

CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

enerzijds, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG Vespa" met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, ondernemingsnummer BE0267.402.076, hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur commerciële ontwikkeling, handelend in uitvoering van de beslissing van het **directiecomité** van, hierna genoemd "AG Vespa"

EN

[rechtspersonen]

anderzijds, de **naam vennootschap/vereniging**, met zetel te **postcode en stad**, **straat en nummer**, met ondernemingsnummer **nummer**, hier vertegenwoordigd door de **naam**, **functie**, hierna genoemd "de concessiehouder",

OF

[particulieren]

anderzijds, de heer en/of mevrouw **naam**, wonende te **postcode en stad**, **straat en nummer**, hierna genoemd "de concessiehouder",

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Voorafgaande verklaring

Deze overeenkomst bestaat uit twee delen: de algemene voorwaarden en de bijzondere voorwaarden.

1. De algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "algemene voorwaarden van toepassing op concessies van stadseigendommen waarvoor AG Vespa is gemachtigd op te treden en op de concessies van eigendommen die toebehoren aan AG Vespa". De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk een kopie van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen en hiervan geen verdere opsomming in deze overeenkomst te verlangen. Een exemplaar van de algemene voorwaarden wordt als bijlage aan de huidige overeenkomst gehecht na door iedereen te zijn geparafeerd.

2. De bijzondere voorwaarden

De bijzondere voorwaarden beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van de overeenkomst en eventuele aanvullingen op en afwijkingen van de algemene voorwaarden. De bijzondere voorwaarden hebben voorrang op de algemene voorwaarden voor zover zij daarmee tegenstrijdig zouden zijn

3. Context waarin deze overeenkomst wordt afgesloten

Infrabel NV is eigenaar van de spoorweginfrastructuur. AG Vespa sloot met Infrabel NV een langdurige gebruiksovereenkomst af met betrekking tot de gelijkgronds gelegen holtes in de bogen, met name de centers.

Met de renovatie van de centers in Borgerhout worden de onbenutte ruimtes onder de spoorwegbogen nieuw leven ingeblazen. Er werden 19 centers gerenoveerd en omgebouwd tot ruimtes voor ateliers, ambachten, verenigingsleven, dienstverlening, horeca en ander ondernemerschap en initiatief.

Door de aard van de centers, gelegen onder de spoorweggewelven, kan er in de centers sprake zijn van vochtproblemen. Infrabel heeft in 2023 een herstel aan de dakdichting uitgevoerd, hetgeen een gunstig effect heeft op de problematiek. Echter garandeert de uitvoering van deze werken geen volledige oplossing van de problematiek. Kandidaten dienen te verklaren hiervan op de hoogte te zijn.

Huidige overeenkomst regelt de afspraken tussen partijen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdiensbaarheden

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder die aanvaardt, een Center, type Medio gelegen in de Centers, aan de Engelselei ... te 2140 Borgerhout, met centrumnummer volgens plan in bijlage.

Hierna genoemd "het goed".

Erfdiensbaarheden

- AG Vespa verklaart geen kennis te hebben van enige erfdiensbaarheid die het goed zou bezwaren.

Artikel 2: Bestemming

De concessiehouder krijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor de uitbating van

In geen geval valt huidige overeenkomst onder toepassing van de handelshuurwetgeving.

Louter stockage is niet toegestaan, een actieve uitbating in hoofde van de concessiehouder is vereist. De etalage moet te alle tijde zichtbaar zijn en onderhouden worden. De concessiehouder moet tevens een constructieve bijdrage leveren in de center community om tot een vlotte onderlinge samenwerking en correct gebruik van de gemeenschappelijke delen te komen.

Artikel 3: Termijn

3.1

De concessie wordt afgesloten voor een periode van 3 jaar. De concessie gaat in op en eindigt van rechtswege op

De concessiehouder kan de overeenkomst te allen tijde beëindigen met een opzegtermijn van 3 maanden, ingaand op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gedaan wordt.

