

HANDELSHUUROVEREENKOMST

INHOUD

ARTIKELN

1. VOORWERP
2. BESTEMMING
3. DUUR VAN DE OVEREENKOMST
4. HUURPRIJS
5. AANPASSING VAN DE HUURPRIJS
6. LASTEN
7. BETALINGSMODALITEITEN – ACHTERSTALLIGE BETALINGEN
8. GEBRUIK VAN DE GEHUURDE RUIMTE
9. PLAATSBSCHRIJVING
10. TERUGGAVE
11. INVESTERINGEN DOOR DE HUURDER EN DE VERHUURDER
12. VOLTOOIING, AANPASSING, VERBOUWING EN WIJZIGING DOOR DE HUURDER
13. HERSTELLINGEN
14. VERGUNNINGEN EN MACHTIGINGEN
15. WAARBORG
16. OVERDRACHT EN ONDERVERHURING
17. VERVREEMDING VAN DE GEHUURDE RUIMTE
18. AFSTAND VAN VERHAAL EN VERZEKERINGEN
19. PROCEDURES VAN COLLECTIEVE VEREFFENING
20. VRIJSTELLING VAN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERHUURDER
21. GERECHTELIJKE ONTBINDING
22. ONTEIGENING
23. REGISTRATIE EN HUURKOSTEN
24. SANCTIE BIJ ERNSTIGE TEKORTKOMINGEN
25. ALGEMENE BEPALINGEN
26. ONDERTEKENING

BIJLAGEN

1. BIEDING MET ADDENDUM
2. PLANNEN AANDUIDING VAN DE GEHUURDE RUIMTE
3. RICHTLIJNEN PUBLIEK TOEGANKELIJKE INRICHTINGEN
4. BAFO
5. BODEMATTESTEN
6. PLAATSBSCHRIJVING
7. ELEKTRICITEITPLAN

HANDELSHUUROVEREENKOMST

TUSSEN

De Provincie Antwerpen, gevestigd te 2018 Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, btw-nummer 0207.725.597, vertegenwoordigd door de deputatie, waarvoor optreden mevrouw Mireille Colson, gedeputeerde en mevrouw Lieve Stoops, directeur Provinciale Groendomeinen Regio Mechelen, handelend in uitvoering van de beslissing van de provincieraad van 25 april 2024,

hierna genoemd de **Verhuurder**

EN

.....

hierna genoemd de **Huurder**

Alle partijen hierboven vermeld worden hierna gezamenlijk aangeduid als **Partijen**.

DE PARTIJEN ZIJN ALS VOLGT OVEREENGEKOMEN

VOORAFGAAND

Het gebouw voorwerp van deze handelshuur is gelegen in het Provinciaal Groendomein Vrijbroekpark te Mechelen. Het beheer van dit park wordt opgenomen door de Provinciale Groendomeinen Regio Mechelen. De Huurder zal zich voor praktische afspraken e.a. in eerste instantie richten tot de directeur van het Provinciaal Groendomein Regio Mechelen,

Hierna genoemd de **Beheerder**

ARTIKEL 1. VOORWERP

§ 1. De Verhuurder geeft in huur aan de Huurder, die aanvaardt, **een gebouw** met terras en een uitbreidingszone, gelegen aan de ingang van de Ridder Dessainlaan, te Mechelen, en kadastraal gekend als Mechelen, 4^{de} afdeling, sectie F, nummer 782z en deel van nummer 782g2, overeenkomstig het plan in bijlage 2 van onderhavige Overeenkomst (de **Gehuurde Ruimte**)

De Gehuurde Ruimte bestaat uit een gebouw met:

- een in te richten verbruiksruimte
- een in te richten zone voor keuken
- een in te richten ruimte voor sanitair voor klanten (m.u.v. de sanitaire toestellen en het verlaagd plafond met technieken die door de verhuurder worden geplaatst)
- ingericht sanitair met douches voor personeel
- een ruimte voor technieken, zowel binnen als buiten het gebouw

Daarnaast bevindt zich rond het gebouw een zone die zal ingericht worden door de Verhuurder als terras en een verharde uitbreidingszone waarvan de Huurder zelf kan bepalen hoe hij deze zal gebruiken. De verdere inrichting van de uitbreidingszone is ten laste van de Huurder.

De Verhuurder voorziet ook nog een deel van de buiten- en groenaanleg, zoals aangeduid op het plan in bijlage 2.

Partijen aanvaarden de weergave van de Gehuurde Ruimte op het plan in bijlage 2, verdere uitbreidingen of verhardingen zijn niet toegestaan tenzij mits uitdrukkelijke goedkeuring van de Verhuurder.

De Huurder stelt de Verhuurder ervan vrij een omstandigere beschrijving te geven.

§ 2. De Gehuurde Ruimte wordt verhuurd met alle erfdiensbaarheden waarmee ze is belast en de Huurder verbindt zich ertoe deze te respecteren.

§ 3. Deze huur heeft het karakter van een handelshuurovereenkomst. Onderhavige Overeenkomst wordt geregeld door de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten (de **Handelshuurwet**), behalve in de mate dat er door deze Overeenkomst geldig van wordt afgeweken.

ARTIKEL 2. BESTEMMING

§1. De Verhuurder verhuurt de Gehuurde Ruimte aan de Huurder om te worden uitgebaat als brasserie met terras. De Huurder verbindt zich ertoe in de Gehuurde Ruimte gedurende de volledige huurperiode (minstens) deze handelsactiviteit uit te oefenen.

In ieder geval is het voor de Huurder ten strengste verboden de brasserie zonder uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toelating te laten overgaan in een horecazaak van het type gastronomisch restaurant. De uitbating moet zich beperken tot wat gemeenlijk als brasserie wordt beschouwd.

Het terras is beperkt tot de zones zoals aangeduid op het plan en kan niet worden uitgebreid tenzij mits schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder en hiervoor een omgevingsvergunning wordt verkregen door de Huurder.

§2. Deze uitbating en inrichting vloeit voort uit de BAFO die van de Huurder werd ontvangen op 2024. De totaliteit van deze BAFO omvat een businessplan met visie op uitbating en inrichting, een financieel plan met overzicht van investeringen en financiële draagkracht, de huurprijs en documenten waaruit de ervaring en expertise blijkt. Deze BAFO maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

§3. De Huurder mag de bestemming van de Gehuurde Ruimte, zoals omschreven in artikel 2, §1 niet wijzigen zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Verhuurder. Een inbreuk op deze bepaling zal een grond tot huurontbinding vormen.

§4. De Verhuurder verklaart op generlei wijze enige verantwoordelijkheid te nemen of te dragen inzake door de Huurder in de Gehuurde Ruimte uitgeoefende activiteiten. De Huurder verklaart zelf voldoende nagegaan te hebben of de Gehuurde Ruimte voor zijn activiteiten geschikt is. De onmogelijkheid om zijn activiteit uit te oefenen zal hem geen recht geven op enige schadevergoeding vanwege de Verhuurder of op verbreking van onderhavige Overeenkomst.

§5. De Huurder zal zelf instaan voor het bekomen en de hernieuwing van alle administratieve vergunningen, met inbegrip van machtigingen (gezien de beschermingsstatus), stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen, die nodig zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten, zonder tussenkomst noch verhaal vanwege de Verhuurder. De Huurder heeft zelf de verplichting om via het lokaal bestuur kennis te nemen van alle administratieve vergunningen, met inbegrip van

stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen, en machtigingen. De Huurder mag nooit zonder toelating van de Verhuurder stappen ondernemen die een invloed hebben op de bestaande vergunningen.

§6. De kosten verbonden aan de inrichting van de Gehuurde Ruimte conform de wettelijke verplichtingen ter zake, met inbegrip van de brandveiligheidsnorm, zijn ten laste van de Huurder. De Huurder houdt hierbij rekening met de “Richtlijnen Publiek Toegankelijke Inrichtingen” zoals opgenomen in bijlage 3 van deze overeenkomst.

§7. In geen geval zal de Huurder de Gehuurde Ruimte op een wijze mogen gebruiken dat deze zou worden gekwalificeerd als een seveso-inrichting in de zin van Richtlijn 96/82/EG van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

§8. De Huurder kan zich in geen geval beroepen op de stilzwijgende afwijking van wat in dit artikel is bepaald.

§9. De provincie Antwerpen behoudt het recht om de verkoop van snacks en drank elders op het domein afzonderlijk te gunnen.

ARTIKEL 3. DUUR VAN DE OVEREENKOMST

HUURTERMIJN

§1. Deze Overeenkomst (hierna genoemd de “**Overeenkomst**”) wordt gesloten voor een periode van 9 opeenvolgende jaren. De duurtijd van deze Overeenkomst neemt een aanvang op het moment dat de werken aan het gebouw, die uitgevoerd zullen worden door de Verhuurder, voorlopig opgeleverd en aanvaard zijn en een regularisatievergunning werd bekomen. Ze eindigt 9 jaar na de datum van deze oplevering, om middernacht.

