

OVEREENKOMST HUUR VAN KORTE DUUR

Tussen,

de vzw Heemschut, Guldendal 20, 1850 Grimbergen, handelend als beheerder van de gemeentelijke eigendommen die haar door de gemeente Grimbergen toevertrouwd werden door de overeenkomst tussen de Gemeente Grimbergen en de vzw Heemschut van 20/11/1976, en vertegenwoordigd door mevrouw Veerle De Smedt, voorzitter, hierna **het bestuur** genoemd, enerzijds,

en,

_____, vertegenwoordigd door _____
_____, hierna **de huurder** genoemd, anderzijds,

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORWERP EN BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Artikel 1 Het bestuur verhuurt het café De Liermolen, gelegen te Grimbergen in de Vorststraat 8, gekadastreerd als 2de afdeling, sectie D, nr. 165G en 165E (deels).

Deze verhuur is van korte duur, volgens de bepalingen van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht van 17 juni 2016. De tijdelijke verhuur gebeurt onder de hiernavolgende algemene en bijzondere voorwaarden.

STAAT VAN DE GOEDEREN

Artikel 2 De huurder verklaart het in tijdelijke verhuur gegeven gebouw bezichtigd te hebben of goed te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin het zich bevindt en het als zodanig te aanvaarden. De huurder verbindt er zich toe het gebouw en de bijhorende goederen bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat of beter achter te laten, met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de huurder niet aansprakelijk is.

De huurder bekomt het kosteloos gebruik van de roerende goederen, meubels en materieel die beschikbaar zijn in het in tijdelijke verhuur gegeven gebouw. De terrasmeubelen staan ter beschikking van de huurder maar blijven steeds eigendom van de vzw Heemschut. De huurder is verplicht deze meubelen in goede toestand te houden, zo nodig te herstellen. Hij mag deze goederen niet verwijderen zonder toestemming van het bestuur. Het staat de huurder vrij het bij de aanvang van de concessie beschikbare meubilair en materieel aan te vullen met meubilair en/of materieel nuttig om een goede uitbating te verzekeren. Deze goederen blijven zijn eigendom.

GOEDEREN EN BESTEMMING

Artikel 3

De huur wordt toegestaan voor de volgende ruimtes, zoals aangeduid op het hierbij gevoegde plan in **groene** kleur. Gezegd plan zal aan de huidige overeenkomst gevoegd worden om er een ondeelbaar geheel mee te vormen en zal door de partijen geparafeerd worden:

- horecazaak café De Liermolen: totaal 91,72 m²
 - vatenberging: 3,35 x 4,25 m = 14,2 m² (hoogte 1,8 m)
 - sanitair: 1 heren en 1 damestoilet: 2,5 x 4 = 10 m²
 - gelagzaal gelijkvloers incl. toog: 6,4 x 6,8 = 43,52 m²
 - mezzanine: 4 x 3,5 + lounge salon 2,5 x 4 = 14 + 10 = 24 m²
- terras: ca. 24 x 12 = 288 m² volgens weergave op plan in bijlage
- kooi voor tijdelijke afvalopslag

Rondom de groene zone bevinden zich ruimtes in gebruik door het MOT en het openbaar domein. De huurder kan geen gebruik maken van die ruimtes en moet ten alle tijden de doorgang ertoe vrij houden.

Artikel 4

Het goed wordt verhuurd uitsluitend met het oog op het inrichten en uitbaten van een café/taverne die voor iedereen op regelmatige tijdstippen toegankelijk is.

Uitgesloten activiteiten zijn:

- het uitbaten van een restaurant, snackbar, broodjeszaak of frituur;
- het uitbaten van een nachtclub, privéclub, concertzaal, dancing of discotheek;
- activiteiten die strijdig zijn met de openbare orde of goede zeden;
- activiteiten die strijdig zijn met de erfgoedwaarden van het gebouw en de site, beschermd als monument en als dorpsgezicht;
- activiteiten die de museumwerking storen of belemmeren.

Tevens is uitgesloten:

- het plaatsen van drank-, snoep-, gok- en andere automaten binnen en buiten de gebouwen, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door het bestuur.

