

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

Tussen ondergetekenden

Ghent Handling and Distribution NV, gevestigd te Skaldenstraat 102 – 9042 Gent, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 430.119.477, alhier vertegenwoordigd door (I) Metilus BV, vast vertegenwoordigd door Mr. Joost Vanderplaetsen en (II) Midolym BV vast vertegenwoordigd door Mr. Bart Versprille, beide handelend in hoedanigheid van Directeur.

hierna genoemd 'de verhuurder'

en

Alter Expo BV, gevestigd te Buntstraat 102 – 9940 Evergem, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 0479.182.770 alhier vertegenwoordigd door Mr. Mattias De Clercq, handelend in hoedanigheid van Managing Partner.

hierna genoemd 'de huurder'

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die dat aanvaardt, een bedrijfsruimte, gelegen te Eddastraat 32 – 9042 met een oppervlakte van 6.563m². (zie liggingplan in bijlage 1).

De huurder verklaart het voorwerp van de overeenkomst te hebben bezichtigd, het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

Bedrijfs Ruimte:	4700 m².
Kantoor/Sociale Ruimte:	330 m².
Shelter Ruimte:	783 m².
Parking Terrein:	750 m².

Artikel 2. Bestemming

Het gehuurd goed is bestemd als Bedrijfsruimte – Kantoor/Sociale ruimte – Parkeer ruimte.

De activiteit is in overeenstemming met de concessievoorwaarden, terzake gesteld door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent en met de exploitatie- en milieuvoorschriften, terzake gesteld door de bevoegde overheid.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten overdragen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder verbindt er zich toe in het verhuurde goed geen activiteit uit te oefenen die valt onder de toepassing van de wet van 30 maart 1951 inzake de handelshuurovereenkomsten, noch eender welke activiteit die concurrentieel zou zijn met de activiteit van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurtijd wordt bepaald op 5 jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huurtijd gaat in op 01/06/2021 om te eindigen op 31/05/2026 .

Na het verstrijken van deze periode wordt de overeenkomst stilzwijgend en automatisch verlengd voor periodes van 3 jaar, tenzij de huurovereenkomst wordt opgezegd per aangetekende brief minstens 12 maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 4. Vervroegde verbreking

In geval van eigen gebruik van het gehuurde goed heeft de verhuurder het recht deze overeenkomst met inachtnaam van een opzegperiode van twaalf maanden op te zeggen, dit zonder schadevergoeding. De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen na gebeurlijke stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst, maar niet in de eerste vijfjarige periode van de huurovereenkomst

Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen nadat hij de huurder schriftelijk, gemotiveerd en aangetekend kennis heeft gegeven van het welke verplichtingen de huurder niet heeft nagekomen en nadat de huurder deze niet heeft geremidieerd binnen de periode van 30 dagen na datum van de ingebrekestelling.

In geval opzegging door de verhuurder om een andere reden dan eigen gebruik of niet volgens artikel 3 zal hij aan de huurder een schadevergoeding betalen van maximum één maand huurprijs.

In geval de huurder om de vervroegde verbreking (niet volgens artikel 3) van het gehuurde goed verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortspruitend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het wederverhuren van het goed door de verhuurder aan een nieuwe door de huurder aangebrachte huurder die door de verhuurder aanvaard wordt, onder 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 één maand huur.

Artikel 5. Gerechtelijke ontbinding

Bij ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder tot een schadevergoeding gehouden zijn, gelijk aan het huurgeld voor zes maanden en dit onverminderd de huurgelden en de lasten, totdat een nieuwe huurder de ruimten in huur neemt, vermeerderd om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, onverminderd de overige verbintenissen uit de huurovereenkomst.

Bij faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord, bij ontbinding of vereffening van de huurder, zal de onmiddellijke ontbinding van onderhavige overeenkomst gevorderd kunnen worden. In dit geval zal de huurder een schadevergoeding voor wederverhuur verschuldigd zijn die gelijk is aan zes maanden huur, die op deze datum van kracht is en dit ongeacht de andere verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 6. Huurprijs en kosten ten laste van de huurder/ betalingsvoorwaarden

De huur van de bedrijfsruimte is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse huurprijs van 18.953,00€/ maand.

Deze huurprijs is exclusief BTW, taksen, concessie, nutsvoorzieningen, onderhoudskosten en herstellingskosten.

Item	Aantal m ²	Unit rate per Sqm. Per Month	Subtotal per Month
Bedrijfs Ruimte	4700	3,25 €	15.275,00€
Kantoor/Sociale Ruimte	330	6,50 €	2.145,00 €
Shelter Ruimte	783	1,00 €	783,00 €
Parking Terrein	750	1,00 €	750,00 €

De maandelijkse huurprijs dient voor de aanvang van de maand per domiciliëring gestort te worden door de huurder op rekeningnummer BE55440034500144 - KREDBEBB van de verhuurder, voor de 1^{ste} keer is de huur verschuldigd en zal betaald zijn voor 28/05/2021.

De concessievergoeding inclusief BTW voor 5.030 m² met een coefficient van 1,35 (bebouwd tov concessie) vertegenwoordigd een totaal van 6.790,5 m², deze is ten laste van de huurder. De huidige concessievergoeding voor de huurder, bedraagt momenteel 16.523,6 euro op jaarbasis. De vergoeding wordt door de verhuurder aan de huurder doorgerekend. De huurder is gehouden de vergoeding binnen 10 dagen na invordering te betalen aan de verhuurder. Een verhoging van de concessievergoeding door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent wordt automatisch doorgerekend aan de huurder. De huurder kan op elk moment de bewijsstukken van de gevorderde vergoedingen vragen.

Indien de huurder geheel of ten dele in gebreke blijft om op de vervaldag de huurprijs of andere kosten te vereffenen, is de huurder aan de verhuurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling op het vervallen, doch niet vereffende bedrag, een intrest verschuldigd, gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3 % per jaar. Deze intrestvoet mag in geen geval lager liggen dan 10% per jaar.

7pc

Het huurbedrag is eisbaar krachtens het uitsluitende feit van het verstrijken van de vervalddag die als ingebrekestelling zal worden beschouwd.

Artikel 7. Indexering

De huurprijs wordt jaarlijks, op de vervalddag van de aanvangsdatum (01/06/2021) van de overeenkomst aangepast aan de kosten van levensonderhoud ("gezondheidsindex") op de wijze voorzien in art. 1728bis BW.

Conform het voorgaande wordt de nieuwe huurprijs bekomen op basis van navolgende formule:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (=gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (= gezondheidsindex) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten (01/06/2021).

Bijgevolg zal de wijziging van genoemde index automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige wijziging van de huurprijs, die echter nooit lager kan zijn dan de huurprijs die op de datum van aanpassing van toepassing is.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verhuurder enkel door een schriftelijke en eigenhandig ondertekende verklaring afstand kan doen van de verhogingen die voortvloeien uit onderhavige clausule.

Artikel 8. Waarborg

Tot zekerheid van al zijn verplichtingen krachtens onderhavige huurovereenkomst, zal de huurder, voor de aanvang van de huurovereenkomst, ten voordele van de verhuurder, een bankgarantie geven ter waarde van 113.718,00 euro, zijnde de waarde die overeenstemt met 6 maanden huur (18.953,00 euro x 6).

De verhuurder is aan deze huurovereenkomst slechts gehouden indien de bankgarantie is verstrekt volgens de modaliteiten in bijlage (bijlage 4).

De bankgarantie zal onbeperkt zijn in de tijd en zal van toepassing blijven tot alle verplichtingen van de huurder verrekend en uitgevoerd zijn. De bankgarantie zal pas terug gegeven worden, wanneer de huurder de volledige uitvoering van zijn verplichtingen heeft aangetoond.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst zal de huurder de bankgarantie in geen enkel geval geheel of gedeeltelijk mogen aanbieden of aanwenden als betaling voor de huurprijs of andere contractuele schulden.

Bij tekortkoming van de huurder zal de verhuurder de bankgarantie wel kunnen compenseren met alle door de huurder verschuldigde bedragen, met inbegrip van de huurgelden, belastingen en alle lasten.

Artikel 9. Gemeenschappelijke lasten

M.b.t. het gehuurde goed zal de huurder eveneens zijn aandeel moeten betalen in de gemeenschappelijke lasten, zoals maar niet beperkt tot gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw (zie Onderhouds Planning in bijlage 6), waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook zijn aandeel in de verwarmingskosten en de bedeling van warm en koud water.

De lijst van onderhouds kosten (bijlage 6 Onderhouds planning) is niet beperkend en de verhuurder heeft het recht om deze lijst van kosten aan te passen indien nodig.

De huurder zal op al de onderhoudskosten die ter zijner lasten vallen aan de verhuurder een administratiekost van 10% op het totale factuurbedrag (excl. BTW) van deze kosten betalen.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 2.252,22 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten (+ 10% administratiekost) en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 10. Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook en met name de onroerende voorheffing of de andere reële belastingen op onroerend goed, de belastingen op de activiteiten van de huurder of het gebruik van het gehuurde goed, die geheven worden of zullen geheven worden op het gehuurde goed, gebeurlijk de belasting over de toegevoegde waarde ten voordele van de Staat, de Gemeente, de Provincie, de Federatie van Gemeenten of de Agglomeratie of om het even welke openbare macht, vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 1.124,54 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat van belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 11. Gebruik van de verhuurde ruimten

De huurder gaat de verplichting aan als een goede huisvader gebruik te maken van het gehuurde goed en geen activiteiten uit te oefenen die de rust van de andere

gebruikers van het gebouw hinderen of enige schade berokkenen aan de reputatie van het gebouw.

Hij mag de vloer van het gebouw niet belasten met gewichten die hoger liggen dan 350 kg/m² voor de kantoren en 5.000 kg/m² voor de bedrijfsruimten, inclusief het gewicht van de scheidingswanden.

Het is de huurder verboden om welke reden dan ook in het gehuurde goed over te gaan tot de openbare verkoop van meubelen of koopwaar om welke reden dan ook.

De huurder mag, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder, overgaan tot de plaatsing van de computer- en telefooninstallatie, de radio- en televisietoestellen, de telexinstallatie en de andere technische toestellen binnen de verhuurde ruimten maar zonder enige beschadiging te berokkenen. De plaatsing en het gebruik vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Indien de plaatsing van genoemde toestellen van dien aard is dat zij aanleiding geeft tot werken aan de buitenzijde of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dan dient de huurder voorafgaand de schriftelijke toestemming aan te vragen aan de verhuurder, die deze toestemming kan weigeren om esthetische en/of technische redenen.

Bij het gebruik van de genoemde toestellen zal de huurder er voor zorgen de normale rust van de andere bewoners niet te verstoren.

Overeenkomstig de veiligheidsvoorschriften, mogen de branddeuren nooit open blijven.

Artikel 12. Vergunningen en bodem

De huurder zal zelf instaan voor alle milieu- en andere vergunningen dewelke door Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur worden opgelegd.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten in het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Vlaams Milieuvergunningsdecreet van 1985 en haar uitvoeringsbesluiten (Vlaam I en II). Hij erkent kennis te hebben van de milieuvergunning van de verhuurder en verbindt zich ertoe aan de opgelegde voorwaarden te voldoen. Deze vergunning zit in bijlage 5 van deze overeenkomst.

De huurder erkent dat hij als exploitant uitsluitend volgende activiteiten in het gehuurde goed uitoefent: opslaan van goederen voor standenbouw.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen van enige nieuwe vergunningsplichtige activiteit die hij wil uitoefenen in het gehuurde goed.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten op het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming dd. 20 oktober 2006 en het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007.

Indien de huurder risico-inrichtingen uitoefent zoals omschreven in Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007, zal de huurder een oriënterend bodemonderzoek organiseren conform de wettelijk opgelegde frequentie en bij beëindiging van deze overeenkomst. De kosten, welke

72

gepaard gaan bij het uitvoeren van dit onderzoek en de eventuele verdere saneringskosten, zijn geheel voor de huurder.

De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle vorderingen die tegen de verhuurder zouden worden ingesteld tengevolge van de activiteiten van de huurder. Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig wordt gemaakt tegen de verhuurder wegens de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder er zich toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van calamiteiten.

De huurder zal de verhuurder te allen tijde toegang verlenen tot het gehuurde goed teneinde de verhuurder toe te laten milieu-audits uit te voeren.

Artikel 13. Eigen gebruik en lasten

De abonnementen op telefoon, radio- en teledistributie, datacommunicatie, ... zijn ten laste van de huurder.

Alle kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, ...) in de bedrijfs ruimte en kantoor, inclusief de installatie en abonnements gelden zijn volledig voor de rekening van de huurder. De huurder stemt ermee in om volledig in overeenstemming met alle voorschriften en condities te zijn de van toepassing zijnde leveranciers en gaat akkoord met de verhuurder om aparte meters te installeren waar en wanneer dit mogelijk is.

Met betrekking tot de afrekening van water, gas en elektriciteit wordt de afrekening door de verhuurder gedaan.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tesamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 285 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 14. Plaatsbeschrijving - sleutels

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het gehuurde goed zal worden opgesteld uiterlijk op de dag van overhandiging van de sleutels. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van onderhavige huurovereenkomst (zie bijlage 2).

Indien geen overeenstemming kan bereikt worden tussen de aangestelde deskundigen of over de aanstelling van één deskundige, zal de meest gerede partij zich tot de Vrederechter van de plaats van de ligging van het gehuurde goed kunnen wenden, teneinde een gerechtsdeskundige te horen aanstellen.