§2. De duur van de huurovereenkomst geldt voor de gehele Gehuurde Ruimte, ongeacht een eventuele fasering in ingebruikname ervan.

§3. Zonder afbreuk te doen aan het recht van de Huurder om de hernieuwing van de Overeenkomst te verzoeken overeenkomstig artikel 14 van de Handelshuurwet, eindigt de Overeenkomst van rechtswege zonder opzegging, door het eenvoudig verstrijken van de termijn, zonder dat de Huurder zich op stilzwijgende wederinhuring kan beroepen.

HERNIEUWING VAN DE HUUROVEREENKOMST

§4. De Huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen of firma’s, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde activiteit voort te zetten, hetzij bij het verstrijken van de lopende huurtermijn, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, telkens voor een duur van negen jaar, behoudens een andersluidend akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring.

Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen van negen jaar en de Huurder die het verlangt moet zulks op straffe van verval bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief ter kennis van de Verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden en ten laatste vijftien maanden voor het eindigen van de lopende huur.

Deze kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de Huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de Verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de gestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE HUURDER

§5. De Huurder kan conform artikel 3, lid 3 van de Handelshuurwet de lopende huur evenwel beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

OPZEGMOGELIJKHEDEN VAN DE VERHUURDER

§6. De Verhuurder kan de huur eveneens beëindigen, doch enkel bij het verstrijken van elke driejarige periode mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3, laatste lid van de Handelshuurwet, zijnde in zijn geval het zelf gaan uitvoeren van handelsactiviteiten.

BEËINDIGING IN ONDERLING AKKOORD

§7. Partijen kunnen in elk geval op elk ogenblik in onderling akkoord de huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord is vastgesteld bij authentieke akte of bij verklaring voor de rechter.

ARTIKEL 4. HUURPRIJS

§1. De huurprijs voor het gebruik van het gebouw als brasserie met terras en uitbreidingsruimte, zoals omschreven in artikel 2, bedraagt euro exclusief btw per maand, zijnde euro exclusief btw per jaar. De huurprijs wordt betaald op rekeningnummer op naam van Provinciaal Groendomein Regio Mechelen met de op de factuur gevraagde vermelding.

§2. De Huurprijs, zoals omschreven in artikel 4§1, is verschuldigd vanaf de aanvang van de duurtijd van de Huur zoals omschreven in artikel 3§1. In afwijking hiervan komen Partijen overeen dat een huurvrije periode zal gelden vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst en totdat de inrichtingswerken die de Huurder zal uitvoeren zijn afgerond, zonder dat deze huurvrije periode langer kan zijn dan 6 maanden.

§3. Partijen hebben, overeenkomstig artikel 6 van de Handelshuurwet, het recht om op het einde van elke driejarige periode de territoriaal bevoegde Vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van de Gehuurde Ruimte ten minste 15% lager of hoger ligt dan de huurprijs die in onderhavige Overeenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

ARTIKEL 5. AANPASSING VAN DE HUURPRIJS

§1. De hoger bedongen huurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal aangepast worden volgens de formule:

$$\text{Aangepaste huur} = \frac{\text{basishuur} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- Basishuur: de basishuurprijs die volgt uit deze Overeenkomst in artikel 4§1, en dus uitgezonderd de kosten en lasten die uitdrukkelijk en rechtstreeks ten laste van de Huurder zijn gelegd.
- Nieuwe index: is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de aanpassing van de huurprijs.
- Basisindex: is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanpassing van de huurprijs gebeurt automatisch en van rechtswege jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

§2. Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege zonder dat een ingebrekestelling door de Verhuurder hiervoor is vereist. Ze gebeurt automatisch, zonder enige aanmaning terzake door de Verhuurder. Enig stilzwijgen van de Verhuurder kan nooit worden geïnterpreteerd als een afstand van het recht op indexatie. Een dergelijke afstand kan enkel schriftelijk gebeuren.

§3. Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde huurprijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsclausule verschuldigde huurprijs worden aangebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs.

§4. In geval de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag wordt opgeheven of gewijzigd, zal het bedrag van de huur worden gekoppeld aan het nieuwe systeem ter vervanging van de gezondheidsindex of de berekeningsgrondslag. Bij ontstentenis van een dergelijk systeem, en bij gebrek aan een akkoord tussen Partijen over de aanpassing van de huurprijs, zal deze aanpassing vastgesteld worden door de territoriaal bevoegde Vrederechter.

ARTIKEL 6. LASTEN

BELASTINGEN EN TAKSEN M.B.T. DE GEHURDE RUIMTE

§1. De onroerende voorheffing en alle belastingen (met inbegrip van de belasting op de voor het publiek toegankelijke ruimte van commerciële vestigingen), taksen, heffingen en bijdragen op de Gehuurde Ruimte, hun bezetting of de activiteit die de Huurder er uitoefent, opgelegd of die in de toekomst zouden worden opgelegd ten gunste van de staat, de gemeente, de provincie, de agglomeratie, het gewest of iedere andere bestaande of op te richten openbare macht of door derden die zich beroepen op een wettelijke basis, zijn volledig en uitsluitend ten laste van de Huurder.

§2. De Huurder moet het bedrag van de door hem verschuldigde taksen en belastingen rechtstreeks betalen aan de inkohierende overheid of, indien de Verhuurder het aanslagbiljet ontvangt en/of reeds tot betaling is overgegaan, het bedrag binnen veertien dagen na het verzoek van de Verhuurder daartoe terugbetalen aan deze laatste. De Huurder moet de Verhuurder vergoeden voor elk nadeel dat voortvloeit uit de laattijdige betaling door de Huurder van de belastingen en taksen die hij verschuldigd is, en dit behoudens het geval dat de laattijdige betaling aan de Verhuurder zelf te wijten is en behoudens het niet tijdig overmaken van betreffende aanslagbiljetten door de Verhuurder aan de Huurder.

§3. Indien een wet de toepassing van artikel 6, §1 onmogelijk zou maken, dan stemt de Huurder ermee in dat het bedrag van de huurprijs zo wordt aangepast dat het gelijk is aan het bedrag van de geldende huurprijs, vermeerderd met de belastingen die tijdens het afgelopen jaar werden ingekohierd, zonder dat deze verhoging onderhevig kan zijn aan één of andere vorm van indexering.

§4. Huurder en Verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat zij ervoor opteren deze overeenkomst van bij haar inwerkingtreding te onderwerpen aan het stelsel van optionele btw-belaste verhuur (artikel 44, §3, 2°, d) van het Btw-wetboek). De Verhuurder zal bijgevolg de huurprijs factureren verhoogd met btw en de Huurder is gehouden deze btw te voldoen samen met de huurprijs.

§5. De kosten en boeten welke voortvloeien uit het verlenen van deze uitbating, zijn ten laste van de Huurder.

LASTEN M.B.T. DE GEHURDE RUIMTE

§6. De abonnementen op de distributie van water, elektriciteit, telefoon, fax, internet, televisie of andere zijn ten laste van de Huurder, alsook alle erop betrekking hebbende kosten zoals, niet-limitatief, de aansluiting, de bekabeling, de huur van de meters en toestellen, de waarborgen en de verbruikskosten. In de mate van het mogelijke zal de Huurder in deze zelf de nodige overeenkomsten sluiten met de betrokken maatschappijen, en dit zonder tussenkomst van de Verhuurder. Indien de Verhuurder in dit kader enige overeenkomst sluit voor de Huurder, zal hij de kosten en lasten hiervan en hieraan verbonden doorrekenen aan de Huurder. In geval de voeding via een tussenmeter gaat zullen de kosten verrekend worden aan het tarief dat de Verhuurder van de nutsmaatschappij aangerekend krijgt.

ARTIKEL 7. BETALINGSMODALITEITEN – ACHTERSTALLIGE BETALINGEN

§1. De huurgelden zijn betaalbaar voor de vijfde van iedere maand. De belastingen en taksen, lasten en alle andere sommen die de Huurder verschuldigd is krachtens deze Overeenkomst, zijn van rechtswege betaalbaar op de vervaldatum.

De bedragen dienen betaald te worden op het rekeningnummer dat opgegeven wordt door de Verhuurder, en dit tot de kennisgeving door de Verhuurder van een andere betalingswijze.

§2. Bij niet-betaling worden de sommen die de Huurder krachtens onderhavige Overeenkomst verschuldigd is, na hun vervaldatum, zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling vereist is, van rechtswege vermeerderd met verwijlinteressen aan de rentevoet bepaald krachtens artikel 5 van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, en dit onverminderd alle andere rechten en vorderingsmogelijkheden van de Verhuurder.

