

**OVEREENKOMST VAN BEZETTING TER BEDE**  
**2017 STUDIO CITYGATE V01**

Tussen:

- De **CVBA ENTRAKT**, met maatschappelijke zetel en correspondentie-adres te 1070 Anderlecht, Herzieningslaan 80, met ondernemingsnummer (RPR Brussel) 0807.149.965 vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de heer Dries Vanneste;

Hierna genoemd "Entrakt"

En

Hackerspace Brussels, zijnde een VZW met maatschappelijke zetel te Molenstraat 40 te 1210 Sint Joost ten Noode, hebbende als ondernemingsnummer 0817617057, hebbende als bankrekening met BIC-code en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer / mevrouw

Achternaam + Voornaam	Wouter Simons	
Hoofdverblijfplaats (str + huisnr)	Maile vande topweg G3	
Postcode + Woonplaats	1090 Jette	
E-mailadres	Wouter.simons@gmail.com	
GSM-nummer privé en werk	Privé 0496120280	Werk
Bankgegevens privé	IBAN BE	BIC
Achternaam + Voornaam	Tom Behets	
Hoofdverblijfplaats (str + huisnr)	Mechelse Steenweg 1087	
Postcode + Woonplaats	3020 Herent	
E-mailadres	Behets@gmail.com	
GSM-nummer privé en werk	Privé 0486 608 280	Werk
Bankgegevens privé	IBAN BE	BIC
Alle adreswijzigingen dienen te worden gemeld. De hoofdverblijfplaats / maatschappelijke zetel kan in geen geval op het adres van het voorwerp van overeenkomst worden geplaatst. De precaire gebruiker erkent dat alle correspondentie m.b.t. onderhavige overeenkomst naar het adres van de hoofdverblijfplaats / maatschappelijke zetel mag worden verstuurd.		

Hierna genoemd "de precaire gebruiker"

**Preliminaire uiteenzetting:**

Entrakt richt zich op het tijdelijk hergebruik van leegstaande gebouwen en zorgt er onder meer voor dat deze niet onbenut blijven en worden onderhouden in afwachting van de realisatie van de doelstellingen van de eigenaar van het gebouw (dan wel de houder van een zakelijk of persoonlijk recht erop). Entrakt heeft het recht om het gebouw of delen ervan in gebruik te geven aan derden, maar enkel onder eenzelfde précair gebruiksrecht als zichzelf.

Thans heeft Entrakt het hierna onder artikel 1 omschreven gebouw in précair gebruik van de eigenaar van dit gebouw (of houder van een zakelijk of persoonlijk recht).

Het gebouw maakt deel uit van een grote gebiedsontwikkeling waar meerdere terreinen en gebouwen deel van uitmaken. De realisatie van het masterplan en de verschillende ontwikkelingen loopt gefaseerd en de exacte uitvoering van de fases is onzeker in de tijd.

Om het gebouw ondertussen niet te laten verloederen of slachtoffer te laten worden van vandalisme, wenst de Opdrachtgever het pand tijdelijk te laten gebruiken zodat op een positieve manier de leegstandsrisico's worden geminimaliseerd.

Omwille van bovenstaande redenen is het contract dat Entrakt met de Precaire gebruiker afsluit een overeenkomst van "Bezetting ter Bede". Deze Bezetting ter Bede kan nooit een langere minimumtermijn of een langere opzegtermijn voorzien dan wat is opgenomen in het contract tussen Opdrachtgever en Entrakt.

De precare gebruiker wenst een deel van dit gebouw of het geheel te gebruiken en Entrakt gaat hier mee akkoord.

Aldus zijn partijen overeengekomen wat volgt:

#### ART. 1: VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Het project betreft een industrieel gebouw. Het complex is leegstaand.

De Opdrachtgever en eigenaar laat Entrakt toe het Gebouw ten precare titel te gebruiken, hetgeen door Entrakt wordt aanvaard. De Opdrachtgever geeft aan Entrakt het recht om het Gebouw of delen ervan in gebruik te geven aan derden, maar enkel onder eenzelfde précair gebruiksrecht als zijzelf.