De honoraria van de aangestelde deskundige of gerechtsdeskundige zullen door door beide partijen, elk voor de helft worden gedragen.

Bij het einde van de huur zal een plaatsbeschrijving opgesteld worden volgens dezelfde procedure als zonet beschreven, teneinde het bedrag te laten vaststellen van eventuele huurschade, evenals eventuele schadevergoeding wegens onbeschikbaarheid van de verhuurde ruimten.

Bij huuropzegging in het nadeel van de huurder zal de huurder aansprakelijk zijn voor alle slijtage. Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de beschadiging die bijvoorbeeld door het wegnemen van de scheidingswanden zou toegebracht zijn aan het onroerend goed, niet geldt als normale (zijnde ouderdoms-) slijtage.

Indien werken dienen te worden uitgevoerd om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen dan zal dit dienen te geschieden voor het aflopen van de overeenkomst. Indien de huurder deze bepaling niet zou naleven, zal hij ongeacht zijn andere verplichtingen per maand niet-gebruik van deze ruimten, tengevolge van de verplichting tot de herstelling in oorspronkelijke staat, een minimum schadevergoeding moet betalen, gelijk aan twee maal de maandhuur, die alsdan van kracht is, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand geteld wordt.

Tevens ontvangt de huurder van de verhuurder 2 sleutels.

De huurder mag enkel duplicaat sleutels laten maken mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en dit op eigen kosten.

In geval van verlies/diefstal van de sleutels zal de huurder de verhuurder onmiddellijk verwittigen en aangifte doen. Alle kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder.

Alarmcodes zijn strikt vertrouwelijk en mogen niet aan derden worden doorgegeven zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15. Veranderingswerken

De huurder zal in het gehuurde goed geen enkele verandering of wijziging kunnen aanbrengen of iets bijbouwen of afbreken, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval zullen de werken bovendien enkel uitgevoerd worden op kosten en risico van de huurder.

De verhuurder behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door huurder aangevraagde of begonnen werken maar zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze aansprakelijk gesteld kan worden.

Wanneer de huurder in de loop van de huurovereenkomst belangrijke veranderingen zou aanbrengen aan het gehuurde goed, kan de verhuurder steeds om een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving verzoeken en dit op kosten van de huurder.

In alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van het gehuurde goed en dit in overeenstemming met de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving, die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het ARAB (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming) en van elke wetgeving, die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op het gehuurde goed.

72

Eventuele plannen voor de plaatsing van scheidingswanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging. Zo ook dient de huurder, voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, waaronder de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar en het ARAB, volledig na te leven.

Indien hieraan niet voldaan is, zal de verhuurder kunnen eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.

Nadat de huurovereenkomst een einde heeft genomen, zal de verhuurder het recht hebben ofwel alle binnenwanden, kleine werken en verbeteringen achtergelaten door de huurder te behouden, zonder hiervoor enige vergoeding aan de huurder verschuldigd te zijn, ofwel te eisen dat de huurder het goed in zijn oorspronkelijke staat, op diens kosten, zal herstellen.

De verhuurder heeft het recht te allen tijde werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed uit te voeren en hiervoor de nodige maatregelen te nemen. De huurder zal de hierdoor ontstane normale hinder verdragen.

Eventuele aanpassingswerken opgelegd door toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Eventuele bijkomende aanpassingswerken ten gevolge van de activiteiten uitgevoerd door de huurder, zullen steeds ten laste zijn van de huurder.

Artikel 16. Onderhoud en herstellingen

De huurder zal het gehuurde goed in goede staat onderhouden en instaan voor alle onderhoudswerken, welke ook de aard en de oorzaak ervan is en is verantwoordelijk voor schade.

Meer bepaald zal hij op zijn kosten alle gebroken of gebarsten ruiten of spiegels vervangen, welke ook de oorzaak ervan is. Voor de kosten, gedragen door de verzekeraars van het gebouw, zal de huurder tussenbeide komen t.b.v. de franchise, die bepaald is in het verzekeringscontract van het gebouw.

Hij zal instaan voor alle herstellingen, bedoeld in art. 1754 e.v. BW. Hij staat in voor de vervanging van de sloten van deuren en ramen, luiken, van scharnieren en klinken, kraantjes en sanitaire installaties die stuk zouden gaan.

Hij zal binnenschilderwerken in goede staat onderhouden.

Hij zal de waterleidingen, de centrale verwarming en de sanitaire installaties tegen vorst beschermen.

Bij vorst en sneeuw dient de huurder alle maatregelen te nemen tot voorkoming van de schade aan het gehuurde goed. In het bijzonder zal de huurder bij vorst alle maatregelen nemen, waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties, leidingen en lozingen vermeden wordt.

Alle schade aan het gehuurde goed als gevolg van vorst of sneeuw is voor rekening van de huurder.

Hij zal de ruimten van binnen laten poetsen, zodat deze altijd proper zijn. Hij zal zorgen voor het onderhoud van het raamwerk en van de vloeren.

De huurder zal ook verantwoordelijk zijn voor:

- het in goede staat houden van de waterverwarmer o.a. kranenwerk
- vervangen van schakelaars en stopcontacten zelfs bij normale sleet, vernieuwen van de gesmolten smeltveiligheden
- stopcontacten moeten behoorlijk werken
- gebrekkige leidingen vervangen

De verhuurder kan per aangetekende brief van de huurder eisen dat deze alle herstellingswerkzaamheden uitvoert, die de huurder op zich moet nemen en dat hij ze beëindigt binnen de twee maanden na het versturen van deze aangetekende brief.

Tenzij deze voor de huurder een zware en abnormale hindernis vormen, zal de huurder zonder schadevergoeding of vermindering van de huurprijs alle herstellingen of verbouwingen aan het gehuurde goed moeten dulden, die noodzakelijk worden tijdens de huurovereenkomst om de verhuurder toe te laten zijn verplichtingen goed en onmiddellijk na te komen. De verhuurder zal de huurder tijdig melden dat er herstellingen of verbouwingen zullen plaatsvinden.

De huurder zal in geval hij zware en abnormale hindernis heeft bewezen, gerechtigd zijn een met de verhuurder overeengekomen schadevergoeding (of overeengekomen tijdelijke vermindering van de huur) te vragen.

De huurder zal de verhuurder of zijn afgevaardigde of elke andere persoon die door de verhuurder aangeduid wordt, of is, toegang moeten verlenen tot het gehuurde goed, om de nodige inspecties en herstellingen te kunnen uitvoeren en om in het algemeen de staat van de ruimten te kunnen nagaan, dit gedurende de normale kantooruren. Indien dit naar mening van de verhuurder mogelijk is, zullen de inspecties en herstellingen tijdens het weekend plaatsvinden.

De grote structurele herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. De huurder dient onmiddellijk, per aangetekende brief, de verhuurder in kennis te stellen van elke herstelling die deze op zich moet nemen. Gebeurt dit niet, dan zal de huurder gehouden zijn voor alle schade die daaruit voortvloeit.

De verhuurder zal het gehuurde goed onderhouden in die staat waarvoor het werd gehuurd m.a.w. dienstig houden voor het doel van de verhuring. Dit houdt in dat de verhuurder één maal per jaar de elektriciteit zal laten keuren. De huurder zal eventuele aanpassingen mbt elektriciteit na schriftelijk akkoord van de verhuurder laten uitvoeren door een bekwame aannemer en dit op kosten van de huurder.

Artikel 17. Aansprakelijkheid

De huurder zal de verhuurder vrijwaren en vergoeden voor alle schade, kosten, ... aan of in het gehuurde goed en in, op of aan het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt, of schade aan personeel van de verhuurder en/of derden.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed. Hij ontheft de verhuurder uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid die rechtstreeks of onrechtstreeks zou kunnen voortvloeien uit een tekortkoming van de huurder van de verplichting tot toezicht.

Artikel 18 Exoneratie van de aansprakelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbenden

De verhuurder en zijn rechthebbenden zijn niet aansprakelijk voor de schade berokkend door de huurder of derden die bij hem op bezoek zijn.

De huurder exonereert de verhuurder uitdrukkelijk van elke aansprakelijkheid indien een diefstal (inclusief diefstal met braak) zich voordoet in het gehuurde goed, tenzij de huurder kan bewijzen dat de verhuurder aansprakelijk is.

De huurder zal geen enkele aanspraak kunnen formuleren ten aanzien van de verhuurder in geval van onderbreking in de distributie van water of elektriciteit, herstelling aan de leidingen en zulks voor gelijk welke reden, overmacht inbegrepen.

Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig gemaakt wordt tegen de verhuurder wegens de activiteit of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich er toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

Evenmin staat de verhuurder ten opzichte van de huurder in voor belemmeringen door derden veroorzaakt die het gebruik van het gehuurde goed zouden verhinderen of verminderen, of die schade zouden veroorzaken aan de huurder, zijn aangestelden en werknemers inbegrepen, hetzij aan zijn goederen, klanten of bezoekers.

Alle daaruit voortvloeiende schade is voor rekening van de huurder.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de huurder of voor schade veroorzaakt aan de goederen van de huurder door brand, diefstal, lekkage, storm, vliegcrash e.d. De huurder wordt geacht zichzelf daartegen te hebben verzekerd.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de opgeslagen goederen, noch voor enige gevolgschade wat ook de oorzaak moge zijn.

Artikel 19. Verzekering

De huurder verzekert de in het gehuurde goed aanwezige inboedel, de door hem aangebrachte voorzieningen en de goederen toebehorende aan derden dewelke hij in bewaarneming heeft, voor eigen rekening tegen brand, ontploffing, waterschade en soortgelijke risico's inclusief verzaking van verhaal tegenover de verhuurder en alle derden (zie attest in bijlage 3).

De huurder en diens verzekeraars verzaken aan ieder verhaal tegenover de verhuurder, diens verzekeraars en derden in geval zich een risico vermeld in deze paragraaf voordoet.

De verhuurder zal het gebouw verzekeren tegen brand, blikseminslag, ontploffing en luchtvaartuigen.

De huurder zal tevens zijn burgerlijke verantwoordelijkheid moeten dekken vanaf de eerste tot en met de laatste dag van het huurcontract zowel met betrekking tot het

pc

gehuurde goed als met betrekking tot de inboedel en opgeslagen goederen zoals hierna bepaald.

De door de huurder aangegane verzekeringsovereenkomst(en) dienen te voorzien in een verzekeringsdekking voor voormelde risico's gedurende de ganse huurperiode. De huurder verbindt er zich toe zijn verzekeraar contractueel te verplichten bij verval of schorsing van de verzekeringsdekking ten deze de verhuurder daarvan per aangetekend schrijven te verwittigen binnen de drie werkdagen na de totstandkoming van het voornemen in hoofde van deze verzekeraar, het verval, hetzij de schorsing der dekking in te roepen.

Partijen verzaken uitdrukkelijk aan elk verhaal ten opzichte van elkaar, zo ondermeer het verhaal op grond van de art. 1721 en 1386 BW.

Voor het geval de activiteiten van de huurder en van diegenen waarvoor hij instaat, zouden leiden tot hogere verzekeringspremies voor de verhuurder of voor ander huurders van het gebouw, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

Artikel 20. Overdracht en onderverhuring

Het gehuurde goed kan door de huurder niet geheel, noch gedeeltelijk overgedragen of onderverhuurd worden, zonder de voorafgaandelijke uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval de verhuurder de onderverhuring of de overdracht van de huurovereenkomst zou toestaan, zullen de huurder en de onderhuurder, hetzij de overdrager en de overnemer, tav de verhuurder solidair en ondeelbaar verantwoordelijk zijn voor alle verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst.

De huurder verbindt er zich toe dan van de onderhuurder of de overnemer te bekomen dat deze een gelijkaardige verbintenis ondertekent tegenover de verhuurder, tenzij deze laatste daar uitdrukkelijk van af zou zien.

De duur van de onderverhuring kan in geen geval langer zijn dan de termijn van onderhavige huurovereenkomst.

De huurder zal de verhuurder een kopie bezorgen van het onderhuurcontract en dit binnen de 30 dagen na de ondertekening ervan, per aangetekend schrijven.

Artikel 21. Overmacht

Geen partij zal iets verschuldigd zijn aan de andere partij voor het niet of laattijdig uitvoeren van de verplichting zoals hieronder vermeld van die partij, indien de niet of laattijdige uitvoering veroorzaakt werd door een geval van overmacht; op voorwaarde echter dat de partij, wiens uitvoering verhinderd of uitgesteld werd door een dergelijk geval van overmacht, onmiddellijk de andere partij daarvan op de hoogte heeft gebracht en al het mogelijke gedaan heeft om een dergelijk verzuim of uitstel te voorkomen. De term "overmacht" heeft betrekking op o.a. oorlog, staking, burgerlijke ongeregeldheden, brand, overstroming, daden van overheidsinstanties, terrorisme, daden van God of enig andere oorzaak waar de partij geen redelijke controle over kan hebben.

Als één van de partijen getroffen wordt door een geval van overmacht, zal die partij onmiddellijk de andere partij inlichten over de aard en de omvang van de overmacht en de partijen zullen bona fide gesprekken aanknopen met het voornemen de uitwerking ervan te verlichten en overeen te komen die regelingen te treffen die billijk, redelijk en praktisch zijn. De partij getroffen door overmacht is verplicht alle details daarvan bekend te maken en alles in het werk te stellen om de uitwerking ervan te minimaliseren en de nodige herstellende maatregelen te nemen.

Artikel 22. Onteigening.

