

HANDELSHUUROVEREENKOMST

Ontbijt- & lunchbar incubator De Kwekerij

TUSSEN:

De **BV DUNGELHOEFF BEDRIJVENCENTRUM**, ondernemingsnummer 0846.380.428, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2500 Lier, Paradeplein 2, bus 8 , hier vertegenwoordigd door de heer Luc Verheyen, zaakvoerder;
Hierna genoemd "de verhuurder".

EN:

XXX met ondernemingsnummer **XXX** , gevestigd te **XXX**
en hierbij vertegenwoordigd door **XXX** ;
Hierna genoemd "de huurder".

Dungelhoeff Bedrijvencentrum BV en **XXX** worden hierna individueel aangeduid als zijnde "partij" en samen als de "partijen".

WORDT UITEENGEZET HETGEEN VOLGT:

VOORGESCHIEDENIS

Met de steun van stad & OCMW Lier en het Agentschap Binnenlands Beleid (Stadsvernieuwingsfonds Stedenbeleid), en in samenwerking met CAAAP/Artes stelt Dungelhoeff Bedrijvencentrum BV in de voormalige Normaalschool ateliers, co-werkplekken en polyvalente ruimten open als incubator De Kwekerij Lier (<https://dekwekerijlier.be/>) binnen het <https://hetacademischkwartier.be/>.

Specifiek richt de incubator haar deelwerkplekken en (maak)ateliers naar innovatieve ondernemers, actief in O&O, in creatieve en/of circulaire economie en in zachte maakbedrijvigheid, zowel hoofd- als bijberoepers, al dan niet als freelancers.

Naast de werkplekken voor huurder-ondernemers, biedt het huuraanbod ook facilitaire voorzieningen voor events en vergaderingen. Hier kan een flankerend netwerk van ondersteunende, adviserende dienstverleners, opleidingsverstrekkers en andere partners gebruik van maken.

Twee reca-partners vestigen zich op de site (het gastronomisch restaurant NEON en een ontbijt- & lunchbar) die de incubator en de omliggende woonuitbreiding extra aantrekkelijk maken voor een bezoek of een businessmeeting aan tafel. Tot slot faciliteert de incubator ook een buurtondersteunend, urban farming-project met een korte-keten-moestuin en een educatief aanbod. Duurzaamheid en inclusief ondernemen vinden hier 'voedzame grond'.

Kortom, de incubator wordt een plek waar Lierse en regionale bedrijven, scholen, onderzoekers, makers, kunstenaars en inwoners samen leren, maken en werken. Gelokaliseerd binnen de oude stadskern van Lier, in het midden tussen de Beeld- en de Podiumacademie in, wordt zodoende verder

geïnvesteed in de rijke, lerende geschiedenis (cfr. vml. Rijkskweekschool tijdens de Verenigde Nederlanden) van deze gebouwen.

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

§1. De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een eigendom gelegen te 2500 Lier, Berlaarsestraat 31, omvattende de hieronder vermelde lokalen volgens de grondplannen in bijlage 1:

Op het gelijkvloers:

- A) Lobby B.0.01 (gedeelte tussen het Inkomsas B.0.02 en het sanitair in de Lobby, i.c. totaal van 57,57 m²)
- B) Café B.0.04 (47,35m²)
- C) Bar B.0.05 (29,24m²)
- D) Keuken B.0.09 (15,52m²)
- E) Berging B.0.10 (6,07m²)

A – C) in gemeen gebruik met de gebruikers van de Incubator, i.c. de huurders van de deelwerkplekken, de vergaderzalen, polyvalente ruimten en ateliers.

§2. Eveneens ter beschikking (mits vergunning & betaling belasting inname openbaar domein) voor de huurder is een buitenterras op het openbare Willem I – plein, direct aansluitend op de toegang tot het café vanop het plein (toegang in erker B.0.04). De terraszone is ca. 9m op 6m (54m²) waarvan de eerste 2,5m van de lange zijde ook gebruikt dient te kunnen worden door de brandweer in geval van calamiteiten (aangeduid met een stippellijn op ontwerpplan in bijlage). Indicatief zou per 1 september 2024 het terras op het Willem I plein opgeleverd kunnen worden. In afwachting van de oplevering van het Willem I-plein kan aan de huurder de mogelijkheid worden geboden om gebruik te maken van het terras op het Barbara Vettersplein, hetgeen in samenspraak dient te gebeuren met de aldaar gevestigde reca-partner, i.c. het gastronomisch restaurant NEON (vml. Petit Cuistot) en de verhuurder.