Niet vermelde activiteiten kunnen georganiseerd worden mits voorafgaande (minstens 1 maand voor de start van de activiteit) aanvraag en daaropvolgende schriftelijke toelating van het bestuur en indien nodig ook van het

gemeentebestuur.

De huurder verbindt er zich toe de aldus bepaalde bestemming van de goederen te eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur mag geen wijziging van de bestemming van de in tijdelijke verhuur gegeven goederen gebeuren.

Artikel 4bis-a De huurder is verantwoordelijk voor de goede naam en standing van de uitbating, die dient te gebeuren binnen de normen van de openbare orde en de goede zeden.

Artikel 4bis-b De huurder moet zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enigerlei vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.

Artikel 4bis-c Het bestuur neemt geen enkele bewakingsplicht op zich; het is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadiging, brand, verlies of diefstal. De huurder ontslaat het bestuur van alle verantwoordelijkheid hieromtrent behalve wat betreft de verantwoordelijkheid van de eigenaar voor de bestaande gebouwen; hij ontzegt zich alle verhaal tegen het bestuur en waarborgt dit tegen alle verhaal van wie het ook moge wezen.

Artikel 5 De huurder moet zich strikt gedragen naar de richtlijnen, die hem in verband met de uitbating verstrekt worden door het bestuur vóór of tijdens de huurtermijn.

De huurder moet alleszins de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating van het café De Liermolen verzekeren: voor het gemak van de klant zal het café vaste openingsuren hanteren die ter plekke en online worden geafficheerd.

De openingsuren worden in onderling overleg bepaald en in deze overeenkomst vastgelegd.

De vastgelegde openingsuren kunnen slecht gewijzigd worden na overleg en goedkeuring van het bestuur.

Indien de huurder wenst te sluiten voor een langere periode, meldt hij dat op voorhand aan het bestuur. Jaarlijkse sluiting wegens vakantie wordt niet toegestaan tijdens de zomermaanden juli en augustus.

DUUR

Artikel 6

Deze huurovereenkomst heeft een duur van maximum 1 jaar, te starten op 00000000 en eindigend op 0000000000. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege op zijn einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en

zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing.

De huurder is gerechtigd deze huur te allen tijde op te zeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van 1 maand. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief.

Beide partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens 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 toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek valt.

HUURVERGOEDING

Artikel 7 De huur is vastgesteld op € 0000 per maand, voor de eerste maal betaalbaar voor de maand 0000000 2022.

De huur moet door de huurder vóór de vijfde van iedere maand betaald worden op het rekeningnummer IBAN BE98 0010 4848 2393 / BIC GEBABEBB van de vzw Heemschut met vermelding van begrotingsartikel 7111/31, en "huur café Liermolen (maand/jaar)".

Bij niet-tijdige betaling van de huur brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voor een bedrag van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van het bestuur om de gerechtelijke ontbinding van het huurcontract te vorderen.

Artikel 8 Het huurbedrag is vanwege de beperkte duur van het contract niet automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen.

Artikel 9 De kosten voor het leegmaken van de septische put, het onderhoud van de noodverlichting, het onderhoud van de brandblussers, de schoonmaak van dakgoten worden vanwege de beperkte duur van dit contract gedragen door het bestuur.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Artikel 10 Het bestuur of zijn afgevaardigde is steeds gerechtigd om zich, na afspraak, in de in tijdelijke verhuur gegeven lokalen te begeven om er controle uit te oefenen op de eerbiediging van de bepalingen van deze overeenkomst.

In geval van vragen, problemen of meldingen is het MOT steeds het aanspreekpunt, met als verantwoordelijke Steven De Waele, secretaris van Heemschut vzw en conservator.

Artikel 11 Het is de huurder verboden deze huur geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan of het goed met enige hypotheek te bezwaren.

Het is de huurder toegestaan een uitbater en/of personeel aan te werven staande onder zijn gezag en/of een zelfstandige uitbater aan te stellen. In dat geval moet het bestuur zijn instemming betuigen met de persoon/personen, die door de huurder hiervoor wordt/worden voorgesteld.

