**HUUROVEREENKOMST onder BTW**

**TUSSEN:**

De **STAD BILZEN**, met burelen te Deken Paquayplein 1, 3740 BILZEN, BTW BE0207.475.377, RPR Antwerpen afdeling Tongeren, en hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door :

1. de heer STEEGEN Bruno Joannes Marc, geboren te Hasselt op 12 juni 1966, wonende te 3740 Bilzen, Demerwal 2, burgemeester, en

2. de heer CLAESEN Jozef Kamiel Johan Isidoor, geboren te Genk op 25 februari 1961, wonende te 3740 Bilzen, St. Lodewijkstraat 93, waarnemend algemeen directeur.

*Hierna genoemd: de “Verhuurder”.*

**EN**

[toevoegen]

*Hierna genoemd: de “Huurder”.*

De Verhuurder en Huurder worden hierna ook individueel aangeduid als *“Partij”* en gezamenlijk als de *“Partijen”.*

# wordt voorafgaandelijk uiteengezet:

1. De Verhuurder is eigenaar van het kasteel ‘Edelhof’.
2. Naar aanleiding van het marktraadplegingsdossier *‘met het oog op de mogelijke afsluiting van een huurovereenkomst met BTW met een private partner op het kasteel ‘Edelhof’ (mogelijk beperkt tot de gelijkvloerse verdieping) voor de inrichting en exploitatie van het kasteel ‘Edelhof’ als horecazaak toegankelijk voor een breed publiek, eventueel in combinatie met de uitbouw van een ontmoetingsplek voor (Munster)Bilzenaren en haar verenigingen door de uitbating van vergaderlokalen en lokalen voor recreatief gebruik op het eerste verdiep en de zolderverdieping van het kasteel’*, diende de Huurder op [toevoegen] een kandidaatstelling in.
3. Na het volgen van de toewijzingsprocedure, zoals vastgelegd in bovenstaand marktraadplegingsdossier, werd de Huurder aangewezen als begunstigde.
4. Overeenkomstig hetgeen vastgelegd in het marktraadplegingsdossier wordt onderhavige huurovereenkomst (hierna ook ‘*de Overeenkomst’* genoemd) afgesloten.

# wordt het volgende overeengekomen:

## Voorwerp

**§1.** De Verhuurder geeft in huur, aan de Huurder, het hierna als het *‘Gehuurde Goed’* omschreven onroerend goed:

**BILZEN – 3e afdeling MUNSTERBILZEN**

Kasteel Edelhof, met adres Leroyplein 2 (ten kadaster Perronstraat 2) en ten kadaster gekend sectie **B**, nr. **786/G** (**2a 45ca**).

Enkel de eerste verdieping of volledig?

**§2.** Het Gehuurde Goed is aan de Huurder voldoende bekend en deze verklaart geen nadere omschrijving te verlangen.

## Staat van het Gehuurde Goed

**§1.** Het Gehuurde Goed wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt en die de Huurder verklaart te kennen, zonder waarborg van de toestand van de ondergrond, noch van de oppervlakte, met alle actieve en passieve, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, zichtbare en niet-zichtbare gebreken, vrij van lasten, hypotheken en andere rechten van derden.

**§2.** Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de Huurder zijn. De Huurder ziet af van iedere vordering desbetreffend, ook al is het verschil meer dan één twintigste (1/20ste).

## Bestemming

**§1.** De huur wordt overeengekomen met het oog op het inrichten en exploiteren van het Gehuurde Goed als horecazaak toegankelijk voor een breed publiek in combinatie met de uitbouw van een ontmoetingsplek voor (Munster)Bilzenaren en haar verenigingen door onder meer de uitbating van vergaderlokalen en lokalen voor recreatief gebruik, conform de bieding van de Huurder die als **bijlage** bij onderhavige Overeenkomst wordt gevoegd.

De Verhuurder verklaart dat het Gehuurde Goed vrijgesteld is van onroerende voorheffing en dat de toepassing van de handelshuurwet dd. 30 april 1951 (hierna de “Handelshuurwet”) op deze overeenkomst bijgevolg is uitgesloten overeenkomstig artikel 2, 2° van de Handelshuurwet .

**§2.** Het Gehuurde Goed dient door de Huurder uitsluitend gebruikt te worden voor deze economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent in de zin van artikel 4, §1 WBTW gedurende de gehele duur van de Overeenkomst met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting.

Deze bestemming mag niet gewijzigd worden zonder uitdrukkelijke toestemming van de Verhuurder, die een dergelijke wijziging zonder motivering mag weigeren.

**§3.** Indien de Huurder om welke reden dan ook niet is gestart met de exploitatie van zijn activiteiten binnen een termijn van twee (2) jaar na begindatum van onderhavige Overeenkomst, kan onderhavige Overeenkomst eenzijdig worden beëindigd zonder dat Partijen opzichtens elkaar tot enige vergoeding gehouden zijn.

## Duur van de Overeenkomst en mogelijkheden tot beëindiging

**§1.** De Overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van xxx opeenvolgende jaren vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van ondertekening van onderhavige Overeenkomst door beide partijen.

OF

Zij neemt een aanvang op de eerste dag van de maand volgend op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de in artikel 13, § 1 bedoelde investeringen.

**§2**. De Verhuurder en de Huurder kunnen te allen tijde deze Overeenkomst beëindigen in onderling akkoord.

**§3.** Verdere bezetting na het verstrijken van de contractuele termijn

Bij het verstrijken van bovenvermelde vaste duurtijd met 2 opeenvolgende jaren, zal de Overeenkomst automatisch stilzwijgend worden verlengd met telkens een duurtijd van één jaar, behoudens indien één van beide Partijen de Overeenkomst beëindigt (i) ofwel op het einde van de vaste duurtijd (ii) ofwel op het einde van de (al dan niet herhaalde) verlenging en dat mits voorafgaande schriftelijke opzegging per aangetekend schrijven ten laatste zes maanden voor het einde van de lopende periode.

## Huurprijs

**§1.** De huurprijs voor het Gehuurde Goed bedraagt [toevoegen] EURO per maand, te verhogen met het toepasselijk BTW-tarief.

**§2.** De huurprijs is betaalbaar uiterlijk de vijfde dag van de maand door overschrijving op het bankrekeningnummer dat door de Verhuurder wordt aangewezen.

**§3.** Het bedrag van de jaarlijkse basishuurprijs bepaald in artikel 5 §1 wordt van rechtswege en zonder formaliteiten jaarlijks aangepast aan de kosten van het levensonderhoud op de verjaardag van de aanvangsdatum van deze Overeenkomst, overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

De aanpassing geschiedt automatisch en van rechtswege op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex.

De huurprijs zal worden aangepast overeenkomstig de volgende formule:

Basishuurprijs x nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

Voor de toepassing van deze formule wordt heden verstaan:

* onder “nieuwe indexcijfer” het gezondheidsindexcijfer van de maand die aan de huuraanpassing voorafgaat;
* onder “aanvangsindexcijfer” het gezondheidsindexcijfer van de maand die de ondertekening van deze Overeenkomst voorafgaat;
* onder “basishuurprijs” de huurprijs die volgt uit artikel 5 van deze Overeenkomst, met uitzondering van de kosten en lasten die door de Overeenkomst uitdrukkelijk ten laste van de Huurder worden gelegd.

De aangepaste huurprijs kan nooit lager zijn dan de huurprijs voor aanpassing.

Ingeval de berekeningsbasis van de officiële index bedoeld in artikel 1728bis oud BW zou gewijzigd worden of indien de index zou wegvallen, wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de vergoeding aangepast zal worden overeenkomstig de omrekeningsvoet die in het Belgische Staatsblad zal bekend gemaakt worden of overeenkomstig elk ander systeem dat de index zal vervangen om als basis te dienen voor de betaling van de staatsambtenaren.

Indien dergelijk systeem om het even welke reden zou wegvallen, zal de jaarlijkse vergoeding op basis van de stijging der levensduurte aangepast worden.

Partijen zullen al wat in hun macht ligt, doen om zich akkoord te stellen over een vervangingsformule. Bij gebreke aan een akkoord zal het geschil m.b.t. de vervangingsformule en de aanpassing van de vergoeding worden voorgelegd aan de bevoegde Vrederechter op verzoek van de meest gerede Partij.

## Huurwaarborg [Dit is een mogelijkheid, geen verplichting]

**§1.** Partijen komen overeen dat de Huurder een waarborg stelt van drie (3) maanden huur, te weten [toevoegen] EURO.

**§2.** De huurwaarborg zal door de Huurder op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op zijn naam worden geplaatst. De Verhuurder erkent dat hiermee uitvoering is gegeven aan de verplichting van de Huurder om een huurwaarborg te stellen.

De waarborg dient te worden gesteld uiterlijk binnen 15 dagen na de ondertekening van de Overeenkomst.

De waarborg blijft geldig gedurende 1 maand na het einde van de Overeenkomst, en in ieder geval totdat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de Huurder door de Verhuurder kan worden vastgesteld.

## Belastingen en taksen

**§1.** Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke of federale overheden of andere openbare besturen, met inbegrip van de onroerende voorheffing, die nu of later het Gehuurde Goed bezwaren, worden gedragen door de Huurder gedurende de periode van verhuring.

Quid wanneer enkel de onderverdieping wordt verhuurd?

**§2.** De Verhuurder verklaart dat het Gehuurde Goed is vrijgesteld van onroerende voorheffing. Mocht deze vrijstelling om enige reden ook worden opgeheven, zal de onroerende voorheffing met betrekking tot het Gehuurde Goed uitsluitend voor rekening van de Huurder zijn.

De Huurder verbindt zich ertoe, op eerste verzoek en in de redelijke termijn opgelegd door de Verhuurder, de hierboven vermelde belastingen, te verhogen met het toepasselijk BTW-tarief, te betalen aan de Verhuurder.

Indien een wettelijke bepaling de onroerende voorheffing of andere belastingen, taksen en bijdragen, geheel of gedeeltelijk verplichtend ten laste van de Verhuurder zou leggen, dan verbinden Partijen er zich toe in gemeenschappelijk overleg de huurprijs aan te passen om het economisch evenwicht tussen de Partijen te herstellen.

**§2.** Onderhavige huurovereenkomst is onderworpen aan de BTW-stelsel. Bijgevolg zal op de huurvergoeding BTW verschuldigd zijn.

De Huurder verklaart in het kader van haar activiteiten het Gehuurde Goed te willen huren met het oog op de uitoefening, in overeenstemming met de toepasselijke bestemmingsregels, vergunningen en andere regelgeving, van de economische activiteiten die haar de hoedanigheid van belastingplichtige verlenen in de zin van artikel 4 §1 WBTW.

Partijen stellen in dat kader vast dat de werken in onroerende staat die strekken tot de renovatie van het Gehuurde Goed op 1 oktober 2018 nog niet waren gestart en dat het Gehuurde Goed kwalificeert (zal kwalificeren) als een nieuw gebouw voor BTW ingevolge de uitgevoerde (uit te voeren) verbouwingswerken en dat deze kwalificatie ook bevestigd wordt door de BTW-administratie in haar schrijven van xxx aan de stad Bilzen.

Deze Overeenkomst betreft bijgevolg een Overeenkomst waarin de BTW-optie wordt uitgeoefend in de zin van artikel 44, §3, 2°, d) WBTW zoals beschreven in artikel 21 van deze Overeenkomst.

## Huurlasten

De privatieve abonnementen op de distributie van water, elektriciteit, of andere nutsvoorzieningen met betrekking tot het Gehuurde Goed zijn ten laste van de Huurder, alsook alle erop betrekking hebbende kosten zoals, niet-limitatief, de aansluiting, de bekabeling, de huur van de meters en toestellen en de verbruikskosten. In de mate van het mogelijke zal de Huurder in deze zelf de nodige Overeenkomsten sluiten met de betrokken maatschappijen, en dit zonder tussenkomst van de Verhuurder.

## Verbouwing en aanpassingswerken door de Huurder

**§1.** Verbouwings-, veranderings- en inrichtingswerken buiten wettelijke of reglementaire plicht om

De Huurder heeft het recht om tijdens de duur van deze Overeenkomst in het Gehuurde Goed verbouwings-, veranderings- en inrichtingswerken uit te voeren, die zij dienstig acht voor haar activiteiten, en dit op kosten en risico van de Huurder, mits zij vooraf het akkoord vraagt aan de Verhuurder bij ter post aangetekende brief van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plannen en (zo nodig) bestekken, waartegen de Verhuurder zich met geldige reden kan verzetten.

Op het einde van de Overeenkomst moet de Huurder de verbouwings-, veranderings- en inrichtingswerken wegnemen zonder dat er schade aangericht wordt, behoudens andersluidend onderling akkoord van de Partijen. Indien Partijen overeenkomen dat de verbouwings-, veranderings- en inrichtingswerken die tijdens de duur van de Overeenkomst in overeenstemming met lid 1 van deze paragraaf werden uitgevoerd, in het Gehuurde Goed blijven, zullen deze geacht worden verworven te zijn door de Verhuurder zonder dat de Verhuurder enige vergoeding aan de Huurder verschuldigd is.

**§2.** Veranderings-, verbouwings- of inrichtingswerken opgelegd door wet of reglement

Indien verbouwings-, veranderings- en/of inrichtingswerken moeten worden uitgevoerd ten gevolge van een wettelijke of reglementaire verplichting, zijn de kosten voor die werken alleen dan ten laste van de Huurder indien en voor zover de verplichte verbouwing, verandering of inrichting valt onder haar verplichtingen uit huidige Overeenkomst, voor zover de werken vereist zijn ten gevolge van de aard van de activiteit die de Huurder uitoefent of wanneer de wettelijke of reglementaire verplichting verband houdt met het Gehuurde Goed zelf.

**§3.** De Huurder verbindt zich ertoe hierbij de stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Hij zal niet met de realisatie van de bestemming uit artikel 3 of enige verbouwings- of aanpassingswerken beginnen dan nadat hij de nodige meldingen heeft gedaan of vergunningen/goedkeuringen verkregen.

## Onderhouds- en herstellingswerken

**§1**. Onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de Huurder

Met uitzondering van de hierna gedefinieerde grote herstellingswerken ten laste van de Verhuurder, zullen alle onderhouds- en herstellingswerken in het Gehuurde Goed en aan diens technische installaties onder het beheer en op kosten van de Huurder worden uitgevoerd.

De Huurder waarborgt dat deze onderhouds- en herstellingswerken zullen worden uitgevoerd door professionele firma’s volgens de geldende standaardnormen, zodat de technische installaties en de Gehuurde Ruimte in goede staat van onderhoud blijven.

**§2**.Herstellingswerken ten laste van de Verhuurder

De grote herstellingswerken aan het Gehuurde Goed zullen onder het beheer en op kosten van de Verhuurder worden uitgevoerd, zonder dat deze kosten op de Huurder verhaald kunnen worden. De Partijen preciseren te dien einde dat de grote herstellingswerken beperkt zijn tot de grove herstellingen, zoals vermeld in de artikelen 3.153 en 3.154 van het Burgerlijk Wetboek.

De grote herstellingswerken ten laste van de Verhuurder zijn strikt te interpreteren.

De Verhuurder zal de herstellingswerken, zorgvuldig inplannen en uitvoeren zodat de ‘business continuïteit’ van de Huurder gewaarborgd blijft.

De Huurder zal de Verhuurder onverwijld via aangetekend schrijven op de hoogte brengen van alle herstellingen die door de Verhuurder moeten worden uitgevoerd. Indien de Huurder nalaat de Verhuurder hiervan tijdig op de hoogte te brengen, zal de Huurder aansprakelijk zijn voor elk nadelig gevolg die uit de laattijdige melding of het gebrek aan melding voortvloeit.

**§3**. Algemene bepalingen

Partijen hebben steeds de mogelijkheid om elkaar te controleren inzake de uitvoering van de hierboven in dit artikel beschreven verplichtingen. Indien een Partij in gebreke blijft zijn verplichtingen uit te voeren, zal de andere Partij bij een ter post aangetekend schrijven deze Partij kunnen aanmanen alle werken uit te voeren die te zijnen laste vallen en deze te voltooien binnen een redelijke termijn. Bij gebreke aan een tijdige uitvoering, is de andere Partij gerechtigd deze werken uit te voeren of te laten uitvoeren op kosten van deze Partij.

## Onderverhuring en vervreemding

**§1.** De Huurder mag de Overeenkomst enkel overdragen en/of onderverhuren mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Verhuurder.

De Huurder mag verder enkel (een deel van) het Gehuurde Goed onderverhuren en/of overdragen mits hij aan de Verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring betekent bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder. De Verhuurder wordt geacht in te stemmen met de onderhuur en/of overdracht tenzij hij een met redenen omkleed verzet op dezelfde wijze betekent, binnen dertig dagen na ontvangst van het verzoek vanwege de Huurder.

Indien de overdracht aan een derde wordt goedgekeurd door de Verhuurder, zullen, behoudens andersluidend akkoord, de overdrager en de overnemer, solidair en ondeelbaar tegenover de Verhuurder gehouden zijn voor alle kosten, lasten, schade en andere verplichtingen die voortvloeien uit onderhavige Overeenkomst ongeacht of het een verbonden vennootschap betreft.

Ingeval van een door de Verhuurder toegestane onderverhuring zal de Huurder aan zijn (onder)huurder alle voor de (onder)huurder relevante verplichtingen die voor hem uit deze Overeenkomst voortvloeien, ter strikte naleving opleggen.

De duur van enige onderhuur mag nooit de duur van de Overeenkomst overschrijden.

Een overdracht van de Overeenkomst of een onderhuur zal in ieder geval niet tot gevolg mogen hebben dat deze Overeenkomst buiten de werkingssfeer van de optionele belastingheffing inzake verhuur komt te vallen zoals voorzien in artikel xxx van deze Overeenkomst, zodat iedere overdracht of onderhuur in ieder geval moet voldoen aan de hiernavolgende voorwaarden (bovenop de andere voorwaarden beschreven in huidig artikel 11 en de voorwaarden beschreven in artikel xxx):

* de Huurder die overdraagt of onderverhuurt dient het geheel van haar rechten over te dragen of onder te verhuren;
* de overnemer of onderhuurder dient gesubrogeerd te worden in de verplichtingen van de Huurder onder deze Overeenkomst; de overnemer of onderhuurder dient zich ertoe te verbinden de Gehuurde Infrastructuur uitsluitend te gebruiken voor de economische activiteit die hem de hoedanigheid van belastingplichtige verleent in de zin van artikel 4, §1 WBTW gedurende de gehele duur van de Overeenkomst (met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting).

In geval van overdracht of onderhuur die tot gevolg zou hebben dat deze Overeenkomst niet langer voldoet aan de bepalingen van artikel xxx van deze Overeenkomst, zal de Huurder de Verhuurder schadeloos stellen zoals beschreven in artikel xxx van deze Overeenkomst, zelfs indien de Verhuurder met deze overdracht of onderhuur zou hebben ingestemd.

**§2.** Ingeval de Verhuurder haar zakelijke rechten op het Gehuurde Goed plant over te dragen, en gedurende de periode van zes (6) maanden die voorafgaat aan het einde van deze Overeenkomst, heeft de Verhuurder het recht aanplakbrieven te plaatsen op goed zichtbare plaatsen in het Gehuurde Goed, en het Gehuurde Goed vrijelijk en volledig te laten bezichtigen gedurende twee dagen per week en gedurende twee opeenvolgende uren, na afspraak hierover met de Huurder.

## Verzekeringen en afstand van verhaal

**§1**. Tijdens de hele duur van de Overeenkomst moet de Huurder bij een Belgische verzekerings- maatschappij een verzekering afsluiten voor zijn aansprakelijkheid als huurder inzake brand, waterschade, ontploffingen en aanverwante risico's, evenals voor het verhaal van de buren. De Huurder verklaart zonder voorbehoud te verzaken aan elk verhaal tegen de Verhuurder krachtens artikels 1382 t.e.m. 1384, 1386, 1721, 1722 van het Oud Burgerlijk Wetboek.

**§2**. De Huurder verzekert en onderschrijft het geheel van de inhoud van het Gehuurde Goed (met inbegrip van de onroerende inrichtingen die de Huurder zou aangebracht hebben) tegen brand, bliksem, ontploffingen, neerstorten van vliegtuigen, storm en hagel, reddings- en behoudskosten met inbegrip van de garantie "verhaal der buren", evenals de afstand van verhaal op de Verhuurder.

**§3**. Vanaf het moment van betrekking van het Gehuurde Goed, dient de Huurder het bewijs van onderschrijving van deze verzekeringen over te maken door een geldige kopie van de onderschreven polissen aan de Verhuurder over te maken, en zal hij op vraag van de Verhuurder het bewijs van betaling van de betreffende premies overmaken. De verzekeringspolis waarvan sprake in artikel 12 §2 zal voor de verzekeraar een clausule bevatten die het voor hem onmogelijk maakt de polis op te zeggen, op te schorten, of te wijzigen zonder er de Verhuurder minstens 3 maanden op voorhand en schriftelijk van op de hoogte te hebben gebracht. Deze polissen dienen eveneens te bepalen dat de Verhuurder, via gewoon bericht aan de verzekeraar, in de plaats kan treden van de Huurder wat de betaling van de premies betreft o.w.v. wat ieder aanpassing van polis betreft, wanneer de Huurder in gebreke blijft.

**§4**.De Huurder zal tevens het bewijs dienen te leveren dat hij voor de uitvoering van eventuele aanpassingswerken aan het Gehuurde Goed zijn eigen aansprakelijkheid heeft verzekerd, alsook die van de Verhuurder, zowel ten opzichte van derden als van elkaar, uit hoofde van de door de Huurder ondernomen werken. Hij moet ook bewijzen dat de premies van deze polis zijn betaald.

## Investeringen

**§1.** De Verhuurder zal zelf instaan voor investeringen voor een totale kost van voor een totaalbedrag van € xxx (**zie bijgevoegde lijst**).

Deze investeringen zullen betrekking heb op goederen die onroerend worden door bestemming of incorporatie en die zullen worden gedaan in functie van de realisatie van de horeca-aangelegenheid. Deze goederen blijven eigendom van de Stad Bilzen tijdens en na de duurtijd van de huurovereenkomst.

**§2.** Voor de inrichting en exploitatie van het kasteel ‘Edelhof’ zal de private partner zelf moeten instaan voor de investering in roerende goederen (alles wat niet in bijgevoegde lijst wordt opgesomd wordt geacht roerend te zijn). Deze investeringen zullen bij het einde van de huurovereenkomst geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de Stad Bilzen indien de private partner beslist deze goederen niet weg te nemen.

De Huurder zal in overleg dienen te gaan met de door de stad aangestelde architect om de inrichting (waar mogelijk) nog af te stemmen.

## Naleving van de verbintenissen

Onverminderd het recht om de ontbinding van de Overeenkomst te vorderen wegens contractuele wanprestatie op grond van artikel 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek, zal de partij die een inbreuk vaststelt op de bepalingen van deze Overeenkomst, de andere partij aangetekend in gebreke stellen. Als inbreuk wordt hoe dan ook aanzien een afwijking van de bestemming zoals bepaald in artikel 3.

Indien de vastgestelde inbreuk niet binnen een termijn zoals bepaald door de Verhuurder doch met inachtname van het redelijkheidsbeginsel geregeld is dan kan de ontbinding van de Overeenkomst gevorderd worden voor de bevoegde rechtbank. Bij ontbinding van de Overeenkomst blijven de door de Huurder betaalde vergoedingen en investeringen definitief verworven in hoofde van de Verhuurder.

## Plaatsbeschrijving bij intrede

**§1**. Partijen zullen een plaatsbeschrijving laten opmaken voor de eerste ingebruikname van het Gehuurde Goed door de Huurder en voordat de Huurder de werken in artikel 13 §2 aanvat.

Deze plaatsbeschrijving zal tegensprekelijk door Partijen worden opgemaakt.

Partijen kunnen afzien van de opmaak van een plaatsbeschrijving door de plannen van de door de Huurder te verrichten verbouwingswerken te laten ondertekenen door de Verhuurder voor goedkeuring en akkoord, waarbij deze plannen gelden als plaatsbeschrijving bij intrede.

**§2**. Indien de plaatsbeschrijving door één deskundige wordt opgesteld, zullen de kosten van de plaatsbeschrijving door beide Partijen voor de helft worden gedragen. Indien de plaatsbeschrijving door twee deskundigen wordt opgesteld, zal elke Partij de kosten van haar deskundige dragen.

**§3**. Indien het Gehuurde Goed belangrijke wijzigingen ondergaat na het opmaken van de plaatsbeschrijving, zal elke Partij een bijkomende tegensprekelijke plaatsbeschrijving kunnen eisen. Deze plaatsbeschrijving zal worden opgesteld volgens de procedure zoals hiervoor bepaald.

**§4**. De plaatsbeschrijving(en) zullen integraal deel uitmaken van de Overeenkomst.

## Teruggave en plaatsbeschrijving bij uittrede

**§1**. De Huurder moet bij het beëindigen van onderhavige Overeenkomst, op welke wijze en tijdstip dan ook, het Gehuurde Goed in haar oorspronkelijke toestand herstellen, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade en behoudens alle installaties die onroerend zijn geworden door bestemming; dit alles rekening houdende met het hierna bepaalde onder artikel 16 §2 begrijpende dat door de Verhuurder bepaald zal worden wat de oorspronkelijke toestand is waarin het Gehuurde Goed dient te worden teruggebracht, zijnde de toestand van bij de inwerkingtreding van onderhavige Overeenkomst (zoals deze beschreven werd in de plaatsbeschrijving(en) vermeld in artikel 14 van deze Overeenkomst), dan wel het behoud van door de Huurder aangebrachte technische installaties, verbeterings-, verfraaiings-, verbouwings- en/of aanpassingswerken.

**§2**. De Verhuurder zal op het einde van deze Overeenkomst kosteloos eigenaar worden van alle technische installaties, verbeterings-, verfraaiings, verbouwings- en aanpassingswerken behoudens werken die op eerste verzoek van de Verhuurder dienen te worden verwijderd.

De Huurder dient, onder de voorwaarden zoals uiteengezet onder dit artikel, het Gehuurde Goed in nette staat (i.e. ‘bezemschoon’) en in een goede staat van onderhoud terug aan de Verhuurder over te dragen, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade.

**§3**. De Huurder zal verantwoordelijk zijn voor alle beschadigingen aan het Gehuurde Goed die te wijten zijn aan zijn daad of nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Huurder opzichtens de Verhuurder verantwoordelijk is, behalve indien deze beschadigingen te wijten zijn aan de normale slijtage of ouderdom.

**§4**. De Huurder moet eventuele herstelwerken aan het Gehuurde Goed, alsook eventuele verwijderingen uitvoeren vóór afloop van deze Overeenkomst. Bij gebreke hieraan is de Huurder, onverminderd zijn andere verplichtingen, per maand een vergoeding voor onbeschikbaarheid van het Gehuurde Goed ten gevolge van de herstelling ervan verschuldigd. Deze vergoeding is gelijk aan de pro rata huurprijs, kosten, lasten en belastingen zoals deze gelden op het einde van Overeenkomst. De minimumperiode van onbeschikbaarheid wordt vastgelegd op één maand, waarbij elke begonnen maand volledig verschuldigd is.

Indien de Huurder nalaat om dit te doen, heeft de Verhuurder het recht om de noodzakelijke herstelwerken zelf laten uitvoeren en de terugbetaling van zijn uitgaven terzake te eisen van de Huurder.

**§5**. Bij het verlaten van het Gehuurde Goed door de Huurder zal door Partijen een uitgaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt op dezelfde wijze als de plaatsbeschrijving vermeld in artikel 15 §1 en §2.

Indien uit de uitgaande plaatsbeschrijving blijkt dat de Huurder de herstelwerken niet tijdig heeft uitgevoerd, zal onderhavig artikel van toepassing zijn.

**§6**. De overhandiging van de sleutels, onder welke vorm ook, ter gelegenheid van de beëindiging van de Overeenkomst, en het vertrek van de Huurder, kan nooit worden ingeroepen door deze laatste als houdende gehele of gedeeltelijke kwijting of decharge van zijn verbintenissen ten opzichte van de Verhuurder.

Dergelijke kwijting of decharge kan enkel vastgesteld worden aan de hand van een uitdrukkelijk geschrift van de Verhuurder.

## Ruimtelijke ordening

**§1.** De Verhuurder beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningsregister. Het stedenbouwkundige uittreksel en de vastgoedinformatie met betrekking tot het Gehuurde goed werden uitgereikt door de Verhuurder op 13 oktober 2023.

De Huurder verklaart hiervan een kopie te hebben en kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan.

**§2.** De Verhuurder verklaart dat het Gehuurde goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**§3.** De Verhuurder verklaart dat, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, er voor het Gehuurde goed volgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt: de omgevingsvergunning, voorwaardelijk afgeleverd door het schepencollege van de stad Bilzen in zitting van 14 januari 2019 voor ‘de casco restauratie van een beschermd monument’, gekend onder gemeentelijk dossiernummer OV 2018/315.

**§4.** De Verhuurder verklaart aan het Gehuurde goed geen werken, handelingen of wijzigingen te hebben uitgevoerd waarvoor een omgevingsvergunning was vereist behoudens werken uitgevoerd ingevolge de voormelde omgevingsvergunning.

De Verhuurder verklaart zelf geen bouwovertredingen te hebben begaan en geen kennis te hebben van bouwovertredingen die dagtekenen van voordat zij eigenaar werd van het Gehuurde Goed en dat geen dagvaarding werd uitgebracht conform de artikelen 6.1.1 of 6.1.41-6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**§5**. De Verhuurder verklaart dat het Gehuurde goed geen deel uitmaakt van een verkaveling.

**§6.** De Huurder zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moet naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de Verhuurder of van hem enige vergoeding te kunnen eisen.

De Verhuurder verklaart dat het Gehuurde Goed volgens het Gewestplan “Sint-Truiden – Tongeren” is gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het Bijzonder Plan van Aanleg “Centrum Munsterbilzen” specificeert dat de bestemming ‘horeca-uitbating’ binnen het ‘projectgebied Edelhof’ is toegelaten voorzover verenigbaar met haar beschermd statuut als onroerend erfgoed.

De Verhuurder verklaart dat bij gebreke aan omgevingsvergunning er geen zekerheid is betreffende de mogelijkheid om op het Gehuurde goed te bouwen, verbouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt en evenmin als wat de mogelijkheid betreft om andere werken, handelingen of wijzigingen uit te voeren waarvoor vooraf een omgevingsvergunning moet worden bekomen.

Partijen worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

## Bodem

**§1.** De Verhuurder verklaart dat er op het Gehuurde Goed bij haar weten geen risico inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 en artikel 6 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De Verhuurder legt het bodemattest voor dat betrekking hebben op het Gehuurde Goed dat door OVAM werden afgeleverd op 2 oktober 2023.

**§2.** De inhoud van dit bodemattest luidt:

*”****2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.0 extra informatie*

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt U op https://ww.vlaandere.be/pfas-vervuiling.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.”*

## Onroerend erfgoed

**§1.** Het Verhuurde Goed is:

* sinds 5 augustus 1996 aangeduid als beschermd monument;
* sinds 1 februari 2018 aangeduid als bouwkundig erfgoed.

**§2.** Ook het park omheen het kasteel is beschermd als stads- of dorpsgezicht.

**§3.** Partijen worden gewezen op de inhoud van de artikelen 4.1.1. en 6.4.9 en de overige relevante bepalingen binnen het Onroerend Erfgoeddecreet.

## Registratie (indien geen authentieke akte)

De Huurder verbindt zich ertoe om de Overeenkomst, binnen de drie maanden te rekenen vanaf de ondertekening ervan, te laten registreren. Alle eventuele kosten, rechten en boeten die betrekking hebben op de registratie van de Overeenkomst, zijn ten laste van de Huurder.

## Optionele belastingheffing inzake verhuur

Partijen verklaren gezamenlijk om vanaf de aanvangsdatum van de Overeenkomst, toepassing te maken van de optionele belastingheffing inzake verhuur, conform het in voormelde Wet voorziene art. 44, §3, 2°, d) WBTW.

De optie geldt voor het vernieuwde gebouw, en dit voor de gehele duur van de Overeenkomst (met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting). De Verhuurder en de Huurder kunnen dus niet terugkomen op deze optie vóór het verstrijken van de looptijd van de Overeenkomst zoals beschreven in artikel 4 hierboven.

De Huurder verklaart de hoedanigheid van belastingplichtige overeenkomstig artikel 4, § 1 WBTW te bezitten, minstens vanaf de aanvangsdatum van de Overeenkomst en te zullen blijven bezitten gedurende de gehele duur van de Overeenkomst (met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting).

Partijen verklaren dat zij er gezamenlijk voor kiezen om zowel op de huurprijs (zoals omschreven in artikel 5 van de Overeenkomst), op de in artikel 6 van de Overeenkomst vermelde belastingen als op de in artikel 7 van de Overeenkomst omschreven kosten BTW toe te passen tegen het geldende BTW-tarief vanaf de aanvangsdatum van de Overeenkomst en voor de volgende volledige duur van de Overeenkomst (met inbegrip van een eventuele verlenging, herziening, hernieuwing of verdere ingebruikneming).

De Huurder stelt de Verhuurder onmiddellijk in kennis zodra hij verwacht dat hij niet langer over de hoedanigheid van belastingplichtige zal beschikken overeenkomstig artikel 4, § 1 WBTW of zodra hij verwacht de Gehuurde Infrastructuur te zullen gebruiken voor andere activiteiten dan economische activiteiten in de zin van artikel 4 WBTW.

Indien door toedoen van de Huurder de optionele belastingheffing inzake verhuur niet gedurende de gehele duur van de Overeenkomst (met inbegrip van haar mogelijke verlenging, herziening, hernieuwing of verdere bezetting) kan worden toegepast, om welke reden dan ook, is de Huurder aansprakelijk voor alle rechtstreekse of onrechtstreekse hinder, schade of nadelen (met inbegrip van, maar niet beperkt tot eventuele BTW-herziening en daarbij horende boeten en nalatigheidsinteresten, alsook alle kosten verbonden aan eventuele controles en/of procedures) die de Verhuurder zou lijden en heeft de Verhuurder het recht om de ontbinding van de Overeenkomst te vorderen.

De Huurder erkent en aanvaardt dat deze optionele BTW-heffing een essentieel bestanddeel uitmaakt van deze Overeenkomst.

Bij de overdracht van de huur is voor de Verhuurder een essentiële voorwaarde dat de nieuwe huurder akkoord gaat met de optionele BTW-heffing zoals bedoeld in art. 44, §3, 2°, d) WBTW.

## Authentieke akte en overschrijving (INDIEN NODIG)

**§1.** De akte zal worden verleden binnen de 4 maanden na goedkeuring van onderhavige Overeenkomst door de gemeenteraad van de stad Bilzen.

**§2.** Alle daaruit voortvloeiende kosten, zoals met name de aktekosten, registratierechten en eventueel daaraan verbonden geldboeten wegens laattijdigheid, worden door de Huurder gedragen.

## Nietigheid, vernietiging, onwerkzaamheid of niet-tegenstelbaarheid

**§1.** De nietigheid, vernietiging, onwerkzaamheid of niet-tegenstelbaarheid van een gedeelte van een beding of één of meerdere bedingen van onderhavige Overeenkomst zal beperkt blijven tot dat gedeelte.

**§2.** Partijen verbinden zich ertoe om ter goeder trouw te onderhandelen over de vervanging van het beding of het gedeelte daarvan, door een beding dat zoveel als mogelijk toelaat het resultaat van onderhavige Overeenkomst of het betrokken beding te bereiken.

## Woonstkeuze

Voor de uitvoering en, algemeen, voor ieder vervolg op onderhavige Overeenkomst, kiest elke Partij woonplaats op de plaats van haar maatschappelijke zetel/burelen.

## Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Deze Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd in overeenstemming met het Belgisch recht.

In geval van betwisting met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van om het even welke bepaling van deze Overeenkomst, zijn uitsluitend de rechtbanken en hoven van het gerechtelijk arrondissement van de plaats van de Gehuurde Infrastructuur bevoegd.

## Sanctierecht

**§1.** In geval van tekortkoming door de Huurder aan een der verplichtingen die voor hem voortspruiten uit de bepalingen van onderhavige Overeenkomst zal hij zich binnen de maand, vanaf de ingebrekestelling door de Verhuurder bij aangetekend schrijven, in regel stellen.

Bij gebreke om hieraan te voldoen, kan de Verhuurder de ontbinding van onderhavige Overeenkomst vorderen na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot van de Huurder. De kosten hiervan zijn ten laste van de Huurder.

**§2.** De Verhuurder behoudt zich het recht voor in de gevallen, vermeld in de vorige paragraaf van dit artikel, de gedwongen uitvoering te vorderen.

## Faillissement of vereffening van de Huurder

Onderhavige Overeenkomst is van rechtswege beëindigd bij faillissement of vereffening van de Huurder en wel vanaf de datum van het vonnis waarin het faillissement dan wel de ontbinding of in vereffeningstelling wordt uitgesproken. Vanaf deze datum is het Gehuurde Goed opnieuw ter beschikking van de Verhuurder.

## Opschortende voorwaarde

Huidige Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het schorsings- of vernietigingsrecht door de toezichthoudende overheid van het gemeenteraadsbesluit houdende het akkoord aangaande de voorliggende Overeenkomst dan wel het uitblijven van de schorsing of vernietiging door de toezichthoudende overheid van het gemeenteraadsbesluit.

Deze opschortende voorwaarde is uitsluitend bedongen in het voordeel van de Verhuurder en enkel zij kan zich hierop beroepen.

**Opgemaakt te Bilzen op \_\_/\_\_/\_\_\_\_ in 2 exemplaren, waarvan elk der beide Partijen een kopie zal ontvangen.**

**Voor de Stad Bilzen**

Jozef Claesen Bruno Steegen

wnd. algemeen directeur burgemeester

**Voor xxx**

xxx