

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 24 april 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter wd.
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Melikan Kucam, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen,
Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf,
Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani
Muyldermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

16. BESTUUR.

- 1) **Goedkeuring huurovereenkomst tussen de stad en AGB MAC voor de huur van de eerste verdieping van het cultuurcentrum door de Stad Mechelen.**
- 2) **Goedkeuring gebruiksovereenkomst met vzw mmMechelen Feest voor het gebruik van 4 stadslokalen en het vergaderlokaal op de eerste verdieping van het cultuurcentrum.**
- 3) **Goedkeuring gebruiksovereenkomst met vzw Casco Phil voor het gebruik van 1 stadslokaal en het vergaderlokaal op de eerste verdieping van het cultuurcentrum.**
- 4) **Goedkeuring gebruiksovereenkomst met Zefiro Torna voor het gebruik van 1 stadslokaal en het vergaderlokaal op de eerste verdieping van het cultuurcentrum.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 20/5/2016: akte wordt verleden voor notaris Geens waarbij de stad een erfpacht (27 jaar) verleent ten voordele van AGB MAC op het gebouw Cultuurcentrum, Minderbroedersgang.
- 22/9/2017: Het college neemt akte van de juridische nota 'BTW-analyse recht op aftrek - herzieningen' en geeft opdracht aan AGB MAC en dienst Vastgoedbeleid een huurovereenkomst op te stellen tussen AGB MAC en stad voor de huur van de eerste verdieping van het cultuurcentrum.
- 13/4/2018 – punt 21 : college
 - hecht zijn goedkeuring aan de huurovereenkomst tussen de stad en AGB MAC waarbij de eerste verdieping van het cultuurcentrum door de Stad Mechelen wordt gehuurd mits een jaarlijkse indexeerbare huurprijs van 21.125 euro
 - hecht zijn goedkeuring aan de gebruiksovereenkomsten met:
 - o MMEchelen Feest
 - o Casco Phil
 - o Zefiro Torna
 - verwijst de huur- en gebruiksovereenkomsten naar de gemeenteraad voor goedkeuring. De heren burgemeester en stadssecretaris zullen de overeenkomsten namens de Stad Mechelen ondertekenen.

Feiten en context

De eerste verdieping van het cultuurhuis zal door de Stad Mechelen worden gehuurd van AGB MAC om deze lokalen vervolgens ter beschikking te stellen van de verenigingen die er nu reeds gebruik van maken.

Het gaat om volgende verenigingen :

1. mmMechelen Feest (50% van de kantoorruimte) – groen gekleurd op het indelingsplan in bijlage.
2. Casco Phil (25% van de kantoorruimte) – roze gekleurd op zelfde indelingsplan.
3. Zefiro Torna (25% van de kantoorruimte) – geel gekleurd op zelfde indelingsplan.

Deze gebruikers beschikken eveneens over een vergaderruimte die gedeeld wordt gebruikt.

Juridische grond

Artikel 43 § 2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen (o.a. aankoop van een onroerend goed, verhuring), behoudens voor zover de verrichting nominatief in het vastgesteld budget is opgenomen.

Argumentatie

Het is aangewezen de voorwaarden van de verhuring en de afspraken daaromtrent vast te leggen in een formele huurovereenkomst.

Ook het gebruik van de lokalen door de verschillende verenigingen moet in afzonderlijke gebruiksovereenkomsten worden vastgelegd.

Financiële gevolgen

Op raming 2018000866 – budgetsleutel 2018/6100000/70/0709/01 werd een budget van 21.125 euro voorzien voor de betaling van de huur van de eerste verdieping in het cultuurcentrum.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de huurovereenkomst tussen de stad en AGB MAC waarbij de eerste verdieping van het cultuurcentrum door de Stad Mechelen wordt gehuurd mits een jaarlijkse indexeerbare huurprijs van 21.125 euro. De overeenkomst vangt met terugwerkende kracht aan op 1/1/2018. De heren burgemeester en stadssecretaris zullen de overeenkomst namens de Stad Mechelen ondertekenen.