§3. De totale oppervlakte waarop de onderhavige handelshuurovereenkomst betrekking heeft, wordt aangeduid in onderhavige overeenkomst als “de ruimte”.

§4. Onderhavige overeenkomst regelt de rechten en verplichtingen van partijen met betrekking tot de verhuur van de ruimte.

§5. De met deze overeenkomst gevestigde verhuur van de ruimte door het Dungalhoeff Bedrijvencentrum BV aan XXX betreft een handelshuur dewelke onderworpen is aan specifieke regelgeving inzake handelshuur.

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van recht en rechtsvordering om welke vordering in rechte ook in te leiden ten einde de handelshuur te laten herkwalficeren in een andere rechtsfiguur.

ARTIKEL 2. STAAT EN PLAATSBE SCHRIJVING

§1. De verhuurder verhuurt de ruimte casco aan de huurder. De afwerking is derhalve beperkt tot de ruwbouw met inbegrip van de mogelijkheid om aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. De huurder zal op eigen kosten de casco moeten afwerken en inrichten. Zie bijlage 2: Technische randvoorwaarden.

§2. Met betrekking tot de staat van de ruimte zal een plaatsbeschrijving worden opgemaakt voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de ruimte door de huurder.

Deze plaatsbeschrijving zal tegensprekelijk tussen partijen worden opgesteld door een door partijen in gezamenlijk overleg aangeduide persoon.

De kosten voor deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de partijen ieder voor de helft.

Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd.

§3. Op het einde van de handelshuur zal op dezelfde wijze en met dezelfde tenlastelegging van kosten een nieuwe plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Mogelijk vastgestelde schade aan de ruimte op het einde van de huur is ten laste van de huurder.

§4. Dunglehoeff Bedrijvencentrum BV heeft een zakelijk recht (recht van opstal) bekomen op datum van 4 januari 2020 voor de duur van 29 jaar.

De huurder aanvaardt dat hij uit de voorliggende overeenkomst nooit meer rechten kan putten dan diegene die de verhuurder ingevolge de hoofdhuurovereenkomst heeft bekomen.

ARTIKEL 3. BESTEMMING

§1. De ruimte is bestemd tot het uitbaten van een eigentijdse en professionele eetcafé/koffiebar, al dan niet bijkomstig gecombineerd met de verkoop van producten en/of het organiseren van evenementen, steeds gerelateerd aan de doelgroepen en de doelstellingen verbonden aan de incubator en welke aldus de incubator op vlak van uitstraling en catering-aanbod ondersteunen.

Zowel qua menu als qua openingsuren is de ontbijt- & lunchbar complementair aan het gastronomisch restaurant NEON (vml. Petit Cuistot), eveneens gevestigd op de site (Barbara Vettersplein 4). Daar waar NEON zich vooral richt op warme maaltijden (diner-formule) 's avonds (i.c. dinsdag tot zaterdag) en donderdag en vrijdag ook 's middags, richt de ontbijt- & lunchbar zich voornamelijk op ontbijt (bv. een aanbod van speciale koffiedranken, thee's, granola's, toasts, ...) en lunch (bv. een aanbod van toasts, wraps, belegde broodjes, soepen, salades en ambachtelijk gebakken zoetgoed).

Concreet betekent dit dat het reca-aanbod, de eventuele activiteiten (binnen de openingsuren van de incubator) en eventuele aanvullende verkoop in samenspraak met de verhuurder grotendeels moet afgestemd zijn op het faciliteren en ontzorgen van volgende profielen van ondernemers (kandidaat – huurders incubator):

- met commerciële activiteit (product/dienst)
- in ontwikkeling- of implementeringfase, start- of scale-up, hoofd- of bijberoep, freelancer,...
- focus op volgende sectoren:

- O&O - activiteiten

- zachte maakbedrijvigheid / ambachten
- creatieve economie
- circulaire economie
- (smart & digital) innovatie

Deze ondernemers moeten een meerwaarde genereren voor:

- het commercieel & maatschappelijk ecosysteem (vernieuwende & versterkend-verbindend);
- de verweving van dit ecosysteem
- de tewerkstelling in Lier & directe omgeving;
- het creatief onderscheidend vermogen & de modernisering van het economisch landschap in Lier & omgeving

Hierbij willen we benadrukken dat hetgeen de huurder ter plaatse verkoopt (voor consumptie ter plaatse of voor meeneem) zich per definitie dient te profileren als een creatief en gezond product, *bij voorkeur zo veel mogelijk lokaal/regionaal en duurzaam geproduceerd*. Bestemmingen die vreemd zijn aan de voornoemde doelstelling en prioritaire doelgroepen van de incubator en geen meerwaarde kunnen genereren ten voordele van de incubator zijn uitgesloten.