Entrakt zal voor het beperkt tijdelijk hergebruik van het gebouw zorgen teneinde :

- deze niet onbenut blijven
- deze worden onderhouden in afwachting van de realisatie van de doelstellingen van de Opdrachtgever

Entrakt laat de precare gebruiker toe een deel van het gebouw dat zij in gebruik zal hebben, zijnde

Tijdelijk adres	Grondelsstraat 152		
Postcode	1070	Woonplaats	Anderlecht
Ruimtes	A3 90 + 26m2 *	Zie plan*	*
Parking	0 *	*	*
Kelder	0 *	*	* (*benoeming of aanduiding op plan!)

**ten precare titel in te richten** alvorens te gebruiken voor volgende activiteiten: Hacklab, hetgeen door de laatstgenoemde wordt aanvaard. De exacte locatie van de ruimte is bepaald op plan 1 in bijlage. Voor elke andere soort activiteit of het gebruik van een andere locatie binnen het gebouw of het totale project (gemeenschappelijke delen, koer...) is een voorafgaand, schriftelijk akkoord van Entrakt vereist. Het is niet toegelaten de binnenkoer van het project als parking te gebruiken. Enkel laden en lossen is toegelaten in de daarvoor voorziene ruimte.

Deze ruimte wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door de precare gebruiker, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht.

Indien bij de intrek de precaire gebruiker volgens zijn beschouwing bepaalde gebreken ondervindt aan het pand dient hij/zij binnen de 14 dagen een volledige lijst schriftelijk voor te leggen aan Entrakt. Na deze periode worden de gebreken aanzien als eigen verantwoordelijkheid en zal hij/zij zelf verantwoordelijk zijn voor een correcte oplossing. Entrakt zal deze gebreken evalueren en afhankelijk van het gebrek een oplossing voorleggen.

Entrakt heeft het recht om los van de benutting van de precaire gebruiker, het pand beschikbaar te stellen voor commerciële doeleinden, zonder hiervoor een financiële compensatie te voorzien voor de precaire gebruiker.

De precaire gebruiker erkent uitdrukkelijk dat het gemeen huurrecht/de woninghuurwet/de handelshuurwet/de pachtwet op deze overeenkomst niet van toepassing is.

Staat van het pand gezien en goedgekeurd, 14 /11 /2018 Handtekening precaire gebruiker
---

## **ART. 2: REDEN VAN DE OVEREENKOMST**

Deze overeenkomst wordt gesloten om de volgende redenen:

- Tijdelijk hergebruik in afwachting van herontwikkeling

Gelet op deze redenen en de beperkte rechten van Entrakt kan er geen zekerheid worden verleend aan de precaire gebruiker.

## **ART. 3. DUUR VAN DE OVEREENKOMST**

Het gebruik neemt aanvang op 1/12/2018 en loopt tot einde contract door opzeg Entrakt of precaire gebruiker

Zonder afbreuk te doen aan hetgeen hieronder wordt uiteengezet, verbindt de precaire gebruiker zich er echter toe de ruimte een minimumtermijn van 12 weken te gebruiken..

Zodra de onder artikel 2 vermelde reden vervuld is of vervuld zal worden of zodra de eigenaar van het gebouw (dan wel de houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het gebouw) aan Entrakt meedeelt een einde te willen stellen aan de overeenkomst tussen haarzelf en Entrakt, eindigt deze overeenkomst onmiddellijk van rechtswege zelfs indien dit zich voordoet binnen voormelde minimumtermijn. Aan de precaire gebruiker wordt in dat geval een verhuistermijn van 4 weken, die ingaat vanaf melding van Entrakt aan precaire gebruiker, toegestaan. Entrakt is aan de precaire gebruiker geen vergoeding verschuldigd. Uiterlijk op de 28<sup>ste</sup> dag dient de precaire gebruiker de ruimte terug te geven aan Entrakt overeenkomstig de hieronder vermelde bepalingen.

Bovendien kan door elke partij aan dit precaire gebruik op elk moment een einde worden gesteld door het geven van een opzeg van ten minste 4 weken bij brief, voor de precaire gebruiker wel enkel na verloop van de hierboven vermelde minimumtermijn. In de opzegbrief dient geen reden te worden vermeld. Op het einde van de opzegtermijn dient de precaire gebruiker de ruimte terug te geven aan Entrakt overeenkomstig de hieronder vermelde bepalingen.

Indien de precaire gebruiker niet aanwezig is bij de oplevering zal er een vergoeding van € 250 incl. Btw worden aangerekend. Indien de oplevering laattijdig gebeurt, zal er een vergoeding van € 100 per

bijkomend uur worden gevraagd. Het uur van de oplevering zal worden meegedeeld aan de precare gebruiker op het ogenblik dat de datum wordt meegedeeld van de oplevering.

