

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT “ONS MIDDELHEEM” VANAF 01.07.2019.

De vzw Dekenij Antwerpen Regio Ekeren-Brasschaat (Frans Lenaertsstraat 6 te 2180 Ekeren), eigenares van het gebouwencomplex “ONS MIDDELHEEM”, Bredabaan 425 te 2930 Brasschaat, hierna genoemd de “verhuurder” en vertegenwoordigd door het bestuurscomité van “Ons Middelheem”, verhuurt voor korte termijn de zalen en lokalen van “Ons Middelheem” aan derden, hierna genoemd de “huurder” onder de volgende voorwaarden:

## 1. Voorwerp van de huurvoorwaarden

De huidige voorwaarden bepalen de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder m.b.t. “Ons Middelheem”.

Het ondertekenen van een boekingsformulier verbindt beide partijen de overeenkomst na te leven volgens de hierna bepaalde regels en voorwaarden. Eventueel daarin opgenomen “opmerkingen” genieten voorrang op de hierna vermelde voorwaarden.

Er kan geen verhuring of gebruik van Ons Middelheem plaats vinden zonder tijdige en voorafgaandelijk getekende overeenkomst.

Personen of verenigingen die gebruik maken van Ons Middelheem zonder overeenkomst zullen het dubbele van vastgestelde huurprijzen verschuldigd zijn, en kunnen ten allen tijden worden ontzet.

De huurder bezorgt alle gevraagde informatie, nodig voor het opmaken van de huurovereenkomst, en is verantwoordelijk voor de juistheid ervan..

Verhuring door een vereniging of onderneming: Er wordt één verantwoordelijke aangesteld die rechtsgeldig de huurovereenkomsten kan tekenen, en die instaat voor alle reservaties en communicaties van de vereniging of onderneming.

## 2. Huurprijs

De huurprijs is deze vermeld in het boekingsformulier. Indien zou blijken dat de huurder gebruik heeft gemaakt van ruimte(s) en tijdsdelen die niet in het formulier zijn vermeld, zal het huurbedrag overeenkomstig aangepast worden, met een minimum verhoging van 50 % tot verdubbeling.

In de maand januari worden de nieuwe huurprijzen in principe voor het lopende kalenderjaar vastgelegd. De toepasselijke prijzen worden op vraag meegedeeld en worden vermeld bij de reservaties. De tarieven van o.a. de drankverkoop kunnen meerdere keren per jaar worden herzien, naargelang de levensduurte en/of de marktomstandigheden.

## 3. Waarborg

De verhuurder heeft het recht betaling van een waarborg te eisen vóór het ingaan van de huur.

De waarborg zal terugbetaald worden nadat is vastgesteld dat de huurder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

## 4. Verwarming

In de huurprijs van de zalen is de prijs van de verwarming inbegrepen. Er is in de feestzaal ook airco aanwezig. De bediening hiervan kan enkel in overleg met het bestuur. Tijdens de werking van de verwarming en de airco dienen ramen en deuren steeds gesloten te blijven.

## 5. Onderverhuring

Het is de huurder niet toegestaan het gehuurde goed of een deel ervan aan derden te verhuren of anderszins tegen vergoeding ter beschikking te stellen, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Bij overtreding wordt zijn huurprijs automatisch verhoogd met minimum 50 % en blijft hij verantwoordelijk voor alle opgelopen schade en schulden.

## 6. Sleutels

Na ondertekening van het contract en opname van de inventaris kunnen de sleutels van "Ons Middelheem" na afspraak op de afgesproken plaats afgehaald worden. De huurder is volledig verantwoordelijk vanaf hij in het bezit komt van de sleutels en tot deze werden terugbezorgd.

Na afloop van de huur dienen de sleutels volgens afspraak onmiddellijk terugbezorgd te worden, tenzij uitdrukkelijk anders (schriftelijk) overeengekomen, te samen met het ingevulde verbruiksformulier

## 7. Auteursrechten en billijke vergoeding

De huurder verplicht zich ertoe de reglementen inzake auteursrechten (SABAM) na te leven en zelf aangifte te doen.

Wanneer vooraf opgenomen muziek ten gehore wordt gebracht moet, los van de auteursrechten, de bij wet vastgelegde billijke vergoeding betaald worden. "Ons Middelheem" heeft deze vergoeding reeds op voorhand betaald en rekent deze in principe niet door.

## 8. Verantwoordelijkheid

- Voor iedere zaal is in verband met de veiligheid een maximum aantal personen vastgesteld.
- De huurder
  - zorgt ervoor alle uitgangen en/of nooduitgangen vrij te houden.
  - staat in voor de veiligheid van de aanwezige personen en hun bezittingen.
  - moet zich gedragen naar alle wettelijke voorschriften, de gemeentelijke en de politiereglementen en het huishoudelijk reglement. Bij overtreding draagt hij de volledige verantwoordelijkheid.
  - wordt aangeraden om een verzekering te nemen t.o.v. de verhuurder voor eventuele schade toegebracht aan gebouwen, inboedel en/of personen.
- De verhuurder kan niet verantwoordelijk gesteld worden
  - voor de activiteiten ingericht door de huurder
  - voor ongevallen en schade of de eventuele gevolgen daarvan opgelopen door de huurder en/of de deelnemers aan de ingerichte activiteiten.
  - voor diefstal en/of beschadiging van voorwerpen toebehorend aan huurder of genodigden, tijdens de huurperiode of wanneer ze zijn achtergelaten in of buiten de zaal.
- Schade aan derden zal, indien door de verhuurder vergoed, op de huurder verhaald worden.

## 9. Verzekering tegen brand

Afstand van verhaal tegenover niet-permanente huurders is voorzien in de brandpolis van "Ons Middelheem", behalve in geval van kwaad opzet.

## 10.. BTW

De BTW, waar van toepassing, is voor rekening van de huurder.

In geval de huurder zelf BTW belastingplichtig is, dient hij het btw-nummer bij boeking op te geven.

## 11. Rookverbod

In overeenstemming met de Wet van 1 januari 2006 geldt een ROOKVERBOD in geheel "Ons Middelheem".

Overtreding van dit verbod geeft aanleiding tot het onmiddellijk ontzetten van de overtreder(s) uit de lokalen.

## 12. Verplichtingen van de huurder

### 12.1 Voor de verhuur

Het verhuurde goed wordt verondersteld in goede staat te zijn.

De huurder moet bij aanvang van de huurperiode de goede staat van het gehuurde goed en het ter beschikking gestelde gerief nagaan en eventuele tekortkomingen laten vaststellen. Het gebruik van de lokalen dient in overeenstemming te zijn met de bestemming van het lokaal en met de opgegeven activiteiten.

### 12.2 Tijdens de verhuur

De huurder is ertoe gehouden het gehuurde (lokalen en de omgeving) te beheren als een goede huisvader en in goede staat terug over te dragen aan de verhuurder. Eventuele schade zal, zo nodig tegensprekelijk, vastgesteld worden en dient te worden vergoed.

De volgende richtlijnen moeten in acht genomen worden:

- De huurder wordt verzocht het aanwezige meubilair en materiaal niet zonder uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder te verplaatsen en/of om te wisselen naar een ander lokaal.
- Het gebruik van serpentines, confetti, open vuren en vuurwerk is nooit toegelaten.
- Bij gebruik van de friteuse moet de huurder zelf de nodige bakolie of vetten aankopen.
- Versieringen mogen uitsluitend bevestigd worden op de daartoe speciaal voorziene plaatsen. Daarbuiten mag niets aan muren, deuren of ramen bevestigd worden, met geen enkel hechtingsmiddel of iets wat de inrichting kan beschadigen. Ook het aanbrengen van verven, tekeningen enz. op deuren, ramen of muren is verboden.
- De huurder verbindt er zich toe het politiereglement inzake gebruik van een polyvalente zaal na te leven.
- Om geluidsoverlast te beperken
  - mogen de buitendeuren van de zaal niet in open stand vergrendeld worden tijdens een activiteit wanneer dit storend kan zijn voor de buurt. In grote zaal bevindt zich een geluidsbegrenzer, afgesteld op 95dBA. Onder geen beding mag de werking hiervan uitgeschakeld of onderbroken worden.
  - Wanneer een tussenkomst nodig is om de stroomtoevoer - die bij misbruik automatisch uitvalt - te herstellen, zal hiervoor een vergoeding van tenminste € 50,00 + 21% BTW aangerekend worden.
  - Muzikale omlijsting is enkel binnen toegestaan
- De verhuurder heeft te allen tijde toegang tot het gehuurde goed. Hij kan op ieder moment van de verhuring controle uitoefenen.

### 12.3 Na de verhuur

- Alle door de verhuurder ter beschikking gestelde voorwerpen moeten ter plaatse blijven. Niets mag worden meegenomen, ook niet tijdelijk of voor korte duur.
- Alle gebruikte voorwerpen reinigen: o.m. tafels, stoelen, koelkast, gasvuren
- Keuken
  - Keukengerief, borden, bestekken, tassen en glazen afwassen enz. Alles soort bij soort en op zijn oorspronkelijke plaats terugzetten.
  - Aanrecht en afwasmachine dienen volledig leeggemaakt en gereinigd te worden
  - Eventueel de friteuse leegmaken, vet of olie afvoeren en de friteuse reinigen.
- Zalen
  - Tafels, stoelen en materialen dienen teruggeplaatst te worden op hun oorspronkelijke plek, zoals ook aangegeven op een opstellingsplan bij de ingang van de keuken.
- Eigen materiaal van de huurder moet onmiddellijk na de huur door de huurder worden weggehaald. De verhuurder draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor het verlies of de beschadiging van de eigendommen van de huurder of zijn genodigden.
- De vloeren droog geveegd, niet geschuurd of gedweild.
- De sanitaire inrichtingen dienen net achtergelaten te worden.
- Afval
  - Restafval in grijze zakken kan ter plaatse blijven.
  - Zelf meegebracht glaswerk (flessen, bokalen) en verpakkingen, eetwaren moeten door de huurder onmiddellijk na gebruik van de lokalen meegenomen worden
  - Keukenafval moet door traiteurs en inrichters van feesten meegenomen worden. Anders worden bijkomende kosten aangerekend.
- Schade

- Gebroken of beschadigd materiaal moet steeds schriftelijk gemeld worden bij het terugbezorgen van de sleutels. Verzuim leidt tot verdubbeling van de vervangingskosten.
- De huurder staat in voor elke schade aangericht aan het gehuurde lokaal.
- Eventuele herstellingen zullen uitgevoerd worden op verzoek van de verhuurder.
- Alle toestellen moeten worden uitgeschakeld, lichten uit, kranen toe, koeling tap uit, verwarming af enz...
- Deuren en ramen gesloten.
- Sleutels onmiddellijk na het beëindigen van de activiteit terugbezorgen.
- Alle materialen van de huurder moeten onmiddellijk door de huurder of diens aangestelde worden meegenomen. Achtergelaten materialen geven aanleiding tot bijkomende vergoedingen, en de verhuurder kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor geleden verlies of schade. Bovendien kunnen achtergebleven materialen slechts na afspraak met de verhuurder worden opgehaald uiterlijk binnen twee maanden na de verhuring.

### 13. Dranken

- Voor het bereiden van **warme drank** zoals koffie en thee, staan in de keuken de nodige toestellen ter beschikking. Koffie en thee, suiker en melk moeten van Ons Middelheem worden afgenomen.
- Keukenlinnen en handdoeken moet de huurder zelf meebrengen.
- De huurder zal alleen de apparaten van “Ons Middelheem” gebruiken en blijft verantwoordelijk voor de aangerichte schade ingevolge foutief gebruik. Eigen apparatuur dient vooraf afgesproken te worden.
- Het is verboden om **sterkedrank** te schenken.
- De huurder mag enkel dranken verbruiken die door “Ons Middelheem” geleverd worden. Het gebruik van eigen dranken zonder schriftelijke toestemming zal automatisch leiden tot aanrekenen van schadevergoeding.(Stopgelden.)
- De **prijzen** die worden aangerekend voor de dranken worden voor de activiteit overhandigd. Bij het begin van elk kwartaal wordt een nieuwe prijslijst opgesteld, die gedurende dat kwartaal geldig is.
- **Aangestoken vaten en aangezette flessen** worden volledig aangerekend.
- **Voor gewone vergaderingen** met een beperkt aantal deelnemers dienen geen dranken op voorhand besteld te worden. In alle andere gevallen dienen de dranken besteld te worden met de ter beschikking gestelde bestellijsten. Bestellingen buiten het aangeboden standaardassortiment, zullen integraal dienen afgenomen worden. Buitensporige bestellingen kunnen gereduceerd geleverd worden.  
Uiterlijk 14 dagen op voorhand zal de huurder de bestellijsten doorgeven aan de verhuurder. Bij gebrek aan bestelling zal de huurder het gebrek aan voldoende voorraad niet kunnen verhalen op de huurder, en zal hijzelf geen eigen voorraden kunnen meebrengen. De verhuurder zorgt voor tijdige levering van de bestelling in de mate van het mogelijke.
- **Na de huur** zal de huurder of zijn afgevaardigde een tegensprekelijke lijst opmaken van de verbruikte dranken, eventueel aangevuld met het aantal beschadigde glazen. De lijst wordt samen met de sleutels afgegeven aan de verhuurder. De verhuurder zal eveneens een tegensprekelijke telling uitvoeren, normaal op de eerste werkdag na het feest of alleszins vóór de volgende verhuring.

### 14. Facturatie en betaling

#### 14.1. Reservering, huur en waarborg

- Occasionele gebruikers
  - **Bij reservering:** In het contract opgegeven deel van de huurprijs. De reservering is definitief na ondertekening van het contract, goedkeuring door de verhuurder en de betaling van het voorschot binnen de gevraagde termijn. Zo niet vervalt automatisch de reservering.
  - **Ten laatste 14 dagen vóór de aanvang van de activiteiten:** betaling van de resterende deel van de huurprijs
  - De **waarborg** moet uiterlijk betaald worden zoals aangegeven in het contract

- Als deze richtlijnen niet gevolgd worden, kan de toegang van rechtswege ontzegd worden, zonder terugbetaling van de reeds betaalde sommen.
- Onmiddellijk na de activiteit wordt de factuur opgemaakt.
- Parochiale verenigingen
  - Ontvangen een factuur volgens de gemaakte afspraken.
- Annulatie
  - Bij annulatie van de boeking ten laatste 2 maanden op voorhand geldt het voorschot als schadevergoeding. Er is steeds een annulatiekost van € 30,00 / € 50,00 verschuldigd.
  - Bij annulatie binnen 2 maanden op voorhand of zonder waarschuwing is de volledige huur verschuldigd behoudens een andere beslissing van de beheerder of ingevolge een ernstig aangetoonde reden (Ernstige ziekte, ongeval overlijden...)

#### 14.2. Drankverbruik

Het drankverbruik dient betaald te worden ten laatste 14 dagen na de toezending van de factuur.

#### 14.3. Betaling

Alle betalingen dienen te gebeuren door overschrijving op de **bankrekening van "Ons Middelheem"**: **BE 83 7310 3556 4215**, met opgave van de gestructureerde mededeling of met opgave van het klantnummer, factuurnummer en datum van de factuur.

#### 14.4 Laattijdige betaling

Als facturen niet tijdig op de vervaldag betaald worden, worden toekomstige reservaties geblokkeerd of zelfs automatisch geannuleerd. De verhuurder kan hier bij uitzondering van afwijken.

Laattijdige betaling geeft aanleiding tot

- Het aanrekenen van de wettelijke verwijlrenten
- Eerste herinneringsbrief: gratis
- Tweede herinneringsbrief: Forfaitaire verhoging van € 25
- Vanaf de derde herinneringsbrief: forfaitaire verhoging van € 50 per herinneringsbrief
- Incassokosten.

### 15. Wijziging van het huishoudelijk reglement

De verhuurder behoudt zich het recht voor dit huishoudelijk reglement te allen tijde te wijzigen.

### 16. Betwistingen

Betwistingen moeten schriftelijk gebeuren ten laatste 3 dagen na factuurdatum, per gewone of aangetekende brief, op de zetel van Ons Middelheem.

In geval van betwisting zijn enkel de rechtbanken bevoegd van het rechtsgebied van Ons Middelheem vzw, en van de VZW EKBRA

Dit reglement treedt in werking vanaf 01 juli 2019 en blijft geldig tot aan de eerstvolgende wijziging.

Uitzonderingen binnen de gestelde voorwaarden van deze overeenkomst dienen vooraf schriftelijk goedgekeurd te worden door het beheer.

Opgesteld te Brasschaat en goedgekeurd in de bestuursvergadering van 17 juni 2019

Namens het bestuur,