

OVEREENKOMST RECHT VAN OPSTAL

[VERTEGENWOORDIGING]

Tussen

[Vespapatrimonium]

enerzijds, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA" met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 55, hier vertegenwoordigd door de heer Jos Goossens, bestuurder-directeur en mevrouw Petra Buytaert, bestuurder-directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité van **datum**, hierna genoemd "AG VESPA"

OF

[stadspatrimonium]

enerzijds, het Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed- En StadsProjecten Antwerpen, bij afkorting "AG VESPA" met zetel te 2018 Antwerpen, Generaal Lemanstraat 55, handelend in naam en voor rekening van de stad Antwerpen, hier vertegenwoordigd door de heer Jos Goosens, bestuurder-directeur en mevrouw Petra Buytaert, bestuurder-directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van het **directiecomité/het college** van **datum**, hierna genoemd "AG VESPA"

EN

[rechtspersonen]

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

OF

[particulieren]

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

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 een recht van opstal verleend op stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd op te treden en op eigendommen die toebehoren aan AG VESPA". De opstalhouder 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.

[optioneel]

3. Context waarin deze overeenkomst wordt afgesloten

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdienstbaarheden

AG VESPA verleent een recht van opstal aan de opstalhouder die aanvaardt, op een perceel grond met een oppervlakte van **aantal** m² **postcode en stad, straat en nummer**, gekend op het kadaster onder Antwerpen, **nummer** de afdeling, sectie **letter**, perceel nummer **nummer**, aangeduid op het plan in bijlage (eventueel: met de daarop opgerichte constructies, zijnde **omschrijving**), , hierna genoemd "het goed".

Het recht van opstal is onderworpen aan de wettelijke beschikkingen inzake opstal, voor zover hiervan niet wordt afgeweken door de bepalingen van onderhavige akte.

[wissen wat niet past – aanvullen waar nodig]

Erfdienstbaarheden

- AG VESPA verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.
- De opstalhouder moet rekening houden met volgende erfdienstbaarheid/ erfdienstbaarheden die het goed bezwaren:

clausule "bodem attest"

De opstalhouder verklaart dat hij er door AG VESPA van in kennis is gesteld dat het recht van opstal een 'overdracht van gronden' betreft en dat er door AG VESPA, als overdrager, een bodemattest wordt aangevraagd bij OVAM.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

Partijen verklaren te weten dat deze onderhandse overeenkomst, notarieel moet verleden worden. De overeenkomst moet notarieel verleden worden op kosten van de opstalhouder binnen de 4 maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Artikel 2: Bestemming

Het goed wordt in opstal verleend voor de oprichting van volgende opstallen: [omschrijving]

Artikel 3: Termijn

Het recht van opstal wordt afgesloten voor een periode van **aantal** jaar. Het recht van opstal gaat in op (**datum**) en eindigt van rechtswege op **datum** zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

[mogelijkheid tot verlenging]

Indien de opstalhouder na afloop van deze periode het recht van opstal wenst te verlengen moet hij tenminste **x dagen /weken/maanden** vóór de afloop daarvan aan AG VESPA de schriftelijke toelating daarvoor vragen. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

OF

(voorkeurrecht op verlenging]

De opstalhouder heeft een voorkeurrecht op verlenging indien AG VESPA bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in opstal wenst te geven. Hij dient zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden vooraf door middel van een aangetekend schrijven aan AG VESPA kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

Artikel 4: Vergoeding

Vergoeding

De basisvergoeding bedraagt **bedrag + eventueel BTW** euro per jaar.