#### **ART. 4: UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING**

Zo de precare gebruiker grovelijk aan zijn gebruikersverplichtingen te kort komt, kan Entrakt van rechtswege onmiddellijk een einde stellen aan de overeenkomst zonder opzegging en zonder voorafgaande ingebrekestelling. Als grovelijke tekortkomingen worden onder meer beschouwd, zonder limitatief te zijn, een achterstal in betaling van de prijs en lasten en het veroorzaken van hinder en schade zonder dat deze hinder werd stopgezet of deze schade hersteld of vergoed.

In geval van ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de precare gebruiker, zal deze (i) alle en om het even welke kosten, voorschotten en uitgaven dragen die voortvloeien uit zijn tekortkomingen en uit de ontbinding van deze overeenkomst, (ii) de prijs en lasten voor de lopende maand betalen en (iii) een vergoeding gelijk aan 3 maanden van de dan geldende prijs en lasten betalen.

#### **ART. 5: VERBOD VAN OVERDRACHT**

Het is de precare gebruiker niet toegelaten zijn recht van gebruik over te dragen aan een derde, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Entrakt.

Het is de precare gebruiker eveneens niet toegelaten op zijn beurt een recht van bezetting toe te kennen aan een derde.

Overtreding van dit verbod wordt beschouwd als een grove tekortkoming die aanleiding geeft tot toepassing van het uitdrukkelijk ontbindend beding van art. 4.

#### **ART. 6: STAAT EN WAARBORG**

De precare gebruiker verklaart het pand en inventaris in gebruik te nemen conform de bij begin van dit contract gemaakte plaatsbeschrijving (digitale foto's) en verklaart bij de beëindiging van het contract het pand en de inventaris in dezelfde staat op te zullen leveren. Indien de precare gebruiker zich niet schikt naar zijn verplichting tot de teruggave en het terug in orde brengen van de bezette ruimte, zal hij onverminderd zijn verplichting tot herstel in goede staat, een schadevergoeding voor niet-beschikbaarheid verschuldigd zijn, waarbij de minimumperiode van onbeschikbaarheid vastgesteld wordt op één maand en de berekening van de schadevergoeding gebeurt volgens ondeelbare perioden van een maand.

Indien de partijen op het einde van deze overeenkomst geen overeenstemming bereiken over het bedrag van de eventuele schade en van de periode van onbeschikbaarheid, worden deze in hoogste instantie en zonder verhaal door een in gemeen overleg door de partijen aangewezen expert vastgesteld; indien de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van een deskundige, zal deze aangeduid worden door de bevoegde rechtbank op verzoek van de meest gerede partij.

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen, zal de precare gebruiker op de rekening van Entrakt onderstaande som storten, betaalbaar uiterlijk binnen de 10 dagen na de ondertekening van het contract, ten titel van waarborg voor de correcte uitvoering van zijn verbintenissen. Indien de borg niet is ontvangen binnen de voorgestelde termijn vervallen alle rechten van de precare gebruiker op het onroerend goed.

<input type="checkbox"/> Waarborg: 1044,00 €
--

Op het einde van de overeenkomst zal deze waarborg hem na 8 weken, mits alle afrekeningen van bv. energie etc... reeds voorhanden zijn, worden terugbetaald; de interesten blijven verworven voor Entrakt.

In geen geval mag de waarborg door de precare gebruiker aangewend worden tot betaling van de maandvergoeding of welkdanige lasten in de ruimste zin.

#### ART. 7: PRIJS – LASTEN

Aan dit contract zijn kosten verbonden die met het gebruik van het pand samenhangen, zoals ondermeer maar niet uitsluitend de kosten die samenhangen met: controlewerkzaamheden, administratie, incasso, 24-uur bereikbaarheidsdienst, acquisitie, communicatie, technische dienstverlening, installatiekosten, tegemoetkoming aan opdrachtgever en de algemene werking (wagens, personeel, vaste en flexibele kosten) van het bedrijf. Deze en overige kosten worden gedragen door de precare gebruiker. Aan dit contract zijn lasten en belastingen verbonden die met het gebruik van het pand samenhangen, zoals ondermeer maar niet uitsluitend de belastingen die worden geheven voor het gebruik van het pand. Deze en overige lasten en belastingen worden gedragen door de precare gebruiker

De precare gebruiker verbindt er zich toe voor dit precair gebruik éénmalig onderstaande vergoedingen te betalen.