Artikel 2

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de gebruiksovereenkomsten met:

- MMEchelen Feest (groen ingekleurd op indelingsplan in bijlage)
- Casco Phil (roze ingekleurd op zelfde indelingsplan)
- Zefiro Torna (geel ingekleurd op zelfde indelingsplan)

Ook de gebruiksovereenkomsten vangen met terugwerkende kracht aan op 1/1/2018.

Ze zijn steeds opzegbaar mits een opzeg van 1 maand.

Alle gebruikers dienen een jaarlijkse vergoeding van 150 euro te betalen.

De heren burgemeester en stadssecretaris zullen de overeenkomsten namens de Stad Mechelen ondertekenen.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.
(get.) Rita Van den Bossche


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Iaga
stadssecretaris



Mechelen, 25 april 2018.


Rita van den Bossche
voorzitter wd.

HUUROVEREENKOMST VOOR KANTOORRUIMTE

Tussen enerzijds

Het **Autonom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (AGB MAC)**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, opgericht bij Besluit van de Gemeenteraad van de stad Mechelen d.d. 28 januari 2014 en rechtspersoonlijkheid verkregen ingevolge de goedkeuring door de oprichting door de Vlaamse Minister van Binnenlandse aangelegenheden d.d. 14 mei 2014 (kennisgeving van de oprichting in het Belgisch Staatsblad d.d. 3 juli 2014), hier vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, voor wie optreedt Björn Siffer, voorzitter, en Walter Schroons, secretaris, handelend in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur dd. 19 februari 2018, hierna **VERHUURDER** genoemd,

en anderzijds

De **STAD MECHELEN**, hier vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester en de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in opdracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Mechelen en hierna **HUURDER** genoemd,

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

1. Voorwerp van de overeenkomst & bestemming

De verhuurder verhuurt een deel van de ruimtes op de eerste verdieping van het **Cultuurcentrum, Melaan 3** te 2800 Mechelen, zoals aangegeven op het plan in bijlage, hierna genaamd het '**Onroerend Goed**'.

Het gebouw is gelegen aan de Minderbroedersgang te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als "cultuurcentrum Melaan 3", Mechelen 1^o afdeling sectie E deel van nummer 441/P groot volgens meting 27a 66ca, zoals het staat afgebeeld onder lot 3 op het meetplan ervan opgemaakt door de heer Bruno Mertens, landmeter-expert te Mechelen op 8 april 2015. Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 12025-10180 blijkens een schrijven van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – Opmetingen en Waarderingen te Antwerpen op 20 april 2015. Aan dit plan werden nadien geen wijzigingen meer aangebracht.

De Stad Mechelen, thans de huurder van bedoelde onroerend goed, sloot als eigenaar met AGB MAC, thans de verhuurder, een onderhandse overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht dd. 20 mei 2016. De erfpacht is toegestaan voor 27 jaar vanaf 1 september 2015 om te eindigen op 31 augustus 2042 en AGB MAC aanvaardde het recht van erfpacht.

Het plan in bijlage, met de aangeduide ruimtes op de eerste verdieping, maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Deze verhuring valt geenszins onder toepassing van de wetgeving inzake handelshuur.

De toegang tot het verhuurde goed is voorzien via de gemeenschappelijke inkom van het Cultuurcentrum, Melaan 3.

Het goed werd bezichtigd en is door de huurder gekend.

Bewoning of overnachting in de gehuurde delen is niet toegestaan.
Gebruik van andere ruimtes of andere verdiepingen is NIET in deze overeenkomst voorzien. Bij gebruik van de zalen elders in het gebouw dienen de normale procedures en reglementen inzake ter beschikking stellen van zalen gevolgd te worden.
Parkeren op het Cultuurplein is enkel toegestaan voor laden en lossen.