In geval van onteigening zal de huurovereenkomst aflopen op de datum waarop de onteigende overheidsinstantie de ruimten in bezit neemt.

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

Artikel 23. Aanplakking - bezoek

Drie maanden voordat 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 potentiële huurders.

Artikel 24. Bezoek van het gehuurde goed

Tijdens de zes maanden voor het einde van de huurovereenkomst, alsook bij het te koop stellen van het gebouw, zal de huurder zijn toestemming geven om op goed zichtbare plaatsen in of aan het gebouw affiches aan te brengen die de verhuring of de verkoop ervan aankondigen.

Zo ook zal de huurder op elk ogenblik, van maandag tot vrijdag tussen 09 00 en 17 00 uur, het gehuurde goed laten bezoeken door personen die vergezeld zijn van een afgevaardigde van de verhuurder.

Artikel 25. Openbare verkopen

De huurder mag voor geen enkele reden openbare verkopen houden in het gehuurde goed of in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt.

Artikel 26. Publiciteit

De huurder zal geen enkel opschrift of signalisatie op of rond het onroerend goed aanbrengen, zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 27. Bijzondere voorwaarden

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van de voorwaarden van de concessieovereenkomst, door de verhuurder afgesloten met de stad Gent, waarvan de tekst als bijlage, en verbindt er zich toe deze voorwaarden na te leven (zie bijlage).

Het is de huurder bekend dat verhuurder de terreinen in kwestie in concessie heeft van de Stad Gent en dat alle inrichtingen en constructies bij het verstrijken van de concessietermijn van rechtswege en zonder vergoeding aan de Stad Gent zullen toekomen.

Dientengevolge zal de huurder nooit enige aanspraak kunnen maken op een langere huurtermijn dan deze waarop verhuurder recht heeft tegenover de Stad Gent.

Verder verbindt de huurder zich ertoe dezelfde voorwaarden na te leven welke door de Stad Gent aan verhuurder worden opgelegd.

a) Alle betekeningen die in uitvoering van onderhavige huurovereenkomst per aangetekende brief gebeuren, worden verondersteld gedaan te zijn op de datum waarop de aangetekende brief op het postkantoor afgegeven werd, bewezen door de datum op het verzendingsbewijs.

b) Van goederen die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde goed achterlaat, wordt de huurder geacht afstand te hebben gedaan. De verhuurder zal, ondanks de aanwezigheid van achtergelaten goederen of in geval van vertraagde teruggave van de sleutels, bevoegd zijn zich in het bezit van en het beheer over het gehuurde te stellen; op die wijze zoals hem dit goedgebeurt, zonder dat de huurder hieromtrent enige aanspraak op schadevergoeding kan maken.

c) De huurder zal moeten gedogen dat huurders van andere, aan de verhuurder toebehorende bedrijfsruimten, alsmede hun werknemers, aangestelden en bezoekers, wanneer de noodzaak daartoe bestaat uitweg nemen over het door de huurder gehuurde goed.

d) De maximaal toelaatbare vloerbelasting bij gelijkmatige verdeling van de belasting bedraagt voor de bedrijfsruimte 5.000 kg/m² vloeroppervlakte.

e) De huurder is gehouden alle voorschriften inzake de brandveiligheid, die door de bevoegde autoriteiten en door de verhuurder tav het gehuurde goed en het gebruik ervan worden bepaald, stipt na te leven.

Artikel 28. Communicatie

Alle berichtgeving tussen huurder en verhuurder aangaande deze Overeenkomst zal schriftelijk gebeuren en zal geacht worden behoorlijk te zijn geleverd indien dat door overhandiging gebeurde, op de dag van levering en indien per post verstuurd, 48 uur na de verzendingsdatum indien dat per aangetekende post gebeurde.

Artikel 29. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de verhuurder als woonplaats zijn bovenvermeld adres.

De huurder kiest als woonplaats voor de uitvoering van de huurovereenkomst het gehuurde.

Partijen verbinden zich ertoe elke wijziging van hun woonplaats per aangetekend schrijven aan elkaar te melden.

Artikel 30. Registratie van de huurovereenkomst

Deze registratie geschiedt door de huurder.

De registratiekosten, boeten en nalatigheidintresten zijn ten laste van de huurder.

Artikel 31. Wettelijk kader

Alle geschillen tussen de huurder en de verhuurder zullen geregeld worden volgens onderhavige overeenkomst en de Belgische wetgeving en zullen beslecht worden door de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Antwerpen.

Opgemaakt te Gent in drie originele exemplaren, op 21/05/ 2021.

Elk der partijen erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Het derde exemplaar is bestemd voor de diensten van de registratie.

De verhuurder:

Ghent Handling and Distribution NV

Datum:

Naam: Metilus BV, fixed represented by
Mr. Joost Vanderplaetsen

Naam: Midolym BV, fixed represented by
Mr. Bart Versprille

De huurder:

Alter Expo

Datum:

Naam: 21/05/2021

MATTHIAS
DE
CLERCQ

Bijlagen:

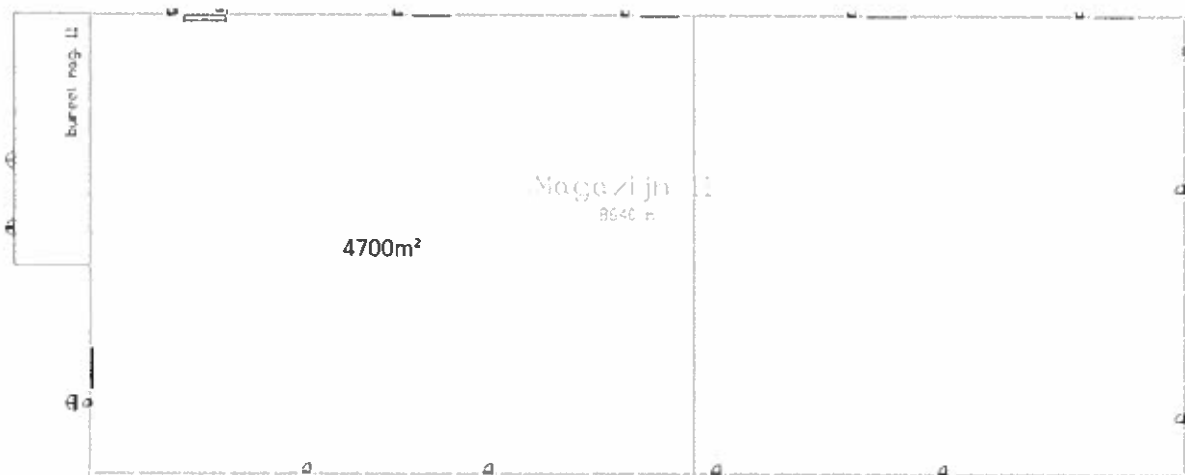
- Bijlage 1: Liggingsplan van het gehuurde goed
- Bijlage 2: Plaatsbeschrijving
- Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal
- Bijlage 4: Bankgarantie
- Bijlage 5: Milieuvergunning
- Bijlage 6: Onderhouds Planning
- Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden



Katoen Natie Gent



WAREHOUSE DESIGN: LAYOUT – ALTER EXPO AREA



DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO WAREHOUSE:
➤ 4.700M² = 78,33M X 60M (INCLUDING 3 GATES ON FLOORLEVEL) + 783 M' SHELTER.

DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO SOCIAL FACILITY: 33M X 10M = 330M²
CAR PARKING FOR 30 CARS



7pc

Bijlage 2: Plaatsbeschrijving

pc

Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal

72

Bijlage 4: Bankgarantie

17pc

Bijlage 5: Milieuvergunning

7pc

Bijlage 6: Onderhouds Planning



Onder Houds
Planning

7a

Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden



Veiligheidsvoorschriften derden NL.pdf

7pc

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

Tussen ondergetekenden

Ghent Handling and Distribution NV, gevestigd te Skaldenstraat 102 – 9042 Gent, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 430.119.477, alhier vertegenwoordigd door (I) Metilus BV, vast vertegenwoordigd door Mr. Joost Vanderplaetsen en (II) Midolym BV vast vertegenwoordigd door Mr. Bart Versprille, beide handelend in hoedanigheid van Directeur.

hierna genoemd 'de verhuurder'

en

Alter Expo BV, gevestigd te Buntstraat 102 – 9940 Evergem, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 0479.182.770 alhier vertegenwoordigd door Mr. Mattias De Clercq, handelend in hoedanigheid van Managing Partner.

hierna genoemd 'de huurder'

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die dat aanvaardt, een bedrijfsruimte, gelegen te Eddastraat 32 – 9042 met een oppervlakte van 6.563m². (zie liggingplan in bijlage 1).

De huurder verklaart het voorwerp van de overeenkomst te hebben bezichtigd, het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

Bedrijfs Ruimte:	4700 m ² .
Kantoor/Sociale Ruimte:	330 m ² .
Shelter Ruimte:	783 m ² .
Parking Terrein:	750 m ² .

Artikel 2. Bestemming

Het gehuurd goed is bestemd als Bedrijfsruimte – Kantoor/Sociale ruimte – Parkeer ruimte.

De activiteit is in overeenstemming met de concessievoorwaarden, terzake gesteld door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent en met de exploitatie- en milieuvoorschriften, terzake gesteld door de bevoegde overheid.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten overdragen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder verbindt er zich toe in het verhuurde goed geen activiteit uit te oefenen die valt onder de toepassing van de wet van 30 maart 1951 inzake de handelshuurovereenkomsten, noch eender welke activiteit die concurrentieel zou zijn met de activiteit van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurtijd wordt bepaald op 5 jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huurtijd gaat in op 01/06/2021 om te eindigen op 31/05/2026 .

Na het verstrijken van deze periode wordt de overeenkomst stilzwijgend en automatisch verlengd voor periodes van 3 jaar, tenzij de huurovereenkomst wordt opgezegd per aangetekende brief minstens 12 maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 4. Vervroegde verbreking

In geval van eigen gebruik van het gehuurde goed heeft de verhuurder het recht deze overeenkomst met inachtnaam van een opzegperiode van twaalf maanden op te zeggen, dit zonder schadevergoeding. De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen na gebeurlijke stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst, maar niet in de eerste vijfjarige periode van de huurovereenkomst

Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen nadat hij de huurder schriftelijk, gemotiveerd en aangetekend kennis heeft gegeven van het welke verplichtingen de huurder niet heeft nagekomen en nadat de huurder deze niet heeft geremidieerd binnen de periode van 30 dagen na datum van de ingebrekestelling.

In geval opzegging door de verhuurder om een andere reden dan eigen gebruik of niet volgens artikel 3 zal hij aan de huurder een schadevergoeding betalen van maximum één maand huurprijs.

In geval de huurder om de vervroegde verbreking (niet volgens artikel 3) van het gehuurde goed verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortspruitend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het wederverhuren van het goed door de verhuurder aan een nieuwe door de huurder aangebrachte huurder die door de verhuurder aanvaard wordt, onder 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 één maand huur.

7

Artikel 5. Gerechtelijke ontbinding

Bij ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder tot een schadevergoeding gehouden zijn, gelijk aan het huurgeld voor zes maanden en dit onverminderd de huurgelden en de lasten, totdat een nieuwe huurder de ruimten in huur neemt, vermeerderd om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, onverminderd de overige verbintenissen uit de huurovereenkomst.

Bij faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord, bij ontbinding of vereffening van de huurder, zal de onmiddellijke ontbinding van onderhavige overeenkomst gevorderd kunnen worden. In dit geval zal de huurder een schadevergoeding voor wederverhuur verschuldigd zijn die gelijk is aan zes maanden huur, die op deze datum van kracht is en dit ongeacht de andere verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 6. Huurprijs en kosten ten laste van de huurder/ betalingsvoorwaarden

De huur van de bedrijfsruimte is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse huurprijs van 18.953,00€/ maand.

Deze huurprijs is exclusief BTW, taksen, concessie, nutsvoorzieningen, onderhoudskosten en herstellingskosten.

Item	Aantal m ²	Unit rate per Sqm. Per Month	Subtotal per Month
Bedrijfs Ruimte	4700	3,25 €	15.275,00€
Kantoor/Sociale Ruimte	330	6,50 €	2.145,00 €
Shelter Ruimte	783	1,00 €	783,00 €
Parking Terrein	750	1,00 €	750,00 €

De maandelijkse huurprijs dient voor de aanvang van de maand per domiciliëring gestort te worden door de huurder op rekeningnummer BE55440034500144 - KREDBEBB van de verhuurder, voor de 1^{ste} keer is de huur verschuldigd en zal betaald zijn voor 28/05/2021.

De concessievergoeding inclusief BTW voor 5.030 m² met een coefficient van 1,35 (bebouwd tov concessie) vertegenwoordigd een totaal van 6.790,5 m², deze is ten laste van de huurder. De huidige concessievergoeding voor de huurder, bedraagt momenteel 16.523,6 euro op jaarbasis. De vergoeding wordt door de verhuurder aan de huurder doorgerekend. De huurder is gehouden de vergoeding binnen 10 dagen na invordering te betalen aan de verhuurder. Een verhoging van de concessievergoeding door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent wordt automatisch doorgerekend aan de huurder. De huurder kan op elk moment de bewijsstukken van de gevorderde vergoedingen vragen.

Indien de huurder geheel of ten dele in gebreke blijft om op de vervalldag de huurprijs of andere kosten te vereffenen, is de huurder aan de verhuurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling op het vervallen, doch niet vereffende bedrag, een intrest verschuldigd, gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3 % per jaar. Deze intrestvoet mag in geen geval lager liggen dan 10% per jaar.