ARTIKEL 8. GEBRUIK VAN DE GEHURDE RUIMTE

A. GEBRUIK ALS EEN REDELIJK EN VOORZICHTIG PERSOON

§1. De Huurder verbindt zich ertoe de Gehuurde Ruimte te gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon (d.w.z. conform alle wettelijke en reglementaire bepalingen, toepasselijke rechtspraak en gebruiken), in overeenstemming met de bepalingen in deze Overeenkomst en, meer bepaald, zich te schikken, wat het gebruik van de Gehuurde Ruimte betreft, naar de voorschriften van de artikelen 2 en 8.

B. GEBRUIK CONFORM DE GELDENDE REGELGEVING EN BINDENDE VISIEDOCUMENTEN

§2. De Huurder erkent op de hoogte te zijn van en zich te houden aan de regelgeving die van toepassing is op de in handelshuur gegeven goederen inzake ruimtelijke ordening, leefmilieu en

erfgoed. Tevens erkent hij zich te zullen houden aan het parkreglement voor het Vrijbroekpark, <https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dvt/vrijbroekpark/PROVINCIAAL%20REGLEMENT%20VRIJBROEKPARK.pdf>

De Huurder erkent zich te houden aan de principes van generatie Rookvrij waarbij roken op het terras niet is toegestaan.

LICHT- EN GELUIDSHINDER

§3. De Huurder zal zich onthouden van enige licht- en geluidshinder zowel tijdens de dag als na zonsondergang.

Geluidsinstallaties mogen alleen aangewend worden voor achtergrondmuziek en mogen geen luidsprekers omvatten buiten de gebouwen. Uitzonderingen kunnen enkel worden toegestaan tijdens specifieke evenementen, kunnen nooit 95 dB overschrijden, en dienen voorafgaand en schriftelijk te worden goedgekeurd door de Verhuurder.

Buitenverlichting is bij voorkeur niet tegen de gevel te bevestigen omwille van de beperkte draagkracht van de gevelopbouw (Crepis op isolatie). Het aanbrengen van buitenverlichting dient steeds eveneens voorafgaand en schriftelijk te worden goedgekeurd door de Verhuurder.

Bij het plaatsen van buitenverlichting wordt rekening gehouden met de aanwezige populatie vleermuizen in het park. Deze verlichting dient hierop aangepast te zijn.

ZWERFVUIL EN AFVAL

§4. De Huurder vermijdt zwerfvuil in de natuur en het Park door het vermijden van het gebruik van meeneemverpakkingen waar mogelijk.

Eventueel ontstaan zwerfvuil in de onmiddellijke omgeving dat het gevolg is van de uitbating worden door de Huurder op zijn kosten op continue basis verwijderd, bij gebreke waarvan de Verhuurder binnen de 48 uur na voorafgaande aanmaning zelf zal instaan voor de verwijdering, zulks op kosten van de Huurder.

De vuilcontainers moeten afgesloten worden. Aandacht dient te worden besteed aan de netheid rond de containers en rond het gebouw.

De provincie Antwerpen streeft naar een afvalvrij Vrijbroekpark (Zero Waste Urban Park). De Huurder neemt hiertoe de nodige maatregelen en rapporteert jaarlijks over de afvalvolumes en fracties als daarom gevraagd wordt door de Beheerder.

TOEGANKELIJKHEID

§5. De horecagelegenheid is vrij toegankelijk voor het publiek.

Bij storm kan de Beheerder beslissen om het park te sluiten. Gezien de aard van deze calamiteiten moeilijk te voorspellen zijn kan dit niet lang op voorhand gecommuniceerd worden. De activiteiten in de horecagelegenheid dienen dan stopgezet te worden zonder dat kosten kunnen verhaald worden.

VERKEER

§6. Bij de organisatie van evenementen is de Huurder verplicht om te communiceren over de bereikbaarheid van het evenement met de fiets en het openbaar vervoer.

§7. Het domein Vrijbroekpark is autovrij. De toegang voor voertuigen op het domein is beperkt tot dienstvoertuigen, de uitbaters van de horecazaak en leveranciers. Laden en lossen moet steeds zó gebeuren dat de veiligheid van de parkbezoekers/zwakke weggebruikers verzekerd is en de hinder (ook visueel) tot een minimum wordt beperkt.

§8. Er mogen maximaal 2 wagens binnen het domein geparkeerd worden. De wagens dienen geplaatst binnen de verhuurde ruimte, visueel afgesloten van de parkbezoekers. De overige personeelsleden dienen te parkeren op de bezoekersparking.

§9. De Huurder is niet gerechtigd klanten te laten parkeren op de parkeerzones voorbehouden voor de Huurder of zijn leveranciers.

§10. De Huurder zal zijn personeel, cliënteel en leveranciers steeds inlichten over deze bepaling.

RECLAME

§11. Reclameborden mogen enkel met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verhuurder worden aangebracht. Karakter, grootte en stijl zullen door de Verhuurder worden opgelegd. Indien men reclame zou willen plaatsen tegen de gevel, kan dit enkel tegen de betonnen gevelafwerking.

AANBLIK VAN DE GEBOUWEN EN DE OMGEVING ERVAN

§12. De aanblik van de gebouwen en de omgeving ervan mag niet geschaad worden door permanente infrastructuur of storende tijdelijke infrastructuur, tenzij mits voorafgaande, schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder.

§13. Het is de Huurder onder meer verboden om een terras of andere infrastructuur te plaatsen in een zone die geen onderdeel uitmaakt van de perimeter van het Verhuurde Goed zoals beschreven in artikel 1 en aangeduid op het plan zoals voorgebracht in bijlage 2.

VOORKOMEN VAN SCHADE

§14. Alle inspanningen worden gedaan om schade aan de bomen en groeninfrastructuur in het park te vermijden.

C. EXPLOITATIEVOORWAARDEN

§15. Overeenkomstig artikel 2 omvat de exploitatie deze van een laagdrempelige, duurzame en toegankelijke brasserie, die zeer frequent open is en voor elke doelgroep aantrekkelijk is.

Concreet dient de Huurder volgende doelstellingen te verwezenlijken op de site:

- Een laagdrempelige duurzame brasserie, die nooit van het type 'gastronomisch restaurant' zal worden, die toegankelijk is voor iedereen, jong en oud, recreant of niet, en die liefst alle dagen open is.
- Het concept houdt rekening met de historiek van het gebouw en het parkdomein en respecteert de waarde van het gebouw, het omliggend park en de omgeving. De inrichting van het gebouw is passend in het kader en gaat op in het omliggende park.
- Visualisaties en promoties in de buitenruimte gebeuren bescheiden om het uitzicht van het gebouw en het serene karakter van het domein niet te sterk te verstoren.
- Het aanbieden van minstens duurzame snacks, drankjes en brasseriemaaltijden aan democratische prijzen.
- De uitbating biedt een meerwaarde op het vlak van toerisme en recreatie.
- De sfeer van het Vrijbroekpark op een kwaliteitsvolle manier uitdragen in het interieur.
- Via het personeel als een ambassadeur van Vrijbroekpark functioneren.
- Nauw samenwerken met minstens de Beheerder en de Provincie Antwerpen.

De Huurder dient in dat opzicht te voorzien:

a) Wat de dienstverlening betreft:

- in optimale openingstijden;
- in het opstellen van een kaart met democratische prijzen;

b) Wat de exploitatie zelf betreft:

- Het degelijk onderhoud en poetsen van alle ter beschikking gestelde infrastructuur, inzonderheid wat de hygiëne in de keuken en het sanitair betreft;
- Het regelmatig onderhoud van het sanitair, met inbegrip van het leveren van het nodige toiletpapier, handdoeken, zeep, enz.;
- Het (zwerf)afval- en vuilvrij houden van de onmiddellijke omgeving van de brasserie
- Het regelmatig ledigen van afvalcontainers, en het regelmatig ophalen van de lege bakken, die uit het zicht geplaatst moeten worden;

COMMUNICATIE EN ONTHAAL

§16. De Huurder staat uitdrukkelijk toe dat de Verhuurder dit goed en diens invulling kan opnemen in communicatie en promotie, zonder dat partijen opzichts elkaar hiervoor enige vergoeding verschuldigd zijn. De Huurder staat toe dat de activiteiten die plaatsvinden in het Vrijbroekpark gepromoot worden in of aan de buitenzijde van het goed.

AANGEBODEN PRODUCTEN, SERVICE EN DE PRIJSBEPALING

§17. De Huurder zal de uitbating naar best vermogen doen inzake kwaliteit van de producten, duurzaamheid en service. Hij hanteert marktconforme prijzen.