De huurder staat in voor de administratieve formaliteiten inzake stedenbouw, milieu, economie, enz. die verbonden zijn aan het gebruik.

2. Duur

De huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2018** en geldt voor **onbepaalde duur**.
De overeenkomst kan worden opgezegd door zowel huurder als verhuurder mits het respecteren van een opzegtermijn van zes maanden.
Onder dezelfde modaliteiten kan er ook per onderdeel worden opgezegd.

3. Huurprijs

De huurprijs bedraagt **21.125,00 euro per jaar**.
De huurprijs is betaalbaar op rekeningnummer BE79 0017 2021 1033 (BIC: GEBABEBB) op naam van AGB MAC. Voor het eerste jaar is dat binnen de maand na goedkeuring van deze overeenkomst door de gemeenteraad; vanaf het tweede jaar is dat vóór 31 januari van het lopende jaar.

4. Indexering

De huurprijs wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen.
De indexering is bij elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst van rechtswege aan de verhuurder verschuldigd, door toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer (sept '11)}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van het sluiten van de huurovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

5. Belastingen

Alle belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben met de exploitatie van de gehuurde delen, zijn door de huurder verschuldigd. De onroerende voorheffing daarentegen blijft ten laste van de verhuurder.

6. Kosten en lasten

De kosten voor nutsvoorzieningen, telefonie, internet, TV- en radiodistributie, basis schoonmaak en afvalophaling zijn inclusief de huurprijs.
De verhuurder voorziet in een basispakket sleutels en badges en de overdracht gebeurt in samenspraak met de huurder. Extra sleutels of badges en kosten ten gevolge van verlies of diefstal van sleutels in gebruik door de huurder vallen ten koste van de huurder.

7. Herstellingen, inrichting, onderhoud

De verhuurder verklaart dat het gehuurde goed beantwoordt aan alle elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en gebruik als kantoorruimte, zodat er geen andere werken dienen uitgevoerd te worden die noodzakelijk zouden zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten.

Inzake verdeling van onderhoud en herstellingen tussen huurder en verhuurder zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover hiervan in het contract niet is afgeweken. De huurder zal de infrastructuur als een goede huisvader beheren. Zo zal de huurder leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken.

Eventuele inrichtingswerken worden steeds uitgevoerd mits voorafgaand akkoord van de verhuurder.

De huurder neemt herstellingen van glasbreuk te zijnen laste.

De verhuurder kan per aangetekende brief eisen dat de huurder alle reparatiewerkzaamheden verricht waarvoor laatstgenoemde verantwoordelijk is. De verhuurder neemt de aan het gehuurde goed te verrichten grote herstellingen op zich, zoals de herstellingen aan het dak, aan de gevel en aan de ruwbouw, zoals de buitenverf en -betimmering. Indien de huurder de noodzaak aan dergelijke herstellingen vaststelt, dient de huurder de verhuurder onverwijld hiervan te verwittigen. Zoniet is hij verantwoordelijk voor de beschadigingen en voor alle andere nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien en waarvoor de verhuurder in geen geval verantwoordelijk kan worden geacht, indien hij niet van het genoemde in kennis werd gesteld.

De huurder moet zonder schadeloosstelling of verlaging van de huursom de uitvoering dulden van alle reparaties en verbeteringen die tijdens de huur noodzakelijk blijken, ook al duren deze langer dan 40 dagen.

De verhuurder zal grote herstellingen, indien de aard van de werken het toelaat, plannen in een periode in samenspraak met de huurder.

In geval van werkzaamheden zal de huurder zijn medewerking verlenen aan de verhuurder om de toegankelijkheid tot de lokalen te verzekeren. De toegang tot de verhuurde delen wordt steeds te goeder trouw uitgeoefend en met naleving van de privacy.

Indien er zich een onderbreking van de functies van het gebouw voordoet ten gevolge van een oorzaak die buiten de macht van de verhuurder ligt en indien laatstgenoemde heeft aangetoond dat hij in de mate van het mogelijke zorg heeft gedragen voor de werking of het herstel van de functies van het gebouw, kan de huurder geen schadeloosstelling eisen voor de ongemakken die hieruit voor hem voortvloeien.

