



DUIDELIJKHEID VOORKOMT ALLE MISVERSTANDEN **(Parkeercomplex Brussels Airport Zaventem, te 1930 Zaventem, Excelsiorlaan 18)**

ALGEMEEN PRINCIPLE

U investeert, samen met honderden anderen, in een kwalitatief stuk vastgoed, een parkeercomplex in opbouw (op plan), dat of die door een centrale centrale parkeerexploitant zal uitgebaat worden.

U koopt enerzijds de constructies van een privatieve kavel, via een document genaamd constructieovereenkomst. Hiervoor betaalt u een constructieprijs. Met private kavel wordt hier steeds bedoeld een parkeerplaats in een parkeergebouw, dat werd geplaatst onder de wet op de mede-eigendom. Naast de privatieve kavels bestaan er ook gemene delen voor de parkeerplaatsen in het parkeergebouw. De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds.

Op hetzelfde moment als de aankoop van de privatieve kavel wordt op het grondperceel waarop de constructies gebouwd worden u een erfpachtrecht verleend voor 99 jaar door de grondeigenaars. Hiervoor wordt een jaarlijkse indexeerbare canon betaald. U kreeg als erfpachtnemer(s) een zakelijk recht van erfpacht, via een document genaamd erfpachtovereenkomst.

Het ganse gebouwencomplex wordt centraal geëxploiteerd, ofwel als bovengronds hotelcomplex ofwel als ondergronds parkeercomplex. U brengt op hetzelfde moment als het moment van aankoop uw parkeerplaatsen in in de centrale exploitatie, dit als stille vennoot via een toetredingsovereenkomst tot een stille maatschap, waarbij de centrale exploitant steeds de werkende vennoot is. Dit gebeurt via een document 'exploitatieovereenkomst'.

Elke koper, erfpachtnemer en stille handelsvennoot wordt uitdrukkelijk gewezen en verklaart zich akkoord met volgende beginselen:

- dat zijn privatieve kavel verhuurd wordt via een exploitatiepool door de centrale exploitant waarbij hij toetreden is via een stille handelsovereenkomst,
- dat de aankoopprijs van een dergelijke private kavel beneden de gebruikelijke aankoopprijs voor een appartement voor eerste of tweede verblijf ligt, precies omwille van de vergoedingen die de exploitant in de toekomst zal ontvangen bij de verdere exploitatie,
- dat een privatieve kavel in niets te vergelijken is met een appartement voor eerste of tweede verblijf in een klassiek appartementsgebouw,
- dat de kwaliteit en dienstverlening in een hotel veel hoger ligt dan in een klassiek appartementsgebouw zonder dienstverlening,
- dat een exploitatie veel vaste personeels- en servicekosten kent in tegenstelling tot een klassiek appartementsgebouw,
- dat toekomstige exploitatieopbrengsten daarom een onzekere factor kunnen zijn.

WIE IS WIE

Fjord is een merknaam gebruikt door de bouwheer voor hotel- en parkeerprojecten.

Brussels Development Company (BRU.DC) is een projectontwikkelaar met waar meer dan 40 jaar ervaring aanwezig is. Op heden is deze voornamelijk gespecialiseerd in vastgoed met

professioneel beheer zoals hotelvastgoed. Haar missie bestaat er in kwalitatief vakantie- en beleggingsgeluk te garanderen aan haar klanten. Zij is de bouwheer-verkoper-promotor van de constructies.

Industrie Hotelière et Immobilière (Inho) en **Seagull Decor** en **Mathieu Vancanneyt** zijn de grondeigenaars die de grond waarop gebouwd wordt in erfpacht geven.

Exploitatiemaatschappij PBAZ i.o. wordt de centrale exploitant van het parkeergebouw. Zij zal tevens de werkende partner worden van de Stille Maatschap Parkeercomplex Brussels Airport Zaventem (SM PBAZ) i.o.

Buro Architectuur is een Brabantse architect gevestigd te Opwijk met tal van ervaring in diverse luxeprojecten.

PB & A te Oostende is de projectcoördinator van het bouwproject.

Thomas Dusselier is een notaris met jarenlange ervaring gevestigd te Knokke-Heist die waakt over de kwaliteit van de verkoop.