§2. De uitbating is qua openingsuren minimaal afgestemd op de dienstverlening van de incubator, waarbij er van uitgegaan wordt dat dit minimaal van 9u tot 17u betreft op werkdagen. De huurder kan hier in uitzonderlijke gevallen van afwijken, mits de aaneengesloten sluiting niet de 15 opeenvolgende kalenderdagen overschrijdt. Meerdere opeenvolgende sluitingsdagen zullen steeds tijdig gecommuniceerd worden. Ook na de gewone openingsuren staat het de huurder vrij om evenementen te organiseren in eigen beheer, evenwel steeds in afstemming met de huurkalender van de polyvalente ruimten in de incubator.

Met betrekking tot de naamgeving van de ruimte en het assortiment zal de huurder deze ter goedkeuring voorleggen aan de verhuurder waarbij de naam en het assortiment bij voorkeur geassocieerd wordt met de doelstelling van de site. De verhuurder verbindt ze zich toe om de naam en/of logo van de reczaak mee aan te kondigen op de daartoe voorziene, uniforme signalisatie in de voortuin van het poortgebouw in de Berlaarsestraat 31 en t.h.v. Berlaarsestraat 25 (onderdoorgang naar Barbara Vettersplein & parking).

De huurder staat in voor een vlotte opvang en een vlotte afhandeling van bestellingen tijdens piekmomenten (bv. tijdens de pauze of na afloop van een meeting, event of andere activiteit dat plaatsvindt in de vergaderzalen of polyvalente ruimten van de incubator). Daartoe staat de huurder in voor de aanwerving en bezoldiging van voldoende gekwalificeerd personeel en is verantwoordelijk voor de naleving van de geldende regelgeving (sociale wetgeving, sociaal statuut, ...). De huurder zorg ook voor een professionele en adequate inrichting van de keuken (i.f.v. de gewenste koude- & warmteketen) en de zaal om haar opdracht conform de FAVV - & PTI - voorwaarden te kunnen vervullen.

Het plaatsen van kansspeelkasten of het organiseren van gokspelen van welke aard ook, is verboden.

§3. De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij zij gelijktijdig geschiedt met de overdracht of de verhuring van het handelsfonds overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

§4. Indien de huurder de bestemming van de verhuurde ruimten wijzigt zonder de instemming van de verhuurder, zal deze laatste het recht hebben de ontbinding in rechte van de overeenkomst ten nadele van de huurder te vorderen volgens de voorwaarden beschreven in artikel 21 van dit contract. In ieder geval blijft de huurder hoofdelijk tot alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen gebonden.

§5. De uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder voor het uitoefenen van bepaalde activiteiten brengt geenszins enige waarborg of interventie van de verhuurder mede voor het bekomen van de administratieve vergunningen, welke nodig zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten, en alleen instaan voor de betaling van alle sommen, vergoedingen, belastingen, en andere rechten met betrekking tot de activiteiten van de huurder, zodat de verhuurder geen enkele aansprakelijkheid oploopt in geval van weigering of vertraging van deze vergunningen.

§6. Uitsluitend de huurder zal instaan voor de betaling van alle sommen, vergoedingen, belastingen, en andere rechten met betrekking tot de activiteiten van de huurder (incl. bv. Sabam & Billijke vergoeding).

De verhuurder aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid in geval van weigering of vertraging van deze vergunningen.

Wanneer de huurder een activiteit uitoefent zonder over de nodige vergunningen te beschikken, zal hij uitsluitend, zonder tussenkomst van de verhuurder, aansprakelijk zijn voor alle boeten en verplichtingen die uit die toestand voortvloeien.

ARTIKEL 4. DUUR VAN DE OVEREENKOMST EN OPZEGGINGSMOGELIJKHEDEN

§1. Onderhavige handelshuurovereenkomst voor de ruimte wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, met ingang vanaf de 1ste van de maand volgend op de ondertekening van deze overeenkomst door huurder en verhuurder, ná de voorlopige oplevering van de incubator door de aannemer aan de verhuurder. Deze laatste zal de huurder hierover tijdig informeren. De huurovereenkomst kan maximaal drie maal verlengd worden voor een periode van 9 jaar, overeenkomstig het bepaalde in de wet op de handelshuur.

§2. De huurder kan een einde maken aan de handelshuurovereenkomst op het einde van iedere periode van drie jaar, mits een vooropzeg van minstens zes maanden, te geven per aangetekend schrijven of per gerechtsdeurwaarderexploot overeenkomstig artikel 3 van de wet op de handelshuur.

