

CONCESSIEOVEREENKOMST

het Autonom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA" met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, handelend in eigen naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door Myriam Heuvelman, CEO, en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van xxxxxxxxxxxx 2021,

hierna genoemd "AG Vespa"

EN

(naam) met zetel te (postcode en stad, straat en nummer), gekend onder ondernemingsnummer BE0....., hier vertegenwoordigd door de heer/mevrouw (naam en functie),

hierna genoemd 'de concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Voorafgaande toelichting:

het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 3 juli 2020 en 4 december 2020 om – in uitvoering van de beheersovereenkomst tussen de stad Antwerpen en AG Vespa, haar vastgoeddochter, – de beheerstaken van het stedelijk patrimonium toe te vertrouwen aan AG Vespa. Dit betekent dat AG Vespa de contractspartij en het aanspreekpunt is met betrekking tot deze overeenkomst, waarvan het voorwerp eigendom is van de stad Antwerpen, hierna de stad of de eigenaar genoemd.

Artikel 1: Voorwerp

AG Vespa geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt de cafetaria en feestzaal van het sportcentrum Sorghvliedt, Krijgsbaan 20, 2660 Hoboken, gekend op het kadaster onder Antwerpen, 37ste afdeling, sectie C, perceel nummer 0693 N/deel.

hierna genoemd "het goed"

Het goed bestaat uit de volgende ruimtes in sportcentrum Sorghvliedt, Krijgsbaan 20, 2660 Hoboken:

- op het gelijkvloers:
 - een drankenberging (35m²) met goederenlift naar cafetaria.
- op de eerste verdieping:
 - een cafetaria (139m²) met aangrenzend een in te richten keuken (20,6m²)
 - een feestzaal/vergaderzaal (165,3m²) met in te richten keukenruimte (13m²)
 - doorgang (21,3m²) tussen cafetaria en feestzaal, met toegang tot sanitair vrouwen en mannen

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

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

Artikel 2: Erfdienstbaarheden

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

Artikel 3: Bodemgesteldheid -

Artikel 4: Bestemming

De concessiehouder bekommt de in artikel 1 genoemde sportinfrastructuur in concessie voor horeca-activiteiten

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG Vespa deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van AG Vespa de bestemming wijzigt of uitbreidt, 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.

Het in concessie gegeven goed moet door de concessiehouder worden ingericht en bemeubeld. De inrichting en de meubels moeten een voornaam uitzicht hebben en stroken met de stijl van het gebouw. Eten, dranken en andere voedingswaren moeten van eerste kwaliteit zijn en op verzorgde wijze worden opgediend of besteld. De concessiehouder moet

op een in het oog springende en ondubbelzinnige wijze, de tarieven van alle consumpties kenbaar maken.

Artikel 5: Plaatsbeschrijvende staat – aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van AG Vespa tenzij een externe deskundige deze plaatsbeschrijving opmaakt dan draagt elke partij de helft van de kosten.

Als de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt AG Vespa aan de concessiehouder een ontwerp van plaatsbeschrijving. De concessiehouder beschikt over een termijn van tien werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de concessiehouder vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed te onderhouden en het bij het einde van de concessie terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt behoudens de door de concessiehouder met toestemming van AG Vespa uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover AG Vespa en tegenover derden aansprakelijk voor alle schade of hinder die door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)huurders of andere gebruikers van het goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben.

De concessiehouder vrijwaart AG Vespa in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

Artikel 6: Termijn

6.1 Basistermijn en mogelijkheid tot verlenging

De concessie wordt afgesloten voor een periode van negen jaar. De concessie gaat in op 1 april 2021 en eindigt op 31 maart 2030 zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De concessiehouder heeft een voorkeurrecht op verlenging voor een periode van negen jaar indien AG Vespa bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in huur wenst te geven. Hij dient zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden vooraf door middel van een (aangetekend) schrijven of door middel van een email gericht aan een van volgende emailadressen: agvespa@antwerpen.be of vastgoed.contracten@antwerpen.be kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

De Wet op de handelshuur is op deze overeenkomst NIET van toepassing

6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

6.2.1 Onteigening

In geval van onteigening eindigt het recht van 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 stad als onteigende recht heeft. De concessiehouder kan van de stad of AG Vespa geen enkele vergoeding vorderen.

