



Overeenkomst voor het ter beschikking stellen van
een all-in-deelkantoor met dienstenpakket &
vestigingsadres bij OFFIS Antwerpen-Wilrijk

I. Partners

Tussen de ondergetekenden:

Kris BEYERS, met vestigingseenheid OFFIS in 2610 Antwerpen-Wilrijk, Kernenergiestraat 19, BE 0753.367.821, hier vertegenwoordigd door meneer Kris BEYERS, bestuurder van OFFIS.

Hierna "**OFFIS**" genoemd, enerzijds,

en

Naam / firmanaam: xxx

Adres huidige zetel: xxx

OFFIS adres: 2610 Antwerpen, Kernenergiestraat 19 bus xxx

Vertegenwoordigd door: xxx, die zich hoofdelijk aansprakelijk stelt.

Rijksregisternummer: xxx

Functie: xxx

Activiteit: xxx

Ondernemingsnummer: xxx

hierna "**de gebruiker**" genoemd, anderzijds.

Is overeengekomen wat volgt:

BIJZONDERE VOORWAARDEN

II. Voorwerp

Bureaunummer: **xx** | Lockernummer: **x**

Ingericht met een werkplek en dienstenpakket.

OFFIS stelt ter beschikking:

- Statutaire vestiging zetel met alle zakelijke adressen voor het bedrijf / VZW.
- Gemeubeld deellokantoor.
- Bureau met locker met slot en sleutel.
- Gebruik vergaderzaal (na reservatie).
- Secretariaatsdiensten: postbehandeling & onthaal tussen 10 en 15 uur op woensdagen en op afspraak.
- Toegang 24/7.
- Nutsvoorzieningen: elektriciteit, verwarming en water.
- Internet & wifi Telenet Business Fibernet. Gegarandeerde bandbreedte, voor bedrijfskritische toepassingen: downstream 300 Mbps, upstream 30 Mbps, ∞.
- Gemeenschappelijke print-, scan- en kopieservice & kantoorbenodigdheden.
- Gebruik gemeenschappelijk sanitair & keuken.
- Onroerende voorheffing, gemeentelijke heffing & verzekering inclusief.
- Wekelijks onderhoud van kantoor & maandelijks ramen wassen.
- Datasafe-papierversnietigingscontainer / Containerdienst.

III. Duur en opzegging van de overeenkomst

Deze overeenkomst gaat in op **xx.xx.2022** en wordt aangeaan voor een periode van **1 maand** om te eindigen op **xx.xx.2022**.

De modaliteiten van beëindiging worden beschreven in artikel 11 van de algemene voorwaarden.

IV. Vergoeding

De gebruiker betaalt aan OFFIS een vergoeding van **92 euro** per werkplek / per **1 maand** (excl. 21% btw) zijnde **111,32 euro** per **1 maand** (incl. 21 % btw), voor de diensten en infrastructuur zoals beschreven in artikel II.

De vergoedingen zijn vooraf **betaalbaar via SEPA-overschrijving**.

De vergoedingen worden aangepast aan de index zoals bepaald in artikel 7 van de algemene voorwaarden.

V. Waarborg

Tot nakoming van alle verplichtingen die de gebruiker op zich neemt in deze overeenkomst, verbindt de gebruiker zich ertoe aan OFFIS een waarborg van 3 maanden vergoeding te betalen, zijnde **276 euro**. De gebruiker krijgt hiervoor een factuur (zonder btw).

VI. Reglementen

De gebruiker verklaart van de algemene voorwaarden, de beschrijving van de diensten en infrastructuur van OFFIS en de dienstnota's die door OFFIS worden opgemaakt, kennis te hebben genomen en ze te aanvaarden, om de goede en vlotte werking van OFFIS te verzekeren.

VII. Ondertekenaars

Opgemaakt in tweevoud, waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen en ondertekend.

Antwerpen, **xx.xx.2022**.

Voor OFFIS

Meneer Kris BEYERS

De gebruiker

Meneer / Mevrouw xxxx

.....

