TERBESCHIKKINGSTELLING

Tussen

enerzijds,

het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting “AG VESPA” met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25, hier vertegenwoordigd door mevrouw Myriam Heuvelman, CEO en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed.

hierna genoemd “AG VESPA”

EN

anderzijds,

de stad Antwerpen, Grote Markt 1 2000 Antwerpen, gekend onder ondernemingsnummer BE0207.500.123, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden de heer Fons Duchateau, gemachtigde schepen, en de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van 8 januari 2021.

hierna genoemd “de gebruiker”,

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Voorafgaande verklaring

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

1. De algemene voorwaarden

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

2. De bijzondere voorwaarden

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

3. Context waarin deze overeenkomst wordt afgesloten

De Everaertsstraat 105, 2060 Antwerpen staat na de opzeg van de politie leeg. De veegdienst is op zoek naar een tijdelijke oplossing om hun werking in onder te brengen. Het pand ligt aan de overkant

van de straat van hun huidig pand, biedt voldoende ruimte en beschikt over een vergaderruimte en een refter.

In afwachting van de voltooiing van de werken van het nieuwe pand, kan het pand gelegen in de Everaertsstraat 105, 2060 tijdelijk ter beschikking worden gesteld.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp

AG VESPA stelt volgende ruimtes ter beschikking aan de veegdienst van Stad Antwerpen: het pand gelegen te Everaertsstraat 105, 2060 Antwerpen, met een oppervlakte van 990 m², op het kadaster gekend onder Antwerpen, 5de afdeling, sectie E, perceelnummer 214/N/24/21 inclusief de parking en de kelders.

Erfdienstbaarheden

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

Artikel 2: Bestemming

De gebruiker krijgt het in artikel 1 omschreven goed ter beschikking als kantoren en magazijn voor opslag voor de veegdienst.

In geen geval mag de gebruiker het ter beschikking gestelde goed gebruiken voor de uitoefening van een kleinhandel of een ambachtelijke bedrijvigheid die onder de handelshuurwet zou vallen.

Artikel 3: Termijn

De terbeschikkingstelling wordt toegestaan van 1 januari 2021 tot en met 31 mei 2022, nadien automatisch verlengbaar per drie maanden. De terbeschikkingstelling eindigt definitief op het moment dat een van de partijen een opzeg zal geven.

Partijen kunnen op elk moment een einde maken aan de terbeschikkingstelling na een opzeg van drie maanden per aangetekend schrijven.

Artikel 4: Vergoeding

De vergoeding bedraagt 44.314,43 euro op jaarbasis en is betaalbaar bij voorbaat en per maand door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG VESPA in maandelijkse schijven van 3.692,87 euro.

Artikel 5: Indexering

AG VESPA kan de vergoeding eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst volgens de wettelijke formule:

$$\text{basisvergoeding} \times \frac{\text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}} = \text{nieuwe vergoeding.}$$

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.
Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand die de ondertekening voorafgaat. 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 basisvergoeding.

Artikel 6: Waarborg

De gebruiker is geen waarborg verschuldigd.

Artikel 7: Belastingen en taksen

De onroerende voorheffing valt ten laste van de gebruiker.

Artikel 8: Lasten en kosten

Energieverbruik

Het energieverbruik is ten laste van de gebruiker conform punt 6 van de algemene voorwaarden.
Het energieverbruik wordt aangerekend als volgt:
Het energieverbruik wordt rechtstreeks aan de gebruiker gefactureerd door de nutsmaatschappijen.

Plaatsbeschrijvende staat

AG VESPA beschikt over zijn eigen deskundige die de plaatsbeschrijving zal opmaken, hier zijn geen kosten aan verbonden.

Artikel 9. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

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

9.1 Gebouwen eigendom van AG VESPA

Huurdersonderhoud

De gebruiker staat in voor het huurdersonderhoud.

Eigenaarsonderhoud

De eigenaar, met name AG VESPA, staat in voor het eigenaarsonderhoud

9.2 Door de gebruiker opgerichte constructies

De gebruiker staat in voor alle onderhouds- en herstellingswerken aan de door hem opgerichte constructies, inclusief de eigenaarsherstellingen, ook al zijn deze te wijten aan ouderdom, slijtage en overmacht.

