

HUUROVEREENKOMST

Tussen:

Het Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En Stadsprojecten Antwerpen,
bij afkorting "AG Vespa" met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25,
hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert,
directeur vastgoed,

hierna genoemd 'de verhuurder' of 'AG VESPA'

en

.....

hierna genoemd "de huurder",

Wordt overeengekomen wat volgt:

1. Voorwerp

AG Vespa geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, het Mercator-Orteliushuis, met een perceeloppervlakte van 1.016m², gekend ter kadaster onder 4^e afdeling, sectie D, perceel 3216k2, gelegen in de Kloosterstraat 15-17, 2000 Antwerpen, dit zoals aangeduid op het plan in bijlage.

hierna genoemd "het goed",

Het goed bestaat uit:

- Op het gelijkvloers: diverse ruimtes van in totaal ca. 549m². Enkele van deze ruimtes zijn vergund als loutere handelsruimte, andere ruimtes zijn vergund zijn als RECA-functie. In het midden van het gelijkvloers treffen we een imposante typisch 16^e-eeuwse binnenkoer;
- Op de eerste verdieping: drie ruimtes van ca. 471m², die onderling gekoppeld kunnen worden en vergund zijn als kantoor;
- Op de tweede verdieping: ca. 169m², bestaande uit twee zolderruimtes die vergund zijn als RECA-functie en door de huurder als keuken en/of bijkeuken kunnen worden ingericht. De huurder mag hier eventueel ook nog een RECA-lift plaatsen. De huurder dient te noteren dat de overige zolderruimtes op de tweede verdieping niet begrepen kunnen zijn in de uitbating, en enkel toegankelijk zijn voor AG Vespa in het kader van (technische) inspectie;
- Een fraaie ommuurde tuin van ca. 326 m², die de monumentale barokke gevel van het gebouw omvat. De tuin kan uitsluitend als tuin gebruikt worden; de omgevingsvergunning voorziet geen horeca-functie met terras.

Voormelde oppervlaktes zijn louter indicatief. De verhuurder kan opzichtens de huurder geenszins aansprakelijk zijn voor enigerlei schadevergoeding, van welke aard dan ook, wat een eventuele afwijking van deze oppervlaktes betreft.

De huurder verklaart het goed te hebben bezocht en onderzocht, en verklaart daarom het goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Het goed wordt in huur gegeven aan de huurder in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de plaatsbeschrijving opgesteld in overeenstemming met artikel 5, zonder waarborg voor verborgen of zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijving zouden zijn vermeld, noch van de aangegeven oppervlakte, waarvan het verschil in min of in meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de huurder zal zijn.

2. Erfdienstbaarheden

De huurder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en hebben het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.

De verhuurder verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.

3. Bestemming

Het gehuurde goed heeft als bestemming.....

De huurder zal het Mercator-Orteliushuis niet bestemmen tot hun hoofdverblijfplaats, en zich aldus ook niet inschrijven in de bevolkingsregisters op voormeld adres.

De bepalingen zoals voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet zijn dan ook niet van toepassing op onderhavige overeenkomst. Onderhavige huurovereenkomst is uitsluitend onderworpen aan de bepalingen van het gemeen huurrecht.

Het is de huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de verhuurder deze bestemming te wijzigen of uit te breiden.

Dit artikel, en meer bepaald de Bestemming, is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft AG Vespa dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de huurder overeenkomstig artikel 16 van deze overeenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het Goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen en vergunningen. Hij verklaart hierover alle nodige informatie te hebben ingewonnen.

De huurder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG Vespa draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

4. (Gedeeltelijke) museale of cultuurfunctie

De huurder heeft er akte van genomen dat het Mercator-Orteliushuis bij akte van 15 juli 1950 door de vzw “*Les Demeures Historiques de Belgique*” kosteloos aan de stad Antwerpen werd afgestaan en werd overgedragen in volle eigendom, en dat als voorwaarde bij voormelde akte werd bedongen dat de stad Antwerpen aan het Mercator-Orteliushuis het karakter van een museum-of cultuurcentrum diende te verzekeren.

De huurder verbindt zich er aldus toe een (gedeeltelijke) bestemming als museum of cultuurcentrum te voorzien.

Dit artikel, en meer bepaald de (gedeeltelijke) museale of cultuurfunctie is een essentiële bepaling van deze overeenkomst, zonder dewelke AG Vespa niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling heeft AG Vespa dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de huurder overeenkomstig artikel 16 van deze overeenkomst.

5. Plaatsbeschrijving

5.1. Staat

Het Goed wordt in huur gegeven in de toestand waarin het zich bevindt.

De huurder bevestigt uitdrukkelijk voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

De huurder verklaart het Goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare en zichtbare gebreken en verklaart tevens uitdrukkelijk dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG Vespa voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

5.2. Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van de huur tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de huurder.

De plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur zal bestaan uit twee delen:

- Een eerste deel van de plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt bij ondertekening van onderhavige overeenkomst en dus vóór de start van de inrichtingswerken door de huurder;
- Een tweede deel van de plaatsbeschrijving zal worden opgemaakt na afloop van de inrichtingswerken die de huurder zal uitvoeren. De huurder verbindt zich ertoe AG Vespa binnen 5 kalenderdagen op de hoogte te brengen van het finaliseren van deze

werkzaamheden zodat het tweede deel van de plaatsbeschrijving kan worden opgemaakt.

De huurder verbindt zich ertoe het Goed te onderhouden en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt (meer bepaald deel twee van de plaatsbeschrijving) en behoudens de door de huurder met toestemming van AG Vespa uitgevoerde werken, waaronder de inrichtingswerken.

Mogelijke op het einde van de huurperiode vastgestelde schade valt ten laste van de huurder.

De huurder is tegenover AG Vespa en tegenover derden verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de huurder wettelijk verantwoordelijk is.

Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)huurder of andere gebruikers van het Goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben. De huurder vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, interesten en kosten voor alle aanspraken van derden.

De huurder verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG Vespa of, in voorkomend geval, aan de deskundige terug te sturen binnen de 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt de huurder vermoed volledig akkoord te zijn met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG Vespa een tegensprekelijk karakter krijgt.

Partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. AG Vespa kan alleen kwijting geven als de huurder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

5.3. EPC

AG Vespa beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code ... opgesteld op Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de huurder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud.

De huurder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

6. Duur

6.1. Duur

De huur wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar.

De huur gaat aldus in op.....en eindigt op.....

Zo de huurder in het betreffende goed blijft na het verstrijken van voormelde termijn, zal onderhavige overeenkomst telkenmale stilzwijgend met één jaar worden verlengd.

Er is geen opzegmogelijkheid in hoofde van huurder of verhuurder.

De verhuurder behoudt zich uiteraard wel alle recht voor om ingeval van contractuele wanprestatie van de huurder tot ontbinding over te gaan, dit zoals voorzien bij artikel 16 van onderhavige overeenkomst.

Er is een mogelijkheid tot verlenging van deze overeenkomst met telkens 9 jaar, dit evenwel met een maximum van drie verlengingen.

6.2. Onteigening

In geval van onteigening eindigt het recht van huur op de dag waarop de overheid bezit neemt van het goed. In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de huurder zou kunnen eisen van de onteigende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop verhuurder als onteigende recht heeft. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding vorderen.

6.3. Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de huurder, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan de huurovereenkomst, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de huurder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 16.

7. Financiële verplichtingen

7.1. Huurprijs

De basishuurprijs bedraagtEUR per jaar.

De huurprijs is betaalbaar bij voorbaat en per maand door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG Vespa met vermelding van "*huur Mercator-Orteliushuis, Kloosterstraat 15-17, 2000 Antwerpen*".

De huurder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

Het Goed wordt verhuurd exclusief btw.

7.2. Indexering

De vergoeding wordt van rechtswege eenmaal per jaar op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast volgens de volgende formule:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe vergoeding.}$$

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de aanvangsdatum van de overeenkomst. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

7.3. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de huurder een waarborg, waarvan het bedrag overeenstemt met de huur voor 6 maanden, dit wil zeggen dat de waarborg bij aanvang van de overeenkomstEUR bedraagt.

Indien de huur door indexering of om een andere reden stijgt, of indien de waarborg geheel of gedeeltelijk wordt aangewend (i.h.b. voor de vergoeding van schade die AG Vespa zou lijden ten gevolge van de niet-naleving door de huurder van diens verplichtingen), vult de huurder de waarborg onverwijld aan, zodat het bedrag ervan steeds overeenstemt met het bovenvermelde aantal maanden.

De huurder stelt de waarborg door middel van een bankgarantie.

De huurder levert het bewijs van een bankgarantie, afroepbaar op eerste verzoek van AG Vespa, verstrekt door een Belgische financiële instelling, met een geldingsduur tot minstens 90 dagen ná de voorziene einddatum van het recht van huur. De kosten van de bankgarantie zijn ten laste van de huurder.

De waarborg zal worden vrijgegeven bij het einde van deze huur, voor zover de huurder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

7.4. Belastingen, lasten en kosten

De huurder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het Goed en aan de bestaande en op te richten constructies en de exploitatie ervan, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De huurder wordt verondersteld vóór aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van deze belastingen, taksen en kosten.

Hij kan deze in geen geval op AG Vespa verhalen en kan er geen recht op aanpassing van de vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

Voor zover btw verschuldigd is op enige vergoeding die voortvloeit uit deze overeenkomst, is deze volledig ten laste van de huurder.

7.5. Nutsvoorzieningen

Alle kosten van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon- en internetaansluiting en andere nutsvoorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters en eventuele kosten voor opname van de tellerstanden zijn ten laste van de huurder.

Deze kosten worden rechtstreekse aan de huurder gefactureerd door de nutsmaatschappijen.

7.6. Sancties bij laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de huurder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd overeenkomstig artikel 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

8. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

8.1. Algemeen

De huurder zal het Goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

De huurder zal gedurende de volledige duurtijd van deze overeenkomst instaan voor een degelijk beheer en goed onderhoud van het Goed en verbindt zich ertoe te allen tijde een verzorgde en positieve uitstraling te garanderen.

8.2. Huurdersonderhoud

De huurder staat in voor het huurdersonderhoud.

De huurder moet in zijn privaat deel van het Goed alle onderhouds- en herstellingswerken, die te zijnen laste zijn, onmiddellijk en op zijn kosten en risico (laten) uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

Zo zal hij onder meer instaan voor de uitvoering van volgende werken, zonder dat deze opsomming limitatief is:

- de huurder staat in voor de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
- de huurder laat de gaswaterverwarmer eenmaal per jaar nakijken en staat in voor het onderhoud en eventuele herstelling en/of vernieuwing ervan;
- minstens één keer per jaar en ook bij het einde van de huurovereenkomst, zal de huurder op zijn kosten de centrale verwarming, airconditioning en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG Vespa hiervan een attest bezorgen;
- hetzelfde geldt voor (indien aanwezig) het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en/of het ledigen van de septische put;
- de huurder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is, gangen, trappen, matten, straatdeur, keldertrappen en keldergangen regelmatig te (laten) reinigen;
- de huurder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installatie en apparaten (parlofoon,...) onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman;
- de huurder staat in voor keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en/of bij een verzwaring van de aansluiting;
- de huurder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken;
- de huurder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.
- de huurder staat in voor het jaarlijks onderhoud, en eventueel vervangen en/of herstellen, van brandblustoestellen, dampkap, vetput, luchtgroep ...

AG Vespa behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 8.9 van onderhavige overeenkomst indien de huurder nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren (en onverminderd de bepalingen van artikel 16).

Met betrekking tot het gebouw:

De huurder dient te noteren dat, nu het Mercator-Ortelius een beschermd monument uitmaakt, het gebouw uitstekend onderhouden dient te worden in overeenstemming met welbepaalde voorschriften, dit zoals omschreven in de technische fiche in bijlage.

AG Vespa zal, wat het door de huurder uitgevoerde huurdersonderhoud betreft, jaarlijks een tegensprekelijke rondgang voorzien waarbij de staat van het gebouw wordt nagegaan, de onderhoudsattesten van de installatie(s) worden overgemaakt, wordt nagegaan of het in de technische fiche voorziene onderhoud naar behoren werd uitgevoerd, en waarbij uit te voeren onderhoudswerken zullen worden bepaald.

Bij de beëindiging van de overeenkomst zal de huurder het gebouw in nette en oorspronkelijke staat achterlaten.

Met betrekking tot de tuin:

De huurder dient te noteren dat de inrichting van de tuin deel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning, en aldus niet gewijzigd kan worden door de huurder.

Ook de tuin dient door de huurder uitstekend onderhouden te worden in overeenstemming met welbepaalde voorschriften, dit zoals omschreven in de technische fiche in bijlage.

AG Vespa zal wat het door de huurder uitgevoerde onderhoud aan de tuin betreft, eveneens jaarlijks een tegensprekelijke rondgang voorzien waarbij wordt nagegaan of het in de technische fiche vereiste onderhoud door de huurder naar behoren werd uitgevoerd, en waarbij uit te voeren onderhoudswerken zullen worden bepaald.

Zoals voormeld dient de huurder te noteren dat de tuin uitsluitend als tuin gebruikt kan worden; de omgevingsvergunning voorziet omwille van een mogelijk risico op hinder voor de burens geen mogelijkheid tot een horeca-functie met terras.

Bij de beëindiging van de overeenkomst zal de huurder de tuin in nette en oorspronkelijke staat achterlaten.

8.3. Eigenaarsonderhoud

AG Vespa staat in voor het eigenaarsonderhoud.

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

1. herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen die niet onder toepassing van artikel 8.2 vallen;
2. uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het Goed te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
3. alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik, voor zover het gaat om herstellingen die niet vallen onder toepassing van artikel 8.2;
4. de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; AG Vespa beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien.

De huurder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan hij meent dat de herstelling te zijn laste is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de huurder.

Bovendien zal de huurder AG Vespa en/of haar vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken.

AG Vespa mag in het Goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De huurder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

8.4. (Brand)veiligheid

De huurder treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed, de door hem opgerichte constructies en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke politiecodex. De huurder vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De huurder treft de nodige maatregelen om in geval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen die door de brandweer daartoe werden aangeduid bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

De huurder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- indien aanwezig: personen- en goederenliften;
- noodverlichting;
- meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- brandwerende deuren;
- brandkleppen;
- keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- schoorsteen en rookkanalen.

De huurder bezorgt AG Vespa op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het Goed hiervoor geschikt is.

Als de huurder werknemers tewerkstelt in het Goed, leeft hij bovendien de bijkomende verplichtingen opgelegd door het Algemeen Reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) en de Codex over het welzijn op het werk na.

8.5. Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De huurder mag, op zijn kosten en risico, het Goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de bestemming zoals omschreven in artikel 3 gerespecteerd wordt.

Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor alle inrichtings-, aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies is de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa vereist.

8.6. Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

Bij het uitvoeren van gelijk welke werken houdt de huurder zich aan volgende regels:

- tijdens en na de werken blijven kabels en leidingen gemakkelijk bereikbaar;
- bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de elektriciteits-, gas- of verwarmingsinstallatie bezorgt de huurder AG Vespa een keuringsattest;
- vergunnings- of meldingsplichtige werken (vb. stedenbouw, kapvergunning, ...) mogen niet worden uitgevoerd voordat de vereiste vergunning is verkregen of de vereiste melding is gedaan;
- wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007. Voor meer informatie, zie www.ovam.be/grondverzet;
- iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens de graaf- of sloopwerken moet onmiddellijk ter kennis van AG Vespa worden gebracht. Als het om een archeologische vondst gaat, zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om AG Vespa in de mogelijkheid te stellen een fotografische vastlegging te laten uitvoeren. De voorwerpen die van enige betekenis kunnen zijn voor de kunst, de oudheidkunde, de natuurlijke historie, de munt- en penningkunde of voor de wetenschap, en de zeldzame of kostbare voorwerpen die bij de graaf- of sloopwerken gevonden worden, zijn eigendom van AG Vespa en moeten haar ter beschikking worden gehouden.

8.7. Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart dat er een postinterventiedossier voor het Goed bestaat, dat integraal aan de huurder ter beschikking wordt gesteld, dit conform de technische fiche in bijlage.

Voor de grote werken (bijvoorbeeld vergunnings- of meldingsplichtige werken) bezorgt de huurder bij het einde van het recht van huur een postinterventiedossier aan AG Vespa. In dit dossier bevinden zich de vergunningen, technische fiches van de gebruikte materialen, contracten, PV's van voorlopige en definitieve oplevering, etc.

Voor kleinere werken bewaart de huurder in elk geval de nodige technische en contractuele documenten en overhandigt deze aan AG Vespa bij het einde van de overeenkomst.

8.8. Vrijwaringsplicht

De huurder vrijwaart AG Vespa in hoofdsom, intresten en kosten voor:

- alle risico's met betrekking tot door hem uitgevoerde werken;
- alle betwistingen die over de door hem uitgevoerde werken mochten ontstaan tijdens de uitvoering van de werken met om het even wie, zoals burens, huurders, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, en/of met de latere kopers van het Goed of van kavels die deel uitmaken van het goed;
- de tienjarige aansprakelijkheid;

- de verborgen gebreken.

8.9. Indeplaatsstelling

Wanneer de huurder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft AG Vespa het recht om, op kosten en risico van de huurder, de noodzakelijke handelingen zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de huurder een laatste termijn van minstens 14 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor AG Vespa of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

Als de huurder de kosten niet op eerste verzoek vergoedt aan AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

9. Verzekeringen

9.1. Brandverzekering

Het pand is opgenomen in de brandpolis van de verhuurder met afstand van verhaal ten voordele van de huurder.

Deze brandpolis verleent onder meer dekking voor de volgende waarborgen:

- brand en aanverwante gevaren;
- storm-, hagel-, sneeuw- of ijsdruk;
- waterschade;
- arbeidsconflicten, oproer en volksbeweging, daden van kwaadwilligheid en vandalisme;
- rook;
- aanraking door voertuigen;
- elektriciteitsrisico;
- uitgebreid met:
 - glasbreuk;
 - natuurrampen;
 - diefstal;
 - beschadiging van onroerende goederen;
 - onrechtstreekse verliezen;
 - stookolieschade;
 - extra kosten;
 - rechtsbijstand;
 - expertisekosten barema Assuralia.

De huurder zal zich voor de duur van de ingebruikname in eerste risico verzekeren voor de franchise van 25.000,00 EUR die is opgenomen in de brandpolis van de verhuurder en

voor eventuele aanvullende waarborgen die hij/zij nuttig of nodig mocht achten.

De polis moet de volgende clausules bevatten:

1. 'Ingeval van gedekte schade verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe, de op grond der verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding, algeheel aan eigenaar uit te betalen, in wier voordeel het gevaarsartikel gedekt is, zonder dat de eigenaar, handelend als openbaar bestuur, kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden.'

2. 'De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa.'

9.2. Inboedel

AG Vespa en de verhuurder zijn in geen geval aansprakelijk voor schade aan de inboedel. Indien de huurder zijn inboedel wenst te verzekeren, dan moet deze polis voorzien in een afstand van verhaal ten voordele van de verhuurder.

9.3. Burgerlijke aansprakelijkheid

De huurder zal een verzekering voor Burgerlijke Aansprakelijkheid afsluiten.

9.4. Verplichte verzekeringen

De huurder sluit, op hun kosten, alle wettelijk verplichte verzekeringen met betrekking tot het goed (met inbegrip van eventuele door hem opgerichte constructies) en/of hun activiteiten (vb. verplichte verzekering objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffingen).

9.5. Informatieplicht

De huurder bezorgt AG Vespa, vóór aanvang van de overeenkomst en vervolgens op eerste verzoek van AG Vespa:

- attesten van de brand-, ABR-, en BA-polissen (indien van toepassing);
- bewijs van betaling van de premies.

Elk schadegeval moet onmiddellijk nadat het zich heeft voorgedaan, door middel van een schriftelijke kennisgeving worden gemeld aan de verhuurder.

9.6. Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de huurder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst.

De huurder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de verhuurder de door hen

afgesloten verzekering te laten aanpassen.

9.7. Verzekering werken

Als de huurder nieuwe constructies opricht op het goed, of indien zij renovatie-, restauratie of aanbouwwerken aan bestaande constructies uitvoert, sluiten zij vóór de aanvang van de werken een 'alle bouwplaats risicoverzekering' af, die beschadigingen aan de bouwwerken, schade aan de bestaande constructies en schade aan derden dekt. De huurder zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

9.8. Varia

De huurder zal in zijn verzekeringscontracten de volgende clausule laten opnemen: *“de verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe AG Vespa te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa”.*

10. Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan AG Vespa en onverminderd het recht van AG Vespa om schadevergoeding te vorderen én het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden - dit zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de huurder - door de huurder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- overdracht van de huur;
- elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder “controle” wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel 3 vermelde bestemming;
- onderhuur. De huurder noteert dat de duur van de onderverhuur de resterende tijd van de hoofdhuurovereenkomst in geen geval mag overtreffen.

De huurder blijft in elk geval samen met de overnemer of onderhuurder hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de betaling van de huur en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de huurder.

11. Overdracht rechten AG Vespa

AG Vespa kan zijn rechten en plichten uit onderhavige overeenkomst steeds overdragen aan de stad Antwerpen of aan een publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap van de stad

Antwerpen en dit zonder enige toestemming van de huurder. AG Vespa stelt de huurder desgevallend van deze overdracht in kennis.

12. Huur voor gelijkaardige bestemming

AG Vespa kan in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming verhuren en/of in concessie en/of erfpacht geven, zonder dat de huurder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

13. Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het Goed van uithangborden, opschriften, logo en dergelijke, is toegelaten na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke (omgevings)vergunning. De huurder is op de hoogte van het feit dat de gevel beschermd is en van de gevolgen die uit deze bescherming voortvloeit.

Het hangen van enig ander voorwerp, zoals een verlichtingstoestel, tent, of dergelijke, is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke (omgevings)vergunning. AG Vespa behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

AG Vespa kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de huurder hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG Vespa. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG Vespa toe.

14. Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed tijdens de openingsuren door haar afgevaardigden te doen bezoeken. De huurder moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van AG Vespa voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

15. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, met wie zij solidair en hoofdelijk verbonden zijn. Partijen verbinden zich er dan ook toe om, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

16. Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de huurder haar verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomen, heeft de verhuurder onder meer de volgende rechten:

- het recht om op kosten en risico van de huurder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.9. (“Indeplaatsstelling”);
- het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de huurder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven; deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;
- bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de huurder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de huurder heeft de verhuurder bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan de vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) voor zes maanden, onverminderd het recht voor de verhuurder om eventuele hogere schade te bewijzen.

17. Einde huur

17.1. Ontruiming – schadevergoeding

De huurder moet het Goed volledig ontruimd en in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud, ter beschikking stellen van AG Vespa. Als op het einde van het recht van huur schade aan het Goed wordt vastgesteld, is de huurder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en/of herstellingswerken;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gelijk aan de laatst geldende huurvergoeding,
- *pro rata* de periode van de onderhouds- en/of herstellingswerken.

Het enkel afgeven van de sleutels en/of het verlaten van het Goed beëindigt op zich de aansprakelijkheid van de huurder niet.

17.2. Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

Op het einde van de overeenkomst, door gelijk welke oorzaak (met inbegrip van maar niet beperkt tot het verstrijken van de contractduur, onderling akkoord, ontbinding wegens wanprestatie, faillissement of invereffeningstelling van de huurder) heeft AG Vespa de keuze om:

- ofwel de door de huurder opgerichte constructies kosteloos over te nemen;

- ofwel de door de huurder opgerichte constructies op kosten en risico van de huurder af te breken of te laten afbreken.

Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies of goederen die onroerend zijn (geworden), bijvoorbeeld door incorporatie. AG Vespa kan in voorkomend geval ook kiezen om bepaalde constructies kosteloos over te nemen en andere af te breken of te laten afbreken.

17.3. Eenzijdige beëindiging

Ingeval van eenzijdige beëindiging van de huur, waaronder wordt verstaan alle andere gevallen van beëindiging dan door het verstrijken van de contractduur of in onderling overleg, gelden volgende regels:

- als het Goed geen risicogrand is, is geen bodemonderzoek vereist. AG Vespa vraagt indien nodig een bodemattest aan;
- als het Goed een risicogrand is, laat AG Vespa, op kosten en risico van de huurder en onder voorbehoud van alle rechten, een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren en neemt zij zo nodig verdere maatregelen. Alle kosten van oriënterend en eventueel beschrijvend onderzoek en van een eventuele sanering zijn ten laste van de huurder.

18. Aanplakking – bezoek

Gedurende de drie maanden die het einde van de huur voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het goed, heeft de verhuurder het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de huurder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

19. Verandering van omstandigheden

In afwijking van artikel 5.74 BW, komen partijen volgende regeling overeen in geval van verandering van omstandigheden.

Elke partij moet haar verbintenissen nakomen, ook al zou de uitvoering ervan meer bezwarend geworden zijn ofwel doordat de kostprijs van de uitvoering is gestegen, ofwel doordat de waarde van de tegenprestatie is verminderd.

Elke partij kan evenwel vragen om het contract te heronderhandelen met het oog op de aanpassing of zelfs beëindiging ervan, indien er sprake is van een verandering van omstandigheden die buiten de wil van de partijen plaatsvindt en die aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoet:

- 1° de verandering maakt de uitvoering van het contract buitensporig bezwarend, dermate dat de uitvoering ervan redelijkerwijze niet langer kan worden geëist;
- 2° die verandering was onvoorzienbaar bij de contractsluiting;
- 3° die verandering is ontoerekenbaar in de zin van artikel 5.225 BW aan de schuldenaar;
- 4° de schuldenaar heeft dit risico niet voor zijn rekening genomen.

Het verzoek tot heronderhandelen dient per aangetekend schrijven te worden verzonden binnen de dertig (30) kalenderdagen na het ontstaan van de onvoorzienbare omstandigheden, of nadat de partij die het verzoek tot heronderhandelen formuleert hiervan redelijkerwijze kennis heeft kunnen nemen. In het verzoek wordt vermeld welke omstandigheden veranderd zijn. Bovendien dient in het verzoek gemotiveerd te worden om welke redenen volgens deze partij voldaan is aan de hierboven opgelegde voorwaarden. Indien het verzoek niet aan deze voorwaarden voldoet, heeft de andere partij het recht om de heronderhandeling af te wijzen.

Het gesprek tot heronderhandeling dient vervolgens plaats te vinden uiterlijk binnen de dertig (30) kalenderdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven. Behoudens afwijkende afspraken gemaakt tijdens de heronderhandelingen, dienen partijen uiterlijk binnen de 3 maanden na aanvang van de heronderhandelingen tot een allesomvattende eindbeslissing te komen.

De overeenkomst blijft van toepassing tot de partijen een schriftelijk akkoord over de wijzigingen hebben ondertekend. De partijen blijven bijgevolg hun verbintenissen nakomen lopende de heronderhandelingen.

De uiteindelijke beslissing tot aanpassing, dan wel beëindiging of behoud van de overeenkomst, zal uitsluitend door partijen genomen kunnen worden, die de heronderhandelingen constructief en te goeder trouw moeten voeren.

20. Registratie

De huurder staat in voor de registratie en de hiermee eventueel verbonden kosten.

De registratie van dit huurcontract dient te gebeuren binnen de 2 maanden na ondertekening.

Ook de plaatsbeschrijving zal door de huurder ter registratie worden aangeboden.

Na registratie bezorgt de huurder een kopie van het geregistreerd huurcontract aan de verhuurder.

De partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

21. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

22. Geschillen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

23. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- AG Vespa: op het adres van haar maatschappelijke zetel, thans Paradeplein 25, 2018 Antwerpen / contactpersoon: (greet.schoofs@antwerpen.be én agvespa@antwerpen.be);
- de huurder: op het adres zoals opgeven op pagina 1 van deze overeenkomst.

De partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen.

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Opgemaakt te Antwerpen op.....in drie exemplaren waarvan de verhuurder en de huurder verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de huurder,

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert
directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO, AG Vespa

Bijlagen

- plan
- technische fiche
- projectvoorstel van de huurder