.....

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Bestemming

De gebruiker verklaart het lokaal **enkel als kantoorruimte** te gebruiken en zal deze bestemming niet mogen wijzigen. Volgende doeleinden, volgens het Belgisch Wetboek zijn mogelijk:

a. **het fiscaal domicilie***: het kantoor **OFFIS** dient alsnog waar:

- i. het **effectieve dagelijkse beheer van de vennootschap** plaatsvindt;
- ii. de **boekhouding** wordt gehouden en gecentraliseerd;
- iii. de fiscus effectief en efficiënt de **fiscale** situatie van een **vennootschap** kan controleren indien nodig.

*Onder voorbehoud → Het toekennen van het fiscaal domicilie behartigt de FOD autoriteit.

b. **de maatschappelijke (of statutaire) zetel**: is het juridisch **officiële adres** van de bepaalde rechtspersoon (voornamelijk bedrijven maar ook andere organisaties), zoals bepaald in haar statuten. Het bedrijf of de organisatie kan andere vestigingen hebben, maar de maatschappelijke zetel wordt beschouwd als **hoofdkantoor, in dit geval OFFIS**. Dit houdt in:

- i. waar de voornaamste directie- en beheersorganen gevestigd zijn (de kantoren van de eigenlijke directie, handelsafdeling, centrale boekhouding, het archief,...);
- ii. de algemene vergadering van de aandeelhouders of vennoten wordt gehouden;
- iii. uiteindelijk de hogere leiding, het administratief beheer en de algemene belangen worden waargenomen en behartigd.

Indien de gebruiker de kantoren vermeld in artikel II zonder toelating van OFFIS voor andere activiteiten aanwendt dan vermeld in artikel I, is dit een ernstige inbreuk op grond waarvan OFFIS de verbreking van deze overeenkomst bij de bevoegde rechter kan vorderen, met eventuele schadevergoeding.

De ruimte mag niet als woonst dienen of voor de uitoefening van werkzaamheden waarvoor de wet op de handelshuur van toepassing is.

De gebruiker zal de ter beschikking gestelde, gebruiksklare ruimte uitsluitend mogen gebruiken voor de uitoefening van de eigen bedrijvigheid vermeld in artikel I van de overeenkomst. Eventuele wijzigingen of uitbreiding van genoemd bedrijfsdoel dienen voorafgaand aan OFFIS ter goedkeuring te worden voorgelegd en schriftelijk te worden aanvaard.

2. Gebruik van de ruimte

De gebruiker zal de ter beschikking gestelde ruimte en de gemeenschappelijke ruimten in goede staat houden en gebruiken als een goede huisvader. Hij zal er geen lawaaierige activiteiten uitoefenen, noch bezigheden die van aard zijn de andere gebruikers in het gebouw te hinderen of de reputatie van het gebouw op enigerlei wijze aan te tasten.

De gebruiker zal in de ruimte geen enkele verandering kunnen aanbrengen zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van OFFIS.

De gebruiker mag in en rondom het gebouw slechts publiciteit aanbrengen op de plaatsen, op de wijze en aan de voorwaarden door OFFIS bepaald.

Het is verboden om honden of andere huisdieren te houden of mee te brengen.

3. Plaatsbeschrijving

Voor zover het ter beschikking gestelde kantoor andere en/of meerdere meubelen zou bevatten dan de hierboven onder artikel II bijzondere voorwaarden standaard voorziene meubelen, staat het de partijen vrij om bij aanvang en ter aanvulling bij de onderhavige overeenkomst een plaatsbeschrijving op te stellen die één geheel zal uitmaken met de onderhavige overeenkomst, op gemene kosten van de beide partijen.

4. Andere partijen

Het is de gebruiker uitdrukkelijk verboden de ter beschikking gestelde ruimte geheel of gedeeltelijk te verhuren of zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen, zonder schriftelijke toestemming van OFFIS.

5. Betaling

De vergoeding, vermeerderd met de verschuldigde btw, is vooraf betaalbaar door middel van de hoger vernoemde SEPA-overschrijving.

