

ONTWERP-OVEREENKOMST

CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE UITBATING VAN EEN BENZINE- EN SERVICESTATION

Het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En Stadsprojecten Antwerpen, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, hier vertegenwoordigd door Mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en Mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, hierna genoemd "AG VESPA"

EN

anderzijds,met zetel temet ondernemingsnummerhier vertegenwoordigd door, 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 verhuring van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd op te treden en op de verhuring 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

In 2021 keurde het college van burgemeester en schepenen te Antwerpen het voorontwerp goed van het RUP 'Havana'. De voorschriften van voormeld RUP bepalen dat het reeds bestaande benzine- en servicestation in de nabije toekomst bij de uitvoering van dit RUP mogelijks geherlokaliseerd zal dienen te worden. Om voormelde reden wordt onderhavige concessieovereenkomst slechts voor een duur van 9 jaar toegekend.

ONTWERP-OVEREENKOMST

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdiensbaarheden

AG VESPA verleent in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt, de grond gelegen op de hoek van de Noorderlaan 500 en de Ekersesteeweg te 2030 Antwerpen, thans ter kadaster gekend als Antwerpen, 7de afdeling, sectie G, nummer 2341L7 met een oppervlakte van circa 2.321m², dit zoals aangeduid op het aangehecht plan.

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

De concessiehouder erkent uitdrukkelijk dat AG Vespa de betreffende grond ter beschikking stelt in de staat waarin deze zich bevindt, zonder waarborg wat eventuele zichtbare of verborgen gebreken betreft.

AG Vespa verklaart uitdrukkelijk dat zij niets waarborgt met betrekking tot de grondvesten, riolen, ondergrondse leidingen, materialen of waterlopen, die zich aldaar zouden bevinden.

Artikel 2: Bestemming

De concessiehouder krijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor de uitbating van een benzine-en servicestation met eventueel bijkomende winkel, dit zoals omschreven in het overeengekomen projectvoorstel dat aan deze overeenkomst gevoegd zal worden.

De handelshuurwetgeving is op deze overeenkomst niet van toepassing.

Artikel 3: Termijn

De concessie wordt toegestaan met ingang vantot en met.....zonder dat een stilzwijgende verlenging mogelijk is.

AG VESPA behoudt zich het recht voor om jaarlijks de naleving van de voorwaarden van deze overeenkomst te evalueren. Bij negatieve evaluatie kan AG VESPA de overeenkomst te allen tijde beëindigen met een opzeg van 3 maanden.

Artikel 4: Vergoeding

Vergoeding

De basisvergoeding bedraagteuro per jaar (exclusief btw).

Betaling

De vergoeding is betaalbaar bij voorbaat en per maand door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG VESPA in maandelijks schijven van(exclusief btw).

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 maand2022. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van

ONTWERP-OVEREENKOMST

de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

Artikel 6: Waarborg

De concessiehouder stelt een waarborg van.....EUR , gelijk aan 6 maanden concessievergoeding. De concessiehouder stelt de waarborg op de hierna vermelde wijze en conform punt 4 van de algemene voorwaarden:.....

Artikel 7: Belastingen en taksen

De concessiehouder neemt vanaf de aanvang van de concessie alle belastingen, heffingen, lasten en kosten op zich, verbonden aan het gebruik en genot van de grond en de exploitatie ervan, inclusief de onroerende voorheffing.

Artikel 8: Lasten en kosten

Het energieverbruik is ten laste van de concessiehouder conform punt 6 van de algemene voorwaarden.

Het energieverbruik dient door de nutsmaatschappijen rechtstreeks aan de gebruiker te worden gefactureerd.

Artikel 9. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Punt 7 van de algemene voorwaarden omschrijft wat onder huurdersonderhoud en onder eigenaarsonderhoud wordt verstaan. Dit artikel omschrijft de onderhoudsverplichtingen van beide partijen.

9.1 Onderhoud grond

De concessiehouder staat in voor alle onderhoud en herstellingen van de betreffende grond.