<input type="checkbox"/> Dossierkost:	295,00 € excl. BTW
<input type="checkbox"/> Sleutels 5X5 Euro:	25,00 € excl. BTW
<input type="checkbox"/> Brandblusser* 1X75 Euro:	75,00 € excl. BTW *1 toestel per 150m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> Vouchers internet 1X50 Euro:	50,00 € excl. BTW
<input type="checkbox"/> Pelletkachel:	375,00 € excl. BTW
<input type="checkbox"/> Inrichting ruimte:	000,00 € excl. BTW-Gebruiker
<input type="checkbox"/> Extra's .....	..... € excl. BTW
Totaal:	695,00. € excl. BTW

De waarborg, opstartvergoeding, brandpreventiepakket en de eerste maandvergoeding dienen binnen de termijn van 10 dagen op rekening nr. BE24 3630 3847 9738 (BIC BBRUBEBB) van Entrakt te worden gestort. Betalingsherinneringen zullen gepaard gaan met bijkomende kosten.

De precare gebruiker verbindt er zich toe voor dit precair gebruik met ingang van 1/12/2018 onderstaande maandvergoeding te betalen:

<input type="checkbox"/> Maandelijkse vergoeding: 4,50 Euro per m <sup>2</sup>
--

De precare gebruiker verbindt er zich toe voor dit precair gebruik met ingang van 1/12/2018 onderstaande maandelijkse provisie te betalen:

<input type="checkbox"/> Maandelijkse provisie: 1,00. Euro per m <sup>2</sup> Excl. BTW
---

De maandvergoeding en provisie dienen vóór de 7<sup>e</sup> dag van de maand op rekening van Entrakt ontvangen zijn, als vermelding dient u de mededeling zoals vermeld op de factuur te gebruiken of bij een permanente opdracht uw naam of bedrijfsnaam, uw ruimte en de periode waarvoor u betaalt te vermelden.

De provisie is een berekening van de vermoedelijke verbruikskosten die de preciaire gebruiker zal maken. De provisie is een inschatting en kan periodiek herbekeken en afgerekend worden. De provisie omvat de lasten zoals omschreven in art. 8 voorzieningen, maar kan ook aangewend worden om alle lasten ten gevolge van het gebruik van het pand te bekostigen.

Per wijziging van preciaire gebruiker zal een éénmalige dossierkost worden aangerekend van van 80,00 euro incl. BTW.

De maandvergoeding is jaarlijks indexeerbaar met 3,5% op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst; deze indexering staat los van de officiële indexering (d.w.z. koppeling aan de gezondheidsindex analoog aan de regeling voor gemene huur). De preciaire gebruiker wordt hiervan voorafgaand op de hoogte gesteld.

Bij niet-betaling op de voormelde vervaldagen brengt het invorderbare bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten op tegen de netto jaarvoet gelijk aan de Euribor vermeerderd met 8 %, te rekenen van de vervaldatum van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit onverminderd het recht van Entrakt de overeenkomst te ontbinden overeenkomstig artikel 4. Indien de betaling meer dan 10 dagen achterstallig is, zal er van rechtswege en zonder ingebrekestelling, bij wijze van forfaitaire en onverminderbare vergoeding, een bedrag verschuldigd zijn gelijk aan 10 % van de achterstallige bedragen voor administratiekosten, onverminderd het recht van Entrakt over te gaan tot ontbinding overeenkomstig artikel 4.

Waarschuwing voor verspilling energie	€ 30,00
Waarschuwing voor rommel, ontbrekende documenten, ...	€ 15,00
Waarschuwing voor achterstallige betaling	€ 15,00
Niet-aanwezig bij oplevering	€ 250,00
Laattijdige oplevering	€ 100,00 per uur
Achtergebleven materiaal & rommel verwijderen	€ Opruimen in regie vermeerderd met 25%

## ART.8 VOORZIENINGEN

*(aanduiden wat past, schrappen wat niet past)*

### Water, gas en elektriciteit

☐ Deze kosten zijn vervat in de maandelijkse provisie.

### Verwarming

☐ Entrakt voorziet voor de afgesproken ruimte de installatie van 1 pelletkachel in de daarvoor voorziene ruimtes.

