HANDELSHUUROVEREENKOMST

Uitbating BRASSERIE in het pand aan de Albert Biesmanslaan 1 1560 Hoeilaart

(hierna de "**overeenkomst**")

Tussen:

A. De gemeente Hoeilaart, met zetel te Jan van Ruusbroecpark z/n, 1560 Hoeilaart, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder 0206.562.092, rechtsgeldig vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden:
   - Tim Vandenput, burgemeester;
   - Christophe Joly, waarnemend algemeen directeur.

Hierna '**de verhuurder'** of '**de gemeente**' genoemd.

en

B.

Naam en voor	.....
Geboorteplaats	.....
Geboortedatum	.....
Woonplaats / maatschappelijke zetel	.....
E-mail	.....
GSM-nummer	.....
Rijksregisternummer	.....
KBO-nummer	.....
NACE-BEL hoofdactiviteit	.....
NACE-code	.....

Hierna '**de huurder**' genoemd.

Hierna gezamenlijk de **"Partijen"** en elk afzonderlijk een **"Partij"** genoemd,

werd het volgende overeenkomen:

Artikel 1. Omschrijving van het gehuurde onroerend goed, handelspand

De verhuurder verhuurt aan de huurder:

- het pand **'voormalige tramstation van Hoeilaart'**, gelegen aan de Albert Biesmanslaan 1, 1560 Hoeilaart, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer 324A4 (hierna ook "**de brasserie**", **"pand"** of "**het verhuurde goed**").

Het verhuurde goed omvat:
- het volledige pand;
- de buitenruimte (het terras).

De huurder heeft het exclusief uitbatingsrecht van voornoemde ruimtes.

Het verhuurde goed is aangeduid in blauwe kleur op het als bijlage a aan deze overeenkomst gehechte kadastraal plan. Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze overeenkomst en vormt er een ondeelbaar geheel van. Het kadastraal plan wordt door beide partijen geparafeerd voor kennisname en akkoord.

Artikel 2. Algemene bepalingen

Deze handelshuurovereenkomst regelt de wederzijdse rechten en verplichtingen van verhuurder en huurder met betrekking tot het verhuurde goed.

Partijen verbinden zich ertoe de overeenkomst te goeder trouw uit te voeren en alle wettelijke, reglementaire en contractuele verplichtingen na te leven die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met het gebruik, het genot en de bestemming van het verhuurde goed.

Voor zover in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk anders is bepaald, zijn de dwingende en aanvullende bepalingen van het toepasselijke Belgische recht, waaronder de regelgeving inzake handelshuur (Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur), van toepassing.

Artikel 3. Bestemming van het gehuurde goed

Het pand wordt uitsluitend bestemd voor de uitbating van een brasserie.

Onder "brasserie" wordt in ieder geval verstaan: *een horecagelegenheid waar voornamelijk maaltijden en dranken voor onmiddellijke consumptie worden aangeboden, met bediening aan tafel en een uitgebreide keuken die zowel lunch-, diner- als snackgerechten omvat.*

Onder "uitbating" wordt in deze overeenkomst verstaan: *de exploitatie van de handelszaak waarvoor het verhuurde goed overeenkomstig dit artikel als brasserie wordt gebruikt.*

Iedere wijziging van deze bestemming vereist de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Niet naleving hiervan vormt een grond voor beëindiging van de overeenkomst conform artikel 4 van deze overeenkomst.

Uitgesloten activiteiten zijn:
- activiteiten die strijdig zijn met de openbare orde of goede zeden;
- het plaatsen van kansspel- en gokautomaten;
- het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten buiten de gebouwen, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door de verhuurder.

Beschermd onroerend erfgoed
Het verhuurde goed maakt deel uit van een beschermd monument en vastgesteld bouwkundig erfgoed. De huurder erkent hiervan kennis te hebben genomen en verbindt zich ertoe alle verplichtingen voortvloeiend uit het Onroerenderfgoeddecreet en de uitvoeringsbesluiten strikt na te leven.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en, indien wettelijk vereist, van de bevoegde erfgoed- en omgevingsinstanties, mag de huurder geen werken, wijzigingen, bevestigingen, reclame-inrichtingen, technische installaties of andere ingrepen uitvoeren die het beschermd erfgoed kunnen wijzigen, beschadigen of ontsieren. De huurder zal het goed als een voorzichtig en redelijk persoon gebruiken en alle nodige maatregelen nemen om de erfgoedwaarde van het pand te vrijwaren.

Artikel 4. Duurtijd overeenkomst, hernieuwing, beëindiging en gevolgen voor partijen

Deze handelshuurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van negen (9) jaar, neemt aanvang op [datum] en eindigt op [datum].

Indien het gehuurde door toedoen van de verhuurder niet tijdig ter beschikking kan worden gesteld voor exploitatie, treden partijen onverwijld in overleg om de gevolgen hiervan voor de aanvang van de exploitatie, de huurprijs en de wederzijdse verplichtingen te regelen.