Het huurbedrag is eisbaar krachtens het uitsluitende feit van het verstrijken van de vervalddag die als ingebrekestelling zal worden beschouwd.

Artikel 7. Indexering

De huurprijs wordt jaarlijks, op de vervalddag van de aanvangsdatum (01/06/2021) van de overeenkomst aangepast aan de kosten van levensonderhoud ("gezondheidsindex") op de wijze voorzien in art. 1728bis BW.

Conform het voorgaande wordt de nieuwe huurprijs bekomen op basis van navolgende formule:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (=gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (= gezondheidsindex) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten (01/06/2021).

Bijgevolg zal de wijziging van genoemde index automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige wijziging van de huurprijs, die echter nooit lager kan zijn dan de huurprijs die op de datum van aanpassing van toepassing is.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verhuurder enkel door een schriftelijke en eigenhandig ondertekende verklaring afstand kan doen van de verhogingen die voortvloeien uit onderhavige clausule.

Artikel 8. Waarborg

Tot zekerheid van al zijn verplichtingen krachtens onderhavige huurovereenkomst, zal de huurder, voor de aanvang van de huurovereenkomst, ten voordele van de verhuurder, een bankgarantie geven ter waarde van 113.718,00 euro, zijnde de waarde die overeenstemt met 6 maanden huur (18.953,00 euro x 6).

De verhuurder is aan deze huurovereenkomst slechts gehouden indien de bankgarantie is verstrekt volgens de modaliteiten in bijlage (bijlage 4).

De bankgarantie zal onbeperkt zijn in de tijd en zal van toepassing blijven tot alle verplichtingen van de huurder verrekend en uitgevoerd zijn. De bankgarantie zal pas terug gegeven worden, wanneer de huurder de volledige uitvoering van zijn verplichtingen heeft aangetoond.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst zal de huurder de bankgarantie in geen enkel geval geheel of gedeeltelijk mogen aanbieden of aanwenden als betaling voor de huurprijs of andere contractuele schulden.

Bij tekortkoming van de huurder zal de verhuurder de bankgarantie wel kunnen compenseren met alle door de huurder verschuldigde bedragen, met inbegrip van de huurgelden, belastingen en alle lasten.

Artikel 9. Gemeenschappelijke lasten

M.b.t. het gehuurde goed zal de huurder eveneens zijn aandeel moeten betalen in de gemeenschappelijke lasten, zoals maar niet beperkt tot gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw (zie Onderhouds Planning in bijlage 6), waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook zijn aandeel in de verwarmingskosten en de bedeling van warm en koud water.

De lijst van onderhouds kosten (bijlage 6 Onderhouds planning) is niet beperkend en de verhuurder heeft het recht om deze lijst van kosten aan te passen indien nodig.

De huurder zal op al de onderhoudskosten die ter zijner lasten vallen aan de verhuurder een administratiekost van 10% op het totale factuurbedrag (excl. BTW) van deze kosten betalen.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 2.252,22 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten (+ 10% administratiekost) en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 10. Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook en met name de onroerende voorheffing of de andere reële belastingen op onroerend goed, de belastingen op de activiteiten van de huurder of het gebruik van het gehuurde goed, die geheven worden of zullen geheven worden op het gehuurde goed, gebeurlijk de belasting over de toegevoegde waarde ten voordele van de Staat, de Gemeente, de Provincie, de Federatie van Gemeenten of de Agglomeratie of om het even welke openbare macht, vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 1.124,54 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat van belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 11. Gebruik van de verhuurde ruimten

De huurder gaat de verplichting aan als een goede huisvader gebruik te maken van het gehuurde goed en geen activiteiten uit te oefenen die de rust van de andere

gebruikers van het gebouw hinderen of enige schade berokkenen aan de reputatie van het gebouw.

Hij mag de vloer van het gebouw niet belasten met gewichten die hoger liggen dan 350 kg/m² voor de kantoren en 5.000 kg/m² voor de bedrijfsruimten, inclusief het gewicht van de scheidingswanden.

Het is de huurder verboden om welke reden dan ook in het gehuurde goed over te gaan tot de openbare verkoop van meubelen of koopwaar om welke reden dan ook.

De huurder mag, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder, overgaan tot de plaatsing van de computer- en telefooninstallatie, de radio- en televisietoestellen, de telexinstallatie en de andere technische toestellen binnen de verhuurde ruimten maar zonder enige beschadiging te berokkenen. De plaatsing en het gebruik vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Indien de plaatsing van genoemde toestellen van dien aard is dat zij aanleiding geeft tot werken aan de buitenzijde of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dan dient de huurder voorafgaand de schriftelijke toestemming aan te vragen aan de verhuurder, die deze toestemming kan weigeren om esthetische en/of technische redenen.

Bij het gebruik van de genoemde toestellen zal de huurder er voor zorgen de normale rust van de andere bewoners niet te verstoren.

Overeenkomstig de veiligheidsvoorschriften, mogen de branddeuren nooit open blijven.

Artikel 12. Vergunningen en bodem

De huurder zal zelf instaan voor alle milieu- en andere vergunningen dewelke door Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur worden opgelegd.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten in het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Vlaams Milieuvergunningsdecreet van 1985 en haar uitvoeringsbesluiten (Vlaam I en II). Hij erkent kennis te hebben van de milieuvergunning van de verhuurder en verbindt zich ertoe aan de opgelegde voorwaarden te voldoen. Deze vergunning zit in bijlage 5 van deze overeenkomst.

De huurder erkent dat hij als exploitant uitsluitend volgende activiteiten in het gehuurde goed uitoefent: opslaan van goederen voor standenbouw.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen van enige nieuwe vergunningsplichtige activiteit die hij wil uitoefenen in het gehuurde goed.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten op het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming dd. 20 oktober 2006 en het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007.

Indien de huurder risico-inrichtingen uitoefent zoals omschreven in Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007, zal de huurder een oriënterend bodemonderzoek organiseren conform de wettelijk opgelegde frequentie en bij beëindiging van deze overeenkomst. De kosten, welke

gepaard gaan bij het uitvoeren van dit onderzoek en de eventuele verdere saneringskosten, zijn geheel voor de huurder.

De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle vorderingen die tegen de verhuurder zouden worden ingesteld tengevolge van de activiteiten van de huurder. Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig wordt gemaakt tegen de verhuurder wegens de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder er zich toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van calamiteiten.

De huurder zal de verhuurder te allen tijde toegang verlenen tot het gehuurde goed teneinde de verhuurder toe te laten milieu-audits uit te voeren.

Artikel 13. Eigen gebruik en lasten

De abonnementen op telefoon, radio- en teledistributie, datacommunicatie, ... zijn ten laste van de huurder.

Alle kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, ...) in de bedrijfs ruimte en kantoor, inclusief de installatie en abonnements gelden zijn volledig voor de rekening van de huurder. De huurder stemt ermee in om volledig in overeenstemming met alle voorschriften en condities te zijn de van toepassing zijnde leveranciers en gaat akkoord met de verhuurder om aparte meters te installeren waar en wanneer dit mogelijk is.

Met betrekking tot de afrekening van water, gas en elektriciteit wordt de afrekening door de verhuurder gedaan.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tesamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 285 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 14. Plaatsbeschrijving - sleutels

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het gehuurde goed zal worden opgesteld uiterlijk op de dag van overhandiging van de sleutels. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van onderhavige huurovereenkomst (zie bijlage 2).

Indien geen overeenstemming kan bereikt worden tussen de aangestelde deskundigen of over de aanstelling van één deskundige, zal de meest gereede partij zich tot de Vrederechter van de plaats van de ligging van het gehuurde goed kunnen wenden, teneinde een gerechtsdeskundige te horen aanstellen.

De honoraria van de aangestelde deskundige of gerechtsdeskundige zullen door door beide partijen, elk voor de helft worden gedragen.

7pc

Bij het einde van de huur zal een plaatsbeschrijving opgesteld worden volgens dezelfde procedure als zonet beschreven, teneinde het bedrag te laten vaststellen van eventuele huurschade, evenals eventuele schadevergoeding wegens onbeschikbaarheid van de verhuurde ruimten.

Bij huuropzegging in het nadeel van de huurder zal de huurder aansprakelijk zijn voor alle slijtage. Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de beschadiging die bijvoorbeeld door het wegnemen van de scheidingswanden zou toegebracht zijn aan het onroerend goed, niet geldt als normale (zijnde ouderdoms-) slijtage.

Indien werken dienen te worden uitgevoerd om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen dan zal dit dienen te geschieden voor het aflopen van de overeenkomst. Indien de huurder deze bepaling niet zou naleven, zal hij ongeacht zijn andere verplichtingen per maand niet-gebruik van deze ruimten, tengevolge van de verplichting tot de herstelling in oorspronkelijke staat, een minimum schadevergoeding moet betalen, gelijk aan twee maal de maandhuur, die alsdan van kracht is, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand geteld wordt.

Tevens ontvangt de huurder van de verhuurder 2 sleutels.

De huurder mag enkel duplicaat sleutels laten maken mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en dit op eigen kosten.

In geval van verlies/diefstal van de sleutels zal de huurder de verhuurder onmiddellijk verwittigen en aangifte doen. Alle kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder.

Alarmcodes zijn strikt vertrouwelijk en mogen niet aan derden worden doorgegeven zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15. Veranderingswerken

De huurder zal in het gehuurde goed geen enkele verandering of wijziging kunnen aanbrengen of iets bijbouwen of afbreken, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval zullen de werken bovendien enkel uitgevoerd worden op kosten en risico van de huurder.

De verhuurder behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door huurder aangevraagde of begonnen werken maar zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze aansprakelijk gesteld kan worden.

Wanneer de huurder in de loop van de huurovereenkomst belangrijke veranderingen zou aanbrengen aan het gehuurde goed, kan de verhuurder steeds om een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving verzoeken en dit op kosten van de huurder.

In alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van het gehuurde goed en dit in overeenstemming met de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving, die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het ARAB (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming) en van elke wetgeving, die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op het gehuurde goed.

Eventuele plannen voor de plaatsing van scheidingswanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging. Zo ook dient de huurder, voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, waaronder de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar en het ARAB, volledig na te leven.

Indien hieraan niet voldaan is, zal de verhuurder kunnen eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.

Nadat de huurovereenkomst een einde heeft genomen, zal de verhuurder het recht hebben ofwel alle binnenwanden, kleine werken en verbeteringen achtergelaten door de huurder te behouden, zonder hiervoor enige vergoeding aan de huurder verschuldigd te zijn, ofwel te eisen dat de huurder het goed in zijn oorspronkelijke staat, op diens kosten, zal herstellen.

De verhuurder heeft het recht te allen tijde werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed uit te voeren en hiervoor de nodige maatregelen te nemen. De huurder zal de hierdoor ontstane normale hinder verdragen.

Eventuele aanpassingswerken opgelegd door toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Eventuele bijkomende aanpassingswerken ten gevolge van de activiteiten uitgevoerd door de huurder, zullen steeds ten laste zijn van de huurder.

Artikel 16. Onderhoud en herstellingen

De huurder zal het gehuurde goed in goede staat onderhouden en instaan voor alle onderhoudswerken, welke ook de aard en de oorzaak ervan is en is verantwoordelijk voor schade.

Meer bepaald zal hij op zijn kosten alle gebroken of gebarsten ruiten of spiegels vervangen, welke ook de oorzaak ervan is. Voor de kosten, gedragen door de verzekeraars van het gebouw, zal de huurder tussenbeide komen t.b.v. de franchise, die bepaald is in het verzekeringscontract van het gebouw.

Hij zal instaan voor alle herstellingen, bedoeld in art. 1754 e.v. BW. Hij staat in voor de vervanging van de sloten van deuren en ramen, luiken, van scharnieren en klinken, kraantjes en sanitaire installaties die stuk zouden gaan.

Hij zal binnenschilderwerken in goede staat onderhouden.

Hij zal de waterleidingen, de centrale verwarming en de sanitaire installaties tegen vorst beschermen.

Bij vorst en sneeuw dient de huurder alle maatregelen te nemen tot voorkoming van de schade aan het gehuurde goed. In het bijzonder zal de huurder bij vorst alle maatregelen nemen, waardoor het bevroren van verwarmingsinstallaties, leidingen en lozingen vermeden wordt.

Alle schade aan het gehuurde goed als gevolg van vorst of sneeuw is voor rekening van de huurder.

Hij zal de ruimten van binnen laten poetsen, zodat deze altijd proper zijn. Hij zal zorgen voor het onderhoud van het raamwerk en van de vloeren.

De huurder zal ook verantwoordelijk zijn voor:

- het in goede staat houden van de waterverwarmer o.a. kranenwerk
- vervangen van schakelaars en stopcontacten zelfs bij normale sleet, vernieuwen van de gesmolten smeltveiligheden
- stopcontacten moeten behoorlijk werken
- gebrekkige leidingen vervangen

De verhuurder kan per aangetekende brief van de huurder eisen dat deze alle herstellingswerkzaamheden uitvoert, die de huurder op zich moet nemen en dat hij ze beëindigt binnen de twee maanden na het versturen van deze aangetekende brief.

Tenzij deze voor de huurder een zware en abnormale hindernis vormen, zal de huurder zonder schadevergoeding of vermindering van de huurprijs alle herstellingen of verbouwingen aan het gehuurde goed moeten dulden, die noodzakelijk worden tijdens de huurovereenkomst om de verhuurder toe te laten zijn verplichtingen goed en onmiddellijk na te komen. De verhuurder zal de huurder tijdig melden dat er herstellingen of verbouwingen zullen plaatsvinden.

