

CONCESSIEOVEREENKOMST

Tussen

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, algemeen directeur en mevrouw Petra Buytaert, directeur vastgoed, handelend in uitvoering van de beslissing van het directiecomité 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 concessiehouder",

OF

[particulieren]

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

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt.

Voorafgaande verklaring

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

1. De algemene voorwaarden

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

2. De bijzondere voorwaarden

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp – gekende erfdiensbaarheden

AG VESPA verleent in concessie aan de concessiehouder die aanvaardt het pand Sluishuisje met een commerciële oppervlakte van 22 m² en een opslagruimte van 33m² gelegen te [2000 Antwerpen], gekend op het kadaster onder Antwerpen, 2e de afdeling, sectie B, perceel nummer 5508, aangeduid op het plan in bijlage, hierna genoemd “het goed”.
Het pand bestaat uit : [2 kamers en 2 toiletten]

Erfdiensbaarheden

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

Het pand Sluishuisje is een beschermd monument.

Artikel 2: Bestemming

De concessiehouder krijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor een

Artikel 3: Termijn

De concessie wordt afgesloten voor een periode van [9] jaar. De concessie gaat in op (*datum*) en eindigt van rechtswege op [*datum*] zonder dat stilziggende verlenging kan worden ingeroepen.

Indien de concessiehouder na afloop van deze periode de concessie wenst te verlengen moet hij tenminste [6 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.

Artikel 4: Vergoeding

Vergoeding

De basisvergoeding bedraagt **bedrag** 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 **maandelijks/ driemaandelijks/ jaarlijks** 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:

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

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 vergoeding.

Artikel 6: Waarborg

De concessiehouder stelt een waarborg van bedrag euro gelijk aan 6 maanden vergoeding . De concessiehouder stelt de waarborg op de hierna vermelde wijze en conform punt 4 van de algemene voorwaarden. (schrappen wat niet past)

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

Artikel 7: Belastingen en taksen

De onroerende voorheffing valt ten laste van de concessiehouder.

Artikel 8: Lasten en kosten

Energieverbruik

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

Het energieverbruik wordt aangerekend als volgt:

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

Plaatsbeschrijvende staat

Het aandeel van de huurder in de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijvende staat bedraagt 150,00 euro.

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 concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud.

Eigenaarsonderhoud

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

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

De concessiehouder 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 concessiehouder.

De concessiehouder 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 Door de concessiehouder opgerichte constructies

De concessiehouder 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 of overmacht.

9.3 Bijzondere bepalingen

Inrichting:

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

Wetgeving-vergunningen:

De concessiehouder verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten of de organisatie van evenementen en de uitvoeren van werken te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen, milieuvergunningen, overleg met monumentenzorg, ed. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

De concessiehouder gaat volgende werken op zich nemen:

.....

Artikel 10: Verzekeringen

10.1 Brandverzekering

1. In concessie gegeven gebouwen

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 concessiehouder. Het staat de concessiehouder vrij om zich voor dit risico zelf te verzekeren.

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

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

2. Door de concessiehouder opgerichte gebouwen en constructies

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

10.2 Wijzigingen

AG VESPA behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de huurder 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 huurder zou uitmaken.

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

10.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

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

- “ De verzekeringsmaatschappij verbindt zich 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 concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

10.5 Informatieplicht

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

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

Artikel 11: Bijkomende bijzondere voorwaarden

Artikel 12: Einde openbaar nut

Om reden van openbaar nut kan AG VESPA eenzijdig de bij onderhavige akte verleende concessie beëindigen of de voorwaarden ervan wijzigen. AG VESPA zal alsdan aan de concessiehouder een schadevergoeding verschuldigd zijn, waarvan het bedrag bij onderling akkoord tussen AG VESPA en de concessiehouder zal bepaald worden. Wanneer in onderling overleg geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt de schadevergoeding bepaald door een onafhankelijke deskundige, die in gemeen overleg tussen AG VESPA en de concessiehouder wordt aangesteld.

Artikel 13: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

AG VESPA: adres maatschappelijke zetel

de concessiehouder : [straat en nummer, postcode en stad,]

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

Voor de concessiehouder

()
()

Voor AG VESPA

Jos Goossens
Algemeen directeur

Petra Buytaert
Directeur vastgoed

Bijlagen

- algemene voorwaarden
- plan
- andere

ALGEMENE VOORWAARDEN

van toepassing op de concessies van stadseigendommen waarvoor AG VESPA is gemachtigd en op de concessie van en eigendommen die toebehoren aan AG VESPA

1. Plaatsbeschrijvende staat

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

De concessiehouder verklaart het in concessie gegeven 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 concessieperiode vastgestelde schade valt ten laste van de concessiehouder.

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

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

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

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

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

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

2. Bestemming

De concessiehouder krijgt het goed in concessie voor de bestemming omschreven in artikel 2 van de bijzondere voorwaarden.

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

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

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

3. Vergoeding – provisie

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

Indien het voorwerp van de overeenkomst een gedeelte van een gebouw is betaalt de concessiehouder ter dekking van de lasten en kosten verbonden aan het gebruik van de gemeenschappelijke delen van het gebouw de provisie vastgesteld in artikel 8 van de bijzondere voorwaarden.

Bij het overschrijden van de betalingsdatum van de vergoeding, de provisie en de overige lasten en kosten door de concessiehouder verschuldigd is hij van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan AG VESPA een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

4. Waarborg

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

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

concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag of aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

4.1 geblokkeerde rekening

De concessiehouder zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg AG VESPA op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van AG VESPA zal de concessiehouder het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen. Over de waarborgsom inclusief de gekapitaliseerde intresten kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen partijen de concessiehouder en de AG VESPA opgemaakt ten vroegste na beëindiging van de overeenkomst of afschrift van een rechterlijke beslissing.

De borgsom zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

4.2 bankgarantie

De bankgarantie wordt verstrekt door een Belgische financiële instelling.

De bankgarantie dient geldig te blijven tot minstens 90 dagen na het beëindigen van de concessieovereenkomst.

Ingeval AG VESPA de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in artikel 6 van de bijzondere voorwaarden vastgestelde bedrag *of aangepast bedrag* hernieuwen of aanvullen.

4.3 borg in speciën

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

5. Belastingen en taksen

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

De concessiehouder wordt verondersteld bij aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van de belastingen en taksen; de concessiehouder zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover AG VESPA, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

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

6: Energieverbruik - Lasten en kosten

Het privatieve verbruik van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon en andere nutsvoorzieningen evenals de 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 concessiehouder.

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

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

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

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

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

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

7. Onderhoud en herstelling – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

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

7.1 Eigenaarsonderhoud

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

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

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

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

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

7.2 Huurdersonderhoud gebouwen

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

De concessiehouder moet in zijn privaat 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.

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

1. De concessiehouder staat in voor de vervanging van gebroken ruiten, ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval.
2. De concessiehouder onderhoudt de tuin en oprit, indien aanwezig, hij zal wegen en boorden grasvrij houden, het grasperk geregeld maaien, het onkruid verdelgen, bomen snoeien en afgestorven of vernielde planten door gelijksoortige vervangen.
3. De concessiehouder laat de gaswaterverwarmer eenmaal per jaar nakijken en staat in voor het vernieuwen of herstellen ervan.
4. Minstens één keer per jaar en ook bij het einde van de concessieovereenkomst, zal de concessiehouder op zijn kosten de centrale verwarming en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en AG VESPA hiervan een attest bezorgen.
5. Hetzelfde geldt voor het vegen van de schouwen, het reinigen van de dakgoten en het ledigen van de septische put.
6. De concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen.
7. De concessiehouder zal op zijn kosten de huishoudelijke apparaten, de elektrische installaties en apparaten (parlofoon,...) onderhouden en er op zijn kosten de eventueel noodzakelijke herstellingen aan laten uitvoeren door een vakman.
8. De concessiehouder staat in voor keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting.
9. De concessiehouder zal de sanitaire installaties, leidingen en afvoerbuizen onderhouden op zijn kosten en erover waken dat deze niet verstopt raken.
10. De concessiehouder zal alle leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en het schilderwerk in goede staat onderhouden.

De taken opgenomen onder 4 tot en met 7 moeten door de concessiehouder worden opgenomen tenzij AG VESPA deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verreken via de provisie. Artikel 8 van de bijzondere voorwaarden vermeldt in dat geval welke werken AG VESPA laat uitvoeren.

7.3 Huurdersonderhoud grond

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

De concessiehouder staat in voor het onderhoud van de grond. Hij staat in voor een milieuvriendelijk onderhoud van de grond. Het is de concessiehouder - 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 concessiehouder voorafgaandelijk toelating verkrijgen van AG VESPA. Het onderhoud van de grachten valt eveneens ten laste van de concessiehouder.

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

7.4 Verbouwings- en Inrichtingswerken

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder mag het goed, op zijn kosten, herinrichten ten behoeve van zijn activiteiten na voorafgaande en schriftelijke toestemming van AG VESPA. Hij moet er hierbij voor zorgen dat nutsleidingen en kabels en dergelijke, makkelijk bereikbaar blijven. Indien scheidingswanden worden geplaatst moeten deze voldoen aan de aldan geldende brandvoorschriften.

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

De concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

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

7.5 Goedkeuring werken

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

7.6 Vergunningen voor werken

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

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. AG VESPA draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

7.7 Terugbetaling kosten

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen of onderhoud te doen, zal AG VESPA, na het verzenden van een aangetekende zending die binnen de 14 dagen zonder gevolg bleef, gerechtigd zijn deze herstellingen of dit onderhoud op kosten van de concessiehouder te laten doen.

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

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

8.1 Algemeen

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

- textiel te drogen buiten de vensters of langs de gevel;
- bloempotten, bloembakken, planten enz. op de vensterbanken te plaatsen zonder ze stevig vast te maken;
- handelingen te verrichten welke het uitzicht van het gebouw zouden schaden.
- bromfietsen binnen te bergen;
- motoren in een woonvertrek te plaatsen, behalve kleine motoren, dienend tot aandrijving van huishoudelijke apparaten;
- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook buitenshuis te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen via de vensters;
- dieren te houden die onzindelijk of hinderlijk zijn.
- 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.;

8.2 Gebruik gemeenschappelijke delen

Onderstaande bepalingen zijn enkel van toepassing wanneer het voorwerp van de overeenkomst een gedeelte van een gebouw is.

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

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

- was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook in de trapzalen te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen in de trapzalen, behalve deze die onmiddellijk nodig zijn voor de reiniging van deze gangen als de huurder daar zelf voor moet instaan;
- door ongewoon gebruik van de gemeenschappelijke delen, de andere bewoners van het appartementsgebouw of de burens te hinderen;
- door lawaai de normale rust der andere bewoners te storen;
- rijwielen en niet-plooibare kinderrijtuigen elders dan in de daartoe voorziene vertrekken te bergen.

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

8.3. Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen

Onderstaande bepaling is enkel van toepassing wanneer het voorwerp van de overeenkomst een gedeelte van een gebouw is.

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

9. Uithangborden - Antennes

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

AG VESPA kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de concessiehouder hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met AG VESPA. Vergoedingen die derden betalen voor de pylonen, antennes en aanverwante constructies komen integraal aan AG VESPA toe.

10. Overdracht - onderconcessie

De concessiehouder kan de concessie overdragen of het in concessie gegeven 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. Hypotheek

Het is de concessiehouder 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 alleszins uiterlijk vervallen bij het einde of het verbreken van de concessie.

12. Concessie voor gelijkaardige bestemming

AG VESPA en/of de stad kunnen in de nabije omgeving *goederen* voor een gelijkaardige bestemming verhuren, zonder dat de concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of

aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

13. 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.

14. (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om het in concessie 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 concessiehouder leeft de verplichtingen na opgenomen in het advies van de brandweer en in de code van gemeentelijke politiereglementen.

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

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

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

- personen- en goederenliften;
- 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 reglement op de elektrische installaties (AREI).

De concessiehouder bezorgt AG VESPA de bewijzen van keuring.

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

Het is de concessiehouder niet toegelaten:

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

15. Bewaking

AG VESPA neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessiehouder staat zelf in voor een degelijke bewaking die rekening houdt met de aard van het goed en de bestemming waarvoor de concessie werd toegestaan.

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

16. Nazicht

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

17. Onteigening

In geval van onteigening door een openbaar bestuur zal de concessie 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 concessiehouder zou kunnen eisen van de onteigenende macht het bedrag van de vergoeding waarop de onteigende recht heeft kunnen verminderen.

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

18. Ontbinding - wederverhuringsvergoeding

In geval van ontbinding van onderhavige overeenkomst ten laste van de concessiehouder 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.

19. Hoofdelijkheid

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

20. Netting

Partijen komen overeen dat er tussen al hun wederzijdse vorderingen dadelijk compensatie optreedt vanaf het ontstaan van de respectievelijke vorderingen, met inbegrip van de nog niet zekere, vervallen of opeisbare vorderingen en met inbegrip van alle vorderingen die afhangen van een toekomstige voorwaarde waaronder ook alle uit hoofde van deze overeenkomst of om welke reden ook verschuldigde schadevergoedingen (inclusief de schade, onkosten of uitgaven) overeenkomstig de wet van 15 december 2004 betreffende de financiële zekerheden. AG VESPA heeft in het algemeen recht om de door de concessiehouder verschuldigde vergoedingen, zelfs indien zij nog niet zeker, vaststaand of opeisbaar zijn, te compenseren met de waarborg.

21. Faillissement - Statutenwijziging

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

In dat geval is de concessiehouder een wederverhuisvergoeding verschuldigd gelijk aan zes maanden vergoeding zonder vermindering van de andere verplichtingen van deze overeenkomst, die hem ten laste worden gelegd in geval van vroegtijdige ontbinding. In dat geval zal bovendien de waarborg aan AG VESPA verworven blijven.

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

22. Aanplakking - bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van de concessie voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw, heeft AG VESPA het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed tenminste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag.

Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

23. Naleving voorwaarden contract

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

Indien de concessiehouder zich niet gedraagt naar de beschikkingen van de concessieovereenkomst 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 concessievergoeding.

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

24. Einde overeenkomst

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

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

25. 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.

26. Kosten akte

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

27. Registratie en verklaring pro fisco

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

28. Geschillen en betwistingen

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