Bij beëindiging van het huurcontract worden alle eventuele verbeteringen en wijzigingen eigendom van de verhuurder, zonder dat de huurder hiervoor op enige vergoeding aanspraak kan maken.

8. Verzekeringen

De verhuurder verklaart afstand van verhaal te voorzien in zijn brandpolis ten aanzien van de huurder en de eventuele gebruikers. Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn inboedel verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij en dit voor toereikende bedragen.

De huurder verbindt er zich toe op verzoek van de verhuurder zijn polis en de laatste premiekwijting voor te leggen.

9. Overdracht en onderhuur

De verhuurder verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de huurder de in huur genomen lokalen ter beschikking zal stellen van de gebruikers van deze overeenkomst. Gebruik van de infrastructuur door derden kan mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

10. Gebruik – gemeenschappelijke delen – huishoudelijk reglement

De huurder verbindt zich ertoe om in het gehuurde goed enkel activiteiten uit te oefenen die verenigbaar zijn met de bestemming. Dit houdt ook in het vermijden van overlast voor andere huurders of voor burens.

De huurder is gehouden de bepalingen van het nog op te maken huishoudelijk reglement in acht te nemen. Dit huishoudelijk reglement bevat verplichtingen die onder die van een goed huisvader vallen en wordt opgesteld in samenspraak met de reeds aanwezige gebruikers en huurders van het gebouw.

Het huishoudelijk reglement is op eenzelfde wijze van toepassing op alle die van het gebouw gebruik maken of zich er bevinden.

De verplichting van de huurder tot gebruik van de gehuurde lokalen als een goed huisvader is ook van toepassing op de gemeenschappelijke delen van het door de huurder betrokken gebouw.

De aanwezigheid van gewone huisdieren wordt geduld met inachtneming van de wetgeving en voor zover zij geen, zelfs sporadische, hinder van welke aard dan ook veroorzaken.

11. Onteigening

In geval van onteigening of bij het beëindigen van de erfpacht zal de verhuurder de huurder daarvan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende instantie of de instantie die de erfpacht beëindigt en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen die de vergoeding van de verhuurder zou verminderen. De huur loopt af op de datum waarop de onteigenende instantie of de instantie die de erfpacht beëindigt, het gehuurde goed in haar bezit krijgt.

12. Bezoek - aanplakking

De verhuurder of zijn afgevaardigde heeft het recht om gegronde redenen toegang te krijgen tot het gehuurde deel.

Het aanbrengen van herkenningstekens en publiciteit gebeurt in samenspraak tussen de verhuurder en de huurder.

Wanneer de huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel bij opzeg of bij te koop stelling van het verhuurde goed, zal de huurder minstens zes maanden voor de beëindiging het aanbrengen van affiches op de meest zichtbare plaatsen met het oog op een nieuwe verhuring of een verkoop, moeten toestaan. Ook zal de huurder gedogen dat gedurende deze periode van 6 maanden de ruimten kunnen worden bezichtigd minstens één werkdag per week tussen 14u en 17u, vast te stellen in onderling overleg.

13. Vervreemding van het verhuurde goed

Wanneer het goed verkocht wordt, behoudt de koper van het gehuurde goed waarvoor de verhuurder deze verbintenis aangaat en voor de rechten waarvan de koper in zijn plaats zal treden, zich het recht voor dit huurcontract per aangetekende brief te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden vanaf het moment van inschrijving van de authentieke akte die de overdracht van de eigendom vastlegt. Wanneer de koper van deze mogelijkheid gebruik maakt, is de verhuurder geen schadeloosstelling in de algemene zin van het woord verschuldigd, zoals dit vastgesteld wordt in artikel 1744 van het burgerlijk wetboek.