Betaling

De vergoeding is betaalbaar bij voorbaat en per **maand/kwartaal/jaar** door overschrijving op bankrekeningnummer BE09 0910 1285 5357 van AG VESPA in **maandelijkse/ driemaandelijkse/ jaarlijkse** schijven van **bedrag** 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:

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand **maand en jaar**. 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 opstalhouder stelt een waarborg van **bedrag** euro gelijk aan **aantal** maanden vergoeding. De opstalhouder stelt de waarborg op de hierna vermelde wijze en conform punt 4 van de algemene voorwaarden: *(schrappen wat niet past)*

- De opstalhouder stort de waarborg op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening.
- De opstalhouder stelt de waarborg door middel van een bankgarantie.
- De opstalhouder stort de waarborg op rekeningnummer BE37 0910 1270 6928 van AG VESPA.

Vóór de ondertekening van onderhavige overeenkomst bezorgt de opstalhouder aan AG VESPA een bankattest waaruit blijkt dat hij over voldoende middelen beschikt om de opstallen zoals bepaald in artikel 2 van deze overeenkomst op een kwalitatieve manier en binnen de vooropgestelde timing uit te voeren of te laten uitvoeren.

Artikel 7: Belastingen en taksen

De onroerende voorheffing valt ten laste van de opstalhouder.

Artikel 8: Lasten en kosten

Energieverbruik

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

Het energieverbruik wordt aangerekend als volgt.

- Het energieverbruik wordt rechtstreeks aan de opstalhouder gefactureerd door de nutsmaatschappijen.

Plaatsbeschrijvende staat

Het aandeel van de opstalhouder in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijvende staat bedraagt **bedrag** euro.

Andere



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/de stad**

Niet van toepassing *[indien het voorwerp van de overeenkomst enkel een grond is of een grond waarop de opstalhouder of zijn voorganger iets oprichtte]*

OF

Onderhoud ten laste van de opstalhouder

De opstalhouder staat in voor het huurdersonderhoud.

Eigenaarsonderhoud

- De opstalhouder staat in voor, alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van het eigenaarsonderhoud, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage of overmacht.

Indien op de grond constructies aanwezig zijn door de stad of AG VESPA opgericht

AG VESPA verklaart dat er (geen/een) postinterventiedossier voor het eigendom bestaat. Wanneer de opstalhouder werken wil laten uitvoeren in de zin van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen waarvoor aan coördinatie moet gedaan worden, verbindt AG VESPA er zich toe (gratis/op kosten van de opstalhouder) een duplicaat van het geactualiseerde postinterventiedossier aan de opstalhouder te overhandigen als dit voorhanden is.

De opstalhouder verbindt zich ertoe het postinterventiedossier te actualiseren en aan te vullen met de gegevens van de door hem uitgevoerde werken, dit op zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, alsmede het aan AG VESPA terug te bezorgen. De kosten hieromtrent alsmede de kosten aangaande de veiligheidscoördinatie worden uitsluitend gedragen door de opstalhouder.

De opstalhouder verbindt zich ertoe alle bepalingen van het K.B. van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen na te leven, wanneer zijn geplande werken hieronder zouden ressorteren.

9.2 Grond eigendom van AG VESPA/de stad

De opstalhouder staat in voor, alle onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van het eigenaarsonderhoud, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van ouderdom, slijtage of overmacht.

9.3 Door de opstalhouder opgerichte constructies

De opstalhouder zal de door hem opgerichte constructies in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

Ten laste van de opstalhouder vallen alle binnen- en buitenwaartse onderhouds- en herstellingswerken, niets uitgezonderd met inbegrip van de eigenaarsherstellingen, inclusief deze te wijten aan ouderdom, slijtage of overmacht.

9.4 Bijzondere bepalingen

b.v. specifieke werken die AG VESPA of de stad op zich zullen nemen; specifieke werken die de opstalhouder moet opnemen

Artikel 10: Verzekeringen

10.1 Brandverzekering

1. Door **AG VESPA/de stad** opgerichte gebouwen

[indien het voorwerp van de overeenkomst enkel een grond is of een grond waarop de opstalhouder of zijn voorganger iets oprichtte]

Niet van toepassing

OF

[Vespatrimonium] per concreet dossier te bekijken

[Clausele commerciële huurder]

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

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

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

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

of

[Clausele niet-commerciële huurder]

De gebouwen zijn vanwege AG VESPA, vertegenwoordigd zoals gezegd, 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).