### Internet

☐ Entrakt voorziet in een normale wifi-toegang voor de leden /werknemers / andere van de organisatie maar niet voor haar klanten en bezoekers. Hackerspace staat in voor het operationeel maken en houden van het wifisignaal op de Studio CityGate site. Entrakt staat daarbij in voor alle kosten met betrekking tot hardware, Hackerspace staat in voor installatie en -waar nodig- systeembeheer. Op 19/11/2018 is er een functioneel wifi signaal in 90% van de ruimtes in CityGate. Entrakt blijft daarbij eigenaar van het signaal en behoudt alle rechten en toegang over het beheer en gebruik ervan.

### Veiligheid

☐ Hackerspace staat in voor de installatie en het beheer van beveiligingscamera's in het gebouw te CityGate. Entrakt voorziet alle hard-of softwarekosten en staat in voor de wettelijk aansprakelijkheid omtrent het beheer en gebruik. De toegang tot de beelden kan enkel op vraag van Entrakt en is enkel toegankelijk voor daartoe door Entrakt aangewezen hackerspace leden. Hackerspace staat in voor de installatie en het operationeel houden van het systeem. Entrakt behoudt alle rechten over gebruik en toegankelijkheid van de installatie.

### Verzekering

Los van de verplichte familiale verzekering waarover de precare gebruiker beschikt kan het mogelijk zijn dat er een bijkomende  verzekering wordt afgesloten.

☐ Voor dit gebruik is er een éénmalige opstartvergoeding te betalen van  euro incl. BTW.

☐ Deze kosten zijn vervat in de opstartvergoeding, zoals beschreven in art. 7.

☐ De maandelijkse kosten hiervan bedragen  euro incl. BTW.

☐ Deze kosten zijn vervat in de maandelijkse provisie, zoals beschreven in art. 7.

### Kuisploeg

☐ De kosten voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen zijn vervat in de maandelijkse provisie.

## ART. 9: TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANK

Het Belgisch recht is van toepassing op deze overeenkomst. In geval van betwisting is de rechter van de plaats waar het goed gelegen is bevoegd om van het geschil kennis te nemen.

#### **ART. 10: AANSPRAKELIJKHEID, HUISREGLEMENT EN ALGEMENE VOORWAARDEN**

Entrakt is niet aansprakelijk voor schade die de preciaire gebruiker ondervindt uit het gebruik van het gebouw. De preciaire gebruiker doet afstand van verhaal tegenover Entrakt voor alle materiële, fysieke en commerciële schades.

De preciaire gebruiker aanvaardt het huisreglement en de Algemene Voorwaarden van Entrakt, gevoegd als bijlagen bij onderhavige overeenkomst.

#### **ART. 11: SPLITSBAARHEID**

De nietigheid van om het even welke bepaling van deze overeenkomst en haar bijlagen kan niet de nietigheid van het geheel van bepalingen meebrengen. Partijen zullen de nietige bepaling vervangen door een geldige bepaling met dezelfde economische en praktische gevolgen.

Opgemaakt in dubbel exemplaar te Anderlecht op 19/11/2018  
waarvan iedere partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Voor Entrakt BVBA,  
gebruiker,

De preciaire



## Algemene voorwaarden\*

\*Deze algemene voorwaarden worden aangevuld met het specifiek voor het project 'Studio Citygate' geschreven visie-document waarin de waarden van het project worden vastgelegd.