14. Vrijstelling van de verantwoordelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbende

De verhuurder en zijn rechthebbenden wijzen elke verantwoordelijkheid af voor eventuele schade die aan de huurder of aan derden die bij hem op bezoek zijn, berokkend wordt door de zaakgelastigden van de eerstgenoemden, waaronder met name de deurwaarders en de conciërges.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed en hij ontheft de verhuurder en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid indien er in het gehuurde iets gestolen wordt.

Indien er tegen de verhuurder een juridische of administratieve instantie ingeschakeld wordt ingevolge de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich ertoe het op te nemen voor de verhuurder, zich vrijwillig aan te bieden voor de procedure en de verhuurder te vrijwaren van elke veroordeling die hem opgelegd zou kunnen worden, en dit zowel voor de hoofdsom als voor de rente en de kosten.

15. Keuze van domicilie

Voor de uitvoering van deze huurovereenkomst kiezen partijen als officieel adres de zetel van het AGB MAC, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, tevens de zetel van de Stad Mechelen.

16. Rechtskeuze - registratie

Voor iedere betwisting omtrent onderhavige overeenkomst of de uitvoering ervan is de rechtbank van het arrondissement MECHELEN bevoegd.

De verplichting tot en de kosten van registratie van deze huurovereenkomst – voor zover die verplicht is -, eventuele boetes en dubbele rechten, zijn ten laste van de huurder. De huurder verklaart te weten dat een huurovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening moet geregistreerd worden. De huurder bezorgt de verhuurder een geregistreerd origineel terug.

Voor de heffing van de registratierechten worden de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende niet becijferde lasten geschat op vijf procent (5 %) van de huur.

Bijlage

- Plan eerste verdieping met aanduiding van de in huur gegeven ruimtes.

Opgemaakt en ondertekend te Mechelen, in drie exemplaren waarbij één exemplaar bestemd is voor de huurder, één exemplaar voor de verhuurder en één exemplaar voor de registratie voor zover die verplicht is.

Partijen erkennen hun exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan te Mechelen op

Namens AGB MAC
VERHUURDER

.....
Walter SCHROONS
Secretaris

.....
Björn SIFFER
Voorzitter

Namens de STAD Mechelen
HUURDER

.....
Erik LAGA
Stadssecretaris

.....
Bart SOMERS
Burgemeester

TOELATING TOT HET GEBRUIKEN VAN STADSLOKALEN DOOR VERENIGINGEN

TUSSEN :

De stad Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Bart Somers, burgemeester, en de heer Erik Laga, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2018 en onder voorbehoud van de goedkeuring door de gemeenteraad, namens de stad Mechelen:

EN

Vzw mmMechelen Feest; Grote Markt 21, 2800 Mechelen, hier vertegenwoordigd door Kristof Calvo; Stationsstraat 5; 2800 Mechelen; voorzitter.
hierna **de gebruiker** genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

Bij notariële akte dd. 20 mei 2016 werd het Autonoom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (= AGB MAC) erfpachter van het gebouw, gelegen Minderbroedersgang te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als "cultuurcentrum Melaan 3", Mechelen, 1^{ste} afdeling, sectie E, deel van nummer 441/p. Met aanvang op 1 januari 2018 sloten AGB MAC en de Stad Mechelen een huurovereenkomst af waarbij de stad Mechelen in totaal zeven lokalen van dit onroerend goed in huur neemt. De stad zal op haar beurt deze lokalen aan enkele verenigingen – waaronder vzw mmMechelen Feest - ter beschikking stellen.

Ingeval van ingrijpende wijzigingen en/of herstellingen aan deze lokalen zal dus niet alleen de stad maar ook AGB MAC moeten worden ingelicht. Beide instanties zullen voorafgaandelijk hun goedkeuring moeten geven.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

De stad Mechelen stelt 4 lokalen op de eerste verdieping (groen aangeduid op bijgevoegd situatieplan) van het Cultureel Centrum gelegen aan de Minderbroedersgang, ter beschikking van de gebruiker.

