**ONTWERP KORTE DUUR HUUROVEREENKOMST POP-UP ZOMERBAR PASTORIJTUIN GROOT-VORST**

Tussen:

1) **De gemeente Laakdal** met administratieve zetel te Markt 19, 2430 Laakdal en ondernemingsnummer BE 021.6769.066, hier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden:

- a) Jerry Verspreet, algemeen directeur;

- b) Tine Gielis, burgemeester;

Beiden daartoe wettelijk gemachtigd bij beslissing van het College in zitting van …………………………,

hierna genoemd ‘de Gemeente', enerzijds

en

2) …………………………………………………………………..

hierna genoemd ‘de huurder’, anderzijds,

hierna samen genoemd ‘de partijen’

wordt volgende korte duur huurovereenkomst afgesloten:

**Artikel 1 Voorwerp van deze huurovereenkomst**

§1 Deze overeenkomst heeft tot voorwerp de huur van een deel van het terrein ‘pastorijtuin Groot-Vorst’ ter hoogte van Markt 5, 2430 Laakdal met een oppervlakte van +/- 400 m² – zie Bijlage 1 - voor de exploitatie van een pop-up zomerbar tijdens de zomermaanden van 2020.

§2 De precieze afbakening wordt aangeduid in de plaatsbeschrijving (Bijlage 2), die als onderdeel wordt aangehecht aan onderhavige overeenkomst.

§3 Deze overeenkomst is geen handelshuurovereenkomst. De handelshuurwetgeving is hierop niet van toepassing. Deze overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van het Decreet van 17 juni 2016 houdende de huur van korte duur voor handel en ambacht.

**Artikel 2 Staat van het terrein**

Het terrein wordt in huur gegeven in de toestand waarin het zich bevindt bij de aanvaarding van de huurovereenkomst.

In aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze wordt er een plaatsbeschrijving opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst. Deze staat wordt bij de overeenkomst gevoegd (Bijlage 2).

De huurder verbindt er zich ertoe het terrein ten laatste op de laatste verhuurdag te ontruimen. Zo laat hij dit achter in dezelfde staat als bij aanvaarding van de huurovereenkomst. Op dat moment wordt daarom eveneens een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

**Artikel 3 Naleving reglementeringen**

De huurder handelt voor eigen rekening en zal zich als dusdanig met de betreffende wetten en reglementeringen in orde stellen, dit ter volledige ontlasting van de gemeente Laakdal (o.a. alle wetten, voorschriften en regels die moeten nageleefd worden in verband met het leveren van dranken, bereide spijzen en voedingswaren en desgevallend het inschakelen van personeel, politiereglement houdende maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in publiek toegankelijke lokalen en tijdens publiek toegankelijke evenementen, Algemeen Politiereglement, GAS-reglement, Omgevingsvergunningen,…). De huurder zorgt er tevens voor dat de uitbating niet strijdig is met de openbare orde en goede zeden.

**Artikel 4 Bestemming**

§1 De huur wordt toegestaan voor de volgende bestemming:

Huur voor de exploitatie van een pop-up zomerbar door de huurder zelf conform het concept dat door de huurder werd ingediend bij zijn kandidaatstelling. Het maximum aantal toegelaten bezoekers en de voorschriften op vlak van inrichting worden bepaald door de corona-richtlijnen die van kracht zijn en het politiereglement houdende maatregelen tot het voorkomen en bestrijden van brand in publiek toegankelijke lokalen en tijdens publiek toegankelijke evenementen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 februari 2018.

Het goed mag uitsluitend gebruikt worden voor voormelde activiteiten. De huurder verbindt er zich toe de aldus bepaalde bestemming van het goed te eerbiedigen en mag deze onder geen enkel beding wijzigen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de gemeente.

De kosten voor het operationeel maken van het terrein met het oog op de exploitatie van een zomerbar worden gedragen door de huurder. De huurder kan de door hem gemaakte kosten met betrekking tot de exploitatie niet verhalen op de gemeente.