### SNELHEID VAN INGEBRUIKNAME

- Het tijdelijk gebruik door preciaire gebruiker wordt gerealiseerd binnen de 5 dagen na ontvangst van de nodige sleutels.
- 1. ONDERHOUD**
  - De preciaire gebruiker beheert het pand als goede huisvader, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen.
  - De preciaire gebruiker is verantwoordelijk voor de schoonmaak van de eigen ruimte. De gemeenschappelijke delen worden onderhouden door iedere preciaire gebruiker van het pand.
  - De preciaire gebruiker is verantwoordelijk voor het vorstvrij houden van niet-gebruikte ruimtes en buitenkranen.
  - Evenementen of recepties dienen schriftelijk aangevraagd te worden. De aanvrager dient Entrakt op de hoogte te brengen van de aard van het evenement, de verzekering die afgesloten wordt tegenover derden, het aantal genodigden, het tijdstip en de locatie, hoe de looplijnen zijn (ingang, toilet etc....) en het tijdstip waarop het evenement voorbij is en alles schoongemaakt zal zijn. Dergelijke zaken zijn niet vervat in de schoonmaak en kunnen aanleiden geven tot een meerkost voor de preciaire gebruiker.
  - De onmiddellijke omgeving rond het pand wordt net gehouden (vegen en ijsvrij houden voetpad en oprit enz..)
  - De preciaire gebruiker verzorgt de aanblik van het gebouw (gordijnen, schoonmaken ramen enz...)
  - Technische problemen in de private ruimtes (kapotte lampen, lekkende kranen, ed...) die voortkomen uit het gebruik van het pand worden door de preciaire gebruikers opgelost.
  - Technische problemen in de gemeenschappelijke ruimtes worden door de preciaire gebruikers of Entrakt of de opdrachtgever opgelost.
  - Structurele en/of grotere technische problemen (afhanginge dakgoten...) waar de preciaire gebruiker geen schuld aan treft, worden door de opdrachtgever opgelost.
  - De preciaire gebruiker maakt gebruik van de gemeentelijke voorzieningen om hun papier, PMD en restafval te verwijderen. Indien onmogelijk, zal Entrakt voor rekening van de preciaire gebruiker een contract met een ophaaldienst afsluiten voor de huur en het ophalen van vuilniszakken en/of containers.
  - Entrakt ziet tijdens de controles toe op het schoonmaken van het pand en het tijdig wegvoeren van afval.
  - Melding gebreken: storingen of andere zaken die een normaal gebruik verhinderen, worden door de preciaire gebruikers per email of telefonisch aan Entrakt doorgegeven. Entrakt evalueert het probleem en zal een stappenplan volgen gebaseerd op: aard van het probleem, hoogdringendheid, oorzaak, veroorzaker enz...
  - Het is niet toegelaten publicitair materiaal buiten de eigen ruimte op te stellen alsook andere ruimtes dan diegene die contractueel zijn overeengekomen te gebruiken voor welke reden dan ook.
  - Het is verboden te roken in het gebouw
- 2. GROENONDERHOUD**
  - ~~De preciaire gebruiker is verantwoordelijk voor het normaal onderhoud van de private tuin. Onder normaal tuinonderhoud wordt verstaan: het gras maaien, het snoeien van hagen, het vegen van bladeren en het verwijderen van onkruid in de tuin, binnenkoer en trottoir. Het snoeien van bomen behoort niet tot normaal onderhoud, dit blijft ten laste van Opdrachtgever.~~
  - ~~De preciaire gebruiker zal erop aangesproken worden indien het tuinonderhoud niet voldoet. Indien 2 waarschuwingen zonder gevolg blijven, zal Entrakt op kosten van de preciaire gebruiker voorzien in een tuinonderhoud.~~
- 3. AANPASSINGSWERKEN**
  - Alle aanpassingswerken aan de eigen ruimte dienen vooraf aangevraagd te worden via een duidelijke omschrijving van de uit te voeren werken
  - Schilderwerken dienen zorgvuldig uitgevoerd te worden en kunnen enkel in een neutraal kleur uitgevoerd worden (bv. alle wittinten)
  - Aanpassingen aan de structuur van het gebouw, de eigen ruimte of het elektriciteits- of sanitair net zijn niet toegelaten.
- 4. INTERNET EN TELEFONIE**
  - Entrakt voorziet in een wifi-toegang voor de leden van de VZW maar niet voor haar klanten en bezoekers.
  - Entrakt voorziet niet in een telefoonlijn.
  - De preciaire gebruiker dient gebruik te maken van het algemene netwerk en kan voor alle behoeftigheden voor internet en telefonie enkel beroep doen op een erkend bedrijf.
- 5. PRECAIRE GEBRUIKER**
  - De preciaire gebruiker houdt het object en de omgeving ervan in de gaten en meldt onregelmatigheden, hij is niet belast met een bewakingsopdracht. De preciaire gebruiker verplicht zich ertoe het object te beheren als goede huisvader en maakt enkel gebruik van de hem toegewezen ruimtes. De overige ruimtes worden gecontroleerd door Entrakt & de preciaire gebruiker. De preciaire gebruikers moet aan onderstaande criteria beantwoorden:
    - Meerderjarig zijn
    - Groot verantwoordelijkheidsgevoel