Artikel 10: Verzekeringen

10.1 Brandverzekering

De gebouwen zijn vanwege AG VESPA, voor hun volle waarde opgenomen in een brandpolis bij Ethias en medeverzekeraars, houdende de verzekering tegen brand; storm en hagel; waterschade; arbeidsconflicten, oproer, volksbewegingen en daden van vandalisme en kwaadwilligheid; rook; aanraking door voertuigen; elektriciteitsrisico; uitgebreid met glasverzekering, aardbeving, overstroming en vloedgolf, rechtsbijstand, expertisekosten en BA-gebouw en dit met een vrijstellingsbedrag van 625 EURO (niet -geïndexeerd).

Voornoemde polis voorziet in een afstand van verhaal ten voordele van de gebruiker, met vrijstelling van 625 EURO. De afstand van verhaal opgenomen in de brandpolis van AG VESPA geldt enkel voor de daarin opgenomen risico's en niet voor alle andere schade.

Als tegensprestatie voor de in de brandpolis opgenomen afstand van verhaal staat de gebruiker bij een schadegeval in het kader van één van voormelde risico's in voor de betaling van het vrijstellingsbedrag ten belope van 625 EURO in volgende mate:

- Voor de contracten waarbij de gebruiker gehouden is tot huurdersonderhoud, is de gebruiker gehouden dit vrijstellingsbedrag te dragen indien zijn aansprakelijkheid voor deze schade betrokken is ingevolge de wettelijke en/of contractuele bepalingen, alsook ingeval van schade ten gevolge van kwaadwillig opzet, vandalisme en inbraak door derden.

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

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

10.2 Burgerlijke aansprakelijkheid

De gebruiker zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten.

10.3 Inboedel

De gebruiker zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

10.4 Wijzigingen

AG VESPA behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de gebruiker te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst bij aanpassing van de afspraken tussen AG VESPA en haar verzekeraar, zelfs indien dit een verzwaring van de verzekeringsplicht in hoofde van de gebruiker zou uitmaken.
De gebruiker verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG VESPA de door hem afgesloten verzekering(en) te laten aanpassen.

Artikel 11: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:
AG VESPA: Paradeplein 25, 2018 Antwerpen
De Gebruiker: Grote Markt 1, 2000 Antwerpen

Aangezien deze huurovereenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in afwijking van artikel 1325 B.W. slechts één (digitaal) exemplaar van deze huurovereenkomst opgemaakt.

Voor stad Antwerpen, namens het college

Sven Cauwelier

Fons Duchateau

Voor AG VESPA

Myriam Heuvelman
CEO

Petra Buytaert
directeur vastgoed

Bijlagen

- algemene voorwaarde

ALGEMENE VOORWAARDEN
van toepassing op de terbeschikkingstelling van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd en op de terbeschikkingstelling van eigendommen die toebehoren aan AG VESPA

1. Plaatsbeschrijvende staat

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de terbeschikkingstelling tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst van terbeschikkingstelling worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de gebruiker.

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

Mogelijke op het einde van de periode van terbeschikkingstelling vastgestelde schade valt ten laste van de gebruiker.

De gebruiker is verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de gebruiker wettelijk verantwoordelijk is.

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

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

De gebruiker verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan AG VESPA of, in voorkomend geval, aan de deskundige terug te sturen binnen de 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt vermoed dat de gebruiker volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG VESPA een tegensprekelijk karakter krijgt.

De gebruiker zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.

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

2. Bestemming

De gebruiker krijgt het goed ter beschikking voor de bestemming omschreven in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

Het is de gebruiker verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG VESPA deze bestemming te wijzigen. Ingeval de gebruiker zonder toestemming van AG VESPA de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de overeenkomst van terbeschikkingstelling.

De gebruiker 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 gebruiker en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG VESPA draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De gebruiker kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

3. Vergoeding

De gebruiker betaalt de vergoeding bepaald in artikel 4 van de bijzondere voorwaarden volgens de modaliteiten bepaald in dit artikel 4.