§3. De verhuurder kan de lopende handelshuurovereenkomst bij het verstrijken van elke driejarige periode beëindigen, mits, per aangetekend schrijven, een vooropzeg te geven van minstens één jaar, overeenkomstig de voorwaarden bepaald in artikel 3 van de wet op de handelshuur.

§4. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

ARTIKEL 5. HUURPRIJS

§1. De huur is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse huurprijs voor de 5de van elke maand. De huurprijs loopt progressief op, rekening houdend met de voortgang van de werken van het PPS – project “Het Academisch Kwartier” (i.c. de gefaseerde afwerking van de nieuwe ondergrondse parking en van de nieuwbouw appartementsblokken).

De huurprijs (inclusief onroerende voorheffing) bedraagt 600 euro/maand vanaf de voorlopige oplevering van het gebouw B van de incubator (indicatief: 7/12/'22); Vanaf 13 maanden na deze voorlopige oplevering (o.v. van de gefaseerde voortgang van de werken) bedraagt de huurprijs 850 euro/maand; Vanaf de voorlopige oplevering van het Willem I – plein bedraagt de huurprijs 1.200 euro/maand (indicatief dd. 1/9/'24). De inrichtingswerken moeten uiterlijk 3 maanden na ingang van de handelshuurovereenkomst beëindigd zijn.

Voor de inname van het terras gerealiseerd op het openbaar domein [statuut] van het Willem I – plein (indicatieve datum oplevering: 1/9/'24) geldt het belastingreglement op terrassen en andere uitstallingen van de Stad Lier op het openbaar domein. Het vergt een schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen om de openbare weg te gebruiken voor eigen doeleinden. De vergunning kan online aangevraagd worden op lier.be. Een toelating is drie jaar geldig. Nadien kan er opnieuw een aanvraag ingediend worden. De verhuurder verwacht dat de aanvraag inname openbaar domein door de huurder binnen de 2 maanden na overdracht van het openbaar domein geschiedt.

In afwachting van de oplevering van het Willem I-plein kan aan de huurder de mogelijkheid worden geboden om gebruik te maken van het terras op het Barbara Vetersplein, hetgeen in samenspraak dient te gebeuren met de aldaar gevestigde reca-partner, i.c. het gastronomisch restaurant NEON (vml. Petit Cuistot) en de verhuurder.

§2. Deze prijzen zijn onderhevig aan de index der consumptieprijzen van de maand van het jaar voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst overeenkomstig hetgeen opgenomen onder artikel 7 van onderhavige overeenkomst.

§3. Behoudens andersluidende onderrichtingen van de verhuurder, zal de huurprijs betaald worden door overschrijving op rekening BE09 7340 3396 4557 van het Dungenhoeff Bedrijvencentrum BV.

§4. De huurder verklaart te weten dat de huurprijs marktconform is bepaald rekening houdende met het specifieke karakter en de ambitie van het gebouw en haar gebruikers gezien één en ander kadert in een breder initiatief om de buurt en het ecosysteem op de site leefbaar en commercieel interessant te maken.

ARTIKEL 6. DIENSTVERLENING TUSSEN HUURDER/VERHUURDER.

§1. Zoals reeds gesteld onder artikel 2 wordt de ruimte casco verhuurd aan de huurder. De afwerking is derhalve beperkt tot de ruwbouw met inbegrip van de mogelijkheid om aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. De huurder zal op eigen kosten de casco moeten afwerken en inrichten.

Enkel in de lobby (B.0.01) kan de huurder zitmeubilair voorzien, i.c. in functie van enkele werkeilandjes (dit betreft enkel het gedeelte tussen het inkomsas B.0.02 en het sanitair in de Lobby, i.c. totaal van 57,57 m²).

§2. De verhuurder kan op verzoek beroep doen op de huisraad zoals voorzien door de huurder in de ruimte, om deze kosteloos te ontlenen voor eigen evenementen, in exclusieve samenwerking met de huurder. Serviesgoed, kopjes, glazen en bestek mogen bij exclusieve samenwerking vuil geretourneerd worden aan de huurder.

§3. De huurder mag de polyvalente ruimten van de verhuurder ter beschikking stellen aan zijn klanten. Hij betaalt hiervoor 50% van het door de verhuurder gecommuniceerde gangbare tarief voor eindgebruikers indien de huurder instaat voor het briefen en inzetten van de zaalverantwoordelijke.