- Ethisch en politiek correcte activiteiten voeren
- Moeten volgende documenten kunnen voorleggen:
  - Blanco bewijs van goed gedrag & zeden
  - Identiteitskaart
  - Inkomensverklaring & familiale verzekering
- Entrakt bezorgt aan de opdrachtgever een overzicht van de persoonsgegevens van iedere preciaire gebruiker bij de aanvang van iedere overeenkomst. Entrakt deelt aan de opdrachtgever alle wijzigingen met betrekking tot de preciaire gebruikers mee.
- De preciaire gebruiker is verantwoordelijk voor zijn / haar genodigden. Entrakt wijst alle verantwoordelijkheid voor gebeurlijke ongevallen en schades af.
- De preciaire gebruiker zal bestemmingsplannen die betrekking hebben op het gebruikte pand niet (laten) aanvechten en ter zake geen bezwaar of beroep aantekenen c.q. enige andere (juridische) actie ondernemen, één en ander in de ruimste zin des woords.
- De preciaire gebruiker mag niet in het bezit zijn van huisdieren, ongeacht de grootte, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.
- 6. COMMUNICATIE**
  - De preciaire gebruiker zal geen contact opnemen met de opdrachtgever, alle communicatie verloopt via Entrakt.
  - Per aanvraag voor een interview of andere zal de preciaire gebruiker goedkeuring vragen aan Entrakt bvba die op haar beurt goedkeuring van de opdrachtgever vraagt alvorens medewerking kan verleend worden.
  - Entrakt voorziet het pand van affiches, stickers en andere communicatiemiddelen teneinde passanten erop te wijzen dat het pand in gebruik is. De preciaire gebruiker zal deze communicatie niet verwijderen. Indien hinder ondervonden wordt, dient dit schriftelijk gemeld te worden.
- 7. CONTROLE**
  - 1e maand intensieve opvolging van het project betreffende inhuizen, opvolgen reglementen etc...
  - Opname van het pand in de 24-uurs bereikbaarheidsdienst.
  - Dringende storingen worden ook buiten kantooruren behandeld.
  - Regelmatige controles van het pand en het bijhorend terrein door Entrakt.
  - Bij de controle wordt een uitgebreide checklist overlopen.
  - De hoofdprecaire gebruiker staat in voor de dagelijkse controle van gebouw en terrein.
  - Bij onregelmatigheden (veroorzaken overlast, verspilling energie, rommelige ruimtes...) veroorzaakt door de preciaire gebruiker, zal Entrakt de preciaire gebruiker penaliseren en indien noodzakelijk het contract beëindigen.
- 8. NUTSVOORZIENING EN VERWARMING**
  - ~~De verwarming zal ten vroegste opgestart worden op 15 oktober en ten laatste uitgeschakeld op 15 april. Afhankelijk van de klimatologische omstandigheden kan een uitzondering gemaakt worden op het later opstarten en vroeger uitschakelen van de verwarming.~~
- 9. TOEGANG & PARKING**
  - ~~De preciaire gebruiker kan enkel gebruik maken van de parkeerplaatsen voor het gebouw en voor maximaal 1 wagen.~~
- 10. SLEUTELS**
  - De vertegenwoordiger van de eigenaar van het gebouw (dan wel houder van zakelijke of persoonlijke rechten erop) en Entrakt hebben altijd het recht om het gebouw te betreden, alleen of met een belanghebbende, derde partij. Om de privacy van de preciaire gebruiker te respecteren, zal dit bezoek in de mate van het mogelijke minimum 24 uur vooraf aan de dienstverlener en via deze laatste aan de preciaire gebruiker aangekondigd worden.
  - De preciaire gebruikers krijgen elk één sleutel van de nodige deuren waarvoor zij een sleutelverklaring tekenen. Zij kunnen deze sleutel enkel kopiëren na schriftelijk akkoord van Entrakt.
  - Indien een nieuw slot dient geplaatst te worden, zal preciaire gebruiker dit melden aan Entrakt en altijd 2 sleutels bezorgen aan Entrakt en dit binnen de 5 werkdagen.
  - Op het einde van de opdracht worden alle sleutels terug aan Entrakt bezorgd, per ontbrekende sleutel wordt een bedrag van 15,00 euro aangerekend. Indien het niet-terug bezorgen van de sleutel aanleiding geeft tot het vervangen van het slot, zal dit aan de preciaire gebruiker doorgerekend worden.
- 11. BRANDVEILIGHEID**
  - Iedere preciaire gebruiker is verplicht een brandpreventiepakket (brandblusser, 2 rookmelders en een brandwerend deken) aan te schaffen en te installeren. Entrakt controleert de installatie van dit pakket, het niet-installeren zal aanleiding geven tot de heffing van een boete van 30,00 euro.
  - Het is de preciaire gebruiker verboden om wijzigingen aan technieken en installaties uit te voeren.
  - Gangen, hallen en nooduitgangen dienen altijd leeg te zijn en vrij van obstakels.
  - De preciaire gebruiker kent het gebouw en de eventuele karakteristieken die niet overeenkomen met de huidige voorwaarden gesteld door de brandweer. De preciaire gebruiker tekent voor afstand van verhaal tegenover Entrakt voor alle schades die kunnen voortvloeien uit brand.
- 12. VERZEKERING**
  - Entrakt is niet aansprakelijk voor schade waarvoor de preciaire gebruiker verantwoordelijk is en waarvoor hij zich verzekerd heeft of had kunnen verzekeren.
  - Noch Entrakt noch de preciaire gebruiker kan in het kader van deze overeenkomst aansprakelijk gesteld worden voor schade aan derden, veroorzaakt door gebreken in het gebouw.
  - De preciaire gebruiker is niet aansprakelijk voor slijtage aan het gebouw door normaal gebruik.
  - De eigenaar, opdrachtgever & hun verzekeraar doen afstand van verhaal tegenover Entrakt bvba.