Indien de concessiehouder na afloop van deze periode de concessie wenst te verlengen moet hij tenminste 3 maanden vóór de afloop daarvan aan AG Vespa de schriftelijke toelating vragen. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

Indien de concessiehouder niet meer voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan werd toegewezen, kan AG Vespa te allen tijde een einde stellen aan de lopende concessieovereenkomst met een opzegtermijn van 3 maanden ingaand op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzeg gedaan wordt, met duidelijke vermelding van de reden van de opzeg.

3.2

AG Vespa sloot een overeenkomst af met Infrabel NV voor een bepaalde duur van 50 jaar, ingaand op 1 september 2017 en eindigend op 31 augustus 2067. De duur van huidige concessieovereenkomst kan deze looptijd niet overschrijden.

Indien Infrabel NV een einde stelt aan de overeenkomst afgesloten met AG Vespa omwille van dringende en aantoonbare redenen, zal ook deze concessieovereenkomst van rechtswege een einde nemen, zonder dat de concessiehouder in dat geval aanspraak kan maken op enige vergoeding.

Artikel 4: Vergoeding

De basisvergoeding bedraagt 440,00 euro per maand. De concessiehouder gaat akkoord om de facturen digitaal te ontvangen. De facturen worden verstuurd naar onderstaand e-mailadres:

De vergoeding is maandelijks en vooraf betaalbaar door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG Vespa. Bij het overschrijden van de betaaldatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG Vespa een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

Artikel 5: Indexering

AG Vespa kan de vergoeding eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst volgens de wettelijke 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 die vooraf gaat aan de aanvangsdatum van de concessie. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde basisvergoeding.

Artikel 6: Waarborg

De concessiehouder stelt een waarborg van 600 euro gelijk aan 2 maanden vergoeding . De concessiehouder stelt de waarborg op de hierna vermelde wijze en conform punt 4 van de algemene voorwaarden:

- De concessiehouder stort de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening bij een financiële instelling.

Artikel 7: Belastingen en taksen

De concessiehouder draagt de kosten van alle taksen en belastingen verbonden aan het gebruik en het genot van het goed.

Artikel 8: Lasten en kosten

Energieverbruik

Het verbruik van water en elektriciteit is ten laste van de concessiehouder.

Plaatsbeschrijvende staat

Het aandeel van de concessiehouder in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijvende staat bedraagt 75 euro.

Voorzieningencenters

De concessiehouder kan gebruik maken van een kleine keuken en sanitair, gelegen in de voorzieningencenters, centernummer 49. Deze center is uitsluitend bestemd voor de concessiehouders van de verschillende centers. In geen geval mag de voorzieningencenters gebruikt worden door cliënteel van de centers.

Er worden sanitaire producten voorzien, de schoonmaak van de center gebeurt 1 keer per week. Het gebruik en deze frequentie van onderhoud van de voorzieningencenters is inbegrepen in de huurprijs van de eigen unit. Indien wordt vastgesteld dat er misbruik wordt gemaakt van het gebruik van de voorzieningencenters, kan de concessiehouder die misbruik pleegt, worden uitgesloten van de voorzieningencenters. Kosten die het gevolg zijn van het oneigenlijk gebruik , zullen aan de betreffende concessiehouder worden doorgerekend.

Elke concessiehouder ontvangt 1 sleutel van de voorzieningencenters.

Artikel 9: Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Punt 6 van de algemene voorwaarden omschrijft wat onder huurdersonderhoud en onder eigenaarsonderhoud wordt verstaan. Dit artikel omschrijft de onderhoudsverplichtingen van beide partijen.

9.1 Huurdersonderhoud

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud.

9.2 Eigenaarsonderhoud

AG Vespa staat in voor het eigenaarsonderhoud van de centers.

9.3 Bijzondere bepalingen

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed geschikt te maken voor zijn activiteiten vallen ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de

activiteiten die hij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht alle informatie terzake te hebben ingewonnen.