§2 Voor het organiseren van randanimatie (bijvoorbeeld een rommelmarkt, een kampeeravond…) moet voorafgaandelijk en schriftelijk toestemming aan de gemeente worden gevraagd.

§3 Het is verboden kansspelapparaten en caféspelen te plaatsen op het terrein. Het is de huurder verboden automaten van welke aard ook te plaatsen op het terrein, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de gemeente en conform de toepasselijke reglementering.

§4 Het plaatsen van reclamepanelen, publiciteitsborden e.d. in de horeca-uitbating is enkel toegelaten mits voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toelating van de gemeente en conform de toepasselijke reglementering.

§5 De huurder vermijdt elke handeling die de goede naam en faam van de gemeente zou kunnen schaden.

§6 De huurder is volledig verantwoordelijk voor de exploitatie en kan de gemeente hiervoor niet aansprakelijk stellen.

§7 Het is verboden te parkeren op het terrein behoudens het laden en lossen dat verband houdt met de activiteit.

**Artikel 5 Gebruikers**

§1 De pop-up zomerbar heeft een openbaar karakter en is gratis toegankelijk voor het publiek.

§2 De huurder moet zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enige vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.

**Artikel 6 Duur van de overeenkomst**

§1 De huurovereenkomst treedt in werking vanaf de eerste maandag die volgt op de ondertekeningdatum en dit van XX/XX/2020 tot en met XX/XX/2020.

§2 De huurovereenkomst kan verlengd worden mits schriftelijk akkoord tussen beide partijen. De totale duur kan echter een termijn tussen juni en oktober 2020 niet overschrijden.

§3 Om de gemeente toe te laten de resultaten van de verleende huur te beoordelen dient de huurder alle nuttige documenten ter beschikking van de gemeente te stellen. Een eenvoudige aanvraag van de gemeente volstaat en de huurder dient binnen de drie weken daaraan gevolg te geven.

**Artikel 7 Huurvergoeding**

§1 De huurvergoeding betaalbaar door de huurder bedraagt [……..] EUR per maand voor volledige maanden dat het goed wordt gehuurd. De huurvergoeding voor onvolledige maanden betaalbaar door de huurder wordt omgerekend naar [……..] EUR per dag voor de resterende kalenderdagen van de desbetreffende onvolledige maand dat het goed wordt gehuurd.

§2 De betaling dient telkens te gebeuren uiterlijk de vijfde (5e) kalenderdag van iedere maand.

De vergoeding wordt gestort op het rekeningnummer BE86 0910 0009 9150 van de gemeente Laakdal met vermelding van “huurvergoeding pop-up zomerbar maand/jaar”.

§3 Bij niet-tijdige betaling van de huurvergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten op aan de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van effectieve betalingen, onverminderd het recht van het bestuur om éénzijdig de huurovereenkomst te verbreken.

§4 Bij verplichte sluiting door overmacht van de pop-up zomerbar betaalt de gemeente het gedeelte voor de verplichte sluitingsdagen waarvoor reeds een huurvergoeding werd betaalt terug a rato van [……..] EUR per verplichte sluitingsdag.

**Artikel 8 Nutsvoorzieningen**

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals verwarming, telefoon en internet zijn volledig ten laste van de huurder. De reële kosten van water- en elektriciteitsverbruik zijn ten laste van de huurder en worden door de gemeente doorgerekend aan de huurder. De gemeente staat niet garant voor de aansluitingen op eender welk distributienetwerk van nutsvoorzieningen.

**Artikel 9 Belastingen en taksen**

Alle en om het even welke (huidige en toekomstige) belastingen en taksen, uitgezonderd de onroerende voorheffing, die door de Staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen (zullen) geheven worden met betrekking tot het in huur gegeven goed, in bezetting of de activiteiten die het door de huurder worden uitgeoefend, evenals alle auteursrechten (SABAM), billijke vergoeding of andere naburige rechten die het gevolg zijn van eender welke activiteit op het terrein, zijn ten laste van de huurder. De onroerende voorheffing is ten laste van de gemeente.