- De preciaire gebruiker verklaart in het bezit te zijn van een verzekering ter dekking van zijn burgerlijke aansprakelijkheid en zijn aansprakelijkheid voor brand en bijkomende risico's tegenover de eigenaar, Entrakt en derden en is verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering. Entrakt kan in geen geval verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele schade.
- Entrakt kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz ... die zich in de dienstverlening aan het gebouw, de installaties van water, elektriciteit en verwarming of andere technische installaties ten dienste van het gebouw zouden kunnen voordoen, waardoor de preciaire gebruiker ervan afziet elke schadevergoeding of huurvermindering van Entrakt te eisen.

### 13. TERMIJN EN OPLEVERING

- Als aanvangsdatum van deze overeenkomst geldt de datum zoals vermeld in artikel 3.
- Behoudens andere regeling in de overeenkomst bedraagt de minimumtermijn 4 weken te rekenen vanaf de datum van ondertekening van het contract tussen Entrakt en de preciaire gebruiker.
- De opzegging gebeurt per mail of schriftelijk. Behoudens andere regeling in de overeenkomst bedraagt de opzegtermijn bedraagt 30 dagen vanaf de datum van de opzegging, waarna de preciaire gebruiker het pand leeg & schoon aan Entrakt oplevert.
- Het tijdstip van de effectieve oplevering wordt in onderling overleg overeengekomen.
- Opmerkingen betreffende de oplevering dienen binnen de 7 dagen na de oplevering schriftelijk te worden gemeld met een nauwkeurige oplijsting van de opmerkingen.

Bijlage 1: Vereiste documenten\* hoofdpreciaire gebruiker / hoofdverantwoordelijke:

\*Ontbrekende documenten moeten binnen 10 werkdagen elektronisch aangeleverd worden. Per herinnering worden kosten aangerekend.

Documenten	Ontvangen	Reden/afpraak:
Kopie Identiteitskaart	<input type="checkbox"/> Ja	
Kopie Familiale verzekering	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Kopie inkomensverklaring	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Uitreksel strafregister	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Digitale pasfoto	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Statuten organisatie	<input type="checkbox"/> Ja	NVT
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	<input type="checkbox"/> Ja	NVT

Bijlage 2: Ontvangstverklaring\*\* sleutels

\*\*Bij niet-teruggave of schade wordt dit bedrag afgehouden van de borg.

Sleutels	Aantal	Bedrag	Ontvangen	Opmerking/afpraak
poort	1	€ 15,00	<input type="checkbox"/> Ja	
Hoofdingang A	1	€ 15,00	<input type="checkbox"/> Ja	
Trappenhal A	1	€ 15,00	<input type="checkbox"/> Ja	
Deur 3v	1	€ 15,00	<input type="checkbox"/> Ja	
Eigen ruimte	1	€ 15,00	<input type="checkbox"/> Ja	