Bij de beëindiging van de concessieovereenkomst zal de concessiehouder de grond in nette en oorspronkelijke staat achterlaten.

9.2 Door de concessiehouder opgerichte constructies

Vooraleer tot de uitvoering van de werken over te gaan, zal de concessiehouder alle nodige inlichtingen inwinnen omtrent het eventueel bestaan van leidingen, voorwerpen en constructies in de ondergrond; hij zal daartoe onder meer de nutsvoorzieningsmaatschappijen raadplegen. Hij zal eventueel de nodige stappen moeten zetten om de betreffende leidingen te kunnen omleggen. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de concessiehouder.

Lopende de werken dient de concessiehouder de afwatering van de openbare wegen ten allen tijde te verzekeren. De concessiehouder zal de door hem opgerichte constructies in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen. Ten laste van de concessiehouder vallen alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van de eigenaarsherstellingen, inclusief deze te wijten aan ouderdom, slijtage en overmacht.

9.3 Bijzondere bepalingen

Inrichting

Alle inrichtingswerken en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, worden uitgevoerd door de concessiehouder. De concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn en worden op de activiteiten die hij in het in concessie gegeven goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht ter zake alle informatie te hebben ingewonnen.

ONTWERP-OVEREENKOMST

Wetgeving-vergunningen:

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten of de organisatie van evenementen en de uitvoeren van werken te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van omgevingsvergunningen, het verkrijgen van advies van de brandweer en dergelijke meer. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

Bodemattest

AG Vespa verklaart dat op het terrein dat in concessie wordt gegeven een risico-inrichting gevestigd is of was. Bijgevolg betreft dit een risicoground in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet").

AG Vespa verklaart dat er een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd op 11 april 2007, en een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek op 7 juli 2011.

Het bodemattest van 11 oktober 2021 vermeldt desbetreffend het hiernavolgende:

"2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risico-grond.

2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten er op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1. Nieuwe verontreiniging

Volgen het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het verslag van het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 07.07.11 en de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2. Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 11.04.2007. Volgens het Bodemdecreet moet er in het kader van het schadegeval geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 07.08.2009."

AG Vespa bevestigt dat hij een kopie van het bodemattest heeft overhandigd aan de concessiehouder. De concessiehouder bevestigt dit.

Bij het beëindigen van de concessie, zelfs in geval van een van rechtswege beëindiging (zoals door het verstrijken van de duurtijd), zal de concessiehouder steeds verplicht zijn om een nieuw bodemattest af te leveren aan AG Vespa. Indien AG Vespa meent dat er aanwijzingen zijn dat de concessiehouder een risico-inrichting heeft uitgeoefend op het terrein of dat er zich een schadegeval heeft voorgedaan tijdens het gebruik door de concessiehouder waardoor er een risico is op verontreiniging of dat er andere aanwijzingen zijn dat de grond verontreinigd zou kunnen zijn sedert het terrein in concessie werd gegeven, dan zal de concessiehouder eveneens verplicht zijn om een nieuw oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren op zijn kosten. Afhankelijk van het resultaat van dit onderzoek, zullen nog bijkomende maatregelen moeten worden genomen door de concessiehouder teneinde het terrein vrij van alle verontreiniging over te dragen aan AG Vespa bij het eindigen van de concessie. Hierbij wordt verduidelijkt dat voorgaande verplichtingen bijkomend gelden op de eventuele decretale verplichtingen en ruimer zijn dan de algemene verplichtingen inzake de overdracht van gronden in de zin van artikel 101-102 en verder van het Bodemdecreet.

ONTWERP-OVEREENKOMST

AG Vespa moet de concessiehouder niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door een andere verontreiniging, op voorwaarde dat AG Vespa te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de concessiehouder.

Artikel 10: Verzekeringen

10.1 Brandverzekering

10.1.1 In concessie gegeven gebouwen

Niet van toepassing.

10.1.2 Door de concessiehouder opgerichte constructies

De concessiehouder verbindt er zich toe de door hem opgerichte constructies voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren.