Aan het einde van de concessie heeft AG Vespa de keuze om de inrichtingswerken uitgevoerd aan het pand zonder vergoeding te behouden, of verwijdering ervan op kosten van de concessiehouder.

Artikel 10: Verzekeringen

10.1 Brandverzekering

De gebouwen zijn voor hun volle waarde opgenomen in een brandpolis afgesloten door AG Vespa bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering tegen brand; storm en hagel; waterschade; arbeidsconflicten, oproer, volksbewegingen en daden van vandalisme en kwaadwilligheid; rook; aanraking door voertuigen; elektriciteitsrisico; uitgebreid met glasverzekering, aardbeving, overstroming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisekosten en BA-gebouw en dit met een algemene vrijstelling van 625 EURO (niet geïndexeerd) en zonder afstand van verhaal ten aanzien van de commerciële huurders. Dit vrijstellingsbedrag zal ten laste worden genomen door de concessiehouder, in zoverre zijn aansprakelijkheid betrokken is. Het staat de concessiehouder vrij om zich voor dit risico zelf te verzekeren.

De concessiehouder is ertoe gehouden alle schade te vergoeden waarvoor hij conform de wettelijke en contractuele bepalingen verantwoordelijk is en zal zijn huurdersaansprakelijkheid verzekeren tegen de risico's van brand en aanverwante risico's (storm-, hagel, ijs-, sneeuwdruk- en waterschade en glasbreuk, BA-gebouw, verhaal van derden ...) inbegrepen alle schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak veroorzaakt door derden.

De concessiehouder zal zich tevens behoorlijk verzekeren tegen de risico's en/of aansprakelijkheden niet in deze brandverzekeringpolis voorzien en/of waarvoor de concessiehouder zou kunnen verantwoordelijk gesteld worden.

De concessiehouder is verplicht bij schade waarvoor de tussenkomst van de brandverzekeraar kan gevraagd worden, AG Vespa onmiddellijk op de hoogte te stellen.

10.2 Wijzigingen

AG Vespa behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de concessie bij aanpassing van de afspraken tussen AG Vespa en haar verzekeraar, zelfs indien dit een verzwaring voor de concessiehouder zou betekenen.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG Vespa de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

10.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

De concessiehouder zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten. Deze polis bevat de volgende clausule.

“ De verzekeringsmaatschappij verbindt zich 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”.

10.4 Inboedel

De concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule "afstand van verhaal" opgenomen worden.

10.5 Informatieplicht

De concessiehouder zal aan AG Vespa een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

De sleutels van het goed worden de concessiehouder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en AG Vespa een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

Artikel 11: Bijkomende bijzondere voorwaarden

11.1

De spoorwegconstructie is eigendom van Infrabel NV. De gewelven van de centers worden alle 4 jaar geschouwd door Infrabel NV. De laatste schouwing vond plaats in 2023. De concessiehouder wordt tenminste 1 maand op voorhand verwittigd door AG Vespa wanneer de volgende schouwing wordt ingepland en dient toegang te verschaffen aan Infrabel NV. Ten behoeve van de schouwing moeten de gewelven te allen tijde volledig zichtbaar zijn van binnen in de centers.

Het is verboden goederen te stapelen en gelijk welke constructies of andere hindernissen aan te brengen die de inspecteerbaarheid onmogelijk maken of die hinder zouden veroorzaken aan de bestaande spoorinstallaties.

Indien er uitzonderlijk werken moeten uitgevoerd worden aan het spoorweggewelf zal Infrabel NV al het nodige doen om de uitvoeringstermijn zo kort mogelijk te houden en de hinder van deze werken zoveel mogelijk te beperken. De concessiehouder kan hiervoor geen enkele financiële compensatie vragen.