De huurder en/of de uitbater zullen, wat het personeel betreft, zich steeds schikken naar de gevestigde moraliteitsprincipes op het houden van slijterijen van gegiste dranken. Het bestuur kan zich verzetten tegen aanwerving of het verder in dienst houden van personeelsleden of tegen de aanstelling van een uitbater die wegens onvoldoende bekwaamheid, hun houding jegens de bezoekers of om morele grond niet de waarborg bieden die vereist is.

Artikel 12 Ingeval van liquidatie, faillissement of concordaat in hoofde van de huurder neemt het huurcontract van rechtswege een einde.

WAARBORG

Artikel 13

Algemene waarborg

De huurder zal tot waarborg van zijn verplichtingen binnen een maand na de inwerkingtreding van deze overeenkomst een bedrag van (3 x de huur)00000 € hetzij in speciën, hetzij in de vorm van een bankgarantie indienen bij het bestuur.

Het bestuur of zijn afgevaardigde is gerechtigd in geval van niet-uitvoering door de huurder van zijn verplichtingen, de verschuldigde bedragen te verhalen op de waarborgsom. De bankgarantie moet de verbintenis van de bank inhouden dat de bank de door de huurder verschuldigde bedragen ten belope van 0000 € op eenvoudig verzoek van het bestuur of zijn afgevaardigde aan het bestuur zal betalen, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

De huurder zal naargelang van het geval het in speciën gestelde bedrag of de gestelde bankgarantie terugkrijgen bij het einde van de overeenkomst voorzover hij al de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen is nagekomen.

KOSTEN, TAKSEN EN HERSTELLINGEN

Artikel 14 De huidige aansluitingen van water, elektriciteit en gas staan op naam van het bestuur. De kosten die gefactureerd worden aan het bestuur van het verbruik tijdens de duur van het huurcontract worden door gefactureerd aan de huurder. Daartoe worden bij de aanvang en het beëindigen van het huurcontract de meterstanden genoteerd. Er is geen aansluiting voor telefoon, internet of televisie. Desgewenst kan de huurder hiervoor op eigen kosten en verantwoordelijkheid zorgen, op voorwaarde dat er voor deze aansluitingen geen structurele wijzigingen aan het in huur gegeven gebouw nodig zijn.

Artikel 15 Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in tijdelijke verhuur gegeven ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de huurder worden uitgeoefend, zijn ten laste van de huurder.

Artikel 16 Het bestuur verbindt er zich toe het genot van de in tijdelijke verhuur gegeven gebouwen te leveren, alsook de grote herstellingen te laten doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste van de huurder zijn. Als grote herstellingen worden uitsluitend beschouwd:

- dakwerken
- afvoerbuizen buiten het gebouw, die beschouwd worden als behorende tot de uitbating
- hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller
- terrasaanleg

Voor het overige wordt inzake de onderhouds- en herstellingswerken verwezen naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huur van goederen onverminderd hetgeen bij deze bedongen wordt onder artikel 9 van de bijzondere voorwaarden.

De Gemeente Grimbergen, i.s.m. het bestuur, start in de loop van 2023 met een grondige opwaardering van de site met de restauratie van de schuur en andere gebouwen en de volledige heraanleg van het erf in het kader van de thematische erfgoedpremie voor Erfgoed en Toerisme waarvoor de site geselecteerd werd. Ook aan het interieur van het café gebeuren er verbouwingen. De huurder zal steeds op de hoogte worden gebracht van de geplande werken en er zullen afspraken worden gemaakt om de hinder voor de uitbating tot een minimum te beperken.

De huurder geeft het bestuur of zijn afgevaardigden toegang tot het café voor bv. opmetingen, stabiliteitsstudies en alle andere mogelijke onderzoeken of ingrepen die nodig zijn bij de voorbereiding van de geplande verbouwingen.

De huurder is verplicht het bestuur op de hoogte te brengen van elke schade aan de in tijdelijke verhuur gegeven gebouwen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen 24 uur na vaststelling.