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

4. Waarborg

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

De waarborg zal eveneens op het einde van elke driejarige periode door de gebruiker worden aangepast zodat hij opnieuw overeenstemt met het aantal maanden vergoeding bepaald in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden. Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de gebruiker binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.1 geblokkeerde rekening

De gebruiker zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG VESPA op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van AG VESPA zal de gebruiker het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de gebruiker en AG VESPA opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing.
De borgsom zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige terbeschikkingstelling, voor zover de gebruiker aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

4.2 bankgarantie
De bankgarantie wordt verstrekt door een Belgische financiële instelling.
De bankgarantie dient geldig te blijven tot minstens 90 dagen na het beëindigen van de overeenkomst van terbeschikkingstelling.
Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de gebruiker binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.3 borg in speciën
Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de gebruiker binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast *bedrag* hernieuwen of aanvullen.
Dit bedrag zal aan de gebruiker worden terugbetaald nadat bij het einde van de terbeschikkingstelling de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de gebruiker zal zijn vastgesteld door AG VESPA, zonder dat het gestorte bedrag interest opbrengt voor gebruiker.

5. Belastingen en taksen
De gebruiker draagt de kosten van alle taksen en belastingen, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het ter beschikking gestelde goed. In artikel 7 van de bijzondere voorwaarden is opgenomen ten laste van welke partij de onroerende voorheffing valt.
De gebruiker wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen en taksen; de gebruiker zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG VESPA, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

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

6: Energieverbruik - Lasten en kosten
Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon en andere nutsvoorzieningen evenals de huur en de kosten van de meters en toestellen, zoals abonnement, plaatsing of afsluiting of vervanging bij opname van de standen zijn ten laste van de gebruiker.

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

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

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is zal AG VESPA deze kosten doorrekenen aan de gebruiker, of de kosten voor dit verbruik terugvorderen op basis van tussenmeters of op basis van de verdeelsleutel(s) opgenomen in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

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

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de gebruiker van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, een intrest, gelijk aan de wettelijke intrest, verschuldigd zijn.
AG VESPA behoudt zich het recht voor om bij ontstentenis van betaling, in samenspraak met de betrokken energieleverancier, maatregelen te nemen of de levering van energie te staken

7. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

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

7.1 Eigenaarsonderhoud

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; AG VESPA beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien.
  Indien op basis van artikel 9 van de bijzondere voorwaarden de gebruiker instaat voor het eigenaarsonderhoud is hij gehouden tot vervanging, tenzij van AG VESPA de schriftelijke toelating verkrijgt om van vervanging af te zien;
- het verwijderen van dode bomen.

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

Bovendien zal de gebruiker de AG VESPA en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken

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

7.2 Huurdersonderhoud gebouwen

De gebruiker zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.
De gebruiker moet alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed, die te zijnen laste zijn onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.
Zo zal hij o.m. instaan voor de uitvoering van volgende werken, zonder dat deze opsomming limitatief is.

1. De gebruiker staat in voor de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval.
2. De gebruiker onderhoudt de tuin en oprit, indien aanwezig, hij zal wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk geregeld maaien, het onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.

3. De gebruiker is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen, indien niet voorzien in de provisie.
4. De gebruiker zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten (parlofoon,…) onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door door een vakman.
5. De gebruiker staat in voor keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting.
6. De gebruiker zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken.
7. De gebruiker zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

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

7.3 Huurdersonderhoud grond

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

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

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

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

7.4 Verbouwings- en Inrichtingswerken

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de gebruiker.
De gebruiker mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten *mits* voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG VESPA. Hij dient er hierbij voor te zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst dienen deze te voldoen aan de alsdan geldende brandvoorschriften.
Bij vervanging, uitbreiding of aanpassing van de bestaande technieken zal de gebruiker AG VESPA een bewijs van keuring bezorgen.
De gebruiker 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.
De gebruiker verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden.

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

7.6 Vergunningen voor werken
De gebruiker mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft.
De gebruiker en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De gebruiker kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

7.7 Terugbetaling kosten
Wanneer de gebruiker in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal AG VESPA, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de gebruiker te laten doen.
De gebruiker machtigt AG VESPA om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

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

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

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

9. Uithangborden - Antennes

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, e.d., het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, e.d. en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van AG VESPA en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning. AG VESPA behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

AG VESPA kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de gebruiker hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de

plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG VESPA. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG VESPA toe.

10. Overdracht - onderhuur

De gebruiker kan de terbeschikkingstelling overdragen of het ter beschikking gestelde goed onderverhuren mits de uitdrukkelijke voorafgaande en geschreven toestemming van AG VESPA wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.