De huurder zal in geval hij zware en abnormale hindernis heeft bewezen, gerechtigd zijn een met de verhuurder overeengekomen schadevergoeding (of overeengekomen tijdelijke vermindering van de huur) te vragen.

De huurder zal de verhuurder of zijn afgevaardigde of elke andere persoon die door de verhuurder aangeduid wordt, of is, toegang moeten verlenen tot het gehuurde goed, om de nodige inspecties en herstellingen te kunnen uitvoeren en om in het algemeen de staat van de ruimten te kunnen nagaan, dit gedurende de normale kantooruren. Indien dit naar mening van de verhuurder mogelijk is, zullen de inspecties en herstellingen tijdens het weekend plaatsvinden.

De grote structurele herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. De huurder dient onmiddellijk, per aangetekende brief, de verhuurder in kennis te stellen van elke herstelling die deze op zich moet nemen. Gebeurt dit niet, dan zal de huurder gehouden zijn voor alle schade die daaruit voortvloeit.

De verhuurder zal het gehuurde goed onderhouden in die staat waarvoor het werd gehuurd m.a.w. dienstig houden voor het doel van de verhuring. Dit houdt in dat de verhuurder één maal per jaar de elektriciteit zal laten keuren. De huurder zal eventuele aanpassingen mbt elektriciteit na schriftelijk akkoord van de verhuurder laten uitvoeren door een bekwaame aannemer en dit op kosten van de huurder.

Artikel 17. Aansprakelijkheid

De huurder zal de verhuurder vrijwaren en vergoeden voor alle schade, kosten, ... aan of in het gehuurde goed en in, op of aan het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt, of schade aan personeel van de verhuurder en/of derden.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed. Hij ontheft de verhuurder uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid die rechtstreeks of onrechtstreeks zou kunnen voortvloeien uit een tekortkoming van de huurder van de verplichting tot toezicht.

Artikel 18 Exoneratie van de aansprakelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbenden

De verhuurder en zijn rechthebbenden zijn niet aansprakelijk voor de schade berokkend door de huurder of derden die bij hem op bezoek zijn.

De huurder exonereert de verhuurder uitdrukkelijk van elke aansprakelijkheid indien een diefstal (inclusief diefstal met braak) zich voordoet in het gehuurde goed, tenzij de huurder kan bewijzen dat de verhuurder aansprakelijk is.

De huurder zal geen enkele aanspraak kunnen formuleren ten aanzien van de verhuurder in geval van onderbreking in de distributie van water of elektriciteit, herstelling aan de leidingen en zulks voor gelijk welke reden, overmacht inbegrepen.

Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig gemaakt wordt tegen de verhuurder wegens de activiteit of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich er toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

Evenmin staat de verhuurder ten opzichte van de huurder in voor belemmeringen door derden veroorzaakt die het gebruik van het gehuurde goed zouden verhinderen of verminderen, of die schade zouden veroorzaken aan de huurder, zijn aangestelden en werknemers inbegrepen, hetzij aan zijn goederen, klanten of bezoekers.

Alle daaruit voortvloeiende schade is voor rekening van de huurder.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de huurder of voor schade veroorzaakt aan de goederen van de huurder door brand, diefstal, lekkage, storm, vliegcrash e.d. De huurder wordt geacht zichzelf daartegen te hebben verzekerd.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de opgeslagen goederen, noch voor enige gevolgschade wat ook de oorzaak moge zijn.

Artikel 19. Verzekering

De huurder verzekert de in het gehuurde goed aanwezige inboedel, de door hem aangebrachte voorzieningen en de goederen toebehorende aan derden dewelke hij in bewaarneming heeft, voor eigen rekening tegen brand, ontploffing, waterschade en soortgelijke risico's inclusief verzaking van verhaal tegenover de verhuurder en alle derden (zie attest in bijlage 3).

De huurder en diens verzekeraars verzaken aan ieder verhaal tegenover de verhuurder, diens verzekeraars en derden in geval zich een risico vermeld in deze paragraaf voordoet.

De verhuurder zal het gebouw verzekeren tegen brand, blikseminslag, ontploffing en luchtvaartuigen.

De huurder zal tevens zijn burgerlijke verantwoordelijkheid moeten dekken vanaf de eerste tot en met de laatste dag van het huurcontract zowel met betrekking tot het

gehuurde goed als met betrekking tot de inboedel en opgeslagen goederen zoals hierna bepaald.

De door de huurder aangegane verzekeringsovereenkomst(en) dienen te voorzien in een verzekeringsdekking voor voormelde risico's gedurende de ganse huurperiode. De huurder verbindt er zich toe zijn verzekeraar contractueel te verplichten bij verval of schorsing van de verzekeringsdekking ten deze de verhuurder daarvan per aangetekend schrijven te verwittigen binnen de drie werkdagen na de totstandkoming van het voornemen in hoofde van deze verzekeraar, het verval, hetzij de schorsing der dekking in te roepen.

Partijen verzaken uitdrukkelijk aan elk verhaal ten opzichte van elkaar, zo ondermeer het verhaal op grond van de art. 1721 en 1386 BW.

Voor het geval de activiteiten van de huurder en van diegenen waarvoor hij instaat, zouden leiden tot hogere verzekeringspremies voor de verhuurder of voor ander huurders van het gebouw, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

Artikel 20. Overdracht en onderverhuring

Het gehuurde goed kan door de huurder niet geheel, noch gedeeltelijk overgedragen of onderverhuurd worden, zonder de voorafgaandelijke uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval de verhuurder de onderverhuring of de overdracht van de huurovereenkomst zou toestaan, zullen de huurder en de onderhuurder, hetzij de overdrager en de overnemer, tav de verhuurder solidair en ondeelbaar verantwoordelijk zijn voor alle verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst.

De huurder verbindt er zich toe dan van de onderhuurder of de overnemer te bekomen dat deze een gelijkaardige verbintenis ondertekent tegenover de verhuurder, tenzij deze laatste daar uitdrukkelijk van af zou zien.

De duur van de onderverhuring kan in geen geval langer zijn dan de termijn van onderhavige huurovereenkomst.

De huurder zal de verhuurder een kopie bezorgen van het onderhuurcontract en dit binnen de 30 dagen na de ondertekening ervan, per aangetekend schrijven.

Artikel 21. Overmacht

Geen partij zal iets verschuldigd zijn aan de andere partij voor het niet of laattijdig uitvoeren van de verplichting zoals hieronder vermeld van die partij, indien de niet of laattijdige uitvoering veroorzaakt werd door een geval van overmacht; op voorwaarde echter dat de partij, wiens uitvoering verhinderd of uitgesteld werd door een dergelijk geval van overmacht, onmiddellijk de andere partij daarvan op de hoogte heeft gebracht en al het mogelijke gedaan heeft om een dergelijk verzuim of uitstel te voorkomen. De term "overmacht" heeft betrekking op o.a. oorlog, staking, burgerlijke ongeregeldheden, brand, overstroming, daden van overheidsinstanties, terrorisme, daden van God of enig andere oorzaak waar de partij geen redelijke controle over kan hebben.

Als één van de partijen getroffen wordt door een geval van overmacht, zal die partij onmiddellijk de andere partij inlichten over de aard en de omvang van de overmacht en de partijen zullen bona fide gesprekken aanknopen met het voornemen de uitwerking ervan te verlichten en overeen te komen die regelingen te treffen die billijk, redelijk en praktisch zijn. De partij getroffen door overmacht is verplicht alle details daarvan bekend te maken en alles in het werk te stellen om de uitwerking ervan te minimaliseren en de nodige herstellende maatregelen te nemen.

Artikel 22. Onteigening.

In geval van onteigening zal de huurovereenkomst aflopen op de datum waarop de onteigende overheidsinstantie de ruimten in bezit neemt.

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

Artikel 23. Aanplakking - bezoek

Drie maanden voordat 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 potentiële huurders.

Artikel 24. Bezoek van het gehuurde goed

Tijdens de zes maanden voor het einde van de huurovereenkomst, alsook bij het te koop stellen van het gebouw, zal de huurder zijn toestemming geven om op goed zichtbare plaatsen in of aan het gebouw affiches aan te brengen die de verhuring of de verkoop ervan aankondigen.

Zo ook zal de huurder op elk ogenblik, van maandag tot vrijdag tussen 09 00 en 17 00 uur, het gehuurde goed laten bezoeken door personen die vergezeld zijn van een afgevaardigde van de verhuurder.

Artikel 25. Openbare verkopen

De huurder mag voor geen enkele reden openbare verkopen houden in het gehuurde goed of in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt.

Artikel 26. Publiciteit

De huurder zal geen enkel opschrift of signalisatie op of rond het onroerend goed aanbrengen, zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 27. Bijzondere voorwaarden

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van de voorwaarden van de concessieovereenkomst, door de verhuurder afgesloten met de stad Gent, waarvan de tekst als bijlage, en verbindt er zich toe deze voorwaarden na te leven (zie bijlage).

Het is de huurder bekend dat verhuurder de terreinen in kwestie in concessie heeft van de Stad Gent en dat alle inrichtingen en constructies bij het verstrijken van de concessietermijn van rechtswege en zonder vergoeding aan de Stad Gent zullen toekomen.

Dientengevolge zal de huurder nooit enige aanspraak kunnen maken op een langere huurtermijn dan deze waarop verhuurder recht heeft tegenover de Stad Gent.

Verder verbindt de huurder zich ertoe dezelfde voorwaarden na te leven welke door de Stad Gent aan verhuurder worden opgelegd.

a) Alle betekeningen die in uitvoering van onderhavige huurovereenkomst per aangetekende brief gebeuren, worden verondersteld gedaan te zijn op de datum waarop de aangetekende brief op het postkantoor afgegeven werd, bewezen door de datum op het verzendingsbewijs.

b) Van goederen die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde goed achterlaat, wordt de huurder geacht afstand te hebben gedaan. De verhuurder zal, ondanks de aanwezigheid van achtergelaten goederen of in geval van vertraagde teruggave van de sleutels, bevoegd zijn zich in het bezit van en het beheer over het gehuurde te stellen; op die wijze zoals hem dit goeddunkt, zonder dat de huurder hieromtrent enige aanspraak op schadevergoeding kan maken.

c) De huurder zal moeten gedogen dat huurders van andere, aan de verhuurder toebehorende bedrijfsruimten, alsmede hun werknemers, aangestelden en bezoekers, wanneer de noodzaak daartoe bestaat uitweg nemen over het door de huurder gehuurde goed.

d) De maximaal toelaatbare vloerbelasting bij gelijkmatige verdeling van de belasting bedraagt voor de bedrijfsruimte 5.000 kg/m² vloeroppervlakte.

e) De huurder is gehouden alle voorschriften inzake de brandveiligheid, die door de bevoegde autoriteiten en door de verhuurder tav het gehuurde goed en het gebruik ervan worden bepaald, stipt na te leven.

Artikel 28. Communicatie

Alle berichtgeving tussen huurder en verhuurder aangaande deze Overeenkomst zal schriftelijk gebeuren en zal geacht worden behoorlijk te zijn geleverd indien dat door overhandiging gebeurde, op de dag van levering en indien per post verstuurd, 48 uur na de verzendingsdatum indien dat per aangetekende post gebeurde.

Artikel 29. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de verhuurder als woonplaats zijn bovenvermeld adres.

De huurder kiest als woonplaats voor de uitvoering van de huurovereenkomst het gehuurde.

Partijen verbinden zich ertoe elke wijziging van hun woonplaats per aangetekend schrijven aan elkaar te melden.

Artikel 30. Registratie van de huurovereenkomst

Deze registratie geschiedt door de huurder.

De registratiekosten, boeten en nalatigheidintresten zijn ten laste van de huurder.

Artikel 31. Wettelijk kader

Alle geschillen tussen de huurder en de verhuurder zullen geregeld worden volgens onderhavige overeenkomst en de Belgische wetgeving en zullen beslecht worden door de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Antwerpen.

Opgemaakt te Gent in drie originele exemplaren, op 21/05/ 2021.

Elk der partijen erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Het derde exemplaar is bestemd voor de diensten van de registratie.