**Artikel 10 Aansprakelijkheid en Verzekeringen**

§1 De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die de huurder zou lijden door de schuld van verbruikers, bezoekers of als gevolg van diefstal of inbraak. De gemeente heeft geen bewakingsplicht.

De huurder is volledig aansprakelijk voor elke schade aan zijn persoon of goederen en aan de persoon en goederen van zijn personeel of derden die bij het uitoefenen van de exploitatie ontstaat, het risico van burenverhaal inbegrepen.

§2 Alle verplichte verzekeringen (waaronder de verplichte verzekering tegen objectieve aansprakelijkheid inzake brand en ontploffing) zijn ten laste van en worden afgesloten door de huurder. De huurder is tevens verplicht om zich onder meer te verzekeren voor brand voor de volledige installatie van de zomerbar, alsmede voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid t.o.v. derden. Deze verzekeringen dienen tevens alle risico’s ten laste van de gemeente te dekken.

De verzekeringen dienen uiterlijk bij de inwerkintreding van deze overeenkomst te worden aangegaan. Op vraag van de gemeente dient de huurder onmiddellijk de polissen en het bewijs van betaling van de premies voor te leggen.

**Artikel 11 Naleving vereisten hygiëne, milieu, ea.**

§1 De huurder verbindt er zich toe tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instanties zouden voorgeschreven worden.

§2 Er wordt een geluidsnorm van maximaal 95 dB opgelegd. Dit kan herbekeken worden naar aanleiding van mogelijke geluidshinder. Uitzonderingen hierop kunnen aangevraagd worden aan de gemeente mits grondige motivatie.

§3 De huurder is verantwoordelijk voor het gescheiden ophalen van het afval en draagt hiervan ook de kosten.

§4 De huurder zorgt voor voldoende kwaliteitsvolle sanitaire voorzieningen en staat in voor het onderhoud. De sanitaire voorzieningen zijn van die aard dat er geen afvalwater wordt geloosd op het domein.

**Artikel 12 Exploitatie**

§1 De tijdelijke horeca-uitbating mag dagelijks open zijn in een vast regime, waarvan het minimum 1 dag tijdens de week en 1 dag tijdens het weekend publiek toegankelijk dient te zijn. De tijdelijke horeca-uitbating dient dagelijks vanaf 22u gesloten te zijn voor het publiek.

Uitzonderingen hierop kunnen aangevraagd worden mits grondige motivatie.

Op donderdagen wordt de pastorijtuin gebruikt voor de openluchtfilms. De huurder maakt hiervoor de nodige afspraken met de gemeente.

§2 Het aangeboden assortiment van spijzen en dranken en de tarieven worden voorafgaandelijk en schriftelijk goedgekeurd door de gemeente en zal als bijlage aan deze overeenkomst worden gevoegd. De prijzen moeten goed zichtbaar zijn en moeten dienst en btw inbegrepen vermeld zijn.

§3 Er mogen geen rookwaren verkocht worden. De huurder volgt de wet ‘algemene regeling van rookvrije gesloten plaatsen toegankelijk voor het publiek’.

§4 Tijdens bepaalde evenementen in de pastorijtuin van Groot-Vorst zullen de nodige afspraken gemaakt worden met de huurder. De kalender van de evenementen zal bij ondertekening van de huurovereenkomst aan de huurder gegeven worden. Nieuwe aanvragen worden steeds en zo snel mogelijk met de huurder besproken.

§5 Het terrein van de pastorijtuin dat geen deel uitmaakt van de tijdelijke horeca-uitbating zoals aangeduid in de plaatsbeschrijving, kan door de jeugdverenigingen gebruikt worden als speelweide. De huurder dient hier rekening mee te houden.

**Artikel 13 Schoonmaak, onderhoud en controle**

De huurder is gehouden tot de schoonmaak en het onderhoud volgens de noodwendigheden van de hygiëne. De huurder is gehouden het gehuurde terrein als een goede huisvader te gebruiken zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen.