Beëindiging door de huurder
De huurder kan de huur beëindigen bij het verstrijken van elke drie-jarige periode, mits hij zes maanden van tevoren opzegt per aangetekende schrijven.

Beëindiging door de verhuurder
De verhuurder kan de huur eveneens beëindigen bij het verstrijken van elke drie-jarige periode, mits hij één jaar van tevoren opzegt per aangetekend schrijven.

Beëindiging in onderling akkoord
Partijen kunnen bovendien te allen tijde de lopende huur beëindigen, mits het akkoord hiertoe wordt vastgesteld bij authentieke akte of bij een verklaring afgelegd voor de vrederechter.

Beëindiging wegens contractuele wanprestatie
De verplichtingen met betrekking tot de bestemming van het verhuurde goed, de publieke toegankelijkheid van de uitbating, het onderhoud van de infrastructuur, de veiligheid en de naleving van alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen worden als wezenlijke voorwaarden van deze overeenkomst beschouwd. Iedere ernstige of herhaalde schending van deze verplichtingen kan aanleiding geven tot het nemen van passende contractuele maatregelen, met inbegrip van de beëindiging van de overeenkomst overeenkomstig de contractuele bepalingen.

Worden onder meer als essentiële contractuele verplichtingen beschouwd:
- het gebruik van het gehuurde goed overeenkomstig de contractueel bepaalde bestemming en openingsuren- en dagen;
- de tijdige betaling van de huurprijs en alle andere krachtens deze overeenkomst verschuldigde bedragen;
- het behoud en de naleving van alle vergunningen, toelatingen, verzekeringen en wettelijke voorwaarden die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de handelszaak;
- de naleving van de toepasselijke regelgeving inzake veiligheid, gezondheid, brandveiligheid, milieu en openbare orde;

- het zorgvuldig onderhoud van het verhuurde goed overeenkomstig deze overeenkomst;
- het behoud van de publieke toegankelijkheid van het verhuurde goed overeenkomstig de contractueel overeengekomen bestemming;
- de verplichting voor de huurder om het verhuurde goed zelf en in eigen naam uit te baten, zonder de exploitatie geheel of gedeeltelijk over te laten aan een derde zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder;
- het verhuurde goed niet gedurende meer dan twee opeenvolgende maanden ongebruikt laten, behoudens overmacht, een wettelijke of administratieve schorsing van de activiteit of voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Bij niet-naleving van een contractuele verplichting stelt de verhuurder de huurder bij aangetekende zending in gebreke. De huurder beschikt vanaf de ontvangst van de ingebrekestelling over een termijn van dertig (30) kalenderdagen om de vastgestelde tekortkoming volledig te verhelpen, tenzij de aard of de ernst van de tekortkoming een kortere termijn rechtvaardigt.

Indien de huurder nalaat de tekortkoming binnen de gestelde termijn te verhelpen, of indien sprake is van een ernstige of herhaalde schending van een essentiële contractuele verplichting, kan de verhuurder overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding.

Bij ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder wegens een ernstige contractuele wanprestatie, is de huurder aan de verhuurder een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd gelijk aan zes (6) maanden huurprijs, onverminderd het recht van de verhuurder om een hogere werkelijk geleden schade te vorderen voor zover deze kan worden aangetoond. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat deze vergoeding een redelijke voorafgaande raming vormt van de schade.

De huurder kan in geval van ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van hem geen aanspraak maken op enige vergoeding lastens de verhuurder.

De ontbinding van de huurovereenkomst doet geen afbreuk aan het recht van de verhuurder om de ontbinding en de gevolgen ervan ter beoordeling aan de bevoegde rechter voor te leggen.

Hernieuwing van de duurtijd
Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een duur van negen (9) jaar. De huurder beschikt overeenkomstig de Handelshuurwet over het recht om driemaal de hernieuwing van de huurovereenkomst te vragen.

De aanvraag tot hernieuwing wordt door de huurder bij aangetekende zending gedaan tussen ten vroegste achttien maanden ten laatste vijftiende maanden vóór het einde van de lopende huur en vermeldt:
1. de voorwaarden waaronder de huurder de huur wenst te vernieuwen;
2. dat de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing in te stemmen indien hij niet binnen drie maanden bij aangetekende zending zijn weigering, andere voorwaarden of het aanbod van een derde ter kennis brengt.

De verhuurder kan de hernieuwing slechts weigeren in de gevallen en onder de voorwaarden bepaald door de Handelshuurwet.
Indien de huurder na het verstrijken van de huurovereenkomst in het genot van het gehuurde blijft zonder verzet van de verhuurder, ontstaat een huurovereenkomst van onbepaalde duur overeenkomstig de Handelshuurwet.