De huurder is eveneens gebonden aan volgende verplichtingen:

- de naam " in overleg te bepalen" gebruiken;
- de erfgoedwaarden en het geldende beheersplan respecteren;
- het geldende afnamecontract dat het bestuur heeft afgesloten met een drankenhandelaar voor de levering van bieren en frisdranken na te leven. Het staat de huurder evenwel vrij andere consumptiegoederen die niet tot het aanbod van deze drankenhandelaar behoren elders aan te kopen;
- samen met het bestuur actief deelnemen aan een wederzijdse bekendmaking en PR van zowel het café als het MOT;
- een gedeelte van de binneninrichting vrijhouden voor de bekendmaking door het MOT (bv. folders, foto's, tekstpanelen, affiches ...);
- de overige binneninrichting gebeurt door de huurder in overeenstemming met het karakter van het pand en de erfgoedsite;
- bereid zijn tot samenwerking wanneer het MOT iets organiseert;
- indien nodig en nuttig vergadering houden met het bestuur of zijn afgevaardigde om de wederzijdse samenwerking te evalueren en indien nodig bij te sturen;
- kindvriendelijk zijn (bv. kinderstoelen, luiertafel, kleurpotloden, flesjes opwarmen, borstvoeding toestaan...);
- wandelaars of museumbezoekers buiten de openingsuren van het café vrij laten picknicken;
- de omgeving schoon houden;
- actief aan ongedierte (muizen, ratten, duiven, ...) preventie en bestrijding te doen;
- de ingangen naar de gebouwen en zalen van het MOT altijd vrij laten en niet aan het zicht onttrekken;
- buiten geen reclame of naamborden aanbrengen zonder toestemming van het bestuur;
- buiten geen vaste structuren (verlichtingsinstallaties, vast meubilair, luifels, afdaken etc.) aanbrengen zonder expliciete toestemming van het bestuur;
- het terras schoonhouden van vuil en onkruid zonder daarbij gebruik te maken van herbiciden;
- afval zo veel mogelijk beperken, sorteren en afvoeren volgens de geldende regels. De kooi naast de parking kan gebruikt en ingericht worden voor tijdelijke afvalopslag op een ordelijke en propere manier.

- Toiletten:

1. De huurder is verantwoordelijk voor de schoonmaak en het onderhoud van de toiletten en lavabo's in het café.
2. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de voorkoming en verhelping van verstoppingen.
3. De toiletten van het MOT met toegang via het erf mogen tijdens de openingsuren van het museum door de klanten van het café gebruikt worden, maar worden schoongemaakt en onderhouden door het MOT.

Artikel 17 De huurder is verplicht de in tijdelijke verhuur gegeven gebouwen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal waar nodig herstellingen op zijn kosten verrichten.

Artikel 18 De huurder is o.m. verantwoordelijk voor het onderhoud van de riolering; hij zal alle installaties, buizen, apparatuur, beschadigd tijdens de huurperiode moeten vervangen behalve indien de beschadiging te wijten is aan de ouderdom of aan eigen gebrek; de gebroken ruiten vernieuwen, de sanitaire inrichting onderhouden en tegen vorst beschermen; zorg dragen voor de sloten en de sleutels; de elektrische installaties en schakelaars waar mogelijk onderhouden (de hoofdtellers van water en elektriciteit staan in het woongedeelte van de molen, het museum verschaft toegang); het binnen- en buitenmeubilair onderhouden; hij zal eveneens instaan voor het vocht- en watervrij houden van het pand.

Artikel 19 Het bestuur kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz. die zich aan de gebouwen of aan technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen, waardoor de huurder ervan afziet elke schadevergoeding of vermindering van de huur te eisen.

VERZEKERINGEN

Artikel 20

A) Door de huurder af te sluiten verzekeringen:

M.b.t. de aansprakelijkheid van de huurder voor schade aan en/of vernieling van het gebouw en/of van de inboedel en van het materiaal voor de exploitatie die door het bestuur ter beschikking gesteld werd, wordt verwezen naar de bepalingen van het art. 1732 – 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek inzake de huur van onroerende goederen (nakijken).

De huurder moet zich verzekeren m.b.t. zijn aansprakelijkheid inzake het risico van brand en de risico's ten laste van de huurder en het verhaal van burens, onverminderd de verzekering van zijn aansprakelijkheid m.b.t. de risico's van de

uitbating (zie verder), te rekenen vanaf de aanvangsdatum van de overeenkomst.

Het bestuur verbindt zich ertoe om in zijn brandverzekeringspolis betreffende de in tijdelijke verhuur gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de huurder.

Onverminderd de voormelde verzekeringen dient de huurder zich eveneens te verzekeren voor de dekking van volgende risico's vanaf de aanvangsdatum van deze overeenkomst:

- de burgerlijke aansprakelijkheid van de huurder en gerant en aangestelden (personeel) in het kader van de uitbating voorwerp van deze huurovereenkomst;
- de aansprakelijkheid van de huurder bij arbeidsongevallen van zijn personeel, conform de wetgeving op de arbeidsongevallen;
- de burgerlijke aansprakelijkheid van de exploitant van een voor het publiek toegankelijke inrichting in toepassing van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen en van het Koninklijk Besluit van 28 februari 1991 betreffende de inrichtingen die onder toepassing vallen van hoofdstuk II van voormelde wet van 30 juli 1979.

(De huurder verbindt zich ertoe om binnen de 30 dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst aan het bestuur het bewijs voor te leggen dat hij de verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van het bestuur moet hij de polissen en kwijtschriften kunnen voorleggen.)

Artikel 21 De huurder mag gebruik maken van het door het bestuur verschaft materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand en verbindt er zich toe het te onderhouden en aan te vullen indien nodig. De huurder komt tegemoet 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 instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de huurder of van het bestuur.

WERKEN

Artikel 22 Het is de huurder niet toegestaan infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren, tenzij met de expliciete voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken door de huurder aangebracht, zijn bij het einde van deze overeenkomst van rechtswege om

verworven door het bestuur in volle eigendom. Niettemin is aan het bestuur eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de huurder te vorderen.

In afwijking van deze bepalingen is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzondere schriftelijke overeenkomst aan te gaan.

Artikel 23 Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in tijdelijke verhuur gegeven goederen als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de huurder zijn ten laste van de huurder.

Artikel 24 Beide partijen erkennen :

- zowel het bestuur als de huurder erkennen hierbij uitdrukkelijk dat de handelshuurwetgeving niet van toepassing is op de bij deze in tijdelijke verhuur gegeven lokalen en dat hij zich niet kan beroepen op het bestaan van een "handelsfonds".
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinning- of andere vergoeding zal worden toegekend aan de huurder;
- dat er tussen de huurder en het bestuur geen arbeidsovereenkomst bestaat.

SCHADEBEDING

Artikel 25 Het bestuur heeft, onverminderd wat bepaald is in artikel 28 van deze overeenkomst, het recht om, ingeval van overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst door de huurder, van deze laatste een schadevergoeding te eisen.

VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 26 Het bestuur heeft steeds het recht eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, deze huurovereenkomst te verbreken indien het openbaar belang dit zou eisen of indien de huurder in gebreke zou blijven de voorwaarden van deze overeenkomst na te leven, zonder enig verhaal van de huurder en onverminderd het recht van het bestuur op schadevergoeding.

Worden inzonderheid beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst :

1. niet-betaling van verschuldigde bedragen (zowel huur als energiekosten)
2. slecht onderhoud van de in tijdelijke verhuur gegeven goederen

3. faling/faillissement van de huurder
4. overlijden van de huurder
5. nalatigheid in de uitbating

Artikel 27 Ingeval van verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder zal de door deze laatste aan het bestuur te betalen schadevergoeding minstens gelijk zijn aan zesmaandelijke vergoedingen (op basis van de geïndexeerde prijs op datum van de verbreking), onverminderd het recht van het bestuur om vanwege de huurder vergoeding van de werkelijke schade te vorderen.

REGISTRATIE

Artikel 28 Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de huurder.

Opgemaakt in Grimbergen op _____ (datum) in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor het bestuur:

Voor de huurder:

De voorzitter

De secretaris

De huurder