RECHTSVERHOUDINGEN

Met de aankoop van uw parkeerplaatsen koopt u vastgoed ondergebracht in een parkingexploitatie. Als tegenprestatie voor de inbreng van uw privaat in de exploitatie ontvangt u een deel van de potentiële winst van de parkingexploitatie (behalve als u kiest voor eigen gebruik). Juridisch wordt dit als volgt vertaald.

Wat betreft de onroerende goederen koopt u constructies op plan in volle eigendom aan van de bouwheer, en ontvangt u tegelijkertijd erfpachtrechten op het grondperceel vanwege de grondeigenaars. Deze individuele overeenkomsten tussen de koper en de verkoper enerzijds, en de erfpachtgever en de erfpachtnemer anderzijds worden voorlopig geregeld in twee onderhandse overeenkomsten, genaamd constructieovereenkomst en erfpachtovereenkomst, en definitief geregeld in een notariële verkoop/erfpacht-akte.

Omdat de aangekochte onroerende goederen liggen in een onder- en bovengronds gebouwencomplex dat werd geplaatst onder het wettelijk systeem van de mede-eigendom is er tevens een notariële (hoofd)basisakte betreffende de mede-eigendom van toepassing voor elke mede-eigenaar. Deze regelt de collectieve verhoudingen van de mede-eigenaars onderling. Het ganse gebouwencomplex vormt één hoofd-vereniging van mede-eigendom, en bestaat uit verschillende deel-verenigingen van mede-eigendom, wat betreft hotel (bovengrond) en parking (ondergrond).

Omdat alle onroerende en roerende goederen zijn ondergebracht in een conventioneel systeem van verplichtende centrale exploitatie is er tevens een exploitatieovereenkomst. Deze bevat enerzijds een toetreding als stille vennoot tot een stille maatschap, bestaande tussen de centrale exploitant als werkende vennoot en elke stille handelsvennoot. Hier wordt het gebruik van elke parkeerplaats aan de centrale exploitant ter beschikking gesteld voor 30 jaar. Deze toetredingsovereenkomst tussen stille vennoten en centrale exploitant als werkende vennoot moet ten laatste bij voorlopige oplevering van de gemene delen van de betrokken fase worden getekend.

Deze bevat anderzijds een mandaat om hierna de parkeerplaats blijven in de parkingexploitatie te betrekken, en voorziet in de bijzondere voorwaarden m.b.t. de exploitatie van de parking.

Om kostenbesparende redenen wordt deze laatste regeling tevens in één notariële akte, gezamenlijk met de basisakte betreffende de mede-eigendom, opgenomen, die aldus thematisch twee verschillende rechtsverhoudingen omvat.

Al de voormelde rechtsverhoudingen zijn juridisch formeel van elkaar te onderscheiden en kennen hun eigen werking en gelding. Maar inhoudelijk zijn ze op elkaar afgestemd voor een optimale werking te kunnen bekomen. Na opstart van de exploitatie en in voorkomend geval van een ogenschijnlijk conflict moeten deze rechtsverhoudingen daarom loyaal uitgelegd worden in functie van een hoofdzakelijke hotelexploitatie van een gebouw dat feitelijk in afgeleide orde onder het systeem van de mede-eigendom werd geplaatst op een grondperceel onder erfpacht.

DOCUMENTEN

U heeft voorafgaandelijk aan de verkoop volgende documenten van ons ontvangen:

- de erfpachtovereenkomst,
- de constructieovereenkomst,
- de exploitatieovereenkomst,
- de opbrengstprognose,
- de basisakte(n) m.b.t. de mede-eigendom,
- het bodemattest,
- het budget of de afrekening of de calculatie van de te betalen kosten (exclusief kosten op te vragen door de notaris),
- het verkoopplan van uw privaatief.

Buiten de afspraken gemaakt in de hier voormelde documenten gelden geen andere bepalingen noch andere documenten. Alle communicatie die hierna volgt maakt geen deel uit van de gemaakte overeenkomsten en is louter informatief.