De verhuurder:

Ghent Handling and Distribution NV

Datum:

Naam: Metilus BV, fixed represented by
Mr. Joost Vanderplaetsen

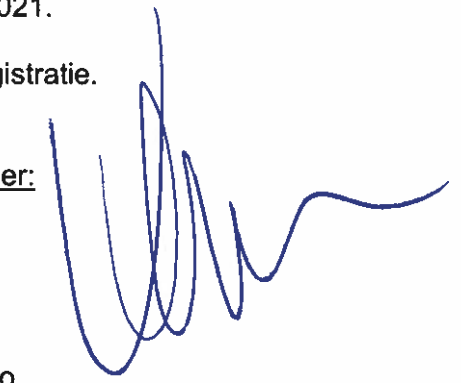
Naam: Midolym BV, fixed represented by
Mr. Bart Versprille

De huurder:

Alter Expo

Datum:

Naam:



21/05/2021

PLATTIN
DE
CURCO

Bijlagen:

- Bijlage 1: Liggingsplan van het gehuurde goed
- Bijlage 2: Plaatsbeschrijving
- Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal
- Bijlage 4: Bankgarantie
- Bijlage 5: Milieuvergunning
- Bijlage 6: Onderhouds Planning
- Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden

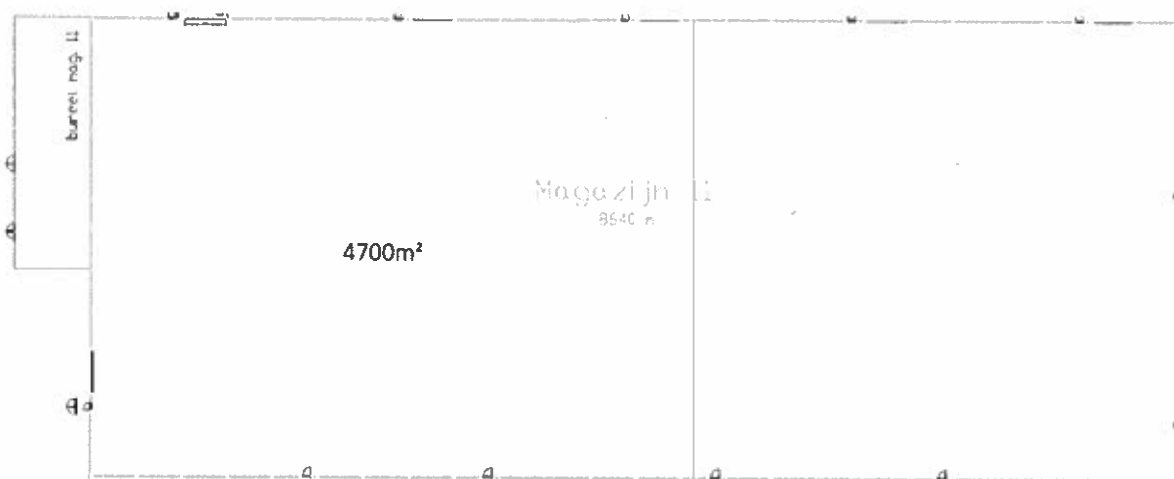


Bijlage 1: Liggingplan van het gehuurde goed

Katoen Natie Gent



WAREHOUSE DESIGN: LAYOUT – ALTER EXPO AREA



DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO WAREHOUSE:

➤ 4.700M² = 78,33M X 60M (INCLUDING 3 GATES ON FLOORLEVEL) + 783 M² SHELTER.

DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO SOCIAL FACILITY: 33M X 10M = 330M²

CAR PARKING FOR 30 CARS



Bijlage 2: Plaatsbeschrijving

Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal

72

Bijlage 4: Bankgarantie

7
PC

Bijlage 5: Milieuvergunning

7
pc

Bijlage 6: Onderhouds Planning



Onder Houds
Planning

W

7pc

Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden



Veiligheidsvoorschriften derden NL.pdf

APC

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

Tussen ondergetekenden

Ghent Handling and Distribution NV, gevestigd te Skaldenstraat 102 – 9042 Gent, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 430.119.477, alhier vertegenwoordigd door (I) Metilus BV, vast vertegenwoordigd door Mr. Joost Vanderplaetsen en (II) Midolym BV vast vertegenwoordigd door Mr. Bart Versprille, beide handelend in hoedanigheid van Directeur.

hierna genoemd 'de verhuurder'

en

Alter Expo BV, gevestigd te Buntstraat 102 – 9940 Evergem, ingeschreven in het Handelsregister te Gent, onder nummer BE 0479.182.770 alhier vertegenwoordigd door Mr. Mattias De Clercq, handelend in hoedanigheid van Managing Partner.

hierna genoemd 'de huurder'

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder, die dat aanvaardt, een bedrijfsruimte, gelegen te Eddastraat 32 – 9042 met een oppervlakte van 6.563m². (zie liggingplan in bijlage 1).

De huurder verklaart het voorwerp van de overeenkomst te hebben bezichtigd, het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

Bedrijfs Ruimte:	4700 m ² .
Kantoor/Sociale Ruimte:	330 m ² .
Shelter Ruimte:	783 m ² .
Parking Terrein:	750 m ² .

Artikel 2. Bestemming

Het gehuurd goed is bestemd als Bedrijfsruimte – Kantoor/Sociale ruimte – Parkeer ruimte.

De activiteit is in overeenstemming met de concessievoorwaarden, terzake gesteld door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent en met de exploitatie- en milieuvoorschriften, terzake gesteld door de bevoegde overheid.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, noch geheel of gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurderrechten overdragen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder verbindt er zich toe in het verhuurde goed geen activiteit uit te oefenen die valt onder de toepassing van de wet van 30 maart 1951 inzake de handelshuurovereenkomsten, noch eender welke activiteit die concurrentieel zou zijn met de activiteit van de verhuurder.

Artikel 3. Duur

De huurtijd wordt bepaald op 5 jaar, behoudens gebeurlijke hernieuwingen. De huurtijd gaat in op 01/06/2021 om te eindigen op 31/05/2026 .

Na het verstrijken van deze periode wordt de overeenkomst stilzwijgend en automatisch verlengd voor periodes van 3 jaar, tenzij de huurovereenkomst wordt opgezegd per aangetekende brief minstens 12 maanden vóór het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 4. Vervroegde verbreking

In geval van eigen gebruik van het gehuurde goed heeft de verhuurder het recht deze overeenkomst met inachtnaam van een opzegperiode van twaalf maanden op te zeggen, dit zonder schadevergoeding. De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen na gebeurlijke stilzwijgende verlenging van de huurovereenkomst, maar niet in de eerste vijfjarige periode van de huurovereenkomst

Het huurcontract wordt ontbonden door het tenietgaan van het verhuurde goed, en door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.

De verhuurder zal dit recht evenwel enkel kunnen uitoefenen nadat hij de huurder schriftelijk, gemotiveerd en aangetekend kennis heeft gegeven van het welke verplichtingen de huurder niet heeft nagekomen en nadat de huurder deze niet heeft geremidieerd binnen de periode van 30 dagen na datum van de ingebrekestelling.

In geval opzegging door de verhuurder om een andere reden dan eigen gebruik of niet volgens artikel 3 zal hij aan de huurder een schadevergoeding betalen van maximum één maand huurprijs.

In geval de huurder om de vervroegde verbreking (niet volgens artikel 3) van het gehuurde goed verzoekt, zal hij, van alle verplichtingen voortspruitend uit deze overeenkomst ontlast zijn, vanaf de dag van het wederverhuren van het goed door de verhuurder aan een nieuwe door de huurder aangebrachte huurder die door de verhuurder aanvaard wordt, onder 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 één maand huur.

JP

Artikel 5. Gerechtelijke ontbinding

Bij ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder tot een schadevergoeding gehouden zijn, gelijk aan het huurgeld voor zes maanden en dit onverminderd de huurgelden en de lasten, totdat een nieuwe huurder de ruimten in huur neemt, vermeerderd om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding, onverminderd de overige verbintenissen uit de huurovereenkomst.

Bij faillissement, minnelijk of gerechtelijk akkoord, bij ontbinding of vereffening van de huurder, zal de onmiddellijke ontbinding van onderhavige overeenkomst gevorderd kunnen worden. In dit geval zal de huurder een schadevergoeding voor wederverhuur verschuldigd zijn die gelijk is aan zes maanden huur, die op deze datum van kracht is en dit ongeacht de andere verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.

Artikel 6. Huurprijs en kosten ten laste van de huurder/ betalingsvoorwaarden

De huur van de bedrijfsruimte is toegestaan en aanvaard mits betaling van een maandelijkse huurprijs van 18.953,00€/ maand.

Deze huurprijs is exclusief BTW, taksen, concessie, nutsvoorzieningen, onderhoudskosten en herstellingskosten.

Item	Aantal m ²	Unit rate per Sqm. Per Month	Subtotal per Month
Bedrijfs Ruimte	4700	3,25 €	15.275,00€
Kantoor/Sociale Ruimte	330	6,50 €	2.145,00 €
Shelter Ruimte	783	1,00 €	783,00 €
Parking Terrein	750	1,00 €	750,00 €

De maandelijkse huurprijs dient voor de aanvang van de maand per domiciliëring gestort te worden door de huurder op rekeningnummer BE55440034500144 - KREDBEBB van de verhuurder, voor de 1^{ste} keer is de huur verschuldigd en zal betaald zijn voor 28/05/2021.

De concessievergoeding inclusief BTW voor 5.030 m² met een coefficient van 1,35 (bebouwd tov concessie) vertegenwoordigd een totaal van 6.790,5 m², deze is ten laste van de huurder. De huidige concessievergoeding voor de huurder, bedraagt momenteel 16.523,6 euro op jaarbasis. De vergoeding wordt door de verhuurder aan de huurder doorgerekend. De huurder is gehouden de vergoeding binnen 10 dagen na invordering te betalen aan de verhuurder. Een verhoging van de concessievergoeding door het Gemeentelijk Havenbedrijf Gent wordt automatisch doorgerekend aan de huurder. De huurder kan op elk moment de bewijsstukken van de gevorderde vergoedingen vragen.

Indien de huurder geheel of ten dele in gebreke blijft om op de vervaldag de huurprijs of andere kosten te vereffenen, is de huurder aan de verhuurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling op het vervallen, doch niet vereffende bedrag, een intrest verschuldigd, gelijk aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3 % per jaar. Deze intrestvoet mag in geen geval lager liggen dan 10% per jaar.

Het huurbedrag is eisbaar krachtens het uitsluitende feit van het verstrijken van de vervaldag die als ingebrekestelling zal worden beschouwd.

Artikel 7. Indexering

De huurprijs wordt jaarlijks, op de vervaldag van de aanvangsdatum (01/06/2021) van de overeenkomst aangepast aan de kosten van levensonderhoud ("gezondheidsindex") op de wijze voorzien in art. 1728bis BW.

Conform het voorgaande wordt de nieuwe huurprijs bekomen op basis van navolgende formule:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Aanvangsindexcijfer}}$$

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (=gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd (= gezondheidsindex) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens dewelke de overeenkomst is afgesloten (01/06/2021).

Bijgevolg zal de wijziging van genoemde index automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige wijziging van de huurprijs, die echter nooit lager kan zijn dan de huurprijs die op de datum van aanpassing van toepassing is.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de verhuurder enkel door een schriftelijke en eigenhandig ondertekende verklaring afstand kan doen van de verhogingen die voortvloeien uit onderhavige clausule.

Artikel 8. Waarborg

Tot zekerheid van al zijn verplichtingen krachtens onderhavige huurovereenkomst, zal de huurder, voor de aanvang van de huurovereenkomst, ten voordele van de verhuurder, een bankgarantie geven ter waarde van 113.718,00 euro, zijnde de waarde die overeenstemt met 6 maanden huur (18.953,00 euro x 6).

De verhuurder is aan deze huurovereenkomst slechts gehouden indien de bankgarantie is verstrekt volgens de modaliteiten in bijlage (bijlage 4).

De bankgarantie zal onbeperkt zijn in de tijd en zal van toepassing blijven tot alle verplichtingen van de huurder verrekend en uitgevoerd zijn. De bankgarantie zal pas terug gegeven worden, wanneer de huurder de volledige uitvoering van zijn verplichtingen heeft aangetoond.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst zal de huurder de bankgarantie in geen enkel geval geheel of gedeeltelijk mogen aanbieden of aanwenden als betaling voor de huurprijs of andere contractuele schulden.

Bij tekortkoming van de huurder zal de verhuurder de bankgarantie wel kunnen compenseren met alle door de huurder verschuldigde bedragen, met inbegrip van de huurgelden, belastingen en alle lasten.

Artikel 9. Gemeenschappelijke lasten

M.b.t. het gehuurde goed zal de huurder eveneens zijn aandeel moeten betalen in de gemeenschappelijke lasten, zoals maar niet beperkt tot gebruiks- en onderhoudskosten van het gebouw (zie Onderhouds Planning in bijlage 6), waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook zijn aandeel in de verwarmingskosten en de bedeling van warm en koud water.

De lijst van onderhouds kosten (bijlage 6 Onderhouds planning) is niet beperkend en de verhuurder heeft het recht om deze lijst van kosten aan te passen indien nodig.

De huurder zal op al de onderhoudskosten die ter zijner lasten vallen aan de verhuurder een administratiekost van 10% op het totale factuurbedrag (excl. BTW) van deze kosten betalen.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 2.252,22 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten (+ 10% administratiekost) en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 10. Belastingen en taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook en met name de onroerende voorheffing of de andere reële belastingen op onroerend goed, de belastingen op de activiteiten van de huurder of het gebruik van het gehuurde goed, die geheven worden of zullen geheven worden op het gehuurde goed, gebeurlijk de belasting over de toegevoegde waarde ten voordele van de Staat, de Gemeente, de Provincie, de Federatie van Gemeenten of de Agglomeratie of om het even welke openbare macht, vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tezamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 1.124,54 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat van belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 11. Gebruik van de verhuurde ruimten

De huurder gaat de verplichting aan als een goede huisvader gebruik te maken van het gehuurde goed en geen activiteiten uit te oefenen die de rust van de andere

gebruikers van het gebouw hinderen of enige schade berokkenen aan de reputatie van het gebouw.

Hij mag de vloer van het gebouw niet belasten met gewichten die hoger liggen dan 350 kg/m² voor de kantoren en 5.000 kg/m² voor de bedrijfsruimten, inclusief het gewicht van de scheidingswanden.

Het is de huurder verboden om welke reden dan ook in het gehuurde goed over te gaan tot de openbare verkoop van meubelen of koopwaar om welke reden dan ook.