11.2

Door de ligging van de centers onder de spoorweg is het verboden om met aardgas te verwarmen. Elektrisch verwarmen is verplicht. Gasaansluiting is verboden wegens explosiegevaar.

11.3

In de centers werden er op verschillende plaatsen waterdichtingssystemen aangebracht. Desalniettemin kan AG Vespa geen garantie bieden voor een volledige waterdichting. De concessiehouder verklaart hiervan uitdrukkelijk op de hoogte te zijn en geen huurvermindering of compensaties te vragen en geen schadeclaims in te dienen indien er zich problemen zouden voordoen aangaande de waterdichting.

Vanwege het waterdichtingssysteem is het belangrijk om het aantal boorgaten in het gewelf en de muren tot een minimum te beperken. Indien boren toch noodzakelijk is, moet men de boorgaten chemisch verankeren.

Muren en plafonds mogen enkel overschilderd worden met dampdoorlatende verf.

Inrichtingsplannen moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan AG Vespa. Overleg hierover met de bouwkundige experts van AG Vespa is steeds mogelijk.

11.4

Het is de bedoeling om de vitrines van de centers zo open mogelijk te houden. Het is dan ook niet toegelaten om de ramen te beplakken of doorlopend te bedekken met gordijnen.

11.5

In aanvulling op artikel 7 van de algemene voorwaarden zal de reclame of affichering van de activiteiten voor alle centers uniform dienen te gebeuren. Het aanbrengen is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toestemming van AG Vespa.

11.6

AG Vespa heeft te allen tijde de mogelijkheid om het feitelijk gebruik van de center af te toetsen met het vooropgesteld gebruik zoals opgenomen in de gemotiveerde nota op basis waarvan werd toegewezen. Indien wordt vastgesteld dat de concessiehouder niet meer voldoet aan de voorwaarden op basis waarvan werd toegewezen, kan dit overeenkomstig artikel 3 leiden tot beëindiging van de overeenkomst.

11.7

De concessiehouder verklaart op de hoogte te zijn van de geplande werkzaamheden aan de Centers voor de ontwikkeling van fase 2. De concessiehouder kan geen vermindering of compensaties voor de vergoeding vragen als gevolg van eventuele overlast door deze werkzaamheden.

Artikel 12: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa: adres maatschappelijke zetel

de concessiehouders:

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in afwijking van artikel 8.20 B.W. slechts één (digitaal) exemplaar van deze overeenkomst opgemaakt.

Voor de concessiehouders

.....

Voor AG Vespa

Petra Buytaert
Directeur commerciële ontwikkeling

Myriam Heuvelman
CEO

Bijlagen

- algemene voorwaarden
- plan

ALGEMENE VOORWAARDEN

van toepassing op de concessies van stadseigendommen waarvoor AG Vespa is gemachtigd en op de concessies van eigendommen die toebehoren aan AG Vespa

1. Plaatsbeschrijvende staat

Partijen komen overeen om bij de aanvang en 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.

De concessiehouder verklaart het in concessie gegeven goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare gebreken en de zichtbare gebreken die niet in de plaatsbeschrijvende staat zijn vermeld en verklaart tevens uitdrukkelijk dat voormelde staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover AG Vespa voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

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

De concessiehouder is 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.

In geval de herstelwerken van aard zijn dat het goed niet beschikbaar is, zal de concessiehouder buiten de kosten van de herstelwerken een vergoeding zijn verschuldigd voor de onbeschikbaarheid van het goed. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme vergoeding die door de concessiehouder zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

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 vermoed dat de concessiehouder volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG Vespa een tegensprekelijk karakter krijgt.

De concessiehouder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft 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.

AG Vespa stelt de concessiehouder in kennis van alle erfdienstbaarheden bedoeld in bovenstaande alinea en waarvan AG Vespa het bestaan kent.

2. Bestemming

De concessiehouder krijgt het goed in concessie voor de bestemming omschreven in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen. Wanneer de concessiehouder zonder toestemming van AG Vespa de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de concessieovereenkomst.