ERFPACHT

De erfpacht zal worden gevestigd voor een periode van 99 jaar en moet steeds worden overgedragen samen met de overdracht van de constructies die op het grondperceel gebouwd zijn, zodoende deze verenigd in één en dezelfde hand blijven. Op vraag van de erfpachtnemer(s) kan, telkens wanneer de constructies (door)verkocht worden tijdens de looptijd van de erfpacht, deze onbeperkt hernieuwd worden voor een periode van 99 jaar. Bij afloop van de erfpacht verklaren de grondeigenaar(s) de intentie te hebben een nieuwe erfpacht toe te staan voor dezelfde duur. Indien de grondeigenaar(s) na vraag van de erfpachtnemer(s) toch weigeren een nieuwe erfpacht toe te staan zullen de grondeigenaars de erfpachtnemer(s) vergoeden voor het feit dat de constructies op dat ogenblik zijn eigendom worden. Deze vergoeding zal bestaan uit de op dat ogenblik normale verkoopwaarde van de constructies. Indien de grondeigenaars na 99 jaar wel hernieuwing van erfpacht wil verstrekken maar de erfpachtnemer(s) geen hernieuwing van erfpacht willen, worden de grondeigenaars in geen enkel geval eigenaar van de constructies. Deze zullen ofwel gratis overgaan naar een lid van de vereniging van mede-eigendom, die er alle kosten inclusief jaarlijks canon van zal dragen en die het vrij staat deze nadien te verkopen of te verhuren. Deze zullen ofwel kosteloos kunnen omgezet worden in een gemeen deel van de vereniging van mede-eigenaars, in welk geval alle kosten inclusief jaarlijkse canon zullen verdeeld worden onder alle mede-eigenaars volgens het aantal quotiteiten opgenomen in de basisakte. Indien geen enkel lid van de vereniging van mede-eigenaars dit wenst of indien de vereniging van mede-eigenaars een dergelijke omzetting weigert mogen de grondeigenaars alle erfpachtrechten op alle constructies van alle mede-eigenaars vroegtijdig stopzetten en de erfpachtovereenkomsten eenzijdig opzeggen, mits opzegperiode van vier maand. Tussentijdse ontbinding is mogelijk bij grove wanprestatie. Dit is het geval bij niet betalen van de canon, bij niet naleven van de erfpachtverplichtingen, bij faillissement of kennelijk onvermogen, en in geval van verwaarlozing.

MEDE-EIGENDOM

Van zodra er meer dan één eigenaar is, is de wet op de mede-eigendom van toepassing. Dit wil zeggen dat de residentie jaarlijks een algemene vergadering heeft die onder de eigenaars een voorzitter kiest en twee bijzitters. De algemene vergadering stelt een syndicus aan om alle gemeenschappelijke zaken, de gemene delen, in de mede-eigendom te beheren en de afrekeningen voor verzekering, lift, ... te verdelen volgens de quotiteiten opgenomen in de

basisakte. De mede-eigendom kan beslissen om een reservefonds voor renovatie van gemene delen te voorzien, of niet. In dit gebouw zal er één hoofdvereniging van mede-eigendom zijn, bestaande uit diverse deelverenigingen.

SYSTEEM

De eigenaar(s) kiezen voor één van volgende systemen:

OFWEL CENTRALE EXPLOITATIE : De uitbating van het ganse parkeergebouw, alle parkeerplaatsen, inclusief alle privatieve en gemeenschappelijke ruimtes bestemd voor parkeervoorzieningen en -faciliteiten, gebeurt onder de vorm van poolsysteem, zijnde het trimestrieel verdelen van het resultaat van de parkeerausbating. Het te verdelen resultaat zal door de exploitant verdeeld worden naar rato van het aantal exploitatie-quotiteiten van alle deelnemers zoals opgenomen in de (deel)basisakte en de erfpacht-verkoopakte. Voor opzeg en het aanduiden van een nieuwe parkingexploitant dient overeenstemming bereikt te worden door de exploitatiepool met 4/5 meerderheid. Bij vroegtijdige opzeg is een uitwinningsvergoeding verschuldigd aan de centrale exploitant gelijk aan de helft van de vergoedingen waarop deze aanspraak zou kunnen maken gedurende de resterende duurtijd van de ter beschikking stelling of van het mandaat.