De huurder mag, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid, zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder, overgaan tot de plaatsing van de computer- en telefooninstallatie, de radio- en televisietoestellen, de telexinstallatie en de andere technische toestellen binnen de verhuurde ruimten maar zonder enige beschadiging te berokkenen. De plaatsing en het gebruik vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

Indien de plaatsing van genoemde toestellen van dien aard is dat zij aanleiding geeft tot werken aan de buitenzijde of in de gemeenschappelijke delen van het gebouw, dan dient de huurder voorafgaand de schriftelijke toestemming aan te vragen aan de verhuurder, die deze toestemming kan weigeren om esthetische en/of technische redenen.

Bij het gebruik van de genoemde toestellen zal de huurder er voor zorgen de normale rust van de andere bewoners niet te verstoren.

Overeenkomstig de veiligheidsvoorschriften, mogen de branddeuren nooit open blijven.

Artikel 12. Vergunningen en bodem

De huurder zal zelf instaan voor alle milieu- en andere vergunningen dewelke door Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur worden opgelegd.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten in het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Vlaams Milieuvergunningsdecreet van 1985 en haar uitvoeringsbesluiten (Vlaam I en II). Hij erkent kennis te hebben van de milieuvergunning van de verhuurder en verbindt zich ertoe aan de opgelegde voorwaarden te voldoen. Deze vergunning zit in bijlage 5 van deze overeenkomst.

De huurder erkent dat hij als exploitant uitsluitend volgende activiteiten in het gehuurde goed uitoefent: opslaan van goederen voor standenbouw.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk schriftelijk op de hoogte stellen van enige nieuwe vergunningsplichtige activiteit die hij wil uitoefenen in het gehuurde goed.

De huurder verbindt er zich toe dat zijn activiteiten op het gehuurde goed in overeenstemming zijn met alle geldende reglementeringen terzake, in het bijzonder het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming dd. 20 oktober 2006 en het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007.

Indien de huurder risico-inrichtingen uitoefent zoals omschreven in Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming, dd. 14 december 2007, zal de huurder een oriënterend bodemonderzoek organiseren conform de wettelijk opgelegde frequentie en bij beëindiging van deze overeenkomst. De kosten, welke

7
pc

gepaard gaan bij het uitvoeren van dit onderzoek en de eventuele verdere saneringskosten, zijn geheel voor de huurder.

De huurder vrijwaart de verhuurder voor alle vorderingen die tegen de verhuurder zouden worden ingesteld tengevolge van de activiteiten van de huurder. Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig wordt gemaakt tegen de verhuurder wegens de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder er zich toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte stellen van calamiteiten.

De huurder zal de verhuurder te allen tijde toegang verlenen tot het gehuurde goed teneinde de verhuurder toe te laten milieu-audits uit te voeren.

Artikel 13. Eigen gebruik en lasten

De abonnementen op telefoon, radio- en teledistributie, datacommunicatie, ... zijn ten laste van de huurder.

Alle kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, ...) in de bedrijfs ruimte en kantoor, inclusief de installatie en abonnements gelden zijn volledig voor de rekening van de huurder. De huurder stemt ermee in om volledig in overeenstemming met alle voorschriften en condities te zijn de van toepassing zijnde leveranciers en gaat akkoord met de verhuurder om aparte meters te installeren waar en wanneer dit mogelijk is.

Met betrekking tot de afrekening van water, gas en elektriciteit wordt de afrekening door de verhuurder gedaan.

Om hieraan te voldoen zal de huurder tesamen met het huurgeld elke maand een voorschot van 285 EUR betalen aan de verhuurder.

Bij ontvangst van de periodieke afrekenstaat der lasten zal de verhuurder of de huurder het verschil tussen de werkelijke kosten en de door de huurder betaalde voorschotten aan de andere partij onmiddellijk dienen te betalen. Het bedrag van de voorschotten zal elk jaar worden aangepast op basis van de werkelijke kosten van het voorbije jaar.

Artikel 14. Plaatsbeschrijving - sleutels

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het gehuurde goed zal worden opgesteld uiterlijk op de dag van overhandiging van de sleutels. Deze plaatsbeschrijving zal integraal deel uitmaken van onderhavige huurovereenkomst (zie bijlage 2).

Indien geen overeenstemming kan bereikt worden tussen de aangestelde deskundigen of over de aanstelling van één deskundige, zal de meest gerede partij zich tot de Vrederechter van de plaats van de ligging van het gehuurde goed kunnen wenden, teneinde een gerechtsdeskundige te horen aanstellen.

De honoraria van de aangestelde deskundige of gerechtsdeskundige zullen door door beide partijen, elk voor de helft worden gedragen.

7pc

Bij het einde van de huur zal een plaatsbeschrijving opgesteld worden volgens dezelfde procedure als zonet beschreven, teneinde het bedrag te laten vaststellen van eventuele huurschade, evenals eventuele schadevergoeding wegens onbeschikbaarheid van de verhuurde ruimten.

Bij huuropzegging in het nadeel van de huurder zal de huurder aansprakelijk zijn voor alle slijtage. Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de beschadiging die bijvoorbeeld door het wegnemen van de scheidingswanden zou toegebracht zijn aan het onroerend goed, niet geldt als normale (zijnde ouderdoms-) slijtage.

Indien werken dienen te worden uitgevoerd om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen dan zal dit dienen te geschieden voor het aflopen van de overeenkomst. Indien de huurder deze bepaling niet zou naleven, zal hij ongeacht zijn andere verplichtingen per maand niet-gebruik van deze ruimten, tengevolge van de verplichting tot de herstelling in oorspronkelijke staat, een minimum schadevergoeding moet betalen, gelijk aan twee maal de maandhuur, die alsdan van kracht is, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand geteld wordt.

Tevens ontvangt de huurder van de verhuurder 2 sleutels.

De huurder mag enkel duplicaat sleutels laten maken mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en dit op eigen kosten.

In geval van verlies/diefstal van de sleutels zal de huurder de verhuurder onmiddellijk verwittigen en aangifte doen. Alle kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder.

Alarmcodes zijn strikt vertrouwelijk en mogen niet aan derden worden doorgegeven zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Artikel 15. Veranderingswerken

De huurder zal in het gehuurde goed geen enkele verandering of wijziging kunnen aanbrengen of iets bijbouwen of afbreken, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval zullen de werken bovendien enkel uitgevoerd worden op kosten en risico van de huurder.

De verhuurder behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door huurder aangevraagde of begonnen werken maar zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze aansprakelijk gesteld kan worden.

Wanneer de huurder in de loop van de huurovereenkomst belangrijke veranderingen zou aanbrengen aan het gehuurde goed, kan de verhuurder steeds om een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving verzoeken en dit op kosten van de huurder.

In alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van het gehuurde goed en dit in overeenstemming met de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving, die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het ARAB (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming) en van elke wetgeving, die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op het gehuurde goed.

Eventuele plannen voor de plaatsing van scheidingswanden zullen altijd in overeenstemming moeten zijn met de van kracht zijnde reglementering en meer bepaald met de bouwvergunning en de reglementen inzake brandbeveiliging. Zo ook dient de huurder, voor alle inrichtingswerkzaamheden aan het gehuurde goed, alle reglementen inzake veiligheid en hygiëne die van toepassing kunnen zijn op het gebouw, waaronder de veiligheidsnormen opgelegd door de verzekeraar en het ARAB, volledig na te leven.

Indien hieraan niet voldaan is, zal de verhuurder kunnen eisen dat de scheidingswanden of andere inrichtingswerkzaamheden weggenomen worden op kosten van de huurder.

Nadat de huurovereenkomst een einde heeft genomen, zal de verhuurder het recht hebben ofwel alle binnenwanden, kleine werken en verbeteringen achtergelaten door de huurder te behouden, zonder hiervoor enige vergoeding aan de huurder verschuldigd te zijn, ofwel te eisen dat de huurder het goed in zijn oorspronkelijke staat, op diens kosten, zal herstellen.

De verhuurder heeft het recht te allen tijde werken, verfraaiingen, verbeteringen of veranderingen aan het gehuurde goed uit te voeren en hiervoor de nodige maatregelen te nemen. De huurder zal de hierdoor ontstane normale hinder verdragen.

Eventuele aanpassingswerken opgelegd door toekomstige reglementeringen van overheidswege zijn uitsluitend ten laste van de huurder. Eventuele bijkomende aanpassingswerken ten gevolge van de activiteiten uitgevoerd door de huurder, zullen steeds ten laste zijn van de huurder.

Artikel 16. Onderhoud en herstellingen

De huurder zal het gehuurde goed in goede staat onderhouden en instaan voor alle onderhoudswerken, welke ook de aard en de oorzaak ervan is en is verantwoordelijk voor schade.

Meer bepaald zal hij op zijn kosten alle gebroken of gebarsten ruiten of spiegels vervangen, welke ook de oorzaak ervan is. Voor de kosten, gedragen door de verzekeraars van het gebouw, zal de huurder tussenbeide komen t.b.v. de franchise, die bepaald is in het verzekeringscontract van het gebouw.

Hij zal instaan voor alle herstellingen, bedoeld in art. 1754 e.v. BW. Hij staat in voor de vervanging van de sloten van deuren en ramen, luiken, van scharnieren en klinken, kraantjes en sanitaire installaties die stuk zouden gaan.

Hij zal binnenschilderwerken in goede staat onderhouden.

Hij zal de waterleidingen, de centrale verwarming en de sanitaire installaties tegen vorst beschermen.

Bij vorst en sneeuw dient de huurder alle maatregelen te nemen tot voorkoming van de schade aan het gehuurde goed. In het bijzonder zal de huurder bij vorst alle maatregelen nemen, waardoor het bevriezen van verwarmingsinstallaties, leidingen en lozingen vermeden wordt.

Alle schade aan het gehuurde goed als gevolg van vorst of sneeuw is voor rekening van de huurder.

7
pe

Hij zal de ruimten van binnen laten poetsen, zodat deze altijd proper zijn. Hij zal zorgen voor het onderhoud van het raamwerk en van de vloeren.

De huurder zal ook verantwoordelijk zijn voor:

- het in goede staat houden van de waterverwarmer o.a. kranenwerk
- vervangen van schakelaars en stopcontacten zelfs bij normale sleet, vernieuwen van de gesmolten smeltveiligheden
- stopcontacten moeten behoorlijk werken
- gebrekkige leidingen vervangen

De verhuurder kan per aangetekende brief van de huurder eisen dat deze alle herstellingswerkzaamheden uitvoert, die de huurder op zich moet nemen en dat hij ze beëindigt binnen de twee maanden na het versturen van deze aangetekende brief.

Tenzij deze voor de huurder een zware en abnormale hindernis vormen, zal de huurder zonder schadevergoeding of vermindering van de huurprijs alle herstellingen of verbouwingen aan het gehuurde goed moeten dulden, die noodzakelijk worden tijdens de huurovereenkomst om de verhuurder toe te laten zijn verplichtingen goed en onmiddellijk na te komen. De verhuurder zal de huurder tijdig melden dat er herstellingen of verbouwingen zullen plaatsvinden.

De huurder zal in geval hij zware en abnormale hindernis heeft bewezen, gerechtigd zijn een met de verhuurder overeengekomen schadevergoeding (of overeengekomen tijdelijke vermindering van de huur) te vragen.

De huurder zal de verhuurder of zijn afgevaardigde of elke andere persoon die door de verhuurder aangeduid wordt, of is, toegang moeten verlenen tot het gehuurde goed, om de nodige inspecties en herstellingen te kunnen uitvoeren en om in het algemeen de staat van de ruimten te kunnen nagaan, dit gedurende de normale kantooruren. Indien dit naar mening van de verhuurder mogelijk is, zullen de inspecties en herstellingen tijdens het weekend plaatsvinden.

De grote structurele herstellingen zijn ten laste van de verhuurder. De huurder dient onmiddellijk, per aangetekende brief, de verhuurder in kennis te stellen van elke herstelling die deze op zich moet nemen. Gebeurt dit niet, dan zal de huurder gehouden zijn voor alle schade die daaruit voortvloeit.

De verhuurder zal het gehuurde goed onderhouden in die staat waarvoor het werd gehuurd m.a.w. dienstig houden voor het doel van de verhuring. Dit houdt in dat de verhuurder één maal per jaar de elektriciteit zal laten keuren. De huurder zal eventuele aanpassingen mbt elektriciteit na schriftelijk akkoord van de verhuurder laten uitvoeren door een bekwame aannemer en dit op kosten van de huurder.

Artikel 17. Aansprakelijkheid

De huurder zal de verhuurder vrijwaren en vergoeden voor alle schade, kosten, ... aan of in het gehuurde goed en in, op of aan het gebouw waarin het gehuurde goed zich bevindt, of schade aan personeel van de verhuurder en/of derden.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed. Hij onthefte de verhuurder uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid die rechtstreeks of onrechtstreeks zou kunnen voortvloeien uit een tekortkoming van de huurder van de verplichting tot toezicht.

7pc

Artikel 18 Exoneratie van de aansprakelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbenden

De verhuurder en zijn rechthebbenden zijn niet aansprakelijk voor de schade berokkend door de huurder of derden die bij hem op bezoek zijn.

De huurder exonereert de verhuurder uitdrukkelijk van elke aansprakelijkheid indien een diefstal (inclusief diefstal met braak) zich voordoet in het gehuurde goed, tenzij de huurder kan bewijzen dat de verhuurder aansprakelijk is.

De huurder zal geen enkele aanspraak kunnen formuleren ten aanzien van de verhuurder in geval van onderbreking in de distributie van water of elektriciteit, herstelling aan de leidingen en zulks voor gelijk welke reden, overmacht inbegrepen.