10.2 Wijzigingen

AG VESPA behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst bij aanpassing van de afspraken tussen AG VESPA en haar verzekeraar, zelfs indien dit een verzwaring van de verzekeringsplicht in hoofde van de concessiehouder zou uitmaken.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG VESPA de door hem afgesloten verzekering(en) 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 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”.

10.4 Informatieplicht

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

ONTWERP-OVEREENKOMST

Artikel 11: 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.

Artikel 12: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG VESPA: Maatschappelijke zetel;

De concessiehouder: Maatschappelijke zetel

ONTWERP-OVEREENKOMST

Opgemaakt te Antwerpen opin drie exemplaren waarvan AG VESPA en de concessiehouder hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de concessiehouder

.....

Voor AG VESPA

.....

Myriam Heuvelman
Algemeen directeur

Petra Buytaert
Directeur Vastgoed

ONTWERP-OVEREENKOMST

Bijlagen

1. algemene voorwaarden
2. plan
3. projectvoorstel

ONTWERP-OVEREENKOMST

ALGEMENE VOORWAARDEN

van toepassing op de verhuring van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd en op de verhuring 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 verleende 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 periode 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 pand. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de marktconforme vergoeding die door de concessiehouder zou zijn verschuldigd tijdens de duur van de onbeschikbaarheid.

Het enkel afgeven van de sleutels brengt geen enkele ontlasting van de concessiehouder met zich mee.

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.

ONTWERP-OVEREENKOMST

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. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van AG VESPA de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de overeenkomst.

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. Vergoeding

De concessiehouder betaalt de vergoeding 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 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 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

ONTWERP-OVEREENKOMST

voorlegging van een geschreven akkoord

ONTWERP-OVEREENKOMST

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 verleende 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: Energieverbruik - Lasten en kosten

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon en andere nutsvoorzieningen evenals de concessie en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of afsluiting of vervanging bij opname van de standen zijn ten laste van de concessiehouder.

De hierboven vermelde lasten en kosten worden bij voorkeur rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder gefactureerd

Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden bepaalt of het energieverbruik en deze lasten en kosten rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder worden gefactureerd dan wel of AG VESPA deze kosten doorrekent aan de concessiehouder.

ONTWERP-OVEREENKOMST

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is zal AG VESPA deze kosten doorrekenen aan de concessiehouder, of de kosten voor dit verbruik terugvorderen op basis van

ONTWERP-OVEREENKOMST

tussenmeters of op basis van de verdeelsleutel(s) opgenomen in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

De concessiehouder zal AG VESPA vergoeden voor elk nadeel dat voor AG VESPA zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de concessiehouder bij het betalen van de door de concessiehouder te dragen kosten.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de concessiehouder van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.

AG VESPA behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken

7. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

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

7.1 Eigenaarsonderhoud

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- 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.

Indien op basis van artikel 9 van de bijzondere voorwaarden de concessiehouder instaat voor het eigenaarsonderhoud is hij gehouden tot vervanging, tenzij van AG VESPA de schriftelijke toelating verkrijgt om van vervanging af te zien;

- 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.

7.2 Huurdersonderhoud gebouwen

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

De concessiehouder moet alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die te zijnen laste zijn onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

ONTWERP-OVEREENKOMST

Zo zal hij o.m. instaan voor de uitvoering van volgende werken, zonder dat deze opsomming limitatief is.

ONTWERP-OVEREENKOMST

1. De concessiehouder staat in voor de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval.
2. De concessiehouder onderhoudt de tuin en oprit, indien aanwezig, hij zal wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk geregeld maaien, het onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.
3. De concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen, indien niet voorzien in de provisie.
4. De concessiehouder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten (parlofoon,...) onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door door een vakman.
5. De concessiehouder staat in voor keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting.
6. De concessiehouder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken.
7. De concessiehouder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

De taken opgenomen onder 3 en 4 moeten door de concessiehouder worden opgenomen tenzij AG VESPA deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekenet via de provisie. Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden vermeldt in dat geval welke werken AG VESPA laat uitvoeren.

7.3 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 en beperkt daarbij zoveel mogelijk het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

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.

7.4 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 *mits* voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG VESPA. Hij dient er hierbij voor te zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst dienen deze te voldoen aan de alsdan geldende brandvoorschriften.

Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de concessiehouder AG VESPA een bewijs van keuring bezorgen.

ONTWERP-OVEREENKOMST

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 concessie verleende goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

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

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

8. Specifieke voorwaarden van toepassing wanneer het voorwerp van de overeenkomst een gebouw of een gedeelte van een gebouw is

Het is de concessiehouder niet toegelaten, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is :

- textiel te drogen buiten de vensters of langs de gevel;
- bloempotten, bloembakken, planten enz. op de vensterbanken te plaatsen zonder ze stevig vast te maken;
- handelingen te verrichten welke het uitzicht van het gebouw zouden schaden.
- bromfietsen binnen te bergen;
- motoren in een woonvertrek te plaatsen, behalve kleine motoren, dienend tot aandrijving van huishoudelijke apparaten;
- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook buitenshuis te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen via de vensters;
- luchtroosters langs binnen of buiten te bedekken of toe te stoppen;
- vuilnis of afval te werpen in w.c.'s, afvoerleidingen en dergelijke, ze buitenshuis te storten, of ze in de woonvertrekken te bewaren;
- bijtende stoffen aan te wenden voor het reinigen van vloeren, pompstenen, schouwplaten, plinten, enz.;

ONTWERP-OVEREENKOMST

9. 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.

AG VESPA kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de concessiehouder 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.

10. Overdracht - onderhuur

De concessiehouder kan de concessie overdragen of het in concessie verleende goed gestelde goed onderverhuren mits 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 concessies van korte duur in het kader van de bestemming opgenomen in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

11. (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om het in concessie verleende goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen. Zo vraagt hij onder meer een advies bij de brandweer van de stad Antwerpen. De concessiehouder leeft de verplichtingen na opgenomen in het advies van de brandweer en in de code van gemeentelijke politiereglementen.

Zo respecteert de concessiehouder die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het concessie verleende goed bovendien onder meer de bijkomende verplichtingen opgelegd door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) of de codex over het welzijn op het werk.

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.

De concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen. Zo staat hij onder meer maar niet uitsluitend in voor de periodieke uitvoering van volgende keuringen:

- 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 concessiehouder bezorgt AG VESPA de bewijzen van keuring.

ONTWERP-OVEREENKOMST

De concessiehouder neemt de verplichtingen weergegeven in bovenvermelde alinea op tenzij AG VESPA deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekenet via de provisie. Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden vermeldt in dat geval welke werken AG VESPA laat uitvoeren

Het is de concessiehouder niet toegelaten:

- 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.

12. Bewaking

AG VESPA neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessiehouder staat zelf in voor een degelijke bewaking 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 ter beschikking gestelde eigendom door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

13. Nazicht

AG VESPA behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie verleende 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.*

14. 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.

15. 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 wederverhursvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden vergoeding, 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.

ONTWERP-OVEREENKOMST

16. Aanplakking - bezoek

Gedurende de zes 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.

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 overeenkomst of naar de bevelen van AG VESPA in deze, wordt hem, mits 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 vergoeding.

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, rekening houdend met de ouderdomssleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG VESPA.
- AG VESPA heeft de keuze de door de concessiehouder opgerichte constructies op de in concessie verleende grond ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessiehouder te laten afbreken. AG VESPA is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd.
- AG VESPA kan eisen dat de concessiehouder op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van AG VESPA werden uitgevoerd. Wanneer AG VESPA deze niet wenst te laten verwijderen, komen zij bij het einde van de concessieperiode in volle eigendom toe aan AG VESPA zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- De verbeterings- en verbouwingen door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG VESPA worden eigendom van AG VESPA, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat AG VESPA verwijdering mag eisen.
- 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. Kosten akte

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

20. 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 vergoeding.

21. Geschillen en betwistingen

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