

**REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE**  
**KMO-PARK – "Assent – Park" te Bekkevoort**

**Artikel 1:**

Iedere mede-eigenaar verklaart kennis genomen te hebben van de inhoud van de basisakte betreffende deze KMO-zone.

**Artikel 2:**

Bij een eventuele verhuring van zijn KMO unit dient de mede-eigenaar een clausule in de verhuurovereenkomst op te nemen waarbij de huurder verklaart de inhoud van de basisakte en het reglement van inwendige orde te aanvaarden. 1 exemplaar van de huurovereenkomst wordt steeds aan de syndicus afgegeven. De mede-eigenaar – verhuurder blijft eindverantwoordelijke naar de VME toe.

**Artikel 3:**

Iedere mede-eigenaar verbindt er zich toe, zich in regel te stellen, voor wat betreft de eigen activiteit;

- Respecteren brandweerverslag per unit (brandblussers, pictogrammen, noodverlichting en voorschriften in functie van eigen activiteiten)
- Aanvragen en respecteren van eventuele speciale vergunningen eigen aan de activiteit;
- Idem voor eventuele vergunningen voor de inbouw van een kantoor in de unit (voorafgaandelijk te overleggen met de ontwikkelaar BVI.BE en de stedenbouwkundige dienst.
- In orde brengen van de verzekeringen voor de inboedel, de eigen BA en de specifieke risico's verbonden aan de eigen activiteiten.
- Betalen van de onroerend goed belastingen voor zijn unit.

Iedere mede-eigenaar en/of zijn huurder zal op eenvoudig verzoek van de syndicus de nodige documenten voorleggen, max 2 maanden na oplevering.

**Artikel 4: Gegevens:**

Iedere mede-eigenaar zal:

- naam;
- ondernemingsnummer;
- activiteit;
- telefoon-, fax- en e-mailgegevens;
- identiteit van de zaakvoerder van elk bedrijf aanwezig in zijn Unit,

schriftelijk melden aan de syndicus binnen de 30 dagen na ingebruikname van deze unit.

**Artikel 5: Uitzicht en uniformiteit van de gebouwen en de site:**

Er worden een reclametotem, met vermelding van de naam en het logo van de aanwezige gebruikers, en uniforme brievenbussen geplaatst op de site (zie later onder "kwaliteitsgarantie").

De eventuele toekomstige wijzigingen aan de signalisatie (logo's of naamverwijzing) op deze reclametoren, op de individuele reclamepanelen boven de poorten en nummering op de units blijven ten laste van de individuele kopers en eigenaars.



Dit moet wel uniform en collectief georganiseerd worden door de VME samen met de syndicus.

De syndicus maakt elk voorstel schriftelijk over aan de VME, zodat uniformiteit wordt gegarandeerd voor het uitzicht van het KMO-park. Eventuele offertes van gespecialiseerde publiciteitsbedrijven worden ter stemming voorgelegd op de jaarlijkse algemene vergadering van mede-eigenaars.

Bij verkoop of verhuring van een unit is de plaatsing van het verkoops- of verhuurbord enkel toegestaan na toestemming van raad van mede-eigendom en de syndicus.

#### **Artikel 6: Verkeer op het bedrijvenpark:**

De mede-eigenaars, hun huurders en bezoekers, dienen zich te houden aan de verplichte:

- aangeduide rijrichting;
- maximumsnelheid binnen een KMO-zon = 20 km per uur

Tevens gelden volgende regels:

- langdurig parkeren op de wegnis van het bedrijfspark is verboden;
- het stapelen van goederen of voorwerpen op de wegnis en opritten is verboden;
- er kunnen geen afvalcontainers worden geplaatst op de wegnis noch op de individuele parkeerplaatsen.
- het is verboden te parkeren voor de oprit van een andere mede-eigenaar;
- het is verboden te parkeren op groenstroken;
- bezoekers gebruiken, indien aanwezig, de privé parking van de te bezoeken mede-eigenaar of huurder;
- bij ongeval of schadevaststelling dient onmiddellijk de syndicus verwittigd te worden;
- elke gebruiker van de wegnis, opritten of parkings van de KMO-zone is verantwoordelijk voor de schade of het ongeval dat hij zou veroorzaken
- bij duisternis is het gebruik van de voertuiglichten verplicht.

Overtreders van deze regelgeving worden, na verslag van de syndicus, door de VME aansprakelijk gesteld en desnoods juridisch vervolgd.

De syndicus zal hierop zeer regelmatig en zeer streng toekijken daar dit de goede gang van zaken, de uitstraling en de netheid van de ganse site aanbelangt.

#### **Artikel 7: Veiligheid:**

De site is niet fysiek omheind, enkel achteraan het perceel is er een afsluiting geplaatst om de twee belendende percelen af te sluiten.

Een centrale brandmeldingsinstallatie is aanwezig. Deze wordt beheerd door de VME/syndicus in een daartoe beschikbaar gemeenschappelijk lokaal. Buitenverlichting is aanwezig boven elke poort en de parkeerplaatsen worden ook voorzien van de nodige verlichtingen zodanig dat de toegangsomgeving goed verlicht is.



Deze wordt gestuurd via tijd, lux en bewegingsmeting en aangesloten op een gemeenschappelijke teller eveneens beheerd in het gemeenschappelijk lokaal beheerd door de VME/Syndicus.

De mede-eigenaars verplichten zich ertoe tevens alle voorzorgsmaatregelen te nemen in verband met de veiligheid en de goede orde op het bedrijvenpark, met betrekking tot hun personeel, hun bezoekers of leveranciers.

BIJ INBRAAK OF VASTGESTELDE ANOMALIEN DIENT DE SYNDICUS ONMIDDELLIJK VERWITTIGD TE WORDEN.

**Artikel 8: De syndicus:**

De syndicus wordt benoemd door de VME.

De syndicus voert de taken uit zoals vermeld in de basisakte, de Wet op de Mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) en het reglement van inwendige orde.

Onder andere:

- voorbereiding en aanwezigheid op de jaarlijkse algemene vergadering;
- regelmatige aanwezigheid op de KMO-zone;
- controle op de uitgevoerde werken mbt de gemeenschappelijke delen;
- bestelling van alle nuttige voorzieningen mbt de gemeenschappelijke delen;
- toepassing van het reglement inwendige orde;
- het beheer van schadegevallen;
- het beheer van de bankrekening van de mede-eigenaars;
- het opmaken van een begroting, opvragen van provisies, opstelling van een vermogensstaat en reservefonds, de verdeling van de kosten.
- beheer van betwistbare dossiers;
- de inning van achterstallige provisies;
- expertises bijwonen, vergoedingen innen en verdelen

**Artikel 9:**

**1. Onderhoud van het bedrijvenpark:**

Het onderhoud van het bedrijvenpark valt onder toezicht van de syndicus welke o.a. de volgende taken op zich neemt:

- groenonderhoud;
- opkuis van de wegenis;
- jaarlijks onderhoud van het rioleringsysteem en eventuele septische putten;
- jaarlijks onderhoud en controle van daken en gevels;
- onderhoud van de wegsignalisatie;
- andere onderhoudswerken beslist door de algemene vergadering.

De mede-eigenaars of hun huurders zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van hun privatieve deel.

Elke mede-eigenaar is persoonlijk verantwoordelijk en aansprakelijk voor:

- verstoppingen veroorzaakt in de leidingen van zijn unit naar de hoofdriool;
- vervuiling en/of beschadiging door hem veroorzaakt aan gemeenschappelijke delen rond zijn unit;
- vervuiling en/of beschadiging veroorzaakt door zijn leveranciers of bezoekers aan alle gemene delen van het bedrijvenpark.

Bij problemen dient de syndicus onmiddellijk en uiterlijk binnen de 24 uren schriftelijk verwittigd te worden door elke gebruiker die een onregelmatigheid zou vaststellen.

## **2. Huisvuilophaling:**

De mede-eigenaars en hun huurders dienen zich te houden aan de reglementeringen van de huisvuilophaling van de gemeente Assent/Bekkevoort indien er tenminste geen contractuele privaatieve huisvuilophaling zal worden voorzien.

De syndicus zal, indien gevraagd door de VME, een voorstel van huisvuilophalingscontract opvragen bij een gespecialiseerde firma waardoor overal dezelfde containers worden gebruikt.

De containers moeten binnen worden gehouden en kunnen in geen geval buiten worden geplaatst.

Elk contract met privé- bedrijven dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de syndicus.

## **Artikel 10: Verzekeringen:**

Een blokpolis voor de verzekering met betrekking tot brand-en waterschade wordt afgesloten op naam van de VME door de syndicus voor wat betreft de gebouwen vermeld in de basisakte.

De vernieuwing van deze blokpolis wordt jaarlijks besproken op de algemene vergadering.

De opgelegde voorschriften vervat in de blokpolis dienen door de mede-eigenaars nageleefd te worden.

De jaarlijkse premie wordt betaald door de syndicus en wordt verrekend in de opvraging van provisies voor algemene lasten aan elke mede-eigenaar.

Elke verbouwing of verbetering aan een individuele unit (kantoren en dergelijke) dient apart verzekerd te worden door elke mede-eigenaar individueel.

Elke andere vorm van verzekering wordt individueel afgesloten door de mede-eigenaar of huurder.

## **Artikel 11: Provisie gemeenschappelijke lasten en ereloon syndicus:**

De provisie voor gemeenschappelijke lasten wordt berekend door de syndicus op basis van te realiseren onderhoudswerken, afgesloten contracten en bestellingen op naam van de VME.

Jaarlijks wordt op de algemene vergadering de afrekening van deze kosten goedgekeurd na voorlegging van een balans door de syndicus.

De provisies voor gemeenschappelijke lasten en het ereloon van de syndicus zoals vastgelegd in de overeenkomst tussen de syndicus en de VME, worden bepaald op

basis van de quotiteitsverdeling voorzien in de basisakte.

De provisies worden driemaandelijks na ontvangst van de voorschotfactuur door de medeigenaars betaald op het rekening nummer hiertoe geopend op naam van de VME.

Medeigenaars die hun unit verhuren dienen de gevraagde provisies zelf te betalen op de rekening van de VME. Rechtstreekse betaling van de huurder wordt niet aanvaard, daar er door de syndicus geen privaat beheer wordt gedaan voor elke individuele eigenaar.

**Artikel 12: Niet betaling van provisies:**

De voorschotten dienen volstort te worden op de rekening van de VME uiterlijk 2 weken na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een rappel tot betaling binnen een nieuwe periode van 15 dagen, verzonden.

Zo dan nog géén betaling wordt bekomen, lopen van rechtswege interesten op alle door de medeigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van 1 procent per maand.

Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een medeigenaar aan de VME verschuldigd is en waarvoor hij meer dan 2 weken vertraging heeft.

Na het verstrijken van deze periode is de syndicus bevoegd om, zonder het akkoord van de algemene vergadering, een ingebrekestelling en/of een juridische invordering via gerechtsdeurwaarder en/of advocaat in te stellen.

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten, erelonen van advocaten, gerechtsdeurwaarders en alle kosten voor tussenkomsten die de syndicus in het invorderingsdossier dient te stellen.

Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken eigenaar.

**Artikel 13: Onderhoud:**

De medeigenaars verplichten zich tot het onderhoud als een goede huisvader van hun eigendom.

Ook zullen ze hun burens respecteren in de uitoefening van hun activiteit, rekening houdend met lawaai, overlast, geurhinder enz...

Bij problemen wordt de syndicus hierover schriftelijk ingelicht.

Hij zal hierover rapporteren aan de algemene vergadering.

De algemene vergadering zal hieromtrent bij eenvoudige meerderheid van stemmen een beslissing nemen die door de betrokken partij(en) moet aanvaard worden.

De medeigenaars verplichten zich ertoe tevens alle voorzorgsmaatregelen te nemen in verband met de veiligheid en de goede orde op het bedrijvenpark, met betrekking tot hun personeel, hun bezoekers of leveranciers.

#### Artikel 14: Kwaliteitsgarantie van het KMO-Park:

"S.E.Q. by BVI.BE (safety, environment and quality)"

Dit is een pakket opties die de veiligheid, de duurzaamheid en de kwaliteit van het KMO-park naar een hoger niveau tilt.

Dit pakket dat voor elke KMO-unit moet worden afgenomen omvat volgende opties die het park veiliger, beter en groener maken:

- De volledige groenaanleg van het KMO-park, de aanplanting wordt uitgevoerd zoals het door de bouwvergunning wordt opgelegd.
- Een gemeenschappelijke reclame totem op een zichtbare locatie aan de voorzijde van de site.
- Een gemeenschappelijke brievenbussenbatterij aan de voorzijde van de site.
- Het kader voor logoborden (borden boven de sectionaalpoorten), alsook de unit-nummering d.m.v. een verlichtingsbak op de gevel van de units.
- Een overdekte gemeenschappelijke fietsstalling met zonnepanelen op het dak geplaatst.
  
- Een batterij, opgesteld in de gemeenschappelijke ruimte vooraan de site, voor de opslag van energie opgewekt door de gemeenschappelijke zonnepanelen die geplaatst zijn op het dak van de fietsstalling.
- De gemeenschappelijke delen van het KMO-park worden voorzien van camerabewaking zodoende steeds te kunnen nagaan wie, waar en wanneer aanwezig was. Er worden camera's op strategische plaatsen opgesteld, gekoppeld aan een digitaal opnamesysteem. Opgesteld in de gemeenschappelijke ruimte vooraan de site. Gevoed door de groene stroom opgewekt door de zonnepanelen op de eigen site.
- Slimme LED-verlichting van de gemeenschappelijke delen, wegenis en parkings. De verlichting zal gestuurd worden via tijd, luxmeting en beweging om een zo energiezuinig mogelijke buitenverlichting te bekomen. Gevoed door de groene stroom opgewekt door de zonnepanelen op de eigen site.
- Gratis coördinatie van bovenstaand pakket aan investeringen door BVI.BE nv

De syndicus zal gedurende een periode van vijf jaren, een bedrag van 95€ per maand en per individuele unit in rekening brengen aan elke mede-eigenaar om de prefinanciering dmv een intrestvrije lening door de ontwikkelaar BVI.BE, terug te betalen.

Voor akkoord.



Voor akkoord  
Mede-eigenaar van unit

Sophie Berguin.

de syndicus