Bij gebrek aan een (tijdige) betaling zal de gebruiker nalatigheidsinteressen verschuldigd zijn van 1 % per maand op de openstaande factuurbedragen vanaf de factuurdatum na aangetekende ingebrekestelling.

Ingeval van wanbetaling is daarenboven van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 10% van het factuurbedrag (met een minimum van 77 en een maximum van 2.500 euro).

De materiële kosten voor iedere ingebrekestelling van de gebruiker bedragen forfaitair 25 euro. OFFIS heeft bovendien recht op vergoeding van alle kosten zoals invorderingskosten en gerechtskosten, kosten en erelonen van de advocaat zowel voor buitengerechtelijke als gerechtelijke stappen tot inning. Deze kosten zijn niet in de forfaitaire schadevergoeding inbegrepen.

Bij in gebreke blijven van de gebruiker de verschuldigde vergoedingen te betalen gedurende een periode van meer dan zeven (7) kalenderdagen, heeft OFFIS bovendien het recht om na ingebrekestelling alle diensten van rechtswege op te

schorten en desgevallend overeenkomstig artikel 11 de overeenkomst onmiddellijk te beëindigen.

Het protest tegen bijkomende facturatie voor bepaalde diensten zoals vermeld in artikel II dient schriftelijk, gemotiveerd en aangetekend te gebeuren binnen veertien (14) kalenderdag na de factuurdatum en dient de datum en referenties van de factuur te bevatten. Wanneer niet voldaan is aan één van deze voorwaarden wordt het protest niet-bestaande aanzien en wordt de factuur geacht definitief aanvaard te zijn.

6. Waarborg

Bij het einde van de overeenkomst zal de waarborgsom aan de gebruiker worden terugbetaald binnen de twee maanden na het verstrijken van de overeenkomst, onder eventuele aftrek van kosten voor beschadiging of andere betalingen die de gebruiker uit hoofde van deze overeenkomst aan OFFIS verschuldigd is. De waarborgsom zal de gebruiker geen interesten opbrengen.

7. Indexering

De contractuele vergoedingen zullen éénmaal per jaar, van rechtswege en zonder dat hiervoor enige actie vereist is door de gebruiker en/of OFFIS, worden aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex en dit telkens op 1 januari.

De aan de index aangepaste vergoedingen zullen berekend worden door toepassing van de volgende formule: $(\text{basisprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}) / \text{aanvangsindexcijfer} = \text{nieuwe vergoeding}$.

8. Verzekeringen

- a. De gebruiker verzekert, in eigen naam en voor eigen rekening, de burgerlijke aansprakelijkheid die hij ten aanzien van derden oploopt uit hoofde van de uitoefening van zijn beroepsactiviteiten in het ter beschikking gestelde goed.
- b. OFFIS verzekert de aansprakelijkheid van haar gebruikers, wanneer zij aansprakelijk zouden zijn voor schade aan het OFFIS-gebouw door brand, ontploffing, waterschade, natuurgeweld, glasbreuk.

Dit betekent dat de gebruikers **geen aparte huuraansprakelijkheidsverzekering** moeten sluiten **voor de werkplekken / infrastructuur** die ze gebruiken bij OFFIS.

OFFIS verzekert voor rekening van de gebruikers ook **per werkplek in werkelijke waarde een bedrag van 1.500 euro aan persoonlijke inhoud van de gebruiker**. Deze goederen zijn verzekerd in een multi-risicodekking: brand, ontploffing, waterschade en natuurrampen. Deze goederen zijn niet verzekerd tegen diefstal en vandalisme.

Indien de **persoonlijke inhoud van de gebruiker het bedrag van 1.500 euro per werkplek overschrijdt**, dient de gebruiker voor dit supplement **zelf een**

inhoud-verzekering te sluiten.

Verder verklaart de gebruiker ter zake uitdrukkelijk afstand te doen van elk verhaal dat hij zou kunnen uitoefenen tegen OFFIS of tegen andere gebruikers van het kantoren en dienstencentrum OFFIS overeenkomstig artikel 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek. Deze afstand geldt niet in het geval van zware of opzettelijke fout.

OFFIS verzekert, zowel in eigen naam en voor eigen rekening als in naam en voor rekening van de gebruiker:

- a. Voor zijn nieuwwaarde, het complex waarvan het ter beschikking gestelde deel uitmaakt en dit tegen brand-, ontploffing-, bliksem-, waterschade en glasbreuk.
- b. De goederen, de inrichting, het materiaal en hun meubilair welke zich bevinden in de ter beschikking gestelde ruimte die persoonlijk eigendom zijn, voor hun vervangingswaarde en dit tegen brand-, ontploffing-, bliksem- en waterschade.

Deze polis dient afstand van verhaal te voorzien door OFFIS, de andere gebruikers of hun verzekeraar (bij subrogatie) lastens de gebruiker, desgevallend uit te oefenen op grond van de artikelen 1302, 1382 t.e.m. 1386 en 1733 B.W.

De gebruiker en OFFIS zullen het bestaan van genoemde verzekeringen moeten bewijzen door voorlegging van een exemplaar van de ondertekende polissen, bij het ingaan van deze overeenkomst. Bovendien zullen de verzekeringen moeten bepalen dat elke onderbreking in of vermindering van de dekking der risico's slechts tegenstelbaar zal zijn, dertig dagen nadat de verzekeraars per aangetekende brief kennis hebben gegeven aan de partij.

9. Vestigingsvergunning

De gebruiker dient te voldoen aan de wettelijke formaliteiten voor het uitoefenen van zijn werkzaamheden. OFFIS kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de gebruiker door het ontbreken van de noodzakelijke vergunningen of voorzieningen genoodzaakt is zijn bedrijfsuitoefeningen geheel of gedeeltelijk te staken of verdere bijzondere voorzieningen moeten worden getroffen.

10. Aansprakelijkheid

Wanneer zich in het gebouw omstandigheden voordoen, onafhankelijk van de wil van OFFIS, dan kan de gebruiker geen aanspraak maken op schadevergoedingen op grond van hinder die daaruit zou voortspruiten, behoudens indien een contractuele wanprestatie van OFFIS rechtstreeks of onrechtstreeks aan de basis van deze omstandigheid ligt.

OFFIS is niet aansprakelijk voor de in opdracht of door bemiddeling van OFFIS ten behoeve van de gebruiker verrichte werkzaamheden en diensten. OFFIS is enkel

aansprakelijk voor grove fouten, opzet of bedrog, welke zichzelf of haar aangestelden zouden begaan bij werkzaamheden en diensten verricht ten behoeve van de gebruiker.

OFFIS is niet aansprakelijk voor de zichtbare of onzichtbare gebreken aan de ter beschikking gestelde goederen.

Uitvoering van de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken geeft de gebruiker nooit recht op schadevergoeding of vermindering van de afgesproken vergoeding.

Indien een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig wordt gemaakt tegen OFFIS wegens de activiteit of de aanwezigheid van de gebruiker in de ter beschikking gestelde ruimte, verbindt de gebruiker er zich toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen OFFIS aanhangig wordt gemaakt en OFFIS volledig te vrijwaren.

11. Duur van de overeenkomst en beëindiging

De overeenkomst wordt gesloten voor een **bepaalde duur zoals omschreven in artikel III** van de bijzondere voorwaarden.

Indien de overeenkomst gesloten wordt voor en periode van **1 maand**, dan zal de overeenkomst nooit eerder eindigen dan na afloop van deze termijn en dan zal deze met **ingang van de daaropvolgende maand op ieder ogenblik door de gebruiker beëindigd kunnen worden, met een ter post aangetekend schrijven en met een opzeggingstermijn van 1 maand.**

Indien de overeenkomst niet contractueel of conventioneel wordt beëindigd, of indien de gebruiker na de overeengekomen duur in het kantoor is blijven zitten zonder verzet van OFFIS, dan **zal de overeenkomst stilzwijgend worden verlengd voor onbepaalde duur tegen dezelfde voorwaarden**, met dien verstande dat, de overeenkomst, na verlenging, te allen tijde kan beëindigd worden met een ter post aangetekend schrijven en met een opzeggingstermijn van 1 maand.

De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op de datum van verzending van het aangetekend schrijven.

OFFIS heeft het recht de overeenkomst onmiddellijk per aangetekend schrijven te beëindigen, bij het in gebreke blijven van de gebruiker met betrekking tot het betalen van de in artikel IV vermelde vergoeding, bij niet naleving van andere bepalingen van deze overeenkomst of in geheel van faillissement, vereffening alsook in geval van kennelijke onvermogen en bij wijziging van de juridische toestand van de gebruiker.

Bij beëindiging van de overeenkomst zal de gebruiker onmiddellijk alle nodige wijzigingen aanbrengen aangaande postadres en maatschappelijke zetel en dit

binnen de 30 dagen na beëindiging van deze overeenkomst. Indien de zetelwijziging niet plaatsvindt, zal een kost van 125 euro per maand worden aangerekend, onverminderd het recht op vergoeding van de werkelijk geleden schade.

Bij het einde van deze overeenkomst, om welke reden ook, zal de gebruiker de ter beschikking gestelde ruimte ontruimen met uitzondering van alle goederen die overeenkomstig artikel II bijzondere voorwaarden en een bij aanvang van de overeenkomst tussen partijen opgestelde plaatsbeschrijving (artikel 3 algemene voorwaarden), behoren tot het meubilair van OFFIS, en behoorlijk gereinigd en in de oorspronkelijke staat terug ter beschikking van OFFIS stellen.

Er zal een uitgaande inventaris van de inboedel en plaatsbeschrijving worden gemaakt, ten laatste op de laatste dag van de overeenkomst, nadat de ruimte door de gebruiker werd ontruimd: de kosten hiervan zullen door beide partijen elk voor de helft worden gedragen.

Indien er zich na het beëindigen van de overeenkomst nog goederen van de gebruiker in de ter beschikking gestelde ruimte bevinden, mag OFFIS deze van rechtswege en zonder aanmaning verwijderen op kosten van de gebruiker, hetzij als verkregen beschouwen.

12. Gerechtelijke ontbinding

Bij ontbinding van de overeenkomst lastens de gebruiker zal deze aan OFFIS een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan driemaal de contractuele maandelijkse vergoeding (exclusief btw) en vermeerderd met alle kosten of uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding en onverminderd de bedragen uit hoofde van de contractuele verbintenissen op grond van deze overeenkomst.

13. Contractuele inbreuken

Elke inbreuk op de bepalingen van deze overeenkomst wordt aanzien als een feit dat de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de inbreuk plegende partij rechtvaardigt.

14. Toegang / bewaking

Het is uitdrukkelijk verboden aan de gebruikers om met een voertuig het privéterrein, afgebakend met bordjes UITGEZONDERD EIGENAARS, te betreden. Het terrein van OFFIS is via een elektronisch toegangscontrolesysteem 24/7 toegankelijk. OFFIS is via de centrale ingang deur op dezelfde tijden toegankelijk. Iedere gebruiker ontvangt hiervoor een gepersonaliseerde sleutel, waarvoor een waarborg wordt aangerekend. Iedere gebruiker ontvangt, voor het afsluiten van zijn persoonlijke locker, een slot met sleutel, waarvoor een waarborg wordt aangerekend. De gemeenschappelijke ruimtes van OFFIS zijn voorzien van camerabewaking. OFFIS is voorzien van een alarminstallatie. Indien de gebruiker deze activeert door oneigenlijk gebruik, zal hiervoor een vergoeding aangerekend worden (extra patrouille van beveiligingsfirma).

15. Gebruik gemeenschappelijke delen - Fair use policy

OFFIS stelt aan de gebruikers van het kantoren en dienstencentrum een container voor papier en karton ter beschikking en een container voor restafval.

Het huishoudelijk vuil en plastic kan men in de vuilnisbak in de gemeenschappelijke keuken deponeren.

Het is uitdrukkelijk verboden aan de gebruikers om elders vuilnis te deponeren of achter te laten.

Het is eveneens verboden om vuilnis te deponeren in het centrum anders dan van levensmiddelen of kantoorbenodigdheden verbruikt in het OFFIS-gebouw.

Het is verboden om op het OFFIS-domein meubelen of roerende goederen, toebehorende aan de gebruiker, op te slaan.

Het is verboden om in het OFFIS-gebouw: geluidsinstallaties, telefoons en dergelijke aan te wenden. Het is verboden om er te praten, uitgezonderd in de tuin of in de privé spreekkamer (na reservatie).

Het is verboden om in de locker te bewaren: vloeistoffen, bederfelijke producten en illegale voorwerpen.

Het is verboden om bezoekers en vennoten te ontvangen in het OFFIS-gebouw, uitgezonderd in de tuin of in de privé spreekkamer (na reservatie).

Het is de gebruikers uitdrukkelijk verboden om in het OFFIS-gebouw, gebruikte eet- en drankserviezen en bestekken achter te laten.

Om al de gebruikers gebruik te kunnen laten maken van de faciliteiten en om te voorkomen dat we het gebruik van de vergaderzaal en tuin moeten beperken, zijn volgende regels van toepassing:

- i. Aangezien OFFIS onder andere contractanten heeft die meer buiten kantoor werken dan binnen, kan u uw vaste werkplek zonder vergoeding uitbesteden, mits toestemming van OFFIS, **indien u dit wenst**, dit onder de volgende voorwaarden: u heeft steeds **exclusieve en permanente toegang tot uw werkplek (Sine Qua Non)**. Daarom vraagt OFFIS om in overleg met uw medegebruikers **onderling af te spreken** wie wanneer het bureau gebruikt **en steeds de exclusieve en permanente beschikbaarheid garandeert (Sine Qua Non)**.
- ii. Na gebruik van uw bureautafel, maakt u het schoon.
- iii. U kunt de privé spreekkamer reserveren voor maximaal twee opeenvolgende halve uren per dag.
- iv. Verboden zijn tabak en alcoholische dranken, wapens en drugs.

16. IT-infrastructuur

De gebruikers van OFFIS zijn gehouden gebruik te maken van de door OFFIS ter beschikking gestelde netwerkinfrastructuur. Alle bijkomende tele- en datacommunicatieapparatuur die door de gebruiker aangewend zou worden, moeten eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan OFFIS, dit om de kwaliteit van onze IT-omgeving te vrijwaren.

17. Onderhoud

OFFIS draagt zorg voor het onderhoud van de ter beschikking gestelde ruimten eenmaal per week.

Eenmaal per maand worden de ramen van het gebouw aan binnen- en buitenzijde gereinigd. Het is uitdrukkelijk verboden aan de gebruikers om eigen schoonmaakpersoneel in te huren voor kantoren en ramen.

18. Diensten

OFFIS stelt een print-, scan- en kopie-unit ter beschikking. Er wordt een maandelijkse afrekening gemaakt van het verbruik.

19. Bevoegdheid

Belgisch recht is exclusief van toepassing en de Belgische rechtbanken zijn exclusief bevoegd voor alle betwistingen betreffende de rechtsgeldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst.

Partijen verkiezen alle betwistingen betreffende de rechtsgeldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst te beslechten voor de Rechtbanken van Antwerpen, afd. Antwerpen.

20. Aanvaarding

De gebruiker erkent uitdrukkelijk en zonder voorbehoud alle bepalingen van huidige overeenkomst te kennen en te aanvaarden.

Antwerpen, xx.xx.2022.

Voor OFFIS

Meneer Kris BEYERS

De gebruiker

Meneer / Mevrouw xxxx

.....

.....