OPENINGSTIJDEN

§18. De brasserie is bij voorkeur dagelijks open, doch minstens:

Periode na de herfstvakantie tot de paasvakantie

- Weekend, feestdagen en schoolvakanties van: 11.30 tot 17.00
- Weekdagen van 11.30 tot 17.00
- maximaal twee weekdagen gesloten die voorgelegd worden aan de Beheerder.
- Jaarlijks verlof: maximaal 4 weken gesloten buiten de schoolvakanties

Periode vanaf de paasvakantie tot de herfstvakantie

- Weekend, feestdagen en schoolvakanties van: 11.30 tot 19.00
- Weekdagen van 11.30 tot 19.00
- maximaal twee weekdagen gesloten die voorgelegd worden aan de Beheerder

Het sluitingsuur voor de uitbating is 23.00. Het park is gesloten van zonsondergang tot zonsopgang.

Met het oog hierop zullen zowel binnen als buiten de brasserie de openingsuren worden kenbaar gemaakt.

De openingstijden worden – indien ze aangepast zouden worden – in een overleg tussen de Huurder en de Verhuurder bepaald.

§19. Een sluitingsperiode van 4 weken kan worden voorzien buiten de schoolvakanties. Bijkomende sluitingsperiodes zijn toegestaan in overleg tussen de Beheerder en de andere horeca-uitbating op het domein.

EXPLOITATIENAAM

§20. De exploitatiennaam moet worden voorgelegd aan de Verhuurder ter goedkeuring.

EVENEMENTEN

§21. In het Vrijbroekpark worden jaarlijks kleine en grotere evenementen georganiseerd zoals De dag van het Park, Open Monumentendag, Aan de Huurder wordt gevraagd bij evenementen open te zijn. De data zullen in het begin van het jaar aan de Verhuurder gecommuniceerd worden.

§22. De Verhuurder beschouwt de Huurder als een bevoorrechte partner voor catering bij evenementen. De Verhuurder zal de organisatoren van grote en kleine evenementen doorverwijzen naar de Huurder voor de catering. Het staat de Huurder vrij al dan niet in te gaan op deze vragen tot catering.

VERGUNNINGEN

§23. De Huurder wordt gewezen op het reeds vergund zijn van bepaalde zaken, zoals de grootte, materialisatie en ligging van het terras. De vergunning hiertoe werd verleend door de Deputatie Provincie Antwerpen op 1 december 2022. Er zal een aanvraag tot regularisatie worden ingediend.

§24. De Huurder moet zelf, indien noodzakelijk, voor alle vergunningen zorgen die vereist zijn voor het gebruik van de Gehuurde Ruimte. De Verhuurder kan hiervoor in geen enkel geval door derden worden aangesproken. Onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 18 moet de Huurder de Verhuurder vrijwaren voor alle gevolgen die zouden kunnen voortvloeien uit het gebruik van de Gehuurde Ruimte.

ARTIKEL 9. PLAATSBSCHRIJVING

§1. Partijen zullen een plaatsbeschrijving laten opstellen vóór eerste ingebruikname van de Gehuurde Ruimte door de Huurder. Deze plaatsbeschrijving zal tegensprekelijk en op gemeenschappelijke kosten van beide Partijen worden opgesteld door een door hen aangeduide deskundige (of bij ontstentenis door twee deskundigen, waarbij elke partij haar eigen deskundige aanwijst en vergoedt). Indien geen deskundige(n) wordt/worden aangewezen zoals hiervoor bepaald, zal de meest gereede partij zich tot de territoriaal bevoegde Vrederechter wenden welke een deskundige zal aanwijzen die tot de plaatsbeschrijving zal overgaan.

§2. Deze plaatsbeschrijving en de eventuele bijvoegsels zullen integraal deel uitmaken van onderhavige Overeenkomst. Zij zullen op eenzijdig verzoek van de Verhuurder worden toegevoegd aan onderhavige Overeenkomst en door beide Partijen worden geparafeerd op iedere bladzijde.

§3. Bij het verlaten van de Gehuurde Ruimte door de Huurder, om welke reden dan ook, zal uiterlijk op de laatste dag, een plaatsbeschrijving worden opgemaakt op dezelfde wijze als de plaatsbeschrijving vermeld in artikel 9, §1. Deze zal als basis dienen bij eventuele betwistingen omtrent de staat waarin het goed wordt achtergelaten.

ARTIKEL 10. TERUGGAVE

§1. Behoudens andersluidende overeenkomst, dient de Huurder het Gehuurde Goed op het einde van de overeenkomst terug te geven, in de oorspronkelijke staat. Ook alle kosten om het goed in de oorspronkelijke staat te herstellen zijn ten laste van de Huurder, tenzij anders wordt overeengekomen.

§2. De Huurder dient aan het einde van de Overeenkomst de Gehuurde Ruimte in nette staat (i.e. 'bezemschoon') en in een goede staat van onderhoud, met uitzondering van de normale slijtage of door ouderdom ontstane schade, terug aan de Verhuurder over te dragen.

§3. De Huurder zal verantwoordelijk zijn voor alle beschadigingen aan de Gehuurde Ruimte die te wijten zijn aan zijn daad of nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van aangestelden, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Huurder opzichts de Verhuurder verantwoordelijk is, behalve indien deze beschadigingen te wijten zijn aan de normale slijtage of ouderdom. Eventuele herstelwerken aan de Gehuurde Ruimte en verwijderingen dienen te worden uitgevoerd vóór de afloop van onderhavige Overeenkomst (desgevallend na hernieuwing). Bij gebreke hieraan is de Huurder, onverminderd zijn andere verplichtingen, per maand een vergoeding voor onbeschikbaarheid van de Gehuurde Ruimte ten gevolge van de herstelling ervan verschuldigd. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de huurprijs, kosten, lasten en belastingen zoals deze gelden op het einde van de Overeenkomst. De periode van onbeschikbaarheid wordt tegenstelbaar vastgelegd door de deskundige(n) die de uitgaande plaatsbeschrijving heeft/hebben opgesteld. Indien geen deskundige(n) wordt/worden aangewezen zoals hiervoor bepaald, zal de meest gerede partij zich tot de territoriaal bevoegde Vrederechter wenden welke een deskundige zal aanwijzen.

Indien de Huurder nalaat om beschadigingen waarvoor hij verantwoordelijk is te herstellen, heeft de Verhuurder het recht om de noodzakelijke herstelwerken dringend te laten uitvoeren en de terugbetaling van zijn uitgaven terzake te eisen van de Huurder, indien nodig via gerechtelijke weg.

§4. De overhandiging van de sleutels, onder welke vorm ook, ter gelegenheid van de beëindiging van deze Overeenkomst, en het vertrek van de Huurder kan nooit ingeroepen worden door deze laatste als houdende gehele of gedeeltelijke kwijting of decharge van zijn verbintenissen opzichts de Verhuurder.

Dergelijke kwijting of decharge kan enkel vastgesteld worden aan de hand van een geschrift van de Verhuurder.

§5. De Verhuurder heeft het recht tijdens de opzegtermijn of ingeval van verkoop, een bericht van verhuring of van verkoop aan te brengen op de meest zichtbare plaatsen naar zijn keuze.

§6. Gedurende de twee maanden die voorafgaan aan het einde van de huur, alsook bij de tekoopstelling van de Gehuurde Ruimte, zal de Huurder de Gehuurde Ruimte laten bezichtigen, en dit twee dagen per week en tijdens ten minste drie opeenvolgende uren. Deze dagen en uren worden in gemeen overleg door Partijen vastgesteld.

ARTIKEL 11. INVESTERINGEN DOOR DE HUURDER EN DE VERHUURDER

INVESTERINGEN WAAR DE VERHUURDER VOOR INSTAAT

§1. Voor wat betreft de nog uit te voeren investeringen zal de Verhuurder instaan voor:

- a) Bouwkundig :
 - De renovatie van het gebouw conform het aanbestede renovatiedossier, waarover de Huurder tijdens het verplichte plaatsbezoek de nodige inlichtingen zal ontvangen.
 - De personeelslokalen en het sanitair voor personeel worden ingericht en gerealiseerd conform het ontwerp in het addendum van de bieding en conform de bepalingen van het ARAB.
 - De inrichting van de technische ruimte.
 - In het sanitair voor de klanten en mindervaliden worden enkel de sanitaire toestellen geplaatst en het verlaagd plafond met technieken (verlichting, ventilatie e.d.).
 - Aanleggen van verharding uitbreidingszone, terras, buiten- en groenaanleg zoals aangegeven op het bijgevoegde plan in bijlage 2.