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

11. (Brand)veiligheid

De gebruiker treft de nodige maatregelen om het ter beschikking gestelde goed en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende reglementaire, wettelijke en/of decretale bepalingen. Zo vraagt hij onder meer een advies bij de brandweer van de stad Antwerpen. De gebruiker leeft de verplichtingen na opgenomen in het advies van de brandweer en in de code van gemeentelijke politiereglementen (politiecodex).
Zo respecteert de gebruiker die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het ter beschikking gestelde goed bovendien onder meer de bijkomende verplichtingen opgelegd door het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) of de codex over het welzijn op het werk.

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

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

- personen- en goederenliften;
- cv, schoorsteen en rookkanalen;
- dampkappen;
- alarm;
- individuele gasverwarmingstoestellen;
- gasinstallatie;
- laagspanning;
- hoogspanning;
- noodverlichting;
- meldings-,waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- brandbestrijdingsmiddelen;
- brandwerende deuren,
- brandkleppen,
- automatische gasdetectie/brandstofafsluiters,
- keuringen nodig in uitvoering van het algemeen regelement op de elektrische installaties (AREI)

De gebruiker bezorgt AG VESPA de bewijzen van keuring.

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

Het is de gebruiker niet toegelaten:

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

12. Bewaking

AG VESPA neemt geen bewakingsplicht op zich. De gebruiker staat zelf in voor een degelijke bewaking die rekening houdt met de aard van het goed en de bestemming waarvoor de terbeschikkingstelling werd toegestaan.
De gebruiker alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG VESPA, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het ter bechikking gestelde eigendom door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de gebruiker wettelijk aansprakelijk is.

13. Nazicht

AG VESPA behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het ter beschikking gestelde goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken om na te gaan of de gebruiker de voorwaarden van deze overeenkomst naleeft. De gebruiker moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van AG VESPA voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

14. Hoofdelijkheid

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

15. Faillissement - Statutenwijziging

In geval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk, concordaat, bankroet, nietigverklaring of in vereffeningstelling van de gebruiker, zal AG VESPA het recht hebben, indien zij dit wenst, zonder opzeggingstermijn een eind te maken aan de terbeschikkingstelling, door bij post aangetekende brief.
In dat geval is de gebruiker een wederverhuringsvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden vergoeding, zonder vermindering van de andere verplichtingen van deze overeenkomst, die hem ten laste worden gelegd in geval van vroegtijdige ontbinding.
In dat geval zal bovendien de waarborg aan AG VESPA verworven blijven.

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

16. Aanplakking - bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van de terbeschikkingstelling voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw, heeft AG VESPA het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de gebruiker verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed tenminste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag.
Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

17. Naleving voorwaarden contract

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

de beschikkingen van de overeenkomst of naar de bevelen van AG VESPA in deze, wordt hem, mits een formele ingebrekestelling voor elke overtreding of nalatigheid, een schadevergoeding van 50 euro per dag aangerekend. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling, met 1 maand als minimumtermijn. De termijn dient in verhouding te staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.
De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ondertekenaar van de overeenkomst of diens rechtsopvolgers.
Het niet naleven van de verplichtingen kan onder meer leiden tot aanrekening van noodzakelijke herstellingskosten of de tijdelijke aanrekening van een hogere vergoeding.
Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG VESPA het recht de terbeschikkingstelling te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de gebruiker.

18. Einde overeenkomst

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

- De gebruiker moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomssleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG VESPA.
- AG VESPA heeft de keuze de door de gebruiker opgerichte constructies op de ter beschikking gestelde grond ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de gebruiker te laten afbreken.
  AG VESPA is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd.
- AG VESPA kan eisen dat de gebruiker op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van AG VESPA werden uitgevoerd. Wanneer AG VESPA deze niet wenst te laten verwijderen, komen zij bij het einde van de periode van terbeschikkingstelling in volle eigendom toe aan AG VESPA zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- De verbeterings- en verbouwingswerken door de gebruiker in de loop van de periode van terbeschikkingstelling uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van AG VESPA worden eigendom van AG VESPA, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat AG VESPA verwijdering mag eisen.
- De gebruiker mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van de terbeschikkingstelling elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de gebruiker is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van de terbeschikkingstelling en die aan hem kan worden toegeschreven.

19. Kosten akte

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

20. Registratie en verklaring pro fisco

De gebruiker staat in voor registratie van de overeenkomst van terbeschikkingstelling. De registratierechten, eventuele geldboeten wegens laattijdigheid en zegelrecht alsmede alle gevolgen bij verzuim van registratie vallen volledig ten laste van de gebruiker.
Partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

21. Geschillen en betwistingen

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