De huurder is verplicht om alle gewone maatregelen te treffen die schade aan het gehuurde kunnen voorkomen, o.m.

* bedekking van het grasplein beperken tot een minimum;
* de boomspiegels (projectie van de boomkruin op de grond) moeten gevrijwaard blijven van betreding, in het bijzonder met voertuigen en zware constructies.

De huurder is verantwoordelijk voor de veiligheid (diefstal, calamiteiten,…) op het terrein en dit zowel voor, tijdens als na de openingsuren. De zomerbar dient zo georganiseerd te worden dat ze geen aanleiding geeft tot diefstal of vandalisme.

**Artikel 14 Schadebeding**

§1 De gemeente heeft, onverminderd wat bepaald is in deze overeenkomst, het recht om ingeval van een schending van één van de bepalingen van deze overeenkomst door de huurder, van deze laatste een schadevergoeding te eisen die hierbij conventioneel wordt vastgesteld op 50 EUR per dag ten voordele van de gemeente, en dit tot zolang de overtreding of nalatigheid duurt, onverminderd het recht van het College om de werkelijke schade aan te tonen en ter zake een vergoeding te vorderen.

§2 De huurder kan geen aanspraak maken op een vergoeding en/of verlenging van de overeenkomst wegens moeilijke exploitatie, hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen of alle andere ongemakken die met de exploitatie verband houden, van welke aard ook, met uitzondering van de bepalingen van artikel 7 van onderhavige overeenkomst.

**Artikel 15 Verbreking van de overeenkomst**

§1 De gemeente heeft ten allen tijde het recht om per aangetekend schrijven eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzegtermijn noch schadeloosstelling vereist is, de huurovereenkomst te verbreken, ingeval van overmacht, indien het algemeen belang dit zou vereisen of ingeval van grove fout of ingeval van herhaaldelijke lichte fouten of faillissement in hoofde van de huurder, met uitzondering van de bepalingen van artikel 7 van onderhavige overeenkomst.

Worden alleszins doch niet-limitatief beschouwd als voldoende reden tot het verbreken van de overeenkomst:

- Niet-betaling door de huurder van verschuldigde bedragen;

- Faling of faillissement van de huurder;

- Grove nalatigheid in de uitbating;

- Ingeval feiten, strijdig met de moraal, door de huurder geduld worden of ingeval de huurder de inrichting op zodanige wijze exploiteert dat de goede naam ervan in het gedrang komt;

- In geval van eerrovende, strafrechtelijke of correctionele veroordelingen, in hoofde van de huurder (of zijn aangestelden);

- Het vaststellen ten laste van de huurder, zijn afgevaardigden of zijn personeel van feiten in strijd met de goede zeden of die de openbare orde verstoren;

- In geval van onbekwaamheid van de huurder om het beroep uit te oefenen;

- In geval de huurder ingaat tegen de bindende adviezen van de gemeente.

De huurder zal geen enkele vergoeding kunnen eisen in het geval de gemeente de huur zou beëindigen met toepassing van dit artikel.

§2 De huurder kan de huur ten allen tijde beëindigen door middel van een aangetekend schrijven of bij gerechtsdeurwaardersexploot mits hij een maand van tevoren opzegt.

§3 De gemeente kan zonder motivering de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen, mits het betalen van een opzegvergoeding van 3 maanden huurvergoeding.

§4 De huur wordt steeds automatisch beëindigd:

* Bij het einde van de huurperiode
* Ingeval van overlijden of stopzetting van de huurder, zo hij een natuurlijk persoon is
* In geval van ontbinding van de huurder, zo hij een rechtspersoon is

§5 Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de handelshuurwetgeving valt.

**Artikel 16 Toezicht en controle**

Partijen komen overeen dat de gemeente toezicht en controle mag uitoefenen op de naleving door de huurder van zijn verplichtingen zoals voortvloeiend uit deze overeenkomst. De gemeente mag zich op basis van dit recht steeds in het ter beschikking gestelde goed begeven om de naleving van de huurovereenkomst te controleren.