- b) Qua technieken:
 - Het laten toekomen van elektriciteit (125A) in het hoofdverdeelbord in de technische ruimte. Zoals aangeduid op het elektriciteitsplan in bijlage 7 wordt van daaruit bekabeling voor stopcontacten en verlichtingsarmaturen voorzien en wachtaansluitingen in een kabelgoot voor de toeg. Voor de keuken is in het hoofdverdeelbord een vertrek van 80A voorzien.
 - Het laten toekomen van koud leidingwater en het hergebruik van regenwater voor de spoeling van toiletten
 - Het plaatsen van de rioleringsbuizen in de vloerplaat, evenals het voorzien van een septische put.
 - Het voorzien en plaatsen van de luchtkanalen en de infrastructuur voor luchtcirculatie, waaronder pulsie-, extractie- en doorgangsroosters, in de ruimtes behorende tot de brasserie. Voor wat betreft de keuken staat de Huurder in voor de volledige keukeninrichting en de afzuigkap.
 - Ook een put voor vetvang en regenwater wordt door de Verhuurder geplaatst.
 - Het voorzien van verwarming d.m.v. warme lucht via een lucht-lucht warmtepomp. Er is geen vloerverwarming voorzien.
 - Het laten toekomen van de kabels voor data tot in de hoofdkast in de technische ruimte op het gelijkvloers, en het verder doortrekken ervan in het gebouw en van het voorzien van wachtaansluitingen in kabelgoot d.m.v. datakabels met overlengte, zie elektriciteitsplan in bijlage 7.
 - Het plaatsen van de nodige tellers voor elektriciteit en water, in totaal 2 stuks.

INVESTERINGEN WAAR DE HUURDER VOOR INSTAAT

§2. Door de Huurder zal in afstemming met en steeds na het bekomen van de goedkeuring van de Verhuurder o.m. voorzien worden in:

- a) Bouwkundig en inzake inrichting:
 - De inrichting van de keuken op een professionele wijze; dit behelst het plaatsen van een dekvloer, de betegeling van de vloeren met een keramische vloertegel, evenals het afwerken van de muren en plafonds, met het oog op het hygiënisch onderhoud van de keuken. De put voor de vetvang wordt door de Verhuurder geïnstalleerd.
 - Het plaatsen van de ventilatie/luchtafzuiginstallatie en dampkappen in de keuken.
 - De algemene inrichting van het verbruiksgedeelte; dit omvat onder andere de toeg, de kassa's, de geluidsinstallatie, de stoelen en de tafels, afwerking van plafonds (verlaagd plafond voor het wegwerken van technieken) volgens het businessplan van de Huurder zoals dit ter

beoordeling wordt voorgelegd aan de Verhuurder en schriftelijk door deze wordt goedgekeurd en integraal deel uitmaakt van deze overeenkomst.

- In de centrale verbruiksruimte van de brasserie zal een dekvloer en vloerafwerking geplaatst worden, die goed te keuren is door de Verhuurder;
- Plaatsen van de nodige bijkomende akoestische panelen tegen deze wanden, evenals het hangen van bijvoorbeeld gordijnen i.f.v. akoestiek;
- Het plaatsen van een dekvloer en vloerafwerking, de afwerking van de wanden en het plaatsen van binnendeuren in het sanitair voor de klanten en mindervaliden.

b) Qua technieken staat de Huurder in voor:

- Het voorzien en plaatsen van de elektriciteitsleidingen in de keuken, evenals het voorzien van alle aansluitingspunten, schakelaars en stopcontacten in het casco gedeelte van het gebouw zoals aangeduid op plan in bijlage 7. Het plan en elektrisch schema dient voorafgaandelijk schriftelijk goedgekeurd te worden door de Verhuurder. Ook het plaatsen van afdekplaatjes van schakelaars en stopcontacten is te voorzien door de Huurder in overleg met de Verhuurder;
- Het plaatsen van eventuele extra boilers voor de keuken. Het plan dient voorafgaandelijk schriftelijk goedgekeurd te worden door de Verhuurder.
- De herkeuring van de branddetectiesystemen en brandbeveiliging.
- De plaatsing van alle infrastructuur voor data, muziek, beamer, etc.
- Het plaatsen van een (of meerdere) koelcel(len) en diepvriescel(len);
- De keuring van de verwarmingsinstallatie, sanitaire installatie, brandinstallatie en elektriciteit, samen met de Verhuurder.
- Het voorzien en plaatsen van passende verlichtingsarmaturen in het cascogedeelte, met uitzondering van de veiligheidsverlichting.
- Het voorzien en plaatsen zeppompen en handdrogers, voorzieningen voor mindervaliden, een verzorgingstafel voor baby's, uitgietbakken, etc. conform de goedkeuring die vooraf dient gegeven te worden door de Verhuurder.
- Het plaatsen van alle benodigdheden voor bewaking, zoals een alarm en eventuele camerasystemen. Er zijn door de Verhuurder 2 wachtaansluitingen voorzien voor camerabewaking.

§3. Werken die noodzakelijk worden ingevolge huidige of toekomstige overheidsbeslissingen en betrekking hebben op de onroerende infrastructuur, zoals - ten exemplatieve titel - met betrekking tot de brandveiligheid, vallen ten laste van de Huurder.

ALGEMENE BEPALINGEN

§4. Door de Huurder zal voor elke investering die hij doet en voor alle (veranderings-)werken die hij gedurende de looptijd van zijn contract of voorafgaandelijk (tussen de ondertekening en de aanvang) uitvoert, waaronder minstens de genoemde werken in paragraaf 2 en 3, een gedetailleerd (bouw)plan (incl. visuele uitwerking) aan de Verhuurder overmaken ter goedkeuring.

De goedkeuring van de Verhuurder wordt hetzij uitdrukkelijk, schriftelijk, voorafgaandelijk aan de werken gegeven, hetzij stilzwijgend aangenomen na 30 dagen vanaf de mededeling van het (bouw)plan zonder dat hierop reactie of tegenspraak is gekomen. Een mondelinge goedkeuring is nooit voldoende.

De Verhuurder is gerechtigd zijn goedkeuring afhankelijk te maken van een te verantwoorden aanpassing van de voorgelegde plannen.

§5. De Huurder is aansprakelijk voor alle risico's verbonden aan de uitvoering van de werken en dit met inbegrip van schade veroorzaakt door overmacht en/of fouten of nalatigheden van derden. Alle betwistingen betreffende de (ver)bouw(ings)werken die hij doet na de oplevering van de werken zullen moeten beslecht worden zonder tussenkomst van de Verhuurder.

ARTIKEL 12. VOLTOOIING, AANPASSING, VERBOUWING EN WIJZIGING DOOR DE HUURDER

§1. De Huurder kan tijdens de duur van onderhavige Overeenkomst en zijn mogelijke hernieuwingen de werken, inrichtingen, aanpassingen, verfraaiingen, verbouwingen, nieuwe plaatsverdelingen aanbrengen die nodig zijn om de Gehuurde Ruimte geschikt te maken voor haar handelsdoeleinde (naar het geheel van deze werkzaamheden wordt verwezen als de Aanpassingswerken), mits hij de hiernavolgende voorwaarden naleeft:

- De kosten van de Aanpassingswerken mogen niet hoger zijn dan 3 jaren huur,
- De veiligheid, de stevigheid en de esthetische waarde van het gebouw, de Gehuurde Ruimte mogen niet in het gedrang komen, en;
- De Verhuurder wordt minstens 30 dagen voor de werken voorafgaandelijk per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van het voornemen van de Huurder en heeft zijn goedkeuring gegeven voor de uitvoering van de werken.

§2. De Huurder zal tegelijkertijd met de in de vorige paragraaf bedoelde aanvraag tot toelating alle nodige informatie overmaken aan de Verhuurder opdat deze laatste zich een volledig beeld zou kunnen vormen van de voorgenomen Aanpassingswerken (waaronder, maar niet beperkt tot, een gedetailleerde beschrijving van het voorwerp van deze Aanpassingswerken, de duur ervan, tijdstip en wijze van uitvoering, plaats waar de Aanpassingswerken zullen plaatsvinden).

De Verhuurder zal zich, binnen 30 dagen na de ontvangst van de aanvraag tot toelating van de Huurder, bij ter post aangetekende brief en op grond van de in artikel 7 van de Handelshuurwet wettige redenen kunnen verzetten tegen de uitvoering van de voorgenomen werken. Bij gebreke aan een tijdig bericht, wordt de Verhuurder vermoed in te stemmen met de voorgenomen Aanpassingswerken.

De Partijen preciseren dat bovenstaande bepalingen in geen enkel geval afbreuk doen aan hetgeen bepaald is in artikel 8 van onderhavige Overeenkomst.

§3. De Aanpassingswerken van de Huurder dienen in ieder geval te harmoniëren met de algemene stijl van de Gehuurde Ruimte (materialen, verlichting en andere van hetzelfde type).

§4. De Verhuurder behoudt zich het recht voor de Aanpassingswerken te controleren en hij zal kunnen eisen dat de Huurder het bewijs levert van een voldoende verzekering in overeenstemming met de bepalingen van artikel 15 van onderhavige Overeenkomst.

In elk geval zal de Huurder de Aanpassingswerken op eigen kosten en risico uitvoeren en zal hij hierbij alle vereiste toelatingen en vergunningen dienen te bekomen en zich dienen te schikken naar de geldende reglementeringen, waaronder de stedenbouwkundige vergunning en de veiligheidsreglementen die op het gebouw van toepassing kunnen zijn.

