorzover deze gemeentelijke waarborg niet volstaat tot terugbetaling van de verschuldigde hoofdsom en interesten, zal SERVICEFLATS INVEST een beroep doen op de waarborg, als omschreven bij art. IV. 3, eerste lid. Slechts na uitwinning van alle andere waarborgen zal een beroep worden gedaan op het pand, als beschreven bij art. IV. 3.

3.4. SERVICEFLATS INVEST gaat ter financiering van het project van serviceflats dat het voorwerp uitmaakt van deze onroerende leasingovereenkomst, op haar beurt een lening aan bij Dexia Bank. De naleving van de verbintenissen van SERVICEFLATS INVEST t.a.v. Dexia werd gewaarborgd bij beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d. Mocht het OCMW betalingen dienen te verrichten aan Dexia Bank uit hoofde van deze borgstelling, dan worden die sommen in mindering gebracht van de sommen die het OCMW verschuldigd is uit hoofde van onderhavige onroerende leasingovereenkomst.

VERKLARINGEN

Door de notaris :

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Bodemsaneringsdecreet

Volgende bepaling dient te worden opgenomen:

Het OCMW neemt alle risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart dat Serviceflats Invest hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

SLOTVERKLARINGEN

Partijen verklaren dat het recht van erfpacht wordt gevestigd met toepassing van de belasting over de toegevoegde waarde, op grond van artikel 9, tweede lid, 2° en artikel 44, § 3, 1°, b van het btw-wetboek.

Partijen verklaren dat de contante waarde van het recht van erfpacht, die als maatstaf van heffing van de belastingen over de toegevoegde waarde zal dienen, wordt bepaald op zevenennegentig komma vijftig procent (97,5 %) van het totale investeringsbedrag, als omschreven bij artikel II.B, namelijk alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht, de volledige bouwkost van de serviceflats en de prefinancieringskosten tijdens de bouwperiode.

Bij ondertekening van onderhavige overeenkomst kan deze contante waarde worden geschat op een bedrag van _____ euro (_____ EUR).

Ter uitvoering van artikel 159, 8° van het Wetboek der Registratierechten verklaart SERVICEFLATS INVEST:

- ingeschreven te zijn bij de diensten van de btw onder het nummer 456.378.070;
- gehouden te zijn tot het indienen van periodieke btw-aangiften bij het btw-controlekantoor te Antwerpen 6;
- dat het onroerend goed nog niet werd ingecohierd in de onroerende voorheffing.

De instrumenterende notaris geeft lezing aan de partijen van artikel 73 van het btw-wetboek.

Alle kosten van registratie en ereloon, voortvloeiend uit de leasingovereenkomst zijn ten laste van het OCMW.

Het OCMW verklaart, voor de uitvoering van de leasingovereenkomst, keuze van woonst te doen te _____.

SERVICEFLATS INVEST doet keuze van woonst in haar maatschappelijke zetel.

De Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van de ambtshalve inschrijving hem/haar opgelegd door artikel vijfendertig van de wet van zestien december achttienhonderd éénenvijftig op de voorrechten en hypotheke.

Waarvan akte.

Gedaan en verleden te _____, datum als boven.

En na gedane voorlezing hebben partijen getekend met ons, notaris(sen)