Voor het geval een administratief of gerechtelijk geschil aanhangig gemaakt wordt tegen de verhuurder wegens de activiteit of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich er toe vrijwillig tussen te komen in elk geschil dat tegen de verhuurder aanhangig wordt gemaakt en hem volledig te vrijwaren.

Evenmin staat de verhuurder ten opzichte van de huurder in voor belemmeringen door derden veroorzaakt die het gebruik van het gehuurde goed zouden verhinderen of verminderen, of die schade zouden veroorzaken aan de huurder, zijn aangestelden en werknemers inbegrepen, hetzij aan zijn goederen, klanten of bezoekers.

Alle daaruit voortvloeiende schade is voor rekening van de huurder.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de huurder of voor schade veroorzaakt aan de goederen van de huurder door brand, diefstal, lekkage, storm, vliegcrash e.d. De huurder wordt geacht zichzelf daartegen te hebben verzekerd.

De verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de opgeslagen goederen, noch voor enige gevolgschade wat ook de oorzaak moge zijn.

Artikel 19. Verzekering

De huurder verzekert de in het gehuurde goed aanwezige inboedel, de door hem aangebrachte voorzieningen en de goederen toebehorende aan derden dewelke hij in bewaarneming heeft, voor eigen rekening tegen brand, ontploffing, waterschade en soortgelijke risico's inclusief verzaking van verhaal tegenover de verhuurder en alle derden (zie attest in bijlage 3).

De huurder en diens verzekeraars verzaken aan ieder verhaal tegenover de verhuurder, diens verzekeraars en derden in geval zich een risico vermeld in deze paragraaf voordoet.

De verhuurder zal het gebouw verzekeren tegen brand, blikseminslag, ontploffing en luchtvaartuigen.

De huurder zal tevens zijn burgerlijke verantwoordelijkheid moeten dekken vanaf de eerste tot en met de laatste dag van het huurcontract zowel met betrekking tot het

7p

gehuurde goed als met betrekking tot de inboedel en opgeslagen goederen zoals hierna bepaald.

De door de huurder aangegane verzekeringsovereenkomst(en) dienen te voorzien in een verzekeringsdekking voor voormelde risico's gedurende de ganse huurperiode. De huurder verbindt er zich toe zijn verzekeraar contractueel te verplichten bij verval of schorsing van de verzekeringsdekking ten deze de verhuurder daarvan per aangetekend schrijven te verwittigen binnen de drie werkdagen na de totstandkoming van het voornemen in hoofde van deze verzekeraar, het verval, hetzij de schorsing der dekking in te roepen.

Partijen verzaken uitdrukkelijk aan elk verhaal ten opzichte van elkaar, zo ondermeer het verhaal op grond van de art. 1721 en 1386 BW.

Voor het geval de activiteiten van de huurder en van diegenen waarvoor hij instaat, zouden leiden tot hogere verzekeringspremies voor de verhuurder of voor ander huurders van het gebouw, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste van de huurder zijn.

Artikel 20. Overdracht en onderverhuring

Het gehuurde goed kan door de huurder niet geheel, noch gedeeltelijk overgedragen of onderverhuurd worden, zonder de voorafgaandelijke uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval de verhuurder de onderverhuring of de overdracht van de huurovereenkomst zou toestaan, zullen de huurder en de onderhuurder, hetzij de overdrager en de overnemer, tav de verhuurder solidair en ondeelbaar verantwoordelijk zijn voor alle verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige huurovereenkomst.

De huurder verbindt er zich toe dan van de onderhuurder of de overnemer te bekomen dat deze een gelijkaardige verbintenis ondertekent tegenover de verhuurder, tenzij deze laatste daar uitdrukkelijk van af zou zien.

De duur van de onderverhuring kan in geen geval langer zijn dan de termijn van onderhavige huurovereenkomst.

De huurder zal de verhuurder een kopie bezorgen van het onderhuurcontract en dit binnen de 30 dagen na de ondertekening ervan, per aangetekend schrijven.

Artikel 21. Overmacht

Geen partij zal iets verschuldigd zijn aan de andere partij voor het niet of laattijdig uitvoeren van de verplichting zoals hieronder vermeld van die partij, indien de niet of laattijdige uitvoering veroorzaakt werd door een geval van overmacht; op voorwaarde echter dat de partij, wiens uitvoering verhinderd of uitgesteld werd door een dergelijk geval van overmacht, onmiddellijk de andere partij daarvan op de hoogte heeft gebracht en al het mogelijke gedaan heeft om een dergelijk verzuim of uitstel te voorkomen. De term "overmacht" heeft betrekking op o.a. oorlog, staking, burgerlijke ongeregelheden, brand, overstroming, daden van overheidsinstanties, terrorisme, daden van God of enig andere oorzaak waar de partij geen redelijke controle over kan hebben.

7pc

Als één van de partijen getroffen wordt door een geval van overmacht, zal die partij onmiddellijk de andere partij inlichten over de aard en de omvang van de overmacht en de partijen zullen bona fide gesprekken aanknopen met het voornemen de uitwerking ervan te verlichten en overeen te komen die regelingen te treffen die billijk, redelijk en praktisch zijn. De partij getroffen door overmacht is verplicht alle details daarvan bekend te maken en alles in het werk te stellen om de uitwerking ervan te minimaliseren en de nodige herstellende maatregelen te nemen.

Artikel 22. Onteigening.

In geval van onteigening zal de huurovereenkomst aflopen op de datum waarop de onteigende overheidsinstantie de ruimten in bezit neemt.

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

Artikel 23. Aanplakking - bezoek

Drie maanden voordat 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 potentiële huurders.

Artikel 24. Bezoek van het gehuurde goed

Tijdens de zes maanden voor het einde van de huurovereenkomst, alsook bij het te koop stellen van het gebouw, zal de huurder zijn toestemming geven om op goed zichtbare plaatsen in of aan het gebouw affiches aan te brengen die de verhuring of de verkoop ervan aankondigen.

Zo ook zal de huurder op elk ogenblik, van maandag tot vrijdag tussen 09 00 en 17 00 uur, het gehuurde goed laten bezoeken door personen die vergezeld zijn van een afgevaardigde van de verhuurder.

Artikel 25. Openbare verkopen

De huurder mag voor geen enkele reden openbare verkopen houden in het gehuurde goed of in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt.

Artikel 26. Publiciteit

De huurder zal geen enkel opschrift of signalisatie op of rond het onroerend goed aanbrengen, zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de verhuurder.

Artikel 27. Bijzondere voorwaarden

De huurder verklaart kennis te hebben genomen van de voorwaarden van de concessieovereenkomst, door de verhuurder afgesloten met de stad Gent, waarvan de tekst als bijlage, en verbindt er zich toe deze voorwaarden na te leven (zie bijlage).

Het is de huurder bekend dat verhuurder de terreinen in kwestie in concessie heeft van de Stad Gent en dat alle inrichtingen en constructies bij het verstrijken van de concessietermijn van rechtswege en zonder vergoeding aan de Stad Gent zullen toekomen.

Dientengevolge zal de huurder nooit enige aanspraak kunnen maken op een langere huurtermijn dan deze waarop verhuurder recht heeft tegenover de Stad Gent.

Verder verbindt de huurder zich ertoe dezelfde voorwaarden na te leven welke door de Stad Gent aan verhuurder worden opgelegd.

a) Alle betekeningen die in uitvoering van onderhavige huurovereenkomst per aangetekende brief gebeuren, worden verondersteld gedaan te zijn op de datum waarop de aangetekende brief op het postkantoor afgegeven werd, bewezen door de datum op het verzendingsbewijs.

b) Van goederen die de huurder na beëindiging van de huur in het gehuurde goed achterlaat, wordt de huurder geacht afstand te hebben gedaan. De verhuurder zal, ondanks de aanwezigheid van achtergelaten goederen of in geval van vertraagde teruggave van de sleutels, bevoegd zijn zich in het bezit van en het beheer over het gehuurde te stellen; op die wijze zoals hem dit goeddunkt, zonder dat de huurder hieromtrent enige aanspraak op schadevergoeding kan maken.

c) De huurder zal moeten gedogen dat huurders van andere, aan de verhuurder toebehorende bedrijfsruimten, alsmede hun werknemers, aangestelden en bezoekers, wanneer de noodzaak daartoe bestaat uitweg nemen over het door de huurder gehuurde goed.

d) De maximaal toelaatbare vloerbelasting bij gelijkmatige verdeling van de belasting bedraagt voor de bedrijfsruimte 5.000 kg/m² vloeroppervlakte.

e) De huurder is gehouden alle voorschriften inzake de brandveiligheid, die door de bevoegde autoriteiten en door de verhuurder tav het gehuurde goed en het gebruik ervan worden bepaald, stipt na te leven.

Artikel 28. Communicatie

Alle berichtgeving tussen huurder en verhuurder aangaande deze Overeenkomst zal schriftelijk gebeuren en zal geacht worden behoorlijk te zijn geleverd indien dat door overhandiging gebeurde, op de dag van levering en indien per post verstuurd, 48 uur na de verzendingsdatum indien dat per aangetekende post gebeurde.

7
pc

Artikel 29. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de verhuurder als woonplaats zijn bovenvermeld adres.

De huurder kiest als woonplaats voor de uitvoering van de huurovereenkomst het gehuurde.

Partijen verbinden zich ertoe elke wijziging van hun woonplaats per aangetekend schrijven aan elkaar te melden.

Artikel 30. Registratie van de huurovereenkomst

Deze registratie geschiedt door de huurder.

De registratiekosten, boeten en nalatigheidintresten zijn ten laste van de huurder.

Artikel 31. Wettelijk kader

Alle geschillen tussen de huurder en de verhuurder zullen geregeld worden volgens onderhavige overeenkomst en de Belgische wetgeving en zullen beslecht worden door de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Antwerpen.

Opgemaakt te Gent in drie originele exemplaren, op 21/05/ 2021.

Elk der partijen erkent een exemplaar ontvangen te hebben.

Het derde exemplaar is bestemd voor de diensten van de registratie.

De verhuurder:

Ghent Handling and Distribution NV

Datum:

Naam: Metilus BV, fixed represented by
Mr. Joost Vanderplaetsen

Naam: Midolym BV, fixed represented by
Mr. Bart Versprille

De huurder:

Alter Expo

Datum:

Naam: 21/05/2021

MATTIAS
DE
CLERCQ

Bijlagen:

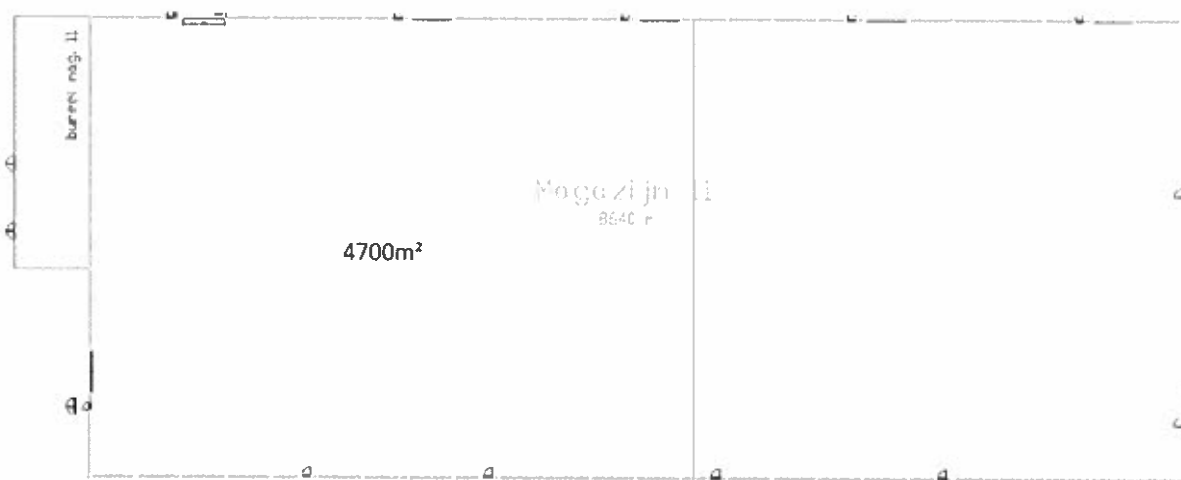
- Bijlage 1: Liggingsplan van het gehuurde goed
- Bijlage 2: Plaatsbeschrijving
- Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal
- Bijlage 4: Bankgarantie
- Bijlage 5: Milieuvergunning
- Bijlage 6: Onderhouds Planning
- Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden

7c

Katoen Natie Gent



WAREHOUSE DESIGN: LAYOUT – ALTER EXPO AREA



DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO WAREHOUSE:
➤ 4.700M² = 78,33M X 60M (INCLUDING 3 GATES ON FLOORLEVEL) + 783 M' SHELTER.

DIMENSIONS OF THE ALTER EXPO SOCIAL FACILITY: 33M X 10M = 330M²
CAR PARKING FOR 30 CARS



Bijlage 2: Plaatsbeschrijving

A handwritten mark or signature, possibly initials, located in the bottom left corner of the page.

Bijlage 3: Attest verzekering afstand van verhaal

1pc

Bijlage 4: Bankgarantie

7 pc

Bijlage 5: Milieuvergunning

7
PC

Bijlage 6: Onderhouds Planning



Onder Houds
Planning

72

Bijlage 7: Veiligheids Voorschriften voor Derden



Veiligheidsvoorschriften derden NL.pdf

7
PC