§5. Elke verandering, verbouwing of nieuwbouw zonder uitzondering uitgevoerd met of zonder de toestemming van de Verhuurder of krachtens gerechtelijke machtiging, is eigendom van de Huurder en wordt op het einde van de huur door hem meegenomen of verwijderd tenzij anders werd overeengekomen.

ARTIKEL 13. HERSTELLINGEN, ONDERHOUD, VERVANGINGEN EN AANPASSINGSWERKEN

WERKEN TEN LASTE VAN DE HUURDER

§1. De Huurder is gehouden de Gehuurde Ruimte in goede staat te onderhouden en als een voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen. Met uitzondering van de hierna onder §4 gedefinieerde werken die ten laste van de Verhuurder zijn, zullen alle onderhouds- en herstellingswerken, vervangingen en aanpassingswerken in de Gehuurde Ruimte en diens technische installaties onder het beheer en op kosten van de Huurder worden uitgevoerd, ook die welke door sleet of overmacht noodzakelijk zijn geworden of die krachtens de wet worden opgelegd.

§2. De Huurder ziet er op toe dat de conformiteit steeds gegarandeerd is. Zo volgt hij alle noodzakelijke taken, wettelijk onderhoud en keuringen consequent op.

§3. De Huurder waarborgt dat deze onderhouds- en herstellingswerken, vervangingen en aanpassingswerken zullen worden uitgevoerd door professionele firma's volgens de geldende standaardnormen, zodat de technische installaties en de Gehuurde Ruimte in goede staat van onderhoud blijven.

WERKEN TEN LASTE VAN DE VERHUURDER

§4. De herstellingswerken aan en vervangingen van de constructieve delen van de Gehuurde Ruimte zullen onder het beheer en op kosten van de Verhuurder worden uitgevoerd, zonder dat deze kosten op de Huurder verhaald kunnen worden. Partijen preciseren te dien einde dat deze herstellingswerken en vervangingen beperkt zijn tot herstellingen van de buitenschil zijnde de gevels, het dak en de buitenschrijnwerkerij exclusief het glaswerk.

Voor andere dan deze werken, staat de Huurder op zichzelf in. De Huurder kan echter wel de vraag stellen aan de Verhuurder om bepaalde andere onderhoudswerken alsnog op zijn kosten uit te voeren. Hij richt daartoe een schrijven aan de Verhuurder. Binnen de 2 maanden zal die hierop antwoorden. Op basis van overleg kan worden besloten wie het werk opneemt. De consensus wordt in dat geval officieel op schrift gezet.

De Verhuurder zal de herstellingswerken zorgvuldig inplannen en uitvoeren zodat de 'business continuïteit' van de Huurder en de kwaliteit van de gehuurde Ruimte en de technische installaties gewaarborgd blijft.

§5. De Huurder zal de Verhuurder onverwijld per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van alle herstellingen die door de Verhuurder moeten worden uitgevoerd. In afwachting van de betreffende herstelling zal de Huurder alle nodige maatregelen nemen om de Gehuurde Ruimte in stand te houden en uitbreiding van de schade te voorkomen.

§6. Indien de Huurder nalaat de Verhuurder tijdig op de hoogte te brengen, of indien hij niet de nodige voorzorgsmaatregelen neemt om de Gehuurde Ruimte in stand te houden en uitbreiding van de schade te voorkomen, zal de Huurder aansprakelijk zijn voor elk nadelig gevolg dat hieruit voortvloeit.

§7. De Verhuurder staat in voor het groenonderhoud en de wadi's.

§8. De garantieperiode is de periode waarin licht verborgen gebreken aan het licht kunnen komen van werken die werden uitgevoerd in opdracht van de Verhuurder en die door de aannemer moeten hersteld/vervangen worden. Licht verborgen gebreken zijn gebreken die nog niet konden

worden ontdekt op het moment van de oplevering, en ook niet zwaarwichtig genoeg zijn om te kunnen worden beschouwd als een ernstig gebrek. Een ernstig gebrek is een gebrek dat de stabiliteit van het gebouw aantast, daarvoor blijft de aannemer 10 jaar aansprakelijk.

ALGEMENE BEPALINGEN

§9. Indien één van de Partijen de voor hem uit dit artikel voortvloeiende verplichting niet nakomt binnen 15 kalenderdagen na een ingebrekestelling daartoe, zal de andere partij het recht hebben om de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de ene partij, onverminderd elk ander recht van de andere partij, en dit voor zover vaststaat dat de ene partij tekort is geschoten aan haar verbintenissen onder onderhavige Overeenkomst.

§10. Partijen hebben steeds de mogelijkheid elkaar te controleren inzake de uitvoering van de hierboven beschreven verplichtingen in paragrafen 1 tot en met 5.

Elke partij verbindt er zich toe om in het kader van deze controle op eerste verzoek de ene partij alle relevante documenten aan te leveren. Indien na controle en analyse van de ene partij blijkt dat de andere partij bepaalde van zijn verplichtingen niet is nagekomen, zal de ene partij per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs een lijst van tekortkomingen aan de andere partij bezorgen, welke geldt als ingebrekestelling.

§11. De Huurder zal de toegang tot de Gehuurde Ruimte aan de Verhuurder dienen toe te staan, alsook aan zijn aangestelden of vaklui, teneinde hen toe te laten de staat van de Gehuurde Ruimte, van de technische installaties en van het gebouw in het algemeen na te kijken en/of over te gaan tot werken die de Verhuurder in toepassing van deze Overeenkomst moet uitvoeren. Deze toegang tot de Gehuurde Ruimte kan slechts na voorafgaandelijke afspraak plaatsvinden.

§12. De Huurder zal tijdens de duur van onderhavige Overeenkomst de uitvoering gedogen van alle door de Verhuurder of diens aangestelden of vaklui, bij toepassing van deze Overeenkomst in het gebouw, in de Gehuurde Ruimte of aan de technische installaties uit te voeren werken.

§13. De Verhuurder zal voor alle werken voorafgaandelijk overleg plegen met de Huurder aangaande de planning en de manier van uitvoering van deze werken. De Verhuurder verbindt er zich toe het nodige te doen om de hinder voor de Huurder tot een minimum te beperken en om, indien vereist en dit technisch en praktisch mogelijk is en zonder dat dit onredelijke kosten kan teweegbrengen in hoofde van de Verhuurder, de nodige maatregelen uit te werken opdat de Huurder zijn activiteiten in de Gehuurde Ruimte ongestoord verder kan blijven uitoefenen.

Indien ondanks de in het vorige lid vermelde voorzorgen, de werken die de Verhuurder dient te verrichten, de Huurder toch zouden verhinderen om zijn activiteiten in de Gehuurde Ruimte uit te oefenen, zal de Huurder geen recht hebben op een vermindering van de huurprijs, zelfs indien de werken meer dan 40 opeenvolgende dagen zouden duren.

ARTIKEL 14. VERGUNNINGEN EN MACHTIGINGEN

§1. De Huurder dient voor alle investerings- en veranderingswerken, zoals bepaald in artikelen 11, 12 en 13, al naargelang de noodzaak, telkens over de nodige stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen en machtigingen vanuit de betrokken agentschappen – waaronder, maar niet limitatief, het agentschap Natuur & Bos – te beschikken.

De Huurder verbindt er zich toe deze vergunningen en machtigingen zelf aan te vragen en de werken uit te voeren overeenkomstig deze vergunningen en machtigingen.

§2. De Huurder zal daarnaast ook zelf zorg dragen voor alle nodige vergunningen of toelatingen die voor de exploitatie wettelijk of reglementair vereist zijn. Indien de toegestane exploitatie het voorwerp dient uit te maken van enige voorafgaande vergunning of toelating, zal de Huurder de exploitatie slechts aanvangen nadat hij een dergelijke vergunning of exploitatie heeft verkregen. De Huurder zal de gehele regelgeving en de in de vergunning of toelating opgelegde voorwaarden strikt naleven.

§3. Een kopie van de bekomen vergunningen en/of goedkeuringsverslagen zal op eigen initiatief en zeker na een eerste verzoek, onverwijld aan de Verhuurder overgemaakt worden.

ARTIKEL 15. WAARBORG

§1. Als waarborg voor een goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen onder de Overeenkomst en als vergoeding voor eventuele huurschade zal de Huurder een onherroepbare bankwaarborg stellen ten gunste van de Verhuurder. Het bedrag van deze waarborg zal overeenstemmen met 3 maanden huur zijnde euro. De rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de Huurder en de Verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de Huurder.

§2. De Huurder zal aan de Verhuurder uiterlijk 10 dagen voor de aanvang van deze Overeenkomst, zoals bepaald in artikel 3, het bewijs van deze waarborg overmaken. Indien de Huurder de waarborg niet uiterlijk op dit moment heeft gesteld, heeft de Verhuurder de keuze om de toegang tot de Gehuurde Ruimte al dan niet te weigeren aan de Huurder, zonder dat een dergelijke weigering afbreuk zou doen aan de andere verplichtingen van de Huurder onder deze Overeenkomst (bv. betaling van de huurprijs, de kosten en de lasten).

§3. Indien de huurprijs wordt verhoogd bij toepassing van artikel 5 van deze Overeenkomst, verbindt de Huurder zich ertoe de waarborgsom op de jaarlijkse vervaldag van de Overeenkomst aan te passen. De Huurder zal er dus voor zorgen dat de waarborg gelijk blijft aan 3 maanden huur.

§4. In geen geval mag de waarborg door de Huurder worden aangewend tot betaling van de huurprijs of andere contractuele kosten en/of lasten.

§5. Deze waarborg dient abstract, onherroepelijk, onvoorwaardelijk en op het eerste verzoek van de Verhuurder af te roepen zijn. Bovendien moet deze bankwaarborg worden uitgegeven door een gereputeerde Belgische financiële instelling van eerste rang en onderworpen zijn aan het Belgisch recht.

§6. De Verhuurder zal deze bankwaarborg kunnen afroepen door het louter versturen van een aangetekend schrijven aan de bank met opgave van de referentie van de bankwaarborg.

§7. Er mag niet beschikt worden over de waarborg dan ten voordele van één van beide partijen, mits voorleggen van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de Overeenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. De waarborg wordt op het einde van de Overeenkomst opgeheven na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen van de Huurder.

Behoudens akkoord van de partijen leidt de vrijgave of opheffing van de waarborg niet tot de kwijting van de eventuele saldi van kosten die nog verschuldigd zijn, met uitzondering van die welke op het einde van de Overeenkomst worden begroot.

§8. Indien één van de partijen zich, zonder geldig motief, verzet tegen de vrijmaking van de totaliteit of van een gedeelte van de huurwaarborg aan het einde van de huurtermijn en zijn verbintenissen niet nakomt binnen de acht dagen na de haar gerichte ingebrekestelling, zal zij een intrest verschuldigd zijn van 1 % per maand op het weerhouden bedrag. Voor de berekening van de intrest zal elke begonnen maand als een volledige maand aanzien worden.

ARTIKEL 16. OVERDRACHT - ONDERVERHURING – EXPLOITATIE

§1. Onderverhuring of overdracht van huur zijn niet toegestaan, tenzij aan volgende voorwaarden cumulatief is voldaan:

- De onderverhuring of overdracht van huur geschieden samen met de overdracht of verhuring van de in de Verhuurde Ruimte gedreven handelszaak en
- De onderverhuring of overdracht van huur slaan op de gezamenlijke rechten van de Huurder en
- De Verhuurder heeft zijn voorafgaande en schriftelijke toestemming gegeven.

§2. Als de Huurder gebruik wil maken van het hem toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet hij het ontwerp van de akte van overdracht of van onderverhuring samen met het ontwerp van de overeenkomst van overdracht of verhuring van de handelszaak, aan de Verhuurder betekenen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

§3. Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse Huurder van de Verhuurder.

§4. De termijn van de onderverhuring zal de termijn van deze Overeenkomst niet mogen overschrijden. Indien de hoofdhuur evenwel door de schuld, op initiatief of met toestemming van de hoofdhuurder een einde neemt voor het einde van de huurtijd, wordt de onderhuurder rechtstreekse Huurder van de Verhuurder onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst of onder de tussen die twee partijen in onderlinge overeenstemming, zo niet door de vrederechter te bepalen voorwaarden.

§5. De oorspronkelijke Huurder blijft ten overstaan van de Verhuurder hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen. Deze hoofdelijkheid neemt in ieder geval einde bij afloop van de lopende huurperiode.

§6. De Huurder kan zich in geen geval beroepen op de stilzwijgende afwijking van wat in dit artikel is bepaald.

§7. Het is de huurder niet toegestaan een zelfstandig uitbater/gerant aan te stellen voor de gehele of gedeeltelijke uitbating van de horecagelegenheid.

ARTIKEL 17. VERVREEMDING VAN DE GEHURDE RUIMTE

§1. Ingeval de Gehuurde Ruimte geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of geschonken of op enige andere wijze vervreemd onder bijzondere titel, zal de verkrijger de Huurder kunnen uitzetten om één van de redenen vermeld in artikel 16, I, 1° tot 4° van de Handelshuurwet, mits hij de huur ten minste

één jaar vooraf met duidelijke opgave van de redenen opzegt, dit binnen de drie maanden na de verkrijging, alles op straffe van verval.

§2. Ingeval van uitzetting krachtens het hierboven bepaalde zal de Huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding uit hoofde van artikel 1744 van het Burgerlijk Wetboek; hij zal eventueel wel aanspraak kunnen maken op de vergoeding wegens uitzetting tegenover de verkrijger in de mate bepaald in de artikelen 25 en 26 van de Handelshuurwet.

Indien onderhavige Overeenkomst geen vaste datum heeft zal de Huurder alleen de gevolgen daarvan dragen.

Alle vergoedingen wegens uitzetting, om welke reden ook verschuldigd, zijn opeisbaar binnen de zes maanden voor het verstrijken van de huur, met uitzondering van die welke hun oorzaak vinden in een handeling die na het uittreden is verricht.

ARTIKEL 18. AFSTAND VAN VERHAAL EN VERZEKERINGEN

§1. De Huurder, en hij/zij alleen, is verantwoordelijk voor alle mogelijke schade die voortvloeit uit de uitbating van het voorwerp van onderhavige overeenkomst, hetzij aan zichzelf of zijn/haar personeel, hetzij aan de Verhuurder, hetzij aan derden.

§2. Teneinde zichzelf te beschermen verbindt de Huurder zich ertoe tenminste volgende verzekeringen af te sluiten bij een solvabele verzekeringsmaatschappij:

- Een arbeidsongevallenverzekering voor het eigen personeel
- Een verzekering Burgerlijke Aansprakelijkheid Uitbating
- Een verzekering Objectieve Aansprakelijkheid voor alle voor het publiek toegankelijke ruimtes

§3. De Verhuurder heeft een globale brandpolis afgesloten voor de in huur gegeven gebouwen. De Verhuurder zal in deze polis en op eigen kosten tevens de onroerende investeringen laten opnemen die in deze overeenkomst aan de Huurder worden opgelegd. Desgewenst kan de Huurder de Verhuurder vragen bij diens verzekeraar afstand van verhaal te bedingen ten voordele van de Huurder. In dat geval verbindt de Huurder zich ertoe de eventuele meerpremie die hieraan verbonden is bij de jaarlijkse vervaldag telkenmale op eerste verzoek te betalen.

§4. Indien de Huurder eigen inboedel wil onderbrengen in de gebouwen en die inboedel ook wenst te verzekeren, zal hij/zij hiertoe zelf een verzekeringspolis afsluiten bij een solvabele verzekeringsmaatschappij. In deze polis zal de Huurder bij zijn/haar verzekeraar afstand van verhaal bedingen ten voordele van de Verhuurder zonder dat daarvoor een vergoeding van de Verhuurder kan geëist worden.

§5. De Huurder zal op eigen initiatief en in ieder geval voorafgaand aan de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een bewijs van verzekering, uitgereikt door de verzekeraar, van alle door hem/haar afgesloten verzekeringspolissen die betrekking hebben op het voorwerp van onderhavige overeenkomst, voorleggen aan de Verhuurder. Daarna zal hij/zij, nog steeds op eigen initiatief, jaarlijks de betalingsbewijzen van de respectievelijke vervaldata van de polissen voorleggen aan de Verhuurder. Ook voor eventuele bijkomende polissen die worden afgesloten tijdens de duurtijd van de handelshuur zal de Huurder deze procedure volgen. Indien de Verhuurder na voorlegging van voormelde stukken van mening is dat een bepaald risico niet of niet afdoende wordt gedekt door de afgesloten polis, kan de Verhuurder aan de Huurder opleggen dat risico alsnog te verzekeren, zonder dat hiervoor van de Verhuurder een vergoeding kan geëist worden. Ook in dat geval dienen alle bewijsstukken volgens de hierboven omschreven procedure te worden voorgelegd.

ARTIKEL 19. PROCEDURES VAN COLLECTIEVE VEREFFENING

§1. Bij faillissement van de Huurder, zijn inverteffeningstelling, zijn ontbinding, zijn vraag om collectieve schuldenregeling of bij een maatregel in het kader van de wet van 31 januari 2009 betreffende de continuïteit van de onderneming, heeft de Verhuurder het recht om onderhavige Overeenkomst zonder opzeg te beëindigen. Hij dient zijn beslissing per aangetekend schrijven ter kennis te brengen binnen de drie maanden na de gebeurtenis die de opzeg verantwoordt.

§2. In dat geval is de Huurder een wederverhuringsvergoeding verschuldigd die gelijk is aan zes maanden huurgeld, lasten en aandeel van belastingen, naast het huurgeld, de lasten en de taksen van het lopende kwartaal tot aan volledige terbeschikkingstelling van de Gehuurde Ruimte aan de Verhuurder en dit onverminderd de toepassing van de artikelen 9 en 10 van deze Overeenkomst.

ARTIKEL 20. VRIJSTELLING VAN AANSPRAKELIJKHEID VAN DE VERHUURDER

§1. De Huurder moet de bewaking en de doeltreffende bescherming van de Gehuurde Ruimte op zich nemen.

§2. Mocht een administratief of gerechtelijk geding aangespannen worden tegen de Verhuurder, in gevolge de activiteit of de aanwezigheid van de Huurder in de Gehuurde Ruimte, dan verbindt de Huurder zich ertoe tussen te komen in het administratief of gerechtelijk geding.

ARTIKEL 21. GERECHTELIJKE ONTBINDING

In geval van een gerechtelijke ontbinding van deze Overeenkomst waarbij de Huurder in het ongelijk gesteld wordt, zal deze laatste de kosten voor wederverhuring dienen te betalen die gelijk zijn aan zes maanden huur, lasten en aandeel in belastingen, naast de huur, de lasten en belastingen van het lopend kwartaal, dit onverminderd de toepassing van de artikelen 9 en 10 van onderhavige Overeenkomst.

ARTIKEL 22. ONTEIGENING

§1. Ingeval van onteigening, zullen de Huurder en de Verhuurder gezamenlijk hun rechten uitputten ten aanzien van de onteigenende overheid.

§2. In geval van onteigening om reden van openbaar nut, zal deze Overeenkomst een einde nemen op de datum waarop de onteigenende openbare macht bezit zal nemen van de Gehuurde Ruimte.

§3. De vergoedingen die de Huurder zou kunnen eisen van de onteigenende macht, mogen in geen geval het bedrag van de aan de Verhuurder toekomende vergoeding doen verminderen. De Huurder zal in geval van onteigening geen enkele vergoeding van de Verhuurder kunnen vorderen, doch behoudt zich het recht voor om een eigen vergoeding voor geleden schade te vorderen van de onteigenende macht.

ARTIKEL 23. REGISTRATIE EN HUURKOSTEN

§1. Onderhavige Overeenkomst wordt door de Huurder ter registratie overgemaakt aan de bevoegde administratie. Alle daaruit voortvloeiende kosten, zoals met name de aktekosten, de registratierechten en eventueel daaraan verbonden geldboeten wegens laattijdigheid evenals het zegelrecht, worden door uitsluitend de Huurder gedragen.

§2. De Huurder is uitsluitend aansprakelijk voor de niet-tegenwerpelijheid van de Overeenkomst bij eventuele vervreemding van de Gehuurde Ruimte zo de Huurder verzuimd zou hebben aan de registratieverplichting.

ARTIKEL 24. SANCTIE BIJ ERNSTIGE TEKORTKOMINGEN

- §1. In geval van ernstige tekortkomingen vanwege de Huurder, onder meer:
- het niet of niet substantieel en kwalitatief uitvoeren van de toegezegde investeringen (staving te geschieden met factuur en betalingsbewijs);
 - het niet of laattijdig betalen van de huur en de aanhorigheden;
 - gebrek aan onderhoud;
 - wijzigen van de bestemming;
 - het niet aanvragen van de nodige vergunningen;
 - het niet aanvragen van de noodzakelijke goedkeuringen van de Verhuurder;
 - het miskennen van het algemeen belang of de niet-naleving van de wetten van de openbare dienst;
 - handelingen die strijdig zijn met de openbare orde of de goede zeden;
 - strafbare daden;
 - enz.

en nadat deze door de Verhuurder bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld en de Huurder binnen een termijn van een maand na ontvangst van de ingebrekestelling niet aan de opmerkingen heeft voldaan, kan de Verhuurder de ontbinding van de huurovereenkomst eisen met betaling van een forfaitaire wederverhuringvergoeding gelijk aan zes maanden huur, zoals ze op dat ogenblik is vastgesteld, onverminderd eventuele schadevergoeding wegens huurschade.

§2. Indien de Huurder de exploitatie niet aanvat binnen een periode van 12 maanden na het ondertekenen van onderhavige Overeenkomst wordt deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden en wordt ze geacht nooit in werking te zijn getreden. De termijn waartegen de exploitatie wordt aangevat kan evenwel in onderling overleg in de vorm van een addendum bij onderhavige Overeenkomst worden gewijzigd.

ARTIKEL 25. ALGEMENE BEPALINGEN

§1. Tenzij anders bepaald is elke verwijzing in deze Overeenkomst naar:

- Een wettelijke bepaling: een verwijzing naar die bepaling zoals gewijzigd of vernieuwd;
- Een persoon: uit te leggen zodat deze eveneens de rechtsopvolgers, overnemers en cessionarissen omvat, waarbij een 'persoon' elk individu of bedrijf, of elke vennootschap, onderneming, overheid of instelling van de overheid, vereniging, trust, joint venture of elk consortium of partnership (al dan niet met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid) omvat;
- Een overeenkomst, document of instrument: een verwijzing naar die overeenkomst of dat document of instrument zoals gewijzigd, aangevuld, uitgebreid of aangepast, of zoals gewijzigd ten gevolge van schuldvernieuwing;
- Titels en hoofdingen: enkel opgenomen bij wijze van referentie en overzicht en hebben op geen enkele wijze invloed op de inhoud, betekenis of interpretatie van enige bepaling van deze Overeenkomst;
- De begrippen "met inbegrip" en "met name": geacht te zijn aangevuld door de uitdrukking "maar niet beperkt tot".

§2. Elke kennisgeving of mededeling onder of in verband met deze Overeenkomst zal geschreven dienen te zijn, in het Nederlands en per fax, e-mail of brief. Alle betekeningen gedaan per aangetekende brief ter uitvoering van deze Overeenkomst, worden geacht gedaan te zijn op de datum van overlegging van de bij de post aangetekende brief, waarbij de derde dag na de datum van het versturen van de aangetekende brief als datum van bewijs geldt.

§3. Geen enkele nalatigheid of uitstel in de uitoefening van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel onder deze Overeenkomst noch enige afzonderlijke of gedeeltelijke uitoefening door enige Partij van enig recht, bevoegdheid of rechtsmiddel zal als een afstand daarvan worden beschouwd. De rechtsmiddelen voorzien in deze Overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen rechtsmiddelen voorzien door de wet uit.

§4. Alle sommen in het kader van deze overeenkomst verschuldigd door de Huurder brengen vanaf de datum van hun eisbaarheid en zonder dat een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is, van rechtswege verwijlrenten op aan de rentevoet bepaald krachtens artikel 5 van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, zonder dat dit afbreuk doet aan de overige rechten van de Verhuurder.

§5. Voor de uitvoering van deze Overeenkomst kiezen de Verhuurder en de Huurder woonplaats op hun respectieve maatschappelijke zetel.

§6. Iedere bepaling van deze Overeenkomst is splitsbaar en onderscheiden van de andere, en indien op eender welk moment één of meerdere bepalingen ongeldig, onwettig of onuitvoerbaar zijn geworden, dan zal de geldigheid, wettigheid en uitvoerbaarheid van de overige bepalingen daardoor niet aangetast of verminderd worden.

In het geval van een dergelijke ongeldigheid, onwettigheid of onuitvoerbaarheid zullen de Partijen te goeder trouw onderhandelen met het oog op een akkoord betreffende de vervanging van de desbetreffende bepaling door een bepaling die geldig, wettig en uitvoerbaar is en die in de mate van het mogelijke in overeenstemming is met de bedoeling en het doel van deze Overeenkomst en waarvan het economisch effect zo nauw mogelijk aansluit bij de te vervangen bepaling.

§7. Deze Overeenkomst en alle niet-contractuele verplichtingen die hieruit voortvloeien of hiermee verband houden zijn onderworpen aan en zullen geïnterpreteerd worden in overeenstemming met Belgisch recht.

§8. Elke geschil voortvloeiend uit of in verband met deze Overeenkomst zal exclusief beslecht worden door de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen.

ARTIKEL 27. ONDERTEKENING

Deze Overeenkomst is opgesteld in twee originele exemplaren, waarbij elke Partij erkent een ondertekend en geparafeerd exemplaar te hebben ontvangen en één exemplaar bestemd is voor registratie.

Op datum van 2024

Voor de **Verhuurder**, De Provincie Antwerpen:

Namens de deputatie
Namens de Provinciegriffier

De gedeputeerde

Lieve Stoops,
Directeur Provinciaal Groendomein Regio Mechelen

Mireille Colson

Voor de **Huurder**,