

A. Algemene voorwaarden

1. Voorwerp

De voormalige magazijnen van de bakkerij Hermans en de hierbij aansluitende buitenruimte worden door SLIM Turnhout NV tijdelijk ter beschikking gesteld van derden voor maatschappelijke, creatieve en culturele initiatieven.

2. Aard van de overeenkomst

Er zal een gebruiksovereenkomst afgesloten worden tussen SLIM Turnhout en de initiatiefnemer(s).

3. Bestemming

SLIM Turnhout lanceert een oproep voor het tijdelijk beheer/gebruik van een hal en buitenruimte in het projectgebied stationsomgeving. De tijdelijke invullingen zijn gericht op maatschappelijke, culturele en creatieve initiatieven en dienen een meerwaarde te leveren voor het bestaande en toekomstige stedelijk weefsel.

De bestemming zal in de overeenkomst worden vastgelegd in functie van het ingediende project en na besprekingen ervan met SLIM Turnhout en de Stad Turnhout.

Het is de gebruiker verboden de bestemming van de respectievelijke percelen uit te breiden of te wijzigen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van stad Turnhout.

De gebruiker verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften voor de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

De gebruiker en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen voor de eventuele uitbatingen.

De gebruiker kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van de overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

Het is verboden op de terreinen of in de gebouwen te wonen of te verblijven.

Het is verboden op de terreinen of in de gebouwen vervuilende activiteiten uit te voeren.

4. Timing

De hal en de hierbij aansluitende buitenruimte zijn ter beschikking nadat er enkele bijkomende werken uitgevoerd zijn. Ze kunnen in gebruik genomen worden uiterlijk op 1 juni 2018.

SLIM Turnhout kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de hierboven vermelde timing om één of andere reden niet gehaald kan worden. Er kan geen schadevergoeding worden geclaimd.

5. Termijn

In de overeenkomst wordt een termijn van maximaal 5 jaar opgenomen. Indien de gebiedsontwikkeling in SLIM Turnhout sneller zou verlopen kan SLIM Turnhout de overeenkomst vroegtijdig stopzetten. Dit wordt minstens 6 maanden voor de definitieve stopzetting per brief gemeld aan de initiatiefnemers.

Een stilzwijgende verlenging van het contract is niet mogelijk.

6. Beheers- of gebruikersvergoeding

Er wordt bij de bepaling van de gebruikersvergoeding een onderscheid gemaakt tussen commerciële en niet commerciële invullingen. SLIM Turnhout bepaalt, in samenspraak met de gebruikers, of een invulling een primair commerciële of niet-commerciële invulling heeft. SLIM Turnhout behoudt bij onenigheid het recht om deze beslissing te maken.

Invullingen zonder commerciële doeleinden betalen geen gebruiksvergoeding.

7. Verbod van overdracht of onderverhuur

De contractant mag de aan hem toegekende rechten van de overeenkomst niet over dragen op een derde persoon of instelling zonder uitdrukkelijk en voorafgaande schriftelijke toestemming van SLIM Turnhout. Het verkopen, verhuren, integraal onderverhuren, inbrengen in vennootschap, afstand in bruikleen, uitbaten in medebeheer, is te aanzien als een overdracht. Gedeeltelijk onderverhuren is mogelijk indien de activiteit past binnen de projectvisie en na expliciete goedkeuring van SLIM Turnhout. De periode van onderverhuur mag de periode van de gebruiksovereenkomst niet overschrijden.

8. Exploitatiehinder

De gebruiker kan geen aanspraak maken op vergoeding of verlenging van de termijn wegens moeilijkheden, hinder of schade van welke aard ook, restauratiewerken of alle andere ongemakken waarmee het gebruik gepaard gaat. Ook ten aanzien van de omgeving zijn alle geldende reglementen (vb geluidshinder, ...) van de stad Turnhout en het politiereglement van toepassing.

9. Opschriften

De gebruiker mag zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van SLIM Turnhout NV en Stad Turnhout, noch de buitenmuren, noch de binnenmuren van het in gebruik gegeven goed voor reclamadoeleinden aanwenden. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat een ontwerp met beschrijving van de eventueel te plaatsen lichtreclames of reclameborden – die uiteraard alleen betrekking mogen hebben op de exploitatie – vooraf aan de goedkeuring van de stad Turnhout wordt voorgelegd dit onafgezien van de wettelijke beschikkingen inzake het plaatsen van dergelijke reclame. Geen embleem, versieringen, prenten en dergelijke met welk danig politiek karakter of strijdig met de openbare orde of de goede zeden mogen worden opgehangen. Een affichebord voor het aankondigen van manifestaties is toegelaten.

10. Bijstand

De gebruiker/contractant mag zich voor het beheer laten bijstaan door helpers en personeel in dienst nemen. Hij blijft te allen tijde verantwoordelijk voor alle overtredingen die door hen

worden bedreven tijdens de werkuren en kan zich niet onttrekken aan deze verantwoordelijkheid onder het voorwendsel dat de overtreding buiten zijn kennis of tegen zijn wil in werd gepleegd. De gebruiker/contractant moet zich in regel stellen met alle wettelijke verplichtingen in verband met tewerkstelling van personeel of vrijwilligers.

11. Nutsvoorzieningen

Alle onkosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit, enz., zijn ten laste van de gebruiker en zullen door SLIM Turnhout aan de gebruiker gefactureerd worden. Het eventueel plaatsen van tussenmeters en aansluitingen kan gebeuren in samenspraak met SLIM Turnhout en de stad Turnhout. Bij deze plaatsing worden er voorafgaandelijk afspraken gemaakt omtrent kostenverdeling. Het plaatsen van masten, schotel- of andere antennes, of dergelijke is verboden.

12. Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, in verband met het gebruik en het genot van het goed zijn voor rekening van de gebruiker. De gebruiker wordt verondersteld alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en bedrag van deze belastingen; hij zal uit dien hoofde niet het miste bezwaar kunnen doen gelden tegenover SLIM Turnhout, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

13. Onderhoud en herstellingen

De gebruiker zal het goed in goede staat onderhouden en als een goede huisvader gebruiken. Ten laste van de gebruiker vallen, naast de inrichting en de werken om het gebouw voor zijn activiteiten geschikt te maken, alle kosten van onderhoud, vernieuwing en herstelling van de door hem aangebrachte infrastructuur, alle binnen- en buitenwaartse onderhoud- en herstellingswerken, met uitzondering van de eigenaarherstellingen aan buitenmuren, dak en structurele elementen, ook wanneer deze te wijten zijn aan ouderdom en slijtage of overmacht, ook deze die geen eigenaarherstellingen zijn. Alle herstellingen of vervangingen dienen voorafgaandelijk voor akkoord aan SLIM Turnhout te worden voorgelegd.

De gebruiker dient de lokalen en gronden, hun toebehoren, alsook hun volledig bedrijfsmateriaal in goede staat te houden, aan te wenden en te gebruiken volgens de regels van de kunst, de veiligheid en goed beheer.

Het reinigen van de in gebruik gegeven hal is te zijnen laste. De hal en inhoud moeten bestendig proper en in goede staat gehouden worden. De gebruiker is verplicht allerhande afval ten gevolge van zijn gebruik, alsook door het publiek achtergelaten afval, te verwijderen uit de hallen en van de in gebruik genomen gronden. Voor verwerking of ophaling ervan dient hij zich te houden aan de richtlijnen bepaald in het politiereglement.

14. Inrichtingen en veranderingen

De gebruiker verbindt er zich toe op zijn kosten de gebouwen met het nodige mobiele materiaal ter bestrijding van brand (draagbare brandblussers met onderhoudscontract, branddeken, ..) 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 gebruiker of van SLIM Turnhout.

Het is de gebruiker niet toegestaan verbouwingen of veranderingswerken uit te voeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SLIM Turnhout.

Plannen, tekeningen, beschrijvingen e.d. zullen vooraf voor goedkeuring aan SLIM Turnhout worden voorgelegd.

SLIM Turnhout NV kan in geen enkel geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou kunnen voortkomen uit de door de gebruiker uitgevoerde werken, zelfs niet indien SLIM Turnhout NV hiervoor de toelating verleend zou hebben. De ondernomen werken door de gebruiker gebeuren op risico van de gebruiker.

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

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken, van welke aard dan ook, door de gebruiker of door derden aan het in gebruik gegeven goed aangebracht, zijn bij het einde van de overeenkomst en van rechtswege om niet verworven door SLIM Turnhout in volle eigendom. De gebruiker kan hierbij geen enkel recht op vergoeding of schadeloosstelling doen gelden.

Niettemin is aan SLIM Turnhout eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken te vorderen van de aangebrachte veranderingen – waarover zij niet voorafgaandelijk haar akkoord heeft verleend - op kosten van de gebruiker.

De door de gebruiker ter aanvulling geleverde inboedel (meubilair en aankleding) blijft te allen tijde eigendom van de gebruiker en moet voorafgaandelijk schriftelijk goedgekeurd worden door SLIM Turnhout. De inboedel dient na afloop van de overeenkomst verwijderd te worden door de gebruiker.

15. Vergunningen en machtigingen

De gebruiker verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bv. het aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunningen. Hij wordt geacht ter zake alle informatie te hebben ingewonnen.

De gebruiker mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning en/of machtiging nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft. De gebruiker en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen.

16. Toezicht nakomen voorwaarden

SLIM Turnhout behoudt zich het recht voor de in gebruik verleende hal en aanhorigheden te allen tijde door een afgevaardigde te doen nazien. De gebruiker moet zich schikken naar diens voorschriften.

17. Brand- en BA-verzekering

SLIM Turnhout neemt geen bewakingsplicht op zich. De gebruiker staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van het goed. De gebruiker alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van SLIM Turnhout, voor alle schade en ongevallen die, rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in gebruik gegeven goed. SLIM Turnhout is niet verantwoordelijk voor schade welke de gebruiker zou lijden door de schuld van verbruikers, gebruikers of bezoekers van de in gebruik gegeven delen, noch ten gevolge van diefstal, inbraak of enig andere reden. De gebruiker is verantwoordelijk voor eender welke schade, veroorzaakt ter gelegenheid van het gebruik.

De gebruiker is verantwoordelijk voor alle schade aan de in gebruik gegeven hal en terreinen. Overeenkomstig artikel 1302 van het Burgerlijk Wetboek dat conventioneel van toepassing wordt gesteld, dient hij de in gebruik gegeven goederen terug te geven in de staat waarin hij ze heeft ontvangen en dit op het einde van de overeenkomst. In samenspraak met SLIM Turnhout kan de overdracht aan het einde van de overeenkomst gebeuren inclusief de aangebrachte veranderingen.

SLIM Turnhout is evenmin verantwoordelijk voor ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van onderhavige overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de gebruiker werkt. Alleen de gebruiker of diens aangestelde is aansprakelijk voor zijn personeel.

SLIM Turnhout verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringsspolis betreffende de in gebruik gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de gebruiker.

De gebruiker is verplicht het geheel van eigen inboedel, materiaal en koopwaar in de in gebruik gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade en schade door diefstal aan gebouw of andere onroerende goederen.

De gebruiker verbindt er zich toe voor zichzelf en zijn personeel een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden.

De gebruiker zal eveneens een verzekering inzake arbeidsongevallen afsluiten alsook de verplichte verzekering objectieve aansprakelijkheid brand of ontploffing.

Deze polissen zullen voorzien dat:

- De verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt SLIM Turnhout te verwittigen in geval de premie niet zou betaald worden door de gebruiker;
- De verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt SLIM Turnhout te verwittigen in geval de polis wordt stopgezet, om welke reden en op initiatief van gelijk welke partij ook;
- Onderhavige polis slechts zal vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving hiervan bij aangetekend schrijven door de verzekeringsmaatschappij aan SLIM Turnhout.

18. Nietigheid of onafdwingbaarheid

De eventuele nietigheid of onafdwingbaarheid van één van de bepalingen van de overeenkomst brengt niet de nietigheid of onafdwingbaarheid van de overige bepalingen mee.

In geval een bepaling voor nietig of onafdwingbaar wordt gehouden, zullen partijen deze bepaling vervangen door een andere geldige en afdwingbare bepaling die het meest de intenties van partijen benadert.

19. Einde van de overeenkomst

SLIM Turnhout kan de gebruiksovereenkomst eenzijdig opzeggen in geval van versnelde projectontwikkeling waarbij de inname van de in gebruik gegevens noodzakelijk is voor de verdere realisatie. De gebruiker wordt hier minimaal 6 maanden van te voren op de hoogte van gebracht

SLIM Turnhout heeft daarnaast het recht eenzijdig deze gebruiksovereenkomst te verbreken: -

- in geval van onteigening
- indien de gebruiker in gebreke zou blijven de voorwaarden van het gebruik na te leven.

Worden ondermeer beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst:

- Niet-betaling van de verschuldigde bedragen;
- Gebrek aan of slecht onderhoud van de in gebruik gegeven onroerende goederen, materieel en roerende goederen,
- Overlijden van de gebruiker;
- Nalatigheid in het beheer door de gebruiker;
- Niet-naleving van de in de huidige overeenkomst gestipuleerde voorwaarden;
- Niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- Grove nalatigheid;
- Veroordeling van de gebruiker tot een criminele of correctionele straf die de goede naam van de uitbating schaadt;
- Persoonlijke houding van de gebruiker of van personeelsleden van de gebruiker die strijdig is met de openbare orde of de goede zeden;
- Bij herhaaldelijke klachten over overlast door de buurt kan de gebruiksovereenkomst verbroken worden.

Faling/faillissement van de gebruiker of gerechtelijk akkoord door de gebruiker aangevraagd, zullen van rechtswege een einde betekenen van de overeenkomst, zonder opzegtermijn. Geen enkele vergoeding zal door de gebruiker of zijn rechthebbende kunnen worden geëist ingeval SLIM Turnhout aan de overeenkomst een einde zou stellen om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

De verbreking door de gebruikgever moet per aangetekende brief aan de gebruiker betekend worden en zal van kracht zijn vanaf de 30ste dag na het posten van de brief in geval van fout, en vanaf de 60ste dag na het posten van de brief in geval van eenzijdige verbreking omwille van redenen van openbaar belang.

De gebruiker kan de overeenkomst opzeggen bij het verstrijken van iedere periode van 6 maanden, mits een opzegperiode van drie maanden in acht genomen wordt. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief. De gebruiksovereenkomst kan te allen tijde in onderling overleg worden beëindigd.

De door de gebruiker gedane onroerende investeringen, of deze die door hun bestemming onroerend zijn geworden, worden bij het einde van de overeenkomst door SLIM Turnhout als verworven beschouwd, onder de voorwaarden vermeld onder artikel 14.

20. Betwistingen

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

21. Lasten en kosten

Alle kosten en lasten waartoe de overeenkomst aanleiding kan geven zijn voor rekening van de gebruiker.