Vzw mmMechelen Feest kan eveneens gebruik maken van het vergaderlokaal (blauw aangeduid op het situatieplan), dit in overleg en mits duidelijke afspraken met de andere gebruikers van de eerste verdieping.

De stad Mechelen stelt hoger omschreven goed ter beschikking onder volgende voorwaarden:

- 1) Het gebruik wordt slechts toegestaan te tijdelijken en steeds herroepelijken titel en gaat in op 1 januari 2018 ;-----
- 2) De stad Mechelen oordeelt uitsluitend en eigenmachtig over de wenselijkheid om onderhavige toelating in te trekken, alsook over het tijdstip van deze intrekking. De gebruiker zelf zal het goed verlaten binnen de maand na het ontvangen van de intrekking van het gebruiksrecht, die de stad Mechelen bij ter post aangetekende brief aan de gebruiker zal overmaken ;-----
- 3) Voor het gebruik van de lokalen dient de gebruiker GEEN vergoeding te betalen ;-----
- 4) De gebruiker verklaart de lokalen goed te kennen en ze in goede staat ontvangen te hebben ;-----
- 5) De gebruiker mag het goed uitsluitend gebruiken om er zijn activiteiten te ontplooiën overeenkomstig de statuten of reglementen. Het is de gebruiker verboden om zijn

gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk af te staan of het goed geheel of gedeeltelijk verder in gebruik te geven ; -----

- 6) De gebruiker verbindt er zich toe om het goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden. De gebruiker zal de apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming , de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische installaties enz. in goede staat onderhouden. Hij zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, erover waken dat de afloopbuizen niet verstopen ;-----
- 7) De noodzakelijkheid van eventueel door de gebruiker aan te brengen wijzigingen, onderhouds-, herstellings- en/of verbouwingswerken aan het goed, alsmede de conformiteit ervan met de wetgeving ter zake (veiligheid, stedenbouw, en andere) moeten echter worden aangetoond en moeten **vooraf** schriftelijk aangevraagd worden aan de stad Mechelen, dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen. Hoger vernoemde geplande werken zullen worden beoordeeld door de bevoegde diensten van de stad Mechelen én AGB MAC.-----
De eventuele veranderings-, herstellings-, onderhouds- en/of verbouwingswerken zullen slechts mogen worden uitgevoerd na de goedkeuring ervan door de stad Mechelen én AGB MAC; -----
- 8) De gebruiker is gehouden de stad Mechelen onmiddellijk te verwittigen indien hij schade vaststelt aan daken en dakgoten of andere die onder "eigenaarsherstellingen" vallen ; --
- 9) Ingeval van vragen en/of opmerkingen - van welke aard ook - dient de gebruiker contact op te nemen met de dienst Facilitaire ondersteuning - Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen (telefoon: 015/29 75 07) ; -----
- 10) Alle eventuele inrichtings- en afsluitingskosten zijn ten laste van de gebruiker ; -----
- 11) Alle geldende afspraken, die binnen het stadseigendom voor de andere gebruikers van toepassing zijn, moeten ook door de gebruiker van deze overeenkomst gerespecteerd worden ; -----
- 12) Er zullen door en/of voor rekening van de stad Mechelen geen werken ter accommodatie van de gebruiker in het bedoelde goed uitgevoerd worden ; -----
- 13) Alle verbeteringswerken die de gebruiker in het goed zou hebben uitgevoerd, zullen, bij stopzetting van het gebruik, gratis verworven zijn door de stad Mechelen ; -----
- 14) De stad Mechelen kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verstopping van riolen, sanitaire installaties, water- en gasleidingen, voor de breuk van elektriciteitsleidingen, noch voor enig ander feit ; -----
- 15) De gebruikers nemen kennis en verklaren zich akkoord van en met volgende bepalingen omtrent zorg voor het milieu: -----

Ingeval geen recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:
De gebruikers van het gebouw engageