

CONCESSIE

TUSSEN

Het Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA " met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van AG Vespa van XX

Hierna genoemd 'AG Vespa'

EN

...

hierna genoemd 'de Concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt

OVEREENKOMST

1. Voorwerp

AG VESPA geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, en zonder dat enige toepassing van de handelshuurwetgeving mogelijk is, de cafétaria gelegen in de voorbouw van het EcoHuis, in 2140 Borgerhout aan de Turnhoutsebaan 139, op het kadaster gekend onder Antwerpen, 25^{ste} afdeling, sectie A, perceel 775L/deel met een oppervlakte van 132m² zoals aangeduid op het plan in bijlage 1 (hierna genoemd: "het Goed")

Daarnaast verkrijgt de Concessiehouder tevens een kosteloos gebruiksrecht op een bergruimte van ca. 20 m² in het aanpalende gebouw van Mundo A. Verder kan de Concessiehouder ook gebruik maken van een afvalberging, die wordt gedeeld met Mundo A en het EcoHuis.

De Concessiehouder verklaart het Goed meermaals en uitgebreid te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom het Goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

2. Bestemming & doel

2.1 Algemeen

... (aan te vullen conform definitief projectvoorstel) (hierna genoemd: "de Bestemming").

Het definitief projectvoorstel wordt aan deze overeenkomst gevoegd (bijlage 2) en maakt er integraal deel van uit. De Concessiehouder verbindt zich er toe het projectvoorstel te realiseren.

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG VESPA.

De Concessiehouder 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 Concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG VESPA draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De Concessiehouder 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.

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 Concessiehouder overeenkomstig artikel 14 van deze overeenkomst.

2.2 Exploitatie

De Concessiehouder exploiteert het Goed in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen voorwaarden en het ingediende projectvoorstel (bijlage 2).

AG VESPA draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het Goed.

2.3 Bijzondere voorwaarden

... (eventueel aan te vullen conform definitief projectvoorstel)

3. Staat van het Goed & plaatsbeschrijving

3.1 Staat

Het Goed wordt in concessie gegeven in de toestand waarin het zich bevindt. De Concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

De Concessiehouder 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.

3.2 Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van de concessie 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 Concessiehouder.

Mogelijke op het einde van de concessieperiode vastgestelde schade valt ten laste van de Concessiehouder.

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

De Concessiehouder 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 Concessiehouder vermoed volledig akkoord te zijn met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG VESPA een tegensprekelijk karakter krijgt.

De 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 Concessiehouder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

4. Duur

4.1 Duurtijd

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 9 jaar en neemt aanvang op **XX** om van rechtswege te eindigen op **XX**, zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessie is mogelijks éénmalig verlengbaar met een periode van 9 jaar indien (1) AG Vespa het Goed voor gelijkaardige doeleinden in concessie wil blijven geven én (2) na een positieve evaluatie van de Concessiehouder.

De Concessiehouder dient zijn voornemen tot verlenging minstens 4 maanden vóór het einde van de concessie door middel van een aangetekend schrijven aan AG Vespa kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

Deze mogelijkheid tot verlenging impliceert geen enkele verplichting in hoofde van AG Vespa en zal in ieder geval onderhevig zijn aan de alsdan geldende regels, zo onder meer de beginselen van behoorlijk bestuur.

Indien AG Vespa geen verlenging van de concessie toestaat, om welke reden dan ook, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de Concessiehouder.

4.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.2.1 *Onteigening*

In geval van onteigening eindigt de concessie op de dag waarop de overheid bezit neemt van het Goed. In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de Concessiehouder zou kunnen eisen van de onteigenende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop de eigenaar als onteigende recht heeft. De Concessiehouder kan in voorkomend geval geen enkele vergoeding vorderen, noch van AG Vespa, noch van AG Vespa.

4.2.2 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de Concessiehouder, heeft AG Vespa het recht een eind te maken aan de concessie, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de Concessiehouder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 15.

5. Financiële verplichtingen

De basisvergoeding bedraagt **XX** (aan te vullen conform projectvoorstel) exclusief btw.

AG VESPA factureert de vergoeding maandelijks aan de Concessiehouder. De facturen zijn betaalbaar binnen 30 werkdagen na de verzending ervan.

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

5.1 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 artikel 5.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand september 2022. 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.

5.2 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Concessiehouder uiterlijk bij ondertekening van deze concessieovereenkomst een waarborg ten bedrage van **XX** EUR te storten op de rekening van **XX** met nummer **XX**.

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de Concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het hierboven vermeld bedrag hernieuwen of aanvullen.

De waarborg zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige concessie, voor zover de Concessiehouder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

5.3 Belastingen, lasten en kosten

De Concessiehouder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het Goed en de exploitatie ervan, met inbegrip van de (eventueel van toepassing zijnde) onroerende voorheffing.

De Concessiehouder 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 contractvoorwaarden uit afleiden.

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

5.4 Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit)

Alle kosten van elektriciteit, brandstof, 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 Concessiehouder.

Het energieverbruik wordt rechtstreeks aan de Concessiehouder gefactureerd door de nutsmaatschappijen.

Enkel voor water en gas, zal het verbruik door AG Vespa worden aangerekend aan de Concessiehouder. AG Vespa zal maandelijks een provisie van 450,00 EUR aanrekenen aan de Concessiehouder.

Er zal jaarlijks een afrekening worden opgesteld op basis van het effectieve verbruik.

De maandelijkse provisie kost wordt jaarlijks onderhandeld tussen beide partijen en zal gebaseerd worden op het reële verbruik van het afgelopen jaar.

AG Vespa zal de concessiehouder op schriftelijke wijze in kennis stellen van de eindafrekening, dewelke betaald moet worden binnen 30 dagen na verzending ervan.

5.5 Kosten gebruiksrecht berging

Zoals toegelicht in artikel 1 heeft de Concessiehouder tevens een kosteloos gebruiksrecht voor een berging van ca. 20 m² en een gedeeld kosteloos gebruiksrecht voor een afvalberging, beiden in het aanpalende gebouw dat eigendom is van Mundo A.

Indien de Concessiehouder gebruikt maakt van deze ruimte(s), zal de Concessiehouder de kosten voor het gebruik rechtstreeks moeten betalen aan Mundo A. Deze kosten omvatten een deel van de onroerende voorheffing, elektriciteit en schoonmaak.

Deze kosten zullen jaarlijks worden afgerekend aan de hand van de reële kostenstaten en worden aangerekend pro rata van de gebruikte vierkante meters.

Het voorschot voor deze kosten bedraagt 1,5 EUR per vierkante meter, exclusief btw per maand.

Deze kosten worden maandelijks rechtstreeks door Mundo A aan de Concessiehouder gefactureerd.

6. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

6.1 Onderhoud en herstellingen

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of bestemming ervan te wijzigen.

De Concessiehouder 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. De Concessiehouder en hij alleen staat in voor de volledige en dagelijkse schoonmaak van het Goed, met inbegrip van het terras.

De Concessiehouder moet in het Goed alle onderhouds- en herstellingswerken op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap. Zo zal hij o.m. instaan voor de uitvoering van volgende werken, zonder dat deze opsomming limitatief is:

1. vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
2. onderhoud buitenruimte (grasvrij houden, onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen ...);
3. de gaswaterverwarmer eenmaal per jaar laten nakijken en eventuele herstelling en/of vernieuwing ervan;
4. minstens één keer per jaar en ook bij het einde van de concessieovereenkomst, de centrale verwarming en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG Vespa hiervan een attest bezorgen;

5. Indien aanwezig, het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put;
6. Indien aanwezig, gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig (laten) reinigen;
7. huishoudelijke apparaten, elektrische installaties en apparaten (parlofoon,...) onderhouden en eventuele herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman;
8. de keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
9. onderhoud van de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen en erover waken dat deze niet verstopt raken;
10. alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden;
11. jaarlijks onderhoud van brandblustoestellen, dampkap, vetput, luchtgroep ...

AG VESPA behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 6.6 van onderhavige overeenkomst indien de Concessiehouder nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren (en onverminderd de bepalingen van artikel 14).

6.2 Aansprakelijkheid

De Concessiehouder alleen is aansprakelijk voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

AG Vespa neemt geen beveiligingsplicht op zich. De Concessiehouder staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de concessie werd toegestaan.

De Concessiehouder vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

6.3 (Brand)veiligheid

De Concessiehouder 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 Concessiehouder vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De Concessiehouder treft de nodige maatregelen om ingeval 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 Concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- a) personen- en goederenliften;
- b) noodverlichting;
- c) meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;

- d) brandwerende deuren;
- e) brandkleppen;
- f) keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- g) automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- h) schoorsteen en rookkanalen.

De Concessiehouder 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.

6.4 Wijzigingen

De Concessiehouder mag de bestemming van het Goed niet wijzigen.

Hij mag ook geen bijkomende scheidingswanden aanbrengen en/of indelingen wijzigen.

6.5 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

Er mogen geen werken, van welke aard dan ook, worden uitgevoerd behoudens een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van AG Vespa.

6.6 Indeplaatsstelling

Wanneer de Concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken en/of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft AG Vespa het recht om, op kosten en risico van de Concessiehouder, de noodzakelijke handelingen zelf uit te (laten) voeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder 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 en/of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

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

7. Verzekeringen

7.1 Brandverzekering

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve').

7.2 Inboedel

De Concessiehouder staat in voor de verzekering van de inboedel. Deze polis zal een afstand van verhaal voorzien tegenover AG Vespa.

7.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af. Deze polis zal een afstand van verhaal voorzien tegenover AG Vespa.

7.4 Verplichte verzekeringen

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, alle wettelijk verplichte verzekeringen met betrekking tot het Goed en/of zijn activiteiten.

7.5 Informatieplicht

De Concessiehouder bezorgt AG Vespa op diens eerste verzoek:

- a) attesten van desbetreffende verzekeringen;
- b) bewijs van betaling van de premies.

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

7.6 Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de Concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst. De Concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG Vespa de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

De Concessiehouder zal in de 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 vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG Vespa”.*

8. Samenwerking

8.1 EcoHuis

Uit de aard van de overeenkomst, blijkt duidelijk een nauwe samenwerking tussen de Concessiehouder, AG Vespa, het EcoHuis en de stad Antwerpen.

In het EcoHuis kunnen ruimtes gehuurd worden door derden, bijvoorbeeld voor workshops of lezingen. De verhuur van de ruimte(s) aan derden gebeurt steeds door EcoHuis.

De Concessiehouder zal derden en/of partners van EcoHuis of de stad Antwerpen steeds en onmiddellijk doorverwijzen naar het EcoHuis voor wat betreft het huren van ruimte(s). De Concessiehouder zal derhalve nooit rechtstreeks afspraken kunnen maken met derden over de verhuring.

Eventuele drank-, eet- en cateringopbrengsten van evenementen in het EcoHuis komen toe aan de Concessiehouder en worden ook volledig door hem voorzien.

Verder benadrukt EcoHuis dat er één alarm is voor het gehele gebouw. De Concessiehouder zal dus mee opgenomen worden in het cascadesysteem voor oproepen van de centrale.

8.2 Periodieke evaluatie

De dienstverlening van de Concessiehouder kan te allen tijde geëvalueerd worden door het EcoHuis en AG Vespa.

8.3 Overleg & plaatsbezoek

AG Vespa en het EcoHuis kunnen te allen tijde een overleg met de Concessiehouder organiseren, waarop de Concessiehouder aanwezig dient te zijn en waarbij de voortgang van de exploitatie wordt besproken.

AG Vespa en het EcoHuis behouden zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken.

9. 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, door de Concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- a) overdracht van de concessie;
- b) 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);
- c) 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 het projectvoorstel;
- d) verhuring van het Goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de Bestemming.

Als de Concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van AG Vespa, heeft AG Vespa het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de Concessiehouder.

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

10. 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 Concessiehouder. AG Vespa stelt de Concessiehouder desgevallend van deze overdracht in kennis.

11. Praktische afspraken

11.1 Look & feel

Het Goed vormt visueel één geheel met het EcoHuis. De ganse site (het eco-plein) is ingericht vanuit een gemeenschappelijk concept waarvoor het EcoHuis de eindverantwoordelijkheid draagt (in samenspraak met AG Vespa en de stad Antwerpen). Er kunnen dus geen aanpassingen gebeuren aan de algemene uitstraling van het Goed, zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa.

Dergelijke toestemming is bovendien ook vereist indien het gaat om tijdelijke wijzigingen zoals decoratie, affiches, posters ...

11.2 Terras

De Concessiehouder staat in voor de uitbating, exploitatie en het onderhoud van de bar op het terras voor het Goed (ca. 49 m² aan de voorzijde van het Goed). De Concessiehouder voorziet in de uitbating van het terras en zorgt ervoor dat het terras elke avond wordt opgeruimd, de meubels veilig en droog worden opgeborgen, het terras wordt schoongeveegd (en gepoest indien nodig), de planten worden bewaterd, afval niet buiten blijft staan ...

Er is geen versterkte muziek toegelaten op het terras.

11.3 Eetwaren & dranken

De te koop aangeboden dranken zijn beperkt tot niet-alcoholische warme dranken, frisdrank, bier, wijn en aperitieven waarvoor geen vergunningsplicht geldt. Bovendien dienen de te koop aangeboden dranken steeds in overeenstemming te zijn met het projectvoorstel (bijlage 2).

... (aan te vullen conform projectvoorstel)

11.4 Gedrag

De Concessiehouder staat ervoor garant dat zijn aangestelden zich steeds hoffelijk, vriendelijk en verzorgd gedragen.

11.5 Muziek

De Concessiehouder aanvaardt dat uitsluitend zachte achtergrondmuziek is toegelaten. De Concessiehouder voorziet in een muziekkeuze die de activiteiten passend omkaderen en zal te allen tijde voorkomen dat de buurt, waaronder tal van kantoorgebruikers, en de openbare ruimtes hinder ondervinden van muziek.

De Concessiehouder staat in voor de vergoedingen die verbonden zijn aan het spelen van muziek, o.m. auteursvergoeding(en), en vrijwaart AG Vespa daarvoor volledig tegen eventuele klachten en/of vorderingen van derden.

11.6 Openingsuren

... (aan te vullen conform projectvoorstel)

12. Non – discriminatieclausule

De Concessiehouder:

- zal geen enkele vorm van discriminatie dulden, bijvoorbeeld en zonder limitatief te zijn op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige stand, handicap, fysieke of genetische eigenschap(en) of sociale afkomst;
- verbindt zich ertoe toegankelijk te zijn voor iedereen;
- verbindt zich ertoe elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en/of bestraffen;
- leeft de wetten en reglementen na die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- verbindt zich ertoe onderhavige code eveneens ter kennis te brengen aan zijn (onder)aannemers en ervoor te zorgen dat ook zij deze principes naleven.

13. Concessie voor gelijkaardige bestemming

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

14. Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de Concessiehouder zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft AG Vespa onder meer de volgende rechten:

- a) het recht om op kosten en risico van de Concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 6.6 ('Indeplaatsstelling');
- b) 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 Concessiehouder 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;
- c) 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 concessiehouder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de Concessiehouder heeft AG Vespa bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 15.000,00 EUR, onverminderd het recht van AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

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. Einde concessie

De Concessiehouder moet het Goed in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van AG Vespa. Als op het einde van deze overeenkomst schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of de inboedel (m.u.v. datgene dat het gevolg is van ouderdom, normale slijtage of overmacht) is de Concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende de periode van de herstelwerken.

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

17. Aanplakking – bezoek

Gedurende de drie maanden die het einde van de concessie voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw, heeft AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de Concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed tenminste 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.

Verder is het de Concessiehouder niet toegelaten opzichtige en/of storende reclame aan te brengen aan het Goed en/of het (buiten)meubilair. Het aanbrengen van eender welke vorm van reclame is alleszins onderworpen aan de uitdrukkelijke toestemming van AG Vespa én het EcoHuis.

18. 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.

19. Kosten overeenkomst

De Concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de Concessiehouder. De Concessiehouder zal AG Vespa vrijwaren in hoofdsom, kosten en intresten voor elke vordering die in dit verband tegen AG Vespa zou worden ingesteld.

20. Geschillen en betwistingen

Partijen komen overeen eventuele geschillen en betwistingen zo veel als mogelijk in der minne te regelen.

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen, bevoegd en is het Belgische recht van toepassing.

21. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- AG Vespa: adres van de zetel, thans Paradeplein 25, 2018 Antwerpen (contactpersoon: Iris Huybrechts)
- De Concessiehouder: ... (contactpersoon: ...)

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.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt het volgende e-mailadres:

- AG VESPA: Iris.Huybrechts@antwerpen.be
- de Concessiehouder: ...

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

Voor de Concessiehouder,

Naam: ...

Functie: ...

Voor AG Vespa,

Petra Buytaert
Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman
CEO

BIJLAGEN

1. Plan
2. Projectvoorstel van de Concessiehouder
3. EPC
4. Vastgoedinformatie
5. Plan berguimtes Mundo A