Voor evenementen en/of catering georganiseerd door de huurder, staat deze uitdrukkelijk ook in voor het opmaken van offertes, onderhandeling en facturatie ervan naar de eindklant. De verhuurder is in principe geen tussenpersoon.

Voor evenementen en/of catering georganiseerd door de huurder, staat deze uitdrukkelijk ook zelf in voor het klaarzetten/opruimen van alle materiaal, het verwijderen van alle gerelateerd afval, alsook de schoonmaak van de zaal.

Programmatie van de polyvalente ruimten door de huurder gebeurt steeds in overleg met de verhuurder die toestemming moet verlenen. Concrete opties en boekingen worden continu geactualiseerd in een te consulteren boekingsstelsel.

§4. De huurder mag beschikken over de toiletten van de verhuurder welke niet deel uitmaken van het verhuurde vastgoed.

§5. De website van de huurder voorziet voldoende verbinding en duidelijke linken met het ecosysteem en de faciliteiten van de incubator zodat beiden elkaar kruisbestuiven en zodoende extra cliënteel, huurders en bezoekers kunnen genereren.

ARTIKEL 7. INDEXERING

§1. De bedongen huurprijs vertegenwoordigt een koopkracht, die overeenstemt met het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Teneinde deze overeenstemming te behouden, zal de huurprijs automatisch en van rechtswege aangepast worden om de twaalf maanden op de verjaardag van de inwerkingtreding van huidige overeenkomst.

Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

“Nieuwe huurprijs = basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer” met

- de basishuurprijs: de vergoedingen zoals bepaald in artikel 5 van onderhavige overeenkomst;
- nieuw indexcijfer: het cijfer van de index der consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de aanpassing;
- aanvangsindexcijfer: het cijfer van de index der consumptieprijzen van de maand van het jaar voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst;

§2. Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen. Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde huurprijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde huurprijs in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs. Van deze clause zal van rechtswege slechts afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijking oplegt.

De eerste maand huur vanaf wanneer de eerste indexering zal worden toegepast is derhalve de 13^{de} maand na de oplevering en ondertekening van onderhavige overeenkomst, en deze toepassing herhaalt zich jaarlijks.

ARTIKEL 8. WAARBORG

§1. Als waarborg voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder in handen van de verhuurder, een bankwaarborg overhandigen die overeenstemt met 3 maanden huur, d.i. € 3.600.

Deze bankwaarborg moet een uitdrukkelijke clausule bevatten dat de waarborg niet opzegbaar is tijdens de duur van onderhavig huurcontract, en zolang de contractuele verplichtingen van de huurder lopen.

§2. De huurder verbindt er zich toe de bankwaarborg te overhandigen uiterlijk 14 kalenderdagen na de ondertekening van dit contract.

§3. In geval van verhoging van de huurprijs door indexering verplicht de huurder zich de bankwaarborg aan te passen aan de verstriking van elke periode van drie jaar, op zulke wijze dat ze met drie maanden van de nieuwe huurprijs overeenkomt.

§4. Deze waarborg zal de huurder bij het einde van het huurcontract worden terugbezorgd, nadat de huurder het bewijs heeft geleverd van de volledige uitvoering van alle op hem rustende verplichtingen. Tijdens het handelshuurcontract mag de waarborg in geen geval noch geheel, noch gedeeltelijk door de huurder worden besteed of voorbehouden voor de betaling van het huurbedrag of van de overige contractuele verplichtingen.

Bij niet-naleving door de huurder van zijn verplichtingen, mag de waarborg nochtans door de verhuurder worden gebruikt als compensatie der achterstallige betalingen en andere tekortkomingen van zijn verplichtingen, inbegrepen ter betaling van de huurbedragen en de gemeenschappelijke lasten.

§5. De huurder zal altijd de ruimte voorzien met een uitrusting en goederen, dewelke vrij van alle schuld zijn en waarvan de waarde met minstens één jaar huur overeenstemt.

ARTIKEL 9. VERTRAGING IN BETALING

Elk door de huurder verschuldigd bedrag, dat tien dagen na de vervaldag niet betaald is, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de verhuurder een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een hele maand aangerekend.

ARTIKEL 10. BELASTINGEN

Alle welkdanige belastingen en taksen van Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, die nu of later de verhuurde goederen bezwaren, zullen ten laste zijn van de huurder in verhouding tot de huur en tot de duur van de overeenkomst.

ARTIKEL 11. NUTSVOORZIENINGEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN

De abonnementen op water-, gas- en elektriciteitsdistributie, telefoon, ICT, centrale verwarming en andere, zijn ten laste van de huurder : deze omvatten alle hierop betrekking hebbende kosten.

De verhuurder engageert zich tot de installatie van een thermostaat en privatieve tellers voor de verschillende verbruikskosten. Bij opstart & bij periodiek verbruik wordt tegensprekelijk het verbruik

vastgesteld. De verhuurder maakt een facturatie op basis van marktconforme prijzen op. Deze facturen dienen binnen de maand na verzending aan de verhuurder betaald te worden. Bij laattijdige betaling zijn van rechtswege interesten verschuldigd, gelijk aan deze van toepassing op de huur.

ARTIKEL 12. VERANDERINGEN AAN DE GEHURDE RUIMTE

§1. Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan de gehuurde ruimte zullen enkel mogen uitgevoerd worden met het schriftelijke akkoord van de verhuurder.

De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de waarde en kwaliteit van de ruimte, de stevigheid en het eigen karakter van de ruimte of het storend zijn met de omgeving.

§2. De huurder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat zij deze vergunningen verkregen heeft. De huurder -en hij alleen- staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De verhuurder draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De huurder 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 bestuurlijke toelatingen.

§3. Behoudens andersluidende overeenkomst, die opgenomen moet worden in de schriftelijke toelating, kunnen de door de huurder aangebrachte veranderingen aan de ruimte overgenomen worden door een volgende huurder na onderling overleg. Indien de veranderingen aan de ruimte niet zouden worden overgenomen door een volgende huurder, dan wel indien er geen overeenkomst wordt bereikt met de volgende huurder, behoudt de verhuurder zich het recht te eisen dat de ruimte in haar oorspronkelijke staat hersteld wordt. Partijen kunnen hier in onderling overleg van afwijken om eventueel via schatting een overname voor te bereiden.

§4. Nochtans zal de huurder in de verhuurde ruimte alle voor zijn handel dienstige veranderingswerken mogen uitvoeren binnen de grenzen en de voorwaarden van art. 7 van de wet op de handelshuur.

§5. Eventuele aanpassingswerken opgelegd door bestaand of toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

§6. De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico. De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken. Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de eigenaar of van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, zijn dezen gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

§7. Het is de huurder verboden in en aan de in huur gegeven ruimte uithangborden, opschriften of reclame aan te brengen of te laten aanbrengen of er enig voorwerp, verlichtingstoestel of tent te hangen, zonder schriftelijke en voorafgaande toelating van de verhuurder, die zich het recht voorbehoudt het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

ARTIKEL 13. ONDERHOUD

§1. De huurder zal, minstens eenmaal per jaar, evenals bij zijn vertrek, op zijn kosten de apparatuur voor de centrale verwarming en de waterverwarmers door een specialist laten onderhouden en de waterverwarmers laten ontkalken, waarvan hij het bewijs zal leveren op het eerste verzoek van de verhuurder. Hij zal binnen en buiten, de gebarsten of gebroken spiegels en ruiten doen vervangen, welke ook de oorzaak van deze schade zij.

De huurder zal alle apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming, de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische zwakstroominstallatie enz. in goede staat onderhouden. Hij zal de leidingen en installatie beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de sanitaire apparatuur, leidingen en riolering niet verstopt geraken.

§2. De huurder zal erover waken dat de ruimte in goede staat van zindelijkheid onderhouden wordt en dat zo nodig zelfs het schilderwerk gewassen wordt.

Vanzelfsprekend hebben bovenstaande plichten enkel betrekking op de installaties en infrastructuur welke behoren, in het geheel of ten dele, tot de verhuurde ruimte.

§3. De verhuurder verbindt er zich toe om het poetsen van de gemeenschappelijke gang en het gemeenschappelijk sanitair op zich te nemen via zijn contract met een bevoegde poetsfirma. Tot de oplevering van het openbaar domein [statuut] van het Willem I – plein (indicatieve datum oplevering: 1/9/'24), verbindt de verhuurder er zich eveneens toe om de ramen aan de zijde van het Willem I – plein 4 maal per jaar in plaats van 2 maal per jaar (na oplevering) te laten poetsen.

ARTIKEL 14. BEWAKING EN VERZEKERING

§1. De huurder staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken toezicht van de in huur gegeven ruimte.

De huurder zal een polis Burgerlijke aansprakelijkheid - Uitbating afsluiten.

De huurder zal op vraag van de verhuurder een afschrift van de polis overmaken en een bewijs van betaling van de premie voorleggen.

De huurder is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van verhuurder, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van de exploitatie van de in huur gegeven ruimte.

De huurder zal enerzijds alle meubelen, toestellen en andere zich in de ruimte bevindende goederen, al dan niet in bruikleen, dan wel in eigendom, verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij.

Anderzijds zal hij bij dezelfde maatschappij een verzekeringspolis type "integrale brandverzekering" aangaan, dewelke het huurrisico, de huurverantwoordelijkheid, het verhaal van de burens en de waterschade dekt en hij zal op de eerste vraag van de verhuurder het bewijs leveren dat de premies werden betaald.

ARTIKEL 15. GEBRUIK

§1. De huurder zal de ruimte gebruiken als een goed huisvader en zal onmiddellijk de verhuurder op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan veertig dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving.

ARTIKEL 16. TERUGGAVE

De verhuurder zal bij de teruggave het recht hebben te eisen dat de huurder alles wat roerend is, en geen deel uitmaakt van de onroerende goederen en onroerende goederen door incorporatie, uit de verhuurde ruimte verwijderd, en dat hij alle schade die eventueel werd veroorzaakt, herstelt.

Bij gebrek aan overgaan door de huurder tot deze wegneming en deze herstellingen binnen de 10 werkdagen na het verstrijken van de huur zal de verhuurder rechtens, zonder ingebrekestelling, kunnen overgaan tot deze wegneming en herstellingen op kosten van de huurder, onder voorbehoud van alle andere rechten.

ARTIKEL 17. ONTEIGENING

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder ervan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende macht en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen, die de vergoeding toekomende aan de verhuurder zou verminderen.

ARTIKEL 18. FAILLISEMENT

In geval van faillissement, vrijwillig of gerechtelijk, concordaat, bankroet, nietigverklaring of in vereffeningstelling van de huurder, zal de verhuurder het recht hebben, indien hij dit wenst, zonder opzeggingstermijn een eind te maken aan de huurovereenkomst, door bij de post aangetekende brief.

ARTIKEL 19. AANPLAKKING – BEZOEK

Zes maanden voor dat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel door het verstrijken van de bedongen termijn, ofwel door opzegging of bij tekoopstelling van het eigendom zal de huurder tot op het ogenblik van zijn vertrek het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan, evenals de vrije en volledige bezichtiging door de liefhebbers, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg.

Gedurende de ganse looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde de ruimte mits afspraak met de huurder mogen bezichtigen.

ARTIKEL 20. VERVROEGDE VERBREKING

§1. In geval de huurder om de vervroegde verbreking van onderhavig huurceel verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortspruitend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het wederinhuren van de ruimte door een nieuwe door de verhuurder aanvaarde huurder, onder de uitdrukkelijke voorwaarde vooraf navolgende bedragen te betalen :

1. alle huren, belastingen, lasten en andere eventueel verschuldigde bedragen, tot op de datum waarop de nieuwe verhuring intreedt;
2. de eventuele kosten van in orde stelling van het eigendom berekend volgens een plaatsbeschrijving opgemaakt op uitsluitende kosten van de huurder door een in gemeen overleg of door de Vrederechter benoemde deskundige, indien tenminste één der partijen erom verzoekt;
3. een forfaitair vastgestelde vergoeding voor verbreking gelijk aan de laatste drie maanden huur;
4. alle kosten nodig voor de vaststelling van de vroegtijdige beëindiging of meer bepaald de kosten nodig inzake de authentieke akte of de verklaring af te leggen voor de Vrederechter.

§2. Bij verkoop van het onroerend goed waarin de ruimte zich bevindt, voorwerp van deze overeenkomst, kan onderhavige huurovereenkomst verbroken worden door de nieuwe eigenaar, mits opzeg van 1 jaar, binnen de drie maanden na de verkrijging van de ruimte aan de huurder betekend in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikels 12 en 16 van de handelshuurwet.

ARTIKEL 21. GERECHTELIJKE VERBREKING

Indien de huurceel te zijnen schade en laste verbroken wordt, zal de huurder alle welkdanige kosten, uitgaven en gerechtskosten voortspruitende of die zullen voortspruiten uit deze verbreking moeten dragen en tevens, buiten de reeds voor zijn vertrek vervallen en niet-betaalde huur, een vergoeding voor wederverhuring betalen gelijk aan een semester huur, verhoogd met zijn deel in de belastingen over deze periode.

Het inleiden, door de verhuurder, van een rechtsgeding vernietigt het recht voor de huurder om nog een minnelijke verbreking te verzoeken zoals voorzien in artikel 3d van onderhavige overeenkomst .

ARTIKEL 22. OVERDRACHT VAN HUUR

De huurder mag de huur niet overdragen of onderverhuringen toestaan zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder tenzij zij gelijktijdig geschiedt met de overdracht of de verhuring van het handelsfonds overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur.

ARTIKEL 23. HOOFDELIJKHEID

De verplichtingen van onderhavige huurovereenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar ten aanzien van de huurders, hun erfgenamen en rechthebbenden ten welke titel ook.

ARTIKEL 24. REGISTRATIE

De kosten van registratie van deze huurceel worden voor 100% door de huurder betaald. De huurder zorgt ervoor dat de registratie uiterlijk 2 maanden na ondertekening van dit contract werd aangevraagd en bezorgt een afschrift van de registratie aan de verhuurder ("Afschrift van de

registratie”, bijlage 4). Enkel voor het heffen van de registratierechten, worden de niet in getallen uitgedrukte lasten met betrekking tot deze overeenkomst geschat op 10% van de huurprijs.

ARTIKEL 25. SLOTBEPALINGEN

§1. Partijen kunnen wijzigingen aanbrengen aan onderhavige overeenkomst. Deze wijzigingen worden verplicht opgenomen in een bijlage welke voorafgaandelijk moet worden goedgekeurd door de Partijen. Behoudens een goedgekeurde en ondertekende bijlage kan de overeenkomst niet worden gewijzigd.

§2. De verhuurder verbindt er zich toe dat, binnen de gebouwen van de incubator, geen andere reca-functies zullen gevestigd worden dan in de ruimte waarop deze overeenkomst betrekking heeft en het voornoemd, gastronomisch restaurant. Bestemmingswijziging van de ter beschikking gestelde ruimten van de incubator, dient in samenspraak te verlopen.

§3. De huurder heeft het recht om deze handelshuurovereenkomst eenzijdig en zonder vergoeding te verbreken binnen een periode van 2 maanden na ondertekening indien hij niet alle onderstaande vergunningen en goedkeuringen heeft ontvangen en voor zover hij deze tijdig en volledig heeft aangevraagd:

- drankvergunning
- PTI – attest
- Inname openbaar domein (i.f.v. privatieve doeleinden, i.c. openbaar terras)
- Toelating FAVV

De huurder dient de verhuurder hiervan aangetekend in kennis te stellen.

§4. In de periode tussen de aanvang van de inrichtingswerken tot de eigenlijke opening van de ontbijt- en lunchbar, zal de huurder drank en kleine maaltijden aanbieden, ófwel aan een kleine verkoopstand in de gang t.h.v. de handelshuurruimte of in een gedeelte van de handelshuurruimte. De huurder kan tijdens de inrichtingswerken van de ontbijt- & lunchbar ook drank en kleine maaltijden aanbieden in een foodtruck tijdens de openingsuren van de incubator, rekening houdend met de openingsuren van de incubator en de vraag van de bezoekers. Deze foodtruck kan geplaatst worden aan het Barbara Vettersplein tenzij de verhuurder een andere locatie aanduidt.

De datum van de opening van alle ruimten van de incubator, betreft de datum van de voorlopige oplevering van de incubator door de aannemer aan de verhuurder. Deze laatste zal de huurder tijdig informeren.

§5. Partijen zullen deze overeenkomst te goeder trouw uitvoeren.

§6. Deze overeenkomst is deelbaar. Een nietige bepaling leidt niet tot de nietigheid van de ganse overeenkomst. In voorkomend geval zullen Partijen te goeder trouw een rechtsgeldige clausele onderhandelen die zo nauw mogelijk aansluit bij de oorspronkelijke doelstellingen van de Partijen.

§7. Geschillen tussen Partijen zullen in eerste instantie op een minnelijke wijze worden geregeld.

§8. Het Belgisch recht is van toepassing op onderhavige overeenkomst.

§9. De Nederlandstalige hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen zijn bevoegd voor conflicten met derden.

ARTIKEL 26. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Plannen (Grondplan, West- en Oostgevel)
- Bijlage 2: Technische randvoorwaarden
- Bijlage 3: Plaatsbeschrijving van de ruimte (later toe te voegen)
- Bijlage 4: Afschrift van de registratie (later toe te voegen)

*

* *

Opgemaakt te Lier, op XXX in vier exemplaren, waarvan drie exemplaren overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie en het vierde in handen blijft van de verhuurder.

VOOR AKKOORD,

(handtekening der partijen, telkens voorafgegaan door de woorden "gelezen en goedgekeurd")

De verhuurder

Dungelhoeff Bedrijvencentrum BV

Luc Verheyen,
zaakvoerder

De huurder

XXX

XXX,
zaakvoerders