OFWEL EIGEN GEBRUIK : De betrokken parkeerplaatsen worden buiten het poolsysteem gehouden, delen niet in het resultaat ervan, en worden voorzien van een private parkeerbeugel. De eigenaar(s) mogen de betrokken parkeerplaatsen enkel gebruiken voor eigen gebruik - ofwel als natuurlijke personen, ofwel als rechtspersonen door hun wettelijke vertegenwoordigers of hun werknemers - van motorvoertuigen die door henzelf worden bestuurd. Elk ander gebruik, door derden, is verboden. Enige uitzondering hierop is gebruik door natuurlijke personen die familie zijn tot de 2^e graad van de natuurlijke personen-eigenaars. Elke verhuring aan derden, direct en zelf of indirect en door derden of externe exploitanten, is verboden. Het niet respecteren van deze beperking door de eigenaar(s) maakt een grove wanprestatie uit. De prijs van het parkeerbeugelpakket bedraagt €

STILLE MAATSCHAP (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

De stille maatschap is een boekhoudkundige samenwerkingsovereenkomst zonder rechtspersoonlijkheid, voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waarbij de 'werkende' vennoot, de exploitatiemaatschappij van de parking, het werk levert en naar buiten optreedt en de 'stille' vennoten, de kopers, op de achtergrond blijven en een boekhoudkundig belang nemen in de exploitatie via de verrichtingen van de werkende vennoot. Dit laat toe de betaalde BTW op uw investering te recupereren.

De stille maatschap heeft voor de buitenwereld een 'geheim' karakter. Derden, niet kopers, weten niet van het bestaan van een stille maatschap, en hebben enkel contact met de werkende vennoot, de exploitatiemaatschappij. De oprichting van de stille maatschap vereist geen notariële akte. Zij is volledig vormvrij en vereist geen enkele publicatie. Ze heeft dan ook geen rechtspersoonlijkheid. De werkende vennoot, de exploitant, is daarom persoonlijk aansprakelijk. De stille vennoten zijn in principe enkel maar gehouden tot hun inbreng (ter beschikking stelling) van hun recht van vruchtgebruik van hun parkeerplaatsen. Daar vruchtgebruik een zakelijk recht betreft voorziet de wet dat dit notarieel dient te gebeuren. Aangezien iemand die zijn parkeerplaats voor zichzelf gebruikt bij eigen gebruik en niet inbrengt in de pool, wordt het zakelijk recht van vruchtgebruik niet ingebracht in de stille maatschap en kan er geen BTW-recuperatie zijn.

Het volle eigendomsrecht van de ingebrachte goederen wordt niet overgedragen. Enkel het vruchtgebruik wordt ter beschikking gesteld. De goederen komen dus in handen van de stille maatschap die ze kan gebruiken voor te exploiteren, maar de inbrenger blijft eigenaar van de tréfond van het vruchtgebruik, dat werd ter beschikking gesteld. Als tegenprestatie ontvangt de stille vennoot deelbewijzen van de stille maatschap in verhouding tot de verrichte inbreng. Het bestuur van de vennootschap gebeurt door de werkende vennoot.

Het is de bedoeling dat het rendement van de investeerders voortkomt uit de globale parkeerexploitatie en niet uit de individuele terbeschikkingstelling of exploitatie van de eigen parkeerplaatsen (via een poolsysteem).

Een stille maatschap kan niet failliet worden verklaard. De werkende vennoot wel, maar een dergelijk faillissement kan niet worden uitgebreid tot de stille vennoot.

Iedere eigenaar, stille vennoot, van een parkeerplaats stelt aldus het tijdelijk recht van (vrucht)gebruik van deze parkeerplaatsen ter beschikking aan de stille maatschap. Hierdoor kan de werkende vennoot de parkeerplaatsen gebruiken voor zijn exploitatie gedurende 30 jaar.

Voor deze overdracht van een zakelijk recht van vruchtgebruik wordt een factuur opgesteld ter waarde van 97,5% van de betaalde constructiewaarde, met inbegrip van de architectkosten. Deze factuur wordt opgesteld met toepassing van 21% BTW. Wij helpen u om de formaliteiten betreffende de bijzondere eenmalige BTW-plicht op te starten in functie van de recuperatie van uw BTW op de verkoopakte van het recht van gebruik. Deze formaliteiten kunnen, afhankelijk van arrondissement tot arrondissement, langer of korter duren. Let wel, de terugbetaling zal pas gebeuren nadat de BTW door de verkoper vanwege de overheid werd ontvangen.

De btw-gevolgen voor de eigenaars van parkeerplaatsen in het kader van de parkingexploitatie door de stille maatschap onder leiding van de werkende vennoot, de exploitant, zijn dan ook vrij beperkt. Reden hiervoor is dat de parkingexploitatie wordt geacht te zijn verricht door de werkende vennoot. Deze zal in eigen naam en voor rekening van de stille maatschap blijvend instaan voor alle btw-verbonden aan de exploitatie, zoals bijv. de facturatie aan het cliënteel met toepassing van het correcte btw-tarief, eventuele vrijstellingen, het indienen van de periodieke btw-aangiftes, het doorstorten van de verschuldigde btw naar de Schatkist, enz. Aangezien de stille maatschap niet kwalificeert als een op zichzelf staande belastingplichtige zal het btw-nummer van de werkende vennoot worden gebruikt voor alle handelingen verricht door de maatschap.

EXPLOITATIEMANDAAT

Na afloop van de dertigjarige inbreng van het vruchtgebruik uw parkeerplaatsen dooft dit uit en keert het vruchtgebruik terug naar de eigenaars ervan. Op dat moment wordt dit gebruiksrecht van de parkeerplaatsen automatisch omgezet in een klassiek exploitatiemandaat, van ter beschikking stelling aan de centrale exploitant.

FACILITEITEN EN AANHORIGHEDEN

Alle privatieve commerciële ruwbouwruidtes in het gebouw dienen door hun respectievelijke privatieve eigenaars ter beschikking gesteld te worden van de centrale exploitatie voor de uitbating van parkeerfaciliteiten die de bezetting van het hotel verhogen. Afhankelijk van de toekomstige evoluties kan het aanbod aan diensten aangepast worden. Als vergoeding voor de terbeschikkingstelling voor hun commerciële ruwbouwruidtes delen de eigenaars van deze ruidtes mee in de het netto-exploitatieresultaat van de verhuurpool volgens hun aandeel in de exploitatie-quotiteiten.

Ten einde een correcte parkeerinrichting te verkrijgen staat de bouwheer in voor de eerste inrichting van alle privatieve en gemene commerciële ruwbouwruidtes dienstig voor bovenvermelde faciliteiten voor de exploitatie. Hiervoor betalen alle eigenaars in het parkeercomplex 3,0 % aanhorigheden (zonder BTW) en 4,5 % infrastructuur (exclusief BTW) op hun koopprijs betaalbaar bij notariële akte.

Voor de totale kosten van de aankoop verwijzen wij naar de verkoopovereenkomst en het prognose-berekeningsblad, wat afgetekend werd bij de aankoop.

BTW (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

De inbreng van het vruchtgebruik door de eigenaars in de stille maatschap heeft onderstaande BTW-gevolgen.

De aankoop van de constructies op plan van een parkeerplaats is onderhevig aan het geldende BTW tarief op nieuwbouw, zijnde 21 % op heden. Wenst de private eigenaar, natuurlijke persoon of vennootschap de BTW succesvol terug te vorderen, dient hij hier zelf voor in te staan of mee te werken, of zich te wenden tot zijn boekhouder voor persoonlijk advies.

Deze inbreng betreft de vestiging van een zakelijk recht van vruchtgebruik ten behoeve van de werkende vennoot op parkeerplaatsen, en de corresponderende aandelen in de gemene delen van het gebouw. Deze inbreng is aan 21% btw onderworpen en verleent de eigenaars een volledig recht op aftrek van de BTW voldaan op de aankoopprijs ervan, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De ingebrachte parkeerplaats is nieuw voor btw-doeleinden (dit is het geval tot 31 december van het tweede jaar volgend op de eerste ingebruikneming of inbezitneming ervan).
- Alvorens enige akte (onderhands of authentiek) aangaande de inbreng van de parkeerplaats te ondertekenen, wordt er bij het BTW-controlekantoor waaronder de investeerder ressorteert een formulier (104.1) ingediend met een kennisgeving van de intentie om het zakelijk recht van vruchtgebruik te vestigen met toepassing van de btw,
- In de eerste akte aangaande de inbreng van de parkeerplaats die tussen partijen titel vormt m.b.t. de vestiging van het zakelijk recht van vruchtgebruik, wordt er vermeld dat deze vestiging gebeurt onder BTW.
- De inbrengwaarde waarover de btw wordt aangerekend, bedraagt minstens 97,5% van de aankoopprijs van de parkeerplaats. De waarde van het erfpachtrecht wordt niet meegerekend.
- De BTW op de inbreng van het vruchtgebruik wordt onmiddellijk integraal opeisbaar op het ogenblik van de inbreng, ongeacht de gespreide terugbetaling van de inbreng aan de stille vennoten.
- De eigenaar van een parkeerplaats dient een bijzondere BTW-aangifte in (formulier 104.5) waarin de btw op de inbrengwaarde wordt aangegeven met aftrek van de BTW betaald op de aankoopprijs. Hierbij wordt u geholpen door de administratie van de verkoper.
- Na deze aan de inbreng gekoppelde formaliteiten zal de eigenaar van een parkeerplaats de BTW op de aankoop dus hebben kunnen aftrekken en dient deze geen verdere btw-formaliteiten meer te vervullen.
- De notariële akte tot vestiging van het recht van vruchtgebruik bevat géén contractuele clausules op grond waarvan de partijen de mogelijkheid zouden hebben om het zakelijk recht vervroegd te beëindigen.
- Er is geen mogelijkheid voorzien om de overeengekomen duur van het zakelijk recht van vruchtgebruik naderhand in te korten.

GEEN DOMICILIE

Domicilie, hoofdverblijf, permanente woonst, eerste woonst, vaste woonst feitelijke- en continue bewoning of zelfgebruik kan niet. Een parkeercomplex is onderhevig aan de wetgeving en kan niet gebruikt worden voor domiciliëring van personen of permanente bewoning.

VERBLIJF IN EEN INHO-HOTEL (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

De mandaatgever(s) (of zijn familie tot de 2^e graad) kunnen reserveren in een ander INHO-hotel tegen 40 % korting op de geafficheerde publieksprijs voor kamers en ontbijt. Na elk verblijf zullen de mandaatnemer(s) de kamerprijs, verblijfsbelasting en eventuele extra diensten die zij hebben besteld tijdens hun verblijf afrekenen aan de receptie van het hotel. Mandaatgever(s) dienen tijdens verblijf in een INHO-hotel te voldoen aan dezelfde regels van de hoteluitbating als andere hotelgasten. Gedurende hun eigen verblijf in een ander INHO-hotel blijven zij ook meedelen in het resultaat van de exploitatie in hun eigen INHO-hotel. Deze regeling geldt voor elk hotel behorende tot de INHO-groep van hotels. Geen mandaatgever(s) mogen eenzelfde hotelkamer langer dan 30 nachten per jaar gebruiken.

Op heden behoren tot de groep van INHO-hotels:

- hotel Ibis De Panne
- hotel Ibis De Haan
- hotel Mercure Oostende
- hotel Ibis Styles Nieuwpoort
- hotel Mercure Blankenberge
- hotel Ibis Budget Blankenberge
- hotel Ibis Styles Zeebrugge
- hotel Ibis Budget Airport Middelkerke
- Hotel Ibis Budget Knokke-Heist
- (in bouwfase) hotel Mövenpick Brussels Airport Zaventem
- (in bouwfase) hotel Ibis Styles Bredene
- (in bouwfase) hotel Mercure Knokke-Heist

Deze lijst is een momentopname en kan in de loop der tijd wijzigen.

REGISTRATIERECHTEN

Het vestigen van een erfpachtrecht op de grond waarop het gebouw wordt opgetrokken is onderhevig aan het geldende tarief voor registratierechten, zijnde 2 % op heden. Wenst de erfpachtnemer natuurlijke persoon of vennootschap de erfpachtvergoeding in de belastingen in te brengen, dient hij hier zelf voor in te staan of zich te wenden tot zijn boekhouder.

WETGEVING TOERISME

Art. 2 van het decreet van 05-02-2016 definieert de begrippen toerist en toeristisch logies als volgt: *1° toerist: **elke** persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving 2° Toeristisch Logies: **elke** constructie, inrichting, ruimte of terrein, in eender welke vorm, dat aan één of meer toeristen tegen betaling de mogelijkheid tot verblijf voor een of meer nachten biedt, en wordt aangeboden op de toeristische markt.*

Alle gasten en eigenaars van (vakantie)suites dienen te beantwoorden aan deze definities en het verplicht reglement van orde geafficheerd in het verblijf. Ingevolge de toeristische-, stedenbouwkundige- en interne regelgeving dient de exploitatie te gebeuren door één enkele (rechts)persoon. Gezien geen bestemmingswijziging mogelijk is van (vakantie)suite naar tweede verblijf kunnen eigenaars niet beschikken over toegangssleutels noch onbeperkt verblijven in hun eigen (vakantie)suite.

MANAGEMENTVERGOEDING (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

De centrale exploitant ontvangt als kwartaalvergoeding voor zijn managementstaken een beheersvergoeding van 8,0 % op de inkomsten. Zolang er geen € 35.000 gemiddelde omzet per hotelkamer per jaar behaald is, wordt de beheersvergoeding gehalveerd.

COMMERCIALISATIEVERGOEDING (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

Voor het dirigeren van de maximalisatie van de reservaties, prijszetting, discretionair en marktconform yieldmanagement, franchisebeheer, optimaliseren, concurrentievergelijking, marketing, publiciteit, web-management, prospectie bedrijven, micemarkt en -events, opvolging klanten, ... ontvangt de exploitant per kwartaal een commercialisatievergoeding van 10 % exclusief BTW op de inkomsten. Zolang er geen € 35.000 gemiddelde omzet per kamer per jaar behaald is, wordt de motivatiepremie of commercialisatievergoeding gehalveerd.

UITBETALING (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

Jaarlijks zal er voor de exploitatiepool een budget opgemaakt worden door de exploitant. Op basis van dit budget zal per kwartaal een provisie (verrekenbaar voorschot) uitgekeerd worden aan de eigenaars. Per kwartaal betaalt de exploitatiepool de helft van de gekende winst als voorschot op resultaat. Dit bedrag is betaalbaar op rekeningnummer van de koper. De koper begint mee te delen in de winstdeelnamen vanaf het eerste kwartaal na de verlijding van de aankoopakte.

Zodra de jaarrekening is goedgekeurd door de vergadering van alle leden van de exploitatiepool wordt de netto-exploitatieprijz, na aftrek van alle kosten, verdeeld als volgt: 90 % van de netto-exploitatie winst gaat naar de eigenaars en 10 % naar de exploitant. Bij de uitbetaling van de nettowinst worden de reeds betaalde provisies in mindering gebracht. (Dit systeem is vergelijkbaar met werking en afrekening van de facturen van N.V. Electrabel op basis van geschat en werkelijk gebruik.)

CONTROLE VAN DE EXPLOITATIE (NIET BIJ EIGEN GEBRUIK)

Jaarlijks kiezen de leden van de exploitatievergadering van alle leden van de exploitatiepool van het hotel een driekoppig controleorgaan (auditcomité) dat in volledige transparantie de boekhouding aan een grondige inspectie zal onderwerpen. Leden van het auditcomité worden geacht over een basiskennis boekhouden te beschikken en kunnen geen lid zijn van de raad van mede-eigendom. De boekhouding wordt goedgekeurd op de jaarlijkse exploitatievergadering van alle leden van de exploitatiepool. Deze jaarlijkse exploitatievergadering wordt formeel afzonderlijk gehouden van de jaarlijkse algemene vergadering van de mede-eigenaars. Ze zal echter aansluitend worden georganiseerd op de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars, op dezelfde dag en plaats, indien de algemene vergadering van mede-eigenaars valt binnen de maanden april, mei, juni of juli. Ze moet echter niet aansluitend, worden georganiseerd, maar kan op een andere dag en plaats in de maanden april, mei, juni of juli, indien de algemene vergadering van de mede-eigenaars valt buiten de maanden april, mei, juni of juli.

De hotelexploitant zal jaarlijks de exploitatiepool melden wat het onderhoudsforfait voor schoonmaak van kamers van dat betreffende jaar was.

INVESTERINGSFONDS PRIVATIEVEN

Het investeringsfonds voor de privaatieve delen van de mede-eigendom bestaat uit twee afzonderlijke onderdelen en dient voor het renoveren van de privaatieve constructies van de parking. Enerzijds is dit het investeringsfonds van de privaatieve parkeerplaatsen en anderzijds is dit het investeringsfonds van de privaatieve delen bestemd voor parkingexploitatie.