6.2.2 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.

6.2.3 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

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

6.2.4. Niet naleving verplichte uitbating door concessiehouder

In geval van niet naleving van de voorwaarde tot verplichte uitbating van de cafetaria door de concessiehouder zelf, behoudt AG Vespa zich het recht voor een einde te maken aan de concessieovereenkomst, zoals bepaald in 'Artikel 16: Gevolgen contractuele wanprestatie' van onderhavige overeenkomst.

Artikel 7: Financiële verplichtingen

De concessievergoeding wordt als volgt aangerekend:

- huurvrijstelling gedurende de eerste 6 maanden met het oog op de investeringen die nodig zijn om de cafetaria in orde te maken voor exploitatie;
- de daaropvolgende 6 maanden betaalt de concessiehouder een vaste concessievergoeding van 5.500,00 euro (+21% btw);
- het tweede en derde jaar van de concessieovereenkomst betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare vergoeding van 15.000,00 euro per jaar (+21% btw);
- vanaf het vierde jaar van de concessie betaalt de concessiehouder een jaarlijkse indexeerbare minimumvergoeding van 21.800,00 euro per jaar (+21% btw).

AG Vespa factureert de vergoeding maandelijks aan de concessiehouder. De vergoeding is betaalbaar bij voorbaat.

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen

7.2 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 voorafgaand aan de aanvangsdatum van het contract. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

7.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg van *** EUR, gelijk aan zes maanden vergoeding. De waarborg zal eveneens bij een eventuele 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 alinea 1 van dit artikel.

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 dit artikel vastgestelde bedrag of in toepassing van alinea 2 van dit artikel aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

De concessiehouder stelt de waarborg door storting van een bedrag van 6.000,00 EUR op de bankrekening van AG Vespa met rekeningnummer BE37 0910 1270 6928.

De waarborg wordt terugbetaald bij het einde van het recht van concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. De concessiehouder kan geen aanspraak maken op intresten.

Vóór de ondertekening van deze overeenkomst bezorgt de concessiehouder aan AG Vespa een financieel plan en een bankattest waaruit blijkt dat hij over voldoende middelen beschikt om de door hem op te richten constructies en/of uit te voeren investeringen op een kwalitatieve manier en binnen de vooropgestelde timing uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze documenten worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

7.4 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 aan de bestaande en op te richten constructies en de exploitatie ervan met inbegrip van de 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 vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

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

7.5 Nutsvoorzieningen

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

Deze kosten worden aangerekend middels rechtstreekse facturatie aan de concessiehouder door de nutsmaatschappijen.

7.7 Sancties bij laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig art. 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

AG Vespa zal aanmaningskosten aanrekenen.

Bovendien heeft AG Vespa bij een ernstige betalingsachterstand het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

Artikel 8. Onderhoud en herstelling – veiligheidsvoorschriften - uitvoering werken

8.1. Huurders- en eigenaarsonderhoud gebouw

8.1.1 Huurdersonderhoud

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud. Hij 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 in zijn privaatief deel 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.

Deze verplichting omvat in het bijzonder (niet-limitatieve opsomming):

- jaarlijks nazicht van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
- jaarlijks nazicht van de gaswaterverwarmer;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud van de sanitaire installaties (in het bijzonder ter voorkoming van verstoppingen en van bevroering);
- onderhoud en herstelling van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
- ruimen van de beerput;
- plaatsen en onderhouden van omheiningen en afsluitingen;
- de concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen.

De hierboven genoemde taken moeten door de concessiehouder worden opgenomen tenzij AG Vespa deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekenen via een provisie.

8.1.2 Eigenaarsonderhoud

AG Vespa staat in voor het 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; de stad beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien;
- het verwijderen van dode bomen.

De concessiehouder zal AG Vespa onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling te haren laste is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

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

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

8.2 (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):

- 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 op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

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

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

8.3 Recht om het goed voor zijn activiteit geschikt te maken

De concessiehouder mag, op zijn kosten en risico, het goed geschikt maken voor zijn activiteiten, voor zover de bestemming zoals omschreven in artikel 3 gerespecteerd wordt. Voor het oprichten van nieuwe constructies en voor aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande constructies is de voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa vereist. 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.

8.4 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

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

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

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 het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen. Zo is hij onder andere verantwoordelijk voor het beheersplan legionella, zoals dat in de legionella-wetgeving voorzien is.

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

8.5 Vergunningen voor werken

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning 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.

8.6 Postinterventiedossier

AG Vespa verklaart dat er een postinterventiedossier voor het goed bestaat.

Wanneer de concessiehouder werken wil laten uitvoeren in de zin van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen, waarvoor aan coördinatie moet gedaan worden, verbindt AG Vespa er zich toe, indien beschikbaar, gratis een kopie van het geactualiseerde postinterventiedossier aan de concessiehouder te overhandigen.

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

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

8.7 Vrijwaringsplicht

De concessiehouder vrijwaart de eigenaar en AG Vespa in hoofdsom, intresten en kosten voor:

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

8.8 Gebruik gemeenschappelijke delen – lasten en kosten

1. Huishoudelijk reglement

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen moet gebeuren in goed nabuurschap en met respect voor de noden en behoeften van alle gebruikers ervan.

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

- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook in de trapzalen te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen in de trapzalen, behalve deze die onmiddellijk nodig zijn voor de reiniging van deze gangen als de concessiehouder daar zelf voor moet instaan;
- door ongewoon gebruik van de gemeenschappelijke delen, de andere gebruikers van het gebouw of de burens te hinderen;
- door lawaai de normale rust der andere gebruikers te storen.

AG Vespa zal indien nodig *in overleg* met de gebruikers een huishoudelijk reglement opstellen dat rekening houdt met de rechtmatige noden en behoeften van alle gebruikers van het gebouw.

2. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen

De concessiehouder zal gezamenlijk met zijn medegebruikers gehouden zijn tot vergoeding aan AG Vespa van de kosten voor herstelling van de schade, andere dan normale sleet, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, zoals trapzalen, liften, buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enz., tenzij het bewijs wordt geleverd dat een bepaalde bewoner of een derde verantwoordelijk is voor de schade.

8.9 Indeplaatsstelling

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

Artikel 9: Verzekeringen

9.1 Brandverzekering

De concessiehouder zal zich voor de volledige duur van de overeenkomst verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid krachtens art. 1732, 1733 en 1735 en art. 1382 tot en met 1386 bis van het burgerlijk wetboek in geval van brand, waterschade, ontploffing, enz. Hij zal zich ook verzekeren tegen verhaal van burens (art. 544 burgerlijk wetboek).

9.2 Inboedel (Inhoud)

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

9.3 Verzekering werken

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

9.4 Burgerlijke aansprakelijkheid

De concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, met een minimumdekking van 1,25 miljoen EUR.

9.5 Verplichte verzekeringen

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

9.6 Informatieplicht

De concessiehouder bezorgt AG Vespa, vóór aanvang van de concessie en vervolgens op

eerste verzoek van AG Vespa:

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

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

De sleutels van het in concessie gegeven goed worden de concessiehouder slechts overhandigd nadat hij AG Vespa een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

9.7 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.

Artikel 10: Handelingen waarvoor het akkoord van AG Vespa vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan AG Vespa en onverminderd het recht van AG Vespa om schadevergoeding te vorderen, door de concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van AG Vespa:

- overdracht van het recht van concessie;
- statutenwijziging;
- elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel 4 vermelde bestemming van het goed;
- onderconcessie of verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming zoals opgenomen in artikel 3.

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 of de houder van het persoonlijk (zekerheids)recht hoofdelijk gehouden tegenover AG Vespa voor de betaling van de vergoeding en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij AG Vespa uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de concessiehouder.

Artikel 11: Personeel

De concessiehouder mag zich voor de exploitatie laten bijstaan door personeel. Hij blijft te allen tijde verantwoordelijk tegenover AG Vespa voor alle overtredingen die door hen daarbij worden bedreven; hij kan zich aan deze verantwoordelijkheid niet onttrekken onder voorwendsel dat de overtreding buiten zijn voorkennis of tegen zijn wil in werd gepleegd. Hij moet zich in regel stellen met alle wettelijke beschikkingen in verband met de tewerkstelling

van personeel. Hij kan niet beschikken over het stedelijk personeel van het sportcomplex, noch voor het uitoefenen van zijn beroep, noch voor het onderhoud.

Artikel 12: Gebruik door de stad of derden

12.1 Gebruik door de stad

De stad mag voor eigen manifestaties en op eigen verantwoordelijkheid jaarlijks maximum 5 dagen kosteloos gebruik maken van de in concessie gegeven infrastructuur. Duidelijke afspraken hieromtrent worden voorafgaand en schriftelijk gemaakt, rekening houdend met de agenda van de concessiehouder.

12.2 Gebruik door derden

De concessiehouder verbindt zich ertoe om buiten de openingsuren van de cafetaria, de infrastructuur ter beschikking te stellen voor buurtgebonden evenementen, maatschappelijke invullingen en activiteiten in het zwembad die buiten de standaard openingsuren van het zwembad vallen. De concessiehouder en de organisator van het evenement dienen onderling de nodige afspraken te maken omtrent vergoeding, energiekosten en dergelijke meer.

Artikel 13: Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, en dergelijke, het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, en dergelijke 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.

Voor het plaatsen van deze opschriften en dergelijke in het kader van een occasioneel evenement, zal de concessiehouder tenminste 6 weken vóór aanvang van het evenement aan AG Vespa de toelating vragen.

Het aanbrengen van het logo van de stad en andere PR aan en in de in concessie gegeven infrastructuur moet gebeuren volgens de regels van de stedelijke huisstijl. In zijn communicatie zal de vereniging de stad en AG Vespa betrekken op zichtbare wijze.

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. AG Vespa stort aan de concessiehouder de helft van de vergoeding die in principe toekomt aan AG Vespa.

Artikel 13: Concessie voor gelijkaardige bestemming

AG Vespa kan in de nabije omgeving infrastructuur voor een gelijkaardige bestemming verhuren, 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.

Artikel 14: Plaatsbezoek

AG Vespa behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. 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.

Artikel 15: 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:

- het recht om op kosten en risico van de concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.9 van de overeenkomst ('Indeplaatsstelling');
- het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de 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;
- 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 de vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) voor zes maanden, onverminderd het recht voor AG Vespa om eventuele hogere schade te bewijzen.

Artikel 16: 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..

Artikel 19: Einde overeenkomst

8.1 Lot van opgerichte constructies en uitgevoerde werken

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

- ofwel de door de concessiehouder opgerichte constructies kosteloos over te nemen;
- ofwel de door de concessiehouder opgerichte constructies op kosten en risico van de concessiehouder af te breken of te laten afbreken.

Hetzelfde geldt voor eventuele aanpassings- en verbeteringswerken aan bestaande

constructies. AG Vespa kan in voorkomend geval kiezen om bepaalde constructies kosteloos over te nemen en andere af te breken of te laten afbreken.

18.2 Ontruiming – schadevergoeding

De concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet, ter beschikking stellen van AG Vespa. Als op het einde van het recht van concessie schade aan het goed wordt vastgesteld, is de concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de kostprijs van de herstelwerken;
- als het goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gelijk aan de laatst geldende vergoeding, *pro rata* 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.

Artikel 19: Aanplakking – bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van het recht van concessie voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het goed, 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 ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Artikel 20: 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.

Artikel 21: Registratie en verklaring pro fisco

De concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe het opmaken van 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.

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

Artikel 22 Geschillen en betwistingen

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

Artikel 23: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG Vespa, Paradeplein, 25 te 2018 Antwerpen;
de concessiehouder:

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

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

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

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt onder voorbehoud van vermelding in artikel 6.1, het volgende e-mail adres:

voor AG Vespa: vastgoed.contracten@antwerpen.be
voor de concessiehouder: [e-mail]

Aangezien deze huurovereenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt slechts één (digitaal) exemplaar van deze huurovereenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Antwerpen op

voor de concessiehouder

naam ondertekenaar

contactpersoon concessiehouder/...:

emailadres contactpersoon:

GSM contactpersoon:

voor AG Vespa
CEO

Directeur Vastgoed

Myriam Heuvelman

Petra Buytaert

Bijlagen

- plan
- stadstarieven voor sportinfrastructuur