Bij verkoop
Ingeval van verkoop van het verhuurde goed, zal de koper een einde mogen stellen aan de lopende huurovereenkomst mits een vooropzeg van één jaar gegeven aan de huurder binnen de drie maanden na de aankoop, in de gevallen vermeld onder 1, 2, 3 en 4 van artikel 16 van afdeling II bis van titel VIII van Boek II van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 5. Werken, inrichting en teruggave van het gehuurde

De huurder mag, onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid en op zijn kosten, alle werken, aanpassingen en inrichtingen uitvoeren die nuttig of noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de handelszaak, voor zover deze werken voldoen aan de voorwaarden van de Handelshuurwet, de bepalingen van deze overeenkomst en alle toepasselijke wettelijke, reglementaire en administratieve voorschriften.

Werken die betrekking hebben op de structuur, stabiliteit, dragende elementen, gevels, daken, gemeenschappelijke delen, technieken of bestemming van het gebouw, alsook werken waarvoor een vergunning, machtiging of tussenkomst van een architect vereist is, mogen slechts worden uitgevoerd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder en na het bekomen van alle vereiste vergunningen en toelatingen.

De huurder vrijwaart de verhuurder volledig voor alle kosten, lasten, risico's en aansprakelijkheden verbonden aan de door hem uitgevoerde werken. De uitvoering van de werken mag geen afbreuk doen aan de veiligheid, gezondheid, stabiliteit, esthetische waarde of wettelijke conformiteit van het gebouw.

De huurder staat op eigen kosten in voor de inrichting, uitrusting en exploitatie van het verhuurde goed, met inbegrip van het vaste en losse meubilair, de toestellen en de installaties die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de handelszaak. De huurder ziet erop toe dat het verhuurde goed gedurende de volledige duurtijd van de overeenkomst voldoet aan de toepasselijke regelgeving inzake veiligheid, brandpreventie, gezondheid, hygiëne en toegankelijkheid.

Bij het einde van de huurovereenkomst worden de door de huurder uitgevoerde werken, verbeteringen en installaties die onroerend zijn geworden door incorporatie of bestemming, van rechtswege eigendom van de verhuurder. Behoudens voorafgaande schriftelijke overeenkomst heeft de huurder voor deze werken, verbeteringen en installaties geen recht op enige vergoeding. Eventuele afwijkingen op dit principe worden vooraf schriftelijk vastgelegd tussen partijen.

Los meubilair, handelsuitrusting, toestellen en inrichtingselementen die geen onroerend karakter hebben, blijven eigendom van de huurder en kunnen door hem worden verwijderd, mits herstel van de door de verwijdering veroorzaakte schade.

Het gehuurde wordt bij het einde van de huurovereenkomst teruggegeven in de staat zoals vastgesteld in de plaatsbeschrijving bij aanvang van de overeenkomst, rekening houdend met de normale slijtage ten gevolge van zorgvuldig gebruik en met de gevolgen van werken, verbeteringen en installaties die overeenkomstig de Handelshuurwet of deze overeenkomst rechtmatig werden uitgevoerd.

Vergunningen

Het is de huurder niet toegestaan de niet in het door de gemeente goedgekeurde plan voorziene infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de gemeente. De huurder mag geen werken uitvoeren zonder dat hij de nodige stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning verkregen heeft.

De huurder, en hij alleen, staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en levert alle inspanningen om deze tijdig te bekomen en zal hiertoe alle wettelijke middelen aanwenden en uitputten. De gemeente draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid.

Het risico verbonden aan het verkrijgen van vergunningen, toelatingen en adviezen noodzakelijk voor de exploitatie rust uitsluitend bij de huurder en geeft geen recht op huurprijsvermindering of enige schadevergoeding lastens de verhuurder, tenzij de weigering, vertraging of beperking het aantoonbare gevolg is van een tekortkoming van de verhuurder met betrekking tot het gehuurde goed.

Artikel 6. Huurprijs en huurkorting

De huurprijs bedraagt 3.200 euro per maand.

Deze huurprijs wordt eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast aan de gezondheidsindex volgens de volgende formule:

$$\text{Geïndexeerde huurprijs} = \frac{\text{basishuur} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst werd ondertekend.

Het nieuw indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Gelet op de opstartfase van de exploitatie wordt een tijdelijke, niet-indexeerbare huurkorting toegekend volgens onderstaande afbouwregeling:

- **Jaar 1:** € 2.200 per maand;
- **Jaar 2:** € 1.700 per maand;
- **Jaar 3:** € 1.200 per maand;
- **Jaar 4:** € 400 per maand.

Vanaf het vijfde exploitatiejaar vervalt deze korting volledig en is de normale geïndexeerde vergoeding integraal verschuldigd.

De huurprijs wordt door de huurder maandelijks betaald op basis van een door de verhuurder aan de huurder toegezonden factuur of betaalverzoek.

De in dit artikel bepaalde huurtarieven doen geen afbreuk aan het recht van de Partijen om overeenkomstig de bepalingen van de Handelshuurwet een herziening van de huurprijs te vorderen.

Artikel 7. Huurwaarborg

Tot zekerheid voor de stipte en volledige nakoming van al zijn verplichtingen uit deze huurovereenkomst stelt de huurder uiterlijk op de datum van ondertekening van de huurovereenkomst een huurwaarborg gelijk aan drie maanden basishuur (3 x 3.200 euro= 9.600 euro).

De huurwaarborg wordt gestort op rekeningnummer BE87 0910 0015 2094 van de verhuurder. Eventuele interesten op de huurwaarborg komen uitsluitend toe aan de verhuurder en kunnen door de huurder niet worden opgeëist.

De huurwaarborg strekt tot waarborg van alle verbintenissen van de huurder voortvloeiend uit deze overeenkomst, met inbegrip van, doch niet beperkt tot, de betaling van huur, lasten, vergoedingen, schadevergoedingen, herstellingskosten en andere verschuldigde bedragen.

Bij het einde van de huurovereenkomst wordt de huurwaarborg, na verrekening van alle bedragen die de huurder nog aan de verhuurder verschuldigd is, geheel of gedeeltelijk vrijgegeven binnen dertig kalenderdagen na de definitieve afrekening van alle wederzijdse vorderingen uit deze overeenkomst. De definitieve afrekening wordt opgemaakt nadat de uittredende plaatsbeschrijving definitief werd vastgesteld en alle door de huurder verschuldigde bedragen gekend zijn.

In geval van een gemotiveerde betwisting vanwege de verhuurder wordt enkel het niet-betwiste gedeelte van de huurwaarborg vrijgegeven, onverminderd het recht van de verhuurder om zijn beweerde rechten en vorderingen verder te laten gelden.

Artikel 8. Plaatsbeschrijving/staat van het goed

In aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de verhuurder en de huurder wordt bij aanvang van de overeenkomst een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van het verhuurde goed opgemaakt. De verhuurder neemt hiertoe het initiatief. De plaatsbeschrijving wordt gevoegd als bijlage (bijlage b) bij de overeenkomst en maakt er integraal deel van uit.

Bij het einde van de overeenkomst wordt eveneens een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt op initiatief van de verhuurder.

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde goed bij het einde van de overeenkomst terug te geven in de staat zoals vastgesteld in de aanvangsplaatsbeschrijving, behoudens normale slijtage door een zorgvuldig gebruik en behoudens veroudering.

Alle schade, gebreken of veranderingen die bij de eindplaatsbeschrijving worden vastgesteld en die niet het gevolg zijn van normale slijtage, zorgvuldig gebruik of natuurlijke veroudering, worden geacht ten laste van de huurder te zijn. De huurder is gehouden de kosten van herstel ervan te dragen dan wel de verhuurder hiervoor schadeloos te stellen indien herstel niet mogelijk of niet aangewezen is. Mocht de huurder nalaten de vastgestelde schade te herstellen, dan is de verhuurder gerechtigd de nodige herstellingen te laten uitvoeren op kosten van de huurder.

Artikel 9. Sociale, fiscale en exploitatieverplichtingen

De huurder staat uitsluitend en integraal in voor de naleving van alle wettelijke, reglementaire, sociale, fiscale en administratieve verplichtingen die voortvloeien uit de exploitatie van zijn handelsactiviteit in het verhuurde goed, alsook uit zijn rechtsvorm, ondernemingsstructuur of personeelsorganisatie. Hieronder zijn begrepen, zonder daartoe beperkt te zijn, alle verplichtingen inzake belastingen, heffingen, socialezekerheidsbijdragen en belasting over de toegevoegde waarde (btw). De verhuurder kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor enige tekortkoming van de huurder ter zake.

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde goed en de daarin uitgeoefende activiteiten te exploiteren met eerbiediging van de toepasselijke federale, gewestelijke en lokale regelgeving inzake gelijke behandeling en non-discriminatie.

De huurder verbindt zich ertoe de handelszaak te exploiteren met aandacht voor toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid voor het publiek, voor zover dit verenigbaar is met de aard van de handelsactiviteit en de fysieke kenmerken van het verhuurde goed.

De huurder onthoudt zich van gedragingen die de normale bestemming van het verhuurde goed in gevaar brengen of aanleiding geven tot ernstige overlast.

De huurder waakt erover dat zijn personeel of aangestelde(n) de goede werking van de uitbating, haar goede faam of deze van de verhuurder vrijwaren. Hij is verantwoordelijk voor de overtredingen van zijn personeel of aangestelde(n).

De huurder is, voor wat het tewerkgesteld personeel betreft, gehouden tot een strikte toepassing van alle wetgevende en reglementaire bepalingen inzake sociale wetgeving en statuut van het personeel, met inbegrip van verzekering tegen arbeidsongevallen.

De huurder zorgt op eigen verantwoordelijkheid voor de aanwerving en inzet van voldoende personeel om een vlotte uitbating van de handelszaak te verzekeren. De verhuurder heeft hierin geen enkele betrokkenheid of verantwoordelijkheid.

Algemeen is de huurder verplicht alle wetten en reglementen, die van toepassing zijn op de uitbating en de exploitatie, strikt na te leven. Hij wordt geacht zich hierover voldoende te informeren. De verhuurder draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid.

De huurder zal erop toezien dat het rookverbod strikt wordt nageleefd in het verhuurde goed.

De verhuurder is uitsluitend gebonden door deze overeenkomst en heeft ten aanzien van derden geen enkele verantwoordelijkheid door onderlinge overeenkomsten die deze laatsten met de huurder hebben afgesloten. Voor zover als nodig zal de huurder de verhuurder dan ook integraal vrijwaren.

Artikel 10. De openingsuren en – dagen

De huurder verbindt zich ertoe de brasserie gedurende de eerste drie huurjaren minimaal 4 (vier) dagen per week te openen voor het publiek, waarvan minstens van donderdag tot en met zondag.

Vanaf de aanvang van het vierde huurjaar verbindt de huurder zich ertoe de brasserie minimaal 6 (zes) dagen per week te openen voor het publiek, behoudens jaarlijkse vakantieperiodes, tijdelijke overmacht, ziekte, renovatiewerken of andere door de verhuurder vooraf schriftelijk aanvaarde uitzonderlijke omstandigheden.

Partijen erkennen dat deze minimale openingsverplichting een essentieel bestanddeel van de overeenkomst uitmaakt gelet op de doelstelling van de verhuurder om een duurzame en attractieve horeca-uitbating te verzekeren. Het niet naleven van deze minimale openingsverplichting gedurende meer dan 30 kalenderdagen, behoudens een gerechtvaardigde reden, wordt beschouwd als een ernstige contractuele wanprestatie die de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de huurder kan rechtvaardigen.

De huurder zal er naar streven de brasserie, rekening houdend met de normale exploitatie van zijn handelszaak, geopend te houden tijdens publieksevenementen die plaatsvinden op of in de onmiddellijke omgeving van het verhuurde goed en die een belangrijke bezoekersstroom genereren, waaronder onder meer het Druivenfestival, marktdagen en gelijkaardige evenementen.

De verhuurder bezorgt jaarlijks een indicatieve evenementenkalender aan de huurder. Eventuele wijzigingen of bijkomende evenementen worden tijdig meegedeeld.

In onderling overleg kunnen partijen schriftelijk afwijken van de voormelde openingsdagen en openingsuren indien de omstandigheden van de exploitatie dit rechtvaardigen.

Artikel 11. Toerisme

De verhuurder kan aan de huurder toeristische informatie, promotiemateriaal of aankondigingen van lokale activiteiten en evenementen ter beschikking stellen.

De huurder kan dergelijk materiaal, naar eigen inzicht en voor zover dit verenigbaar is met de commerciële uitbating van de handelszaak, verspreiden of zichtbaar aanbrengen in het verhuurde goed.

Deze bepaling verleent de verhuurder geen enkel recht van inmenging in de organisatie, inrichting of uitbating van de handelszaak, die volledig onder de verantwoordelijkheid van de huurder blijft.

Artikel 12. Handelsbenaming, aanbod, menukaart en prijszetting

De huurder staat in voor de samenstelling, inhoud, prijszetting en vormgeving van het aanbod en de menukaart en oefent deze bevoegdheid autonoom uit, met inachtneming van de bepalingen van de handelshuurovereenkomst en de toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften.

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde goed gedurende de volledige duur van de handelshuurovereenkomst in eigen naam, voor eigen rekening en op eigen risico daadwerkelijk uit te baten als brasserie. De organisatie, inrichting en exploitatie van de handelsactiviteit behoren uitsluitend tot de verantwoordelijkheid van de huurder. Het geheel of gedeeltelijk overdragen van de exploitatie aan een derde, evenals onderverhuring of exploitatie door een derde voor eigen rekening en risico, is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval blijft de huurder integraal aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen uit de handelshuurovereenkomst.
De huurder draagt er zorg voor dat de brasserie een kwaliteitsvolle, verzorgde en professionele uitstraling behoudt die verenigbaar is met de bestemming van het verhuurde goed en de omgeving waarin het is gelegen.

De huurder bepaalt zijn prijsbeleid zelfstandig en hanteert marktconforme prijzen die aansluiten bij het concept en de aard van de uitbating.

De verhuurder moedigt de huurder aan om bij de uitbating aandacht te besteden aan de lokale identiteit en het erfgoed van Hoeilaart. In dat kader kan onder meer de zogenaamde Nerowafel in het aanbod worden opgenomen.

De verhuurder moedigt aan dat de handelsbenaming of de externe communicatie van de zaak verwijst naar het Nero-erfgoed van Hoeilaart.

De handelsbenaming van de zaak die in het pand wordt uitgebaat, wordt in onderling overleg tussen de partijen bepaald.

Artikel 13. Zuiverheid en hygiëne

Het verhuurde goed, de meubelen, de uitbatingsmaterialen en het terras dienen steeds in onberispelijke toestand te worden gehouden. Op het gebied van zuiverheid en hygiëne dient de hoogste kwaliteit te worden nageleefd met een strikte inachtneming van alle relevante nationale en Europese regelgeving ter zake.

De huurder is als exploitant uitsluitend verantwoordelijk voor de naleving van alle wettelijke en reglementaire voorschriften inzake de bereiding, opslag, bediening en verkoop van voedingswaren en dranken.

Indien een bevoegde controle- of inspectiedienst tekortkomingen of inbreuken vaststelt, zal de huurder onverwijld de nodige maatregelen treffen om zich in regel te stellen. De huurder brengt de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte, met vermelding van de vaststellingen en de genomen maatregelen.

Artikel 14. Afvalplan

De huurder is uitsluitend verantwoordelijk voor de naleving van alle wettelijke en reglementaire voorschriften inzake afvalbeheer die verband houden met zijn handelsactiviteit. Hij staat op eigen kosten in voor de inzameling, sortering, opslag, afvoer en verwerking van alle afvalstoffen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving. De huurder sluit in het kader van zijn afvalverwerking een contract af met een afvalverwerker.

Alle kosten, belastingen, heffingen en taksen verbonden aan het afvalbeheer en de afvalverwerking zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

Artikel 15. Opschriften

Het is de huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder reclame, publiciteit, uithangborden, lichtreclames of andere commerciële opschriften aan te brengen op de buitenzijde van het verhuurde goed. De verhuurder beoordeelt dergelijke aanvragen rekening houdend met de bestemming (beschermd erfgoed), publieke functie, architecturale uitstraling en esthetische samenhang van het gehuurde goed.

De huurder staat zelf in voor het verkrijgen van eventuele vergunningen of toelatingen.

Mededelingen, prijsaanduidingen en promotionele informatie mogen worden aangebracht aan de binnenzijde van het verhuurde goed en op de raampartijen, voor zover zij de bestemming en uitstraling van het verhuurde goed niet schaden.

Artikel 16. Contact tussen partijen

Partijen kunnen, indien daartoe aanleiding bestaat, overleg plegen over aangelegenheden die betrekking hebben op het verhuurde goed, de staat ervan of de uitvoering van deze huurovereenkomst.

Dergelijk overleg kan niet worden geïnterpreteerd als een inmenging van de verhuurder in de organisatie of exploitatie van de handelszaak door de huurder.

Artikel 17. Taalgebruik

De voertaal in het verhuurde goed is Nederlands. Alle contacten tussen de verhuurder en de huurder (of zijn aangestelden en/of uitbater) zullen bijgevolg in deze taal verlopen.

Alle klantgerichte communicatie, waaronder menukaarten, prijslijsten, promoties, informatieborden en andere communicatiedragers, wordt minstens in het Nederlands aangeboden. Het gebruik van bijkomende talen is toegestaan, voor zover de Nederlandstalige communicatie steeds aanwezig en gelijkwaardig blijft.

Artikel 18. Onderverhuur en overdracht van huur

Onderverhuur en overdracht van huur zijn verboden, behoudens in de gevallen en volgens de voorwaarden bepaald door de Handelshuurwet of mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Elke toegelaten onderverhuur of overdracht van huur dient strikt te voldoen aan de voorwaarden, formaliteiten en kennisgevingen voorgeschreven door de Handelshuurwet.

De huurder blijft, behoudens andersluidende wettelijke bepaling, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de nakoming van alle verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst.

Artikel 19. Verzekeringen

De verhuurder verbindt er zich toe, gedurende de volledige looptijd van deze overeenkomst, het verhuurde goed te verzekeren tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade en blikseminslag en een burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten.

De huurder is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar te laten verzekeren tegen brand. De huurder verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren. Op eerste verzoek van de verhuurder zal de huurder het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

In het verzekeringscontract van de huurder zal er een beding opgenomen worden dat bepaalt dat de verhuurder/eigenaar in geval van schorsing van de polis hiervan verwittigd zal worden door de verzekeraar per aangetekende brief.

Deze verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van de verhuurder moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.

De huurder verbindt er zich toe op zijn kosten het verhuurde goed met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de huurder of verhuurder.

Zo de huurder nodige verzekeringspolissen niet afsluit is de verhuurder gerechtigd zelf een polis op naam en op kosten van de huurder af te sluiten.

Artikel 20. Belastingen, taksen en kosten

Alle belastingen, heffingen, retributies, bijdragen, taksen en andere lasten die verband houden met het gebruik, de bezetting of de exploitatie van het verhuurde goed zijn uitsluitend ten laste van de huurder, met inbegrip van de onroerende voorheffing, voor zover dit wettelijk is toegestaan.

Alle kosten voor aansluiting, abonnement, levering, verbruik, onderhoud, herstelling en eventuele verzwaring van nutsvoorzieningen en diensten, waaronder water, elektriciteit, gas, telefonie, internet en andere distributie- of communicatienetten, zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

De huurder draagt alle belastingen, bijdragen, rechten en vergoedingen die voortvloeien uit zijn handelsactiviteit, waaronder onder meer vergoedingen verschuldigd aan SABAM, de billijke vergoeding en andere beheersvennootschappen.

Alle kosten die voortvloeien uit wettelijke, administratieve, reglementaire of beroepsmatige verplichtingen verbonden aan de exploitatie van de handelsactiviteit zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

De in dit artikel bedoelde kosten en lasten geven de huurder onder geen beding recht op een tussenkomst, vergoeding of terugbetaling door de verhuurder.

Artikel 21. Onderhoud, meldingsplicht en herstellingen

21.1 Algemeen onderhoud en gebruik

De huurder verbindt zich ertoe het verhuurde goed gedurende de volledige duurtijd van deze overeenkomst te gebruiken, te onderhouden en te beheren als een voorzichtig en redelijk persoon.

De huurder staat in voor het dagelijks onderhoud, de reiniging en de netheid van het verhuurde goed, met inbegrip van de aanwezige installaties, uitrusting en materialen. Hij leeft daarbij alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften inzake hygiëne, veiligheid en voedselveiligheid na.

21.2 Herstellingen en onderhoud ten laste van de huurder

De huurder draagt alle huurherstellingen en onderhoudswerken die voortvloeien uit het normale gebruik van het verhuurde goed.

Hieronder vallen onder meer:

- de reiniging en schoonmaak van het verhuurde goed;
- het periodiek onderhoud, de herstelling en, indien nodig, de vervanging van apparaten, toestellen en meubilair ten gevolge van normaal gebruik;
- het onderhoud van schouwen, afvoerleidingen en rioleringen;
- het vervangen van gebroken ruiten;
- het onderhoud van de elektrische installatie, schakelaars en stopcontacten;
- het onderhoud van binnen schrijnwerk en binnen schilderwerken;
- het vocht- en watervrij houden van de gehuurde ruimtes voor zover dit geen structurele oorzaak heeft;
- de algemene inrichting en afwerking van het interieur.

De huurder verbindt zich ertoe de exploitatie van het verhuurde goed te voeren in overeenstemming met de essentie van het exploitatie- en investeringsvoorstel dat bij de kandidatuur werd ingediend en op basis waarvan de handelshuurovereenkomst werd toegewezen.

De huurder draagt eveneens de kosten van alle herstellingen die noodzakelijk worden ten gevolge van zijn fout, nalatigheid, oneigenlijk gebruik of door de fout van personen, dieren of zaken waarvoor hij overeenkomstig het gemeen recht aansprakelijk is.

21.3 Herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder staat in voor de structurele herstellingen en alle andere herstellingen (waaronder ouderdom en normale slijtage) die krachtens wettelijke bepalingen of deze overeenkomst niet ten laste van de huurder vallen.

Hieronder worden onder meer begrepen:

- herstellingen aan de dragende constructie;
- herstellingen aan het dak;
- herstellingen aan de buitengevels;
- herstellingen aan het buitenschrijnwerk;
- herstellingen aan hoofdleidingen en nutsvoorzieningen buiten het gebouw tot aan de teller;
- overige structurele werken.

21.4 Meldingsplicht

De huurder meldt elke beschadiging, storing, gebrek, defect of ander schadegeval dat het verhuurde goed of de aanwezige installaties kan aantasten onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder via technische.dienst@hoeilaart.be.

Indien de huurder nalaat dergelijke gebreken of schadegevallen tijdig te melden en daardoor bijkomende schade ontstaat of de schade verergert, is de huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende meerkosten.

21.5 Toegang tot het verhuurde goed

De huurder verleent de verhuurder, zijn aangestelden en de door hem aangeduide aannemers toegang tot het verhuurde goed voor inspecties, vaststellingen van schadegevallen, onderhoudswerken en herstellingen.

21.6 Uitvoering van werken

De huurder gedoogt alle onderhouds- en herstellingswerken die door of in opdracht van de verhuurder worden uitgevoerd. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder mag de huurder geen structurele herstellingen, verbouwingen of wijzigingen aan het verhuurde goed uitvoeren.

In geval van hoogdringendheid dient de huurder de strikt noodzakelijke voorlopige maatregelen te nemen om onmiddellijk gevaar of verdere schade te voorkomen. De huurder brengt de verhuurder hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

21.7 Gevolgen van onderhouds- en herstellingswerken door de verhuurder

Noodzakelijke onderhouds- of herstellingswerken geven in beginsel geen aanleiding tot enige schadevergoeding of huurprijsvermindering ten laste van de verhuurder, tenzij dwingende wettelijke bepalingen anders voorschrijven.

21.8 Wanprestatie

Indien de huurder zijn onderhouds- of meldingsverplichtingen niet naleeft, kan de verhuurder hem schriftelijk aanmanen om hieraan binnen een redelijke termijn gevolg te geven.

Bij gebreke aan tijdige uitvoering kan de verhuurder de noodzakelijke werkzaamheden laten uitvoeren op kosten en risico van de huurder, onverminderd zijn recht om de overeenkomst te beëindigen overeenkomstig artikel 4.

Ernstig of herhaald wangebruik van het verhuurde goed of ernstige tekortkomingen aan de onderhouds- en meldingsverplichtingen kunnen worden beschouwd als een contractuele wanprestatie die aanleiding kan geven tot ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 22. Bewaking

De verhuurder neemt geen enkele bewakings- of toezichtsplicht op zich met betrekking tot het verhuurde goed of de daarin aanwezige goederen. De verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor diefstal, verlies, beschadiging of vernieling van goederen die zich in het verhuurde goed bevinden.

De huurder staat zelf in voor de beveiliging van het verhuurde goed en van zijn goederen. De installatie, het onderhoud en de eventuele monitoring van een inbraak- of alarmsysteem zijn uitsluitend ten laste en verantwoordelijkheid van de huurder.

Artikel 23. Controlerecht

De verhuurder of zijn aangestelde heeft het recht om, na voorafgaande kennisgeving aan de huurder en op redelijke tijdstippen, het verhuurde goed te betreden teneinde de staat van het goed, de naleving van de overeengekomen bestemming en de uitvoering van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen te controleren.

Behoudens in geval van hoogdringendheid zal een dergelijke controle de normale exploitatie van de handelszaak niet onredelijk hinderen.

Dit controlerecht houdt geen enkele inmenging in de dagelijkse uitbating, het commercieel beleid of de bedrijfsvoering van de huurder in.

Artikel 24. Splitsbaarheid

Indien een bepaling van deze huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk ongeldig, nietig of onafdwingbaar wordt verklaard, blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht.

Partijen verbinden zich ertoe de betrokken bepaling in voorkomend geval te vervangen door een geldige bepaling die het doel en de economische draagwijdte van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert.

Artikel 25. Interpretatie

De opschriften en titels van de artikelen in deze overeenkomst zijn uitsluitend opgenomen ter bevordering van de leesbaarheid en hebben geen invloed op de interpretatie van de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 26. Toepasselijk recht/geschillen

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Voor alle geschillen betreffende de totstandkoming, interpretatie, uitvoering, beëindiging of geldigheid van deze overeenkomst zijn de Nederlandstalige rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Halle-Vilvoorde bevoegd.

Artikel 27. Verwerking van persoonsgegevens

De verhuurder verwerkt de persoonsgegevens die hij in het kader van deze huurovereenkomst ontvangt uitsluitend voor het beheer, de uitvoering en de opvolging van de overeenkomst, overeenkomstig de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de toepasselijke Belgische privacywetgeving.

De persoonsgegevens worden enkel verwerkt door personen en diensten die betrokken zijn bij het beheer van de huurovereenkomst of wanneer de mededeling ervan wettelijk

verplicht is. De gegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk voor de doeleinden waarvoor zij werden verzameld of zolang de toepasselijke regelgeving dit vereist.
Betrokkenen kunnen hun rechten inzake inzage, verbetering, verwijdering, beperking van verwerking, overdraagbaarheid en bezwaar uitoefenen via privacy@hoeilaart.be of per brief aan de gemeente Hoeilaart.

Meer informatie over de verwerking van persoonsgegevens en de rechten van betrokkenen is opgenomen in de gemeentelijke privacyverklaring, raadpleegbaar via Privacyverklaring Hoeilaart | Gemeente Hoeilaart.

Artikel 28. Registratie en kosten

Deze handelshuurovereenkomst en plaatsbeschrijving zullen overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen worden geregistreerd.

De verhuurder verbindt zich ertoe de nodige formaliteiten voor de registratie van deze overeenkomst tijdig te vervullen.

Partijen komen overeen dat de kosten verbonden aan de registratie van deze overeenkomst en de plaatsbeschrijving gelijk worden verdeeld tussen de verhuurder en de huurder.

Artikel 29. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage a. kadasterplan;
- Bijlage b. plaatsbeschrijving.
- Bijlage c. renovatie- en inrichtingsplannen

Opgemaakt te Hoeilaart op datum van # in evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden belang zijn. Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Namens de gemeente Hoeilaart ("de verhuurder" of "de gemeente"), rechtsgeldig vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen,

Namens de VERHUURDER **Namens de HUURDER**

De Burgemeester

De Algemeen directeur (wnd.)