Het bestaan van dit investeringsfonds voor renovatie is noodzakelijk in functie van de uitsluitende bestemming van het gebouw tot parking. Om deze van het gebouw optimaal te vrijwaren voor de toekomst dient een financiële reserve te worden aangelegd om dezelfde hoge en professionele standaard van uitbating te kunnen blijven garanderen. Zonder deze reserve zou de actuele hoge marktwaarde van het gebouw en dus van alle particuliere kavels jaarlijks afnemen wat de toeristische exploitatie uitbating onmogelijk maakt. Dit investeringsfonds moet dit verhinderen en verloedering of verlies van marktwaarde tegengaan. Het investeringsfonds behoort tot de exploitatie en wordt gezamenlijk beheerd door de exploitant en de syndicus samen.

RENOVATIE PRIVATIEVE PARKEERPLAATSEN

De exploitatiepool dient jaarlijks 5 % van de omzet te reserveren en dit bedrag te storten op een derdenrekening van het investeringsfonds voor toekomstige renovatie van de privaatieve hotelkamers of parkeerplaatsen.

RENOVATIE PRIVATIEVE EXPLOITATIEDELEN

Bij doorverkoop van de kamer zullen de verkopende oud-eigenaar en de kopende nieuw-eigenaar bij het verlijden van de notariële akte gezamenlijk, elk voor de helft, een eenmalige bijdrage op de verkoopprijs betalen om te storten op een derdenrekening van het investeringsfonds van de privaatieve delen bestemd voor exploitatie. Indien de herverkoop plaats vindt gedurende de eerste drie jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding 0,0 %. Indien de herverkoop plaats vindt gedurende het vierde tot en met het negende jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding 1,5 %. Indien de herverkoop plaats vindt vanaf het tiende jaar na eerste verkoop na basisakte bedraagt deze vergoeding 3,0 % op de verkoopprijs.

DOORVERKOOP

Een vastgoedinvestering is een investering die moet geëvalueerd worden op middellange en lange termijn. Bij doorverkoop van de nieuwbouw-constructies onder mede-eigendom op korte termijn moet men zich ervan bewust zijn dat mogelijks niet de volledige investering kan worden doorgerekend aan de nieuwe koper. Een investering in een exploitatievastgoed moet men bekijken zoals de aankoop van elk ander vastgoed bestemd voor verhuur, met de uitzondering dat het beheer en de commercialisatie ervan volledig gebeurt door een professionele exploitant.

VERKLARING

Elke koper erkent en verklaart dat hij voorafgaandelijk zijn aankoop advertenties en publiciteitsflyers gezien heeft als reclame voor hotelkamers in een hotelcomplex. Dat zowel in de basisakte als in de privatieve akte als in de erfpachtake als in alle documentatie en lastenboek menigvuldig vermeld is dat het hier geen gewoon appartement betreft maar een hotelcomplex die onderworpen is aan de toeristische wetgeving ter zake waaraan elke koper dient te voldoen. Het in exploitatie geven van de privatieve kavels aan de centrale exploitant is een middelverbintenis en geen resultaatverbintenis, m.a.w. noch de verkoper noch de exploitant garanderen rendement. Wie meer opbrengst wilt dan op de spaarrekening, moet hogere risico's nemen. Net als het kopen van een appartement bestemd voor verhuur, kent ook deze investering dezelfde of gelijkaardige risico's. Denk aan het vinden van een huurder, wanbetaling, huurschade, prijsdaling bij herverkoop, illiquiditeit op moment van herverkoop, fiscale -, verzekerings-, brandrisico's,... Noch de verkoper, noch de grondeigenaars, noch de uitbater, noch eventuele franchisegevers, doen uitspraak over het succes van de uitbating of geven garanties. Vastgoed verhuren kan ook een lagere opbrengst opleveren dan het spaarboekje en zelfs negatief zijn. Elke koper dient voor zichzelf uit te maken of hij/zij tegen al deze risico's kan en bereid is deze te nemen. Ook dient een koper rekening te houden met belastingen. Kopers dienen zelf de risico's in te schatten van de opbrengst van hun in uitbating gegeven vastgoed.

Opgemaakt in 2 exemplaren te ... op ... / ... / 20... .

Elke partij erkent 1 exemplaar ontvangen te hebben.

De koper(s)/erfpachtnemer(s)/mandaatgever(s)