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. Hij wordt geacht hierover alle 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.

3. Concessievergoeding

De concessiehouder betaalt de concessievergoeding bepaald in artikel 4 van de bijzondere voorwaarden volgens de modaliteiten bepaald in dit artikel 4.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG Vespa een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

4. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder de waarborg bepaald in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden op één van de hierna vermelde wijzen en conform de daaraan verbonden voorwaarden.

De waarborg zal eveneens bij de progressieve opbouw van de vergoeding en/of op het einde van elke driejarige periode door de concessiehouder worden aangepast zodat hij opnieuw overeenstemt met het aantal maanden vergoeding bepaald in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden.

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of in toepassing van deze alinea aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.1 Geblokkeerde rekening

De concessiehouder zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG Vespa op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van AG Vespa zal de concessiehouder het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over

de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de concessiehouder en AG Vespa opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing.

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

4.2 Bankgarantie

De bankgarantie wordt verstrekt door een Belgische financiële instelling.

De bankgarantie dient geldig te blijven tot minstens 90 dagen na het beëindigen van de concessieovereenkomst.

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.3 Borg in speciën

Ingeval AG Vespa de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

Dit bedrag zal aan de concessiehouder worden terugbetaald nadat bij het einde van de concessieovereenkomst de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de concessiehouder zal zijn vastgesteld door AG Vespa, zonder dat het gestorte bedrag interest opbrengt voor concessiehouder.

5. Belastingen en taksen

De concessiehouder draagt de kosten van alle taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het in concessie gegeven goed. In artikel 7 van de bijzondere voorwaarden is opgenomen ten laste van welke partij de onroerende voorheffing valt.

De concessiehouder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen en taksen; de concessiehouder zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG Vespa, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

Ook eventueel in de toekomst verschuldigd zijnde BTW komt volledig ten laste van de concessiehouder.

6. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

Artikel 9 van de bijzondere voorwaarden bepaalt welke partij instaat voor het eigenaarsonderhoud.

6.1 Eigenaarsonderhoud

Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorwaarden wordt voor de toepassing van deze overeenkomst onder eigenaarsonderhoud verstaan het verwijderen van dode bomen

Indien de eigenaar van het goed instaat voor het eigenaarsonderhoud zal de concessiehouder AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de eigenaar is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

Bovendien zal de concessiehouder de AG Vespa en/of zijn 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 of ten laste van de stad vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

6.2 Huurdersonderhoud grond

De concessiehouder zal de grond in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken zonder de aard en de bestemming ervan te wijzigen.

De concessiehouder staat in voor het onderhoud van de grond. Hij staat in voor een milieuvriendelijk onderhoud van de grond. Het is de concessiehouder - overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 2013 houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden – verboden pesticiden te gebruiken.

Voor het snoeien van hoogstammige bomen en het ruimen van de grachten moet de concessiehouder voorafgaandelijk toelating verkrijgen van AG Vespa. Het onderhoud van de grachten valt eveneens ten laste van de concessiehouder.

Voor zover dit nodig zou zijn, staat de concessiehouder in voor een behoorlijke afsluiting van de grond en voor het onderhoud van deze afsluiting.

6.3 Verbouwings- en Inrichtingswerken

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten met voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG Vespa.

De concessiehouder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden.

6.4 Goedkeuring werken

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste zijn van de concessiehouder, zal deze steeds vooraf de goedkeuring aan AG Vespa vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

6.5 Vergunningen voor werken

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG Vespa draagt terzake 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 (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

6.6 Terugbetaling kosten

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal AG Vespa, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de concessiehouder te laten doen.

De concessiehouder machtigt AG Vespa om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

7. Uithangborden - Antennes

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG Vespa en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke stedenbouwkundige 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.

8. Overdracht - subconcessie

De concessiehouder kan de concessie overdragen of het in concessie gegeven goed in subconcessie geven met de uitdrukkelijke voorafgaande en geschreven toestemming van AG Vespa wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.

Deze bepaling is niet van toepassing op terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

9. Verhuring of concessie voor gelijkaardige bestemming

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

10. (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om het in concessie gegeven goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen.

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

11. Bewaking

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 alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG Vespa, 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 in concessie gegeven goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

12. Nazicht

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de concessiehouder de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft. De concessiehouder 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.

13: Einde openbaar nut

Om reden van openbaar nut kan AG Vespa eenzijdig de bij onderhavige akte verleende concessie beëindigen of de voorwaarden ervan wijzigen. AG Vespa zal alsdan aan de concessiehouder een schadevergoeding verschuldigd zijn, waarvan het bedrag bij onderling akkoord tussen AG Vespa en de concessiehouder zal bepaald worden. Wanneer in onderling overleg geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt de schadevergoeding bepaald door een onafhankelijke deskundige, die in gemeen overleg tussen AG Vespa en de concessiehouder wordt aangesteld.

14. Ontbinding - wederverhuringsvergoeding

In geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst ten laste van de concessiehouder zal deze aan AG Vespa een forfaitaire schadevergoeding betalen gelijk aan zes maanden concessievergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding), naast de concessievergoeding en de lasten van het lopende kwartaal verhoogd met de onkosten, uitgaven en ongeacht welke kosten voortvloeien uit de ontbinding.

15. Hoofdelijkheid

De concessiehouders en hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

16. Faillissement - Statutenwijziging

In geval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk, concordaat, bankroet, nietigverklaring of in vereffeningstelling van de concessiehouder, zal AG Vespa het recht hebben, indien zij dit wenst, zonder opzeggingstermijn een eind te maken aan de concessieovereenkomst, door bij post aangetekende brief.

In dat geval is de concessiehouder een wederverhuringsvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden concessievergoeding, zonder vermindering van de andere verplichtingen van deze overeenkomst, die hem ten laste worden gelegd in geval van vroegtijdige ontbinding. In dat geval zal bovendien de waarborg aan AG Vespa verworven blijven.

Elke met betrekking tot de uitvoering van onderhavige overeenkomst relevante wijziging van de statuten van de concessiehouder dient onmiddellijk ter kennis van AG Vespa te worden gebracht.

17. Naleving voorwaarden contract

De concessiehouder machtigt AG Vespa om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van AG Vespa.

Indien de concessiehouder zich niet gedraagt naar de beschikkingen van de concessieovereenkomst of naar de bevelen van AG Vespa in deze, wordt hem, na een formele ingebrekestelling voor elke overtreding of nalatigheid, een schadevergoeding van 50 euro per dag aangerekend. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling, met 1 maand als minimumtermijn. De termijn dient in verhouding te staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ondertekenaar van de overeenkomst of diens rechtsopvolgers.

Het niet naleven van de verplichtingen kan onder meer leiden tot aanrekening van noodzakelijke herstellingskosten of de tijdelijke aanrekening van een hogere concessievergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG Vespa het recht de concessieovereenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de concessiehouder.

18. Einde overeenkomst

Bij het beëindigen van de concessie zijn volgende regels van toepassing.

- De concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, 7 ter beschikking stellen van AG Vespa.
- De concessiehouder mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van de concessie elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de concessiehouder is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van de concessie en die aan hem kan worden toegeschreven.

19. 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.

20. Kosten akte

Het zegel- en registratierecht en alle andere kosten waartoe deze akte kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de concessiehouder.

21. Registratie en verklaring pro fisco

De concessiehouder staat in voor registratie van de overeenkomst. De registratierechten, eventuele geldboeten wegens laattijdigheid en zegelrecht alsmede alle gevolgen bij verzuim van registratie vallen volledig ten laste van de concessiehouder.

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 concessievergoeding.

22. Geschillen en betwistingen

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

23. 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.