De huurder is gehouden op het eerste verzoek aan de gemeente alle inlichtingen over zijn activiteiten te verstrekken.

**Artikel 17 Toepasselijk recht - Rechtsmacht**

§1 Toepasselijk recht

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Partijen zullen deze overeenkomst aanpassen aan elke wijziging in de toepasselijke regelgeving

§2 Rechtsmacht

Alle geschillen met betrekking tot de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering en de beëindiging van deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Turnhout.

Vooraleer een geschil aan de bevoegde rechtbank voor te leggen, verbinden partijen zich ertoe te goeder trouw en met in acht name van de redelijke belangen van de andere partij te onderhandelen met het oog op een minnelijke regeling.

Daartoe zal de eisende partij de andere partij bij aangetekend schrijven kennis geven van de aard van het geschil en de mogelijke oplossingen.

**Artikel 18 Overdracht**

De huurder mag noch deze overeenkomst noch enig recht of verbintenis uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen, noch deze overeenkomst in onderhuur geven.

**Artikel 19 Verzaking - Cumulatieve Rechten**

Verzuim of vertraging in de uitoefening door een van de partijen van enig recht uit deze overeenkomst houdt geen verzaking aan dat recht in, en evenmin zal enige gedeeltelijke uitoefening van zulk recht de verdere uitoefening van dit recht of de uitoefening van elk ander recht uitsluiten.

De rechten die uitdrukkelijk voorzien zijn in deze overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen andere wettelijk voorziene rechten uit tenzij in deze overeenkomst anders bepaald.

**Artikel 20 Splitsbaarheid**

Elke bepaling van deze overeenkomst die ongeldig, verboden of onafdwingbaar zou zijn in om het even welke rechtsorde zal geen rechtskracht en uitwerking hebben in die rechtsorde, zonder echter de overige bepalingen van deze overeenkomst in deze of enige andere rechtsorde ongeldig te maken of hun geldigheid of afdwingbaarheid aan te tasten. Partijen zullen in dat geval die ongeldige, verboden of onafdwingbare bepaling te goeder trouw vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect heeft.

**Artikel 21 Interpretatie**

De titels in deze overeenkomst zijn enkel gemakshalve gebruikt en zullen niet dienen voor de interpretatie van deze overeenkomst.

**Artikel 22 Volledige overeenkomst**

Deze overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen de partijen met betrekking tot het voorwerp van deze overeenkomst en komt in de plaats van alle vroegere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten en afspraken.

Elke wijziging, aanpassing of toevoeging aan de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst moet, teneinde geldig te zijn, schriftelijk geschieden en ondertekend worden door de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van beide partijen.

**Artikel 23 Registratie**

De gemeente zal, op zijn kosten, zorgen voor de registratie van deze huurovereenkomst van korte duur houdende kleinhandel of ambacht.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Laakdal op ……………………………….. in drie (3) originele exemplaren, waarvan elke partij erkent er één (1) te hebben ontvangen en één (1) bestemd voor de registratie.

Voor de gemeente,

Algemeen directeur Burgemeester,

Jerry Verspreet Tine Gielis

Voor de Huurder,

………………………………………………

Bijlagen

BIJLAGE 1 – Plan met in huur gegeven delen.

BIJLAGE 2 – Staat van het goed – plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur.

**BIJLAGE 1 – PLAN MET IN HUUR GEGEVEN DELEN**

De pastorijtuin Groot-Vorst is gelegen op Markt 5, 2430 Vorst - Laakdal (Afdeling A). Een deel van de pastorijtuin vooraan met een oppervlakte van 400 m² wordt in huur gegeven.



*1- huidige kadastrale toestand*



*2 - luchtfoto*

**BIJLAGE 2 – STAAT VAN HET GOED – PLAATSBESCHRIJVING BIJ AANVANG VAN DE HUUR**