Voorname polis voorziet in een afstand van verhaal ten voordele van de opstalhouder, 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 opstalhouder 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 opstalhouder gehouden is tot huurdersonderhoud, is de huurder 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.
- Voor de contracten waarvoor de opstalhouder gehouden is tot een huurdersonderhoud EN eigenaarsonderhoud, is de opstalhouder bij schade te allen tijde gehouden dit vrijstellingsbedrag te dragen.

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

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

Of

De opstalhouder dient het ganse gebouw en de door hem opgerichte constructies voor de totale waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren. Bewijs van de verzekeringspolis dient te worden overgemaakt aan AG VESPA op eerste verzoek.

OF

[*stadspatrimonium*]

De opstalhouder zal zich verzekeren tegen brand en aanverwante risico's (storm-, hagel, ijs- en sneeuwdruk- en waterschade en glasbreuk,...) als eigenaar voor eigen rekening en voor rekening van de stad.

De polis moet de volgende clausule bevatten.

“ De verzekeringsmaatschappij verbindt zich AG VESPA te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG VESPA ”

2. Door de opstalhouder opgerichte gebouwen en constructies

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

10.2 Wijzigingen

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

De opstalhouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van AG VESPA de door hem afgesloten verzekering(en) te laten aanpassen.

10.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

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

- “ De verzekeringsmaatschappij verbindt zich AG VESPA te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan AG VESPA”.

10.4 Inboedel

De opstalhouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze; in dit verzekeringscontract zal de clausule “afstand van verhaal” opgenomen worden. *(afhankelijk van gekozen clausule onder 10.1)*

10.5 Informatieplicht

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

De sleutels van het in opstal gegeven goed worden de opstalhouder slechts overhandigd nadat hij de waarborg heeft gesteld en AG VESPA een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

Artikel 11: Bijkomende bijzondere voorwaarden

11.1. Eigendom constructies

De constructies en inrichtingen, die door de opstalhouder, mits toelating van AG VESPA, worden opgericht, blijven eigendom van de opstalhouder gedurende de ganse duur van het recht van opstal. De eigenaar verklaart voor zoveel als nodig gedurende de duur van het recht van opstal afstand te doen van zijn recht van natrekking.

11.2. Vrijwaringsplicht

De opstalhouder vrijwaart de eigenaar voor :

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

Deze vrijwaringsplicht dekt alle kosten, inbegrepen de gerechtskosten, en alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade voortvloeiend uit dergelijke tekortkomingen, gebreken, risico's en/of betwistingen.

11.3. Verzekering werken

De opstalhouder zal vóór de aanvang van de werken een “alle bouwplaatsrisicoverzekering” afsluiten om zich tegenover AG VESPA/de stad en tegenover derden te verzekeren o.m. wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen

11.4. Overtollige grondspecie

Wanneer grond wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, om het goed geschikt voor gebruik te maken gelden de regels van het grondverzet opgenomen in het Vlaams Reglement betreffende de

bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) van 14 december 2007 Meer informatie: vindt de opstalhouder hierover op www.ovam.be/grondverzet.

11.5. Overdracht constructies

De opstalhouder zal elke overdracht van de opgerichte constructies, hetzij onderhands, het zij bij authentieke akte onmiddellijk na ondertekening per aangetekend schrijven meedelen aan AG VESPA. Voor de toepassing van dit artikel wordt eveneens onder "overdracht" verstaan substantiële wijzigingen in de aandeelhoudersstructuur van de opstalhouder met invloed op de controle over het bedrijf. Onder de controle over een bedrijf wordt verstaan de juridische en feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid.

Andere

b.v. in afwijking van punt () van de algemene voorwaarden komen partijen overeen dat

b.v. in aanvulling op punt () van de algemene voorwaarden komen partijen overeen dat

Artikel 13: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG VESPA: adres maatschappelijke zetel

de opstalhouder :

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

Voor de opstalhouder

()

()

Voor AG VESPA

Jos Goossens
bestuurder-directeur

Petra Buytaert
bestuurder-directeur

Bijlagen

- algemene voorwaarden
- plan

ALGEMENE VOORWAARDEN
van toepassing op het verlenen van een recht van opstal op
stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd en op eigendommen
die toebehoren aan AG VESPA

1. Plaatsbeschrijvende staat

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

Het goed wordt in opstal gegeven aan de opstalhouder in de staat waarin het zich bevindt, zoals beschreven in de nog op te stellen plaatsbeschrijvende staat, zonder waarborg nopens de zichtbare of verborgen gebreken, noch van de aangeduide oppervlakte, waarvan het verschil in min of in meer, al overtrof het een twintigste, ten bate of ten laste van de opstalhouder zal zijn.

De opstalhouder zal geen vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving, ligging, aanduiding der aangrenzende eigenaars noch wegens gebrek aan toegang.

Mogelijke op het einde van het recht van opstal vastgestelde schade valt ten laste van de opstalhouder.

De opstalhouder 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 opstalhouder wettelijk verantwoordelijk is.

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

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

De opstalhouder 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 opstalhouder volledig akkoord gaat met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van AG VESPA een tegensprekelijk karakter krijgt.

De opstalhouder 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 opstalhouder in kennis van alle erfdienstbaarheden bedoeld in bovenstaande alinea en waarvan AG VESPA het bestaan kent.

2. Bestemming

De opstalhouder krijgt het goed in opstal voor de bestemming omschreven in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

Het is de opstalhouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van AG VESPA deze bestemming te wijzigen. Wanneer de opstalhouder zonder toestemming van AG VESPA de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van het recht van opstal.

De opstalhouder 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 opstalhouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. AG VESPA draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder de waarborg bepaald in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden op één van de hierna vermelde wijzen en conform de daaraan verbonden voorwaarden.

De waarborg zal eveneens bij de progressieve opbouw van de vergoeding en/of op het einde van elke driejarige periode door de opstalhouder 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 opstalhouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of in toepassing van deze alinea aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.1 Geblokkeerde rekening

De opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder 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 onderhavig recht van opstal, voor zover de opstalhouder 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 het recht van opstal.

Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder worden terugbetaald nadat bij het einde van het recht van opstal de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de opstalhouder zal zijn vastgesteld door AG VESPA, zonder dat het gestorte bedrag interest opbrengt voor de opstalhouder.

5. Belastingen en taksen

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

De opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder.

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 opstalhouder.

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

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

Indien rechtstreekse facturatie door de maatschappijen onmogelijk is zal AG VESPA deze kosten doorrekenen aan de opstalhouder, 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 opstalhouder zal AG VESPA vergoeden voor elk nadeel dat voor AG VESPA zal ontstaan uit de vertraging te wijten aan de opstalhouder bij het betalen van de door de opstalhouder te dragen kosten. Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de energiefacturen zal de opstalhouder 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

Tenzij anders vermeld in de bijzondere voorwaarden wordt voor de toepassing van deze overeenkomst 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 opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder.

Bovendien zal de opstalhouder 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 opstalhouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

7.2 Huurdersonderhoud gebouwen

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

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

7.3 Huurdersonderhoud grond

De opstalhouder 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 opstalhouder voorafgaandelijk toelating verkrijgen van AG VESPA. Het onderhoud van de grachten valt eveneens ten laste van de opstalhouder.

Voor zover dit nodig zou zijn, staat de opstalhouder 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 opstalhouder.

De opstalhouder 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 aldan geldende brandvoorschriften.

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

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

De opstalhouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De opstalhouder 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 opstalhouder 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 opstalhouder te laten doen.

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

8. 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 opstalhouder 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.

9. Overdracht - verhuring

De opstalhouder kan het recht van opstal overdragen of het in opstal gegeven goed verhuren met de uitdrukkelijke voorafgaande en geschreven toestemming van AG VESPA wiens toestemming zal afhankelijk kunnen worden gesteld van de voorwaarden die zij nodig acht.

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

10. Hypotheek

Het is de opstalhouder niet toegestaan de door hem opgerichte gebouwen en/of constructies te vervreemden of met een hypotheek te bezwaren zonder een schriftelijke en voorafgaande toelating van AG VESPA. De hypotheek moet uiterlijk vervallen bij het einde of het verbreken van het recht van opstal.

11. Vondsten

Iedere vondst van enig belang die gedaan zou worden tijdens de graaf- en/of sloopwerken moet onmiddellijk ter kennis van AG VESPA worden gebracht.

Zo het om een archeologische vondst gaat, zullen de werken tijdelijk worden onderbroken om de stad in de mogelijkheid te stellen een fotografische vastlegging te laten uitvoeren.

De voorwerpen die van enige betekenis kunnen zijn voor de kunst, de oudheidkunde, de natuurlijke historie, de munt- en penningkunde of voor de wetenschap, evenals de zeldzame of kostbare voorwerpen die bij de graaf- en/of sloopwerken gevonden worden zijn eigendom van de stad of AG VESPA en moeten hen ter beschikking worden gehouden.

12. (Brand)veiligheid

De opstalhouder treft de nodige maatregelen om het in opstal gegeven 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 opstalhouder leeft de verplichtingen na opgenomen in het advies van de brandweer en in de code van gemeentelijke politiereglementen (politiecodex).

Zo respecteert de opstalhouder die als werkgever optreedt en werknemers tewerkstelt in het in opstalgegeven 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 opstalhouder treft de nodige maatregelen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

De opstalhouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en bouwonderdelen.

De opstalhouder bezorgt AG VESPA de bewijzen van keuring.

13. Bewaking

AG VESPA neemt geen beveiligingsplicht op zich. De opstalhouder staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het goed en de bestemming waarvoor het recht van opstal werd toegestaan.

De opstalhouder alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van AG VESPA, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in opstal gegeven goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de opstalhouder wettelijk aansprakelijk is.

14. Nazicht

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

15. Onteigening

In geval van onteigening door een openbaar bestuur zal het recht van opstal een einde nemen op de dag waarop de onteigenende openbare macht bezit zal nemen van de plaatsen.

In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de opstalhouder zou kunnen eisen van de onteigenende macht het bedrag van de vergoeding waarop de onteigende recht heeft kunnen verminderen.

De opstalhouder zal van AG VESPA geen enkele vergoeding kunnen vragen.

16. Ontbinding - wederverhuringsvergoeding

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

17. Hoofdelijkheid

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

18. Faillissement - Statutenwijziging

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

In dat geval is de opstalhouder 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 opstalhouder dient onmiddellijk ter kennis van AG VESPA te worden gebracht.

19. Aanplakking - bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van het recht van opstal voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het goed, heeft AG VESPA het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de opstalhouder 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.

20. Naleving voorwaarden contract

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

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

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

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft AG VESPA het recht het recht van opstal te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor de opstalhouder.

21. Einde overeenkomst

Bij het beëindigen van het recht van opstal zijn volgende regels van toepassing.

- De opstalhouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomsleet aan de constructies, ter beschikking stellen van AG VESPA.
- AG VESPA heeft de keuze de door de opstalhouder opgerichte constructies op de in opstal verleende grond ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de opstalhouder te laten afbreken.
AG VESPA is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd.
- AG VESPA kan eisen dat de opstalhouder 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 opstalperiode in volle eigendom toe aan AG VESPA zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is.
- De verbeterings- en verbouwingswerken door de opstalhouder in de loop van de opstalperiode 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 opstalhouder mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van het recht van opstal elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de opstalhouder is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van het recht van opstal en die aan hem kan worden toegeschreven.

22. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

23. Kosten akte

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

25. Registratie en verklaring pro fisco

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

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.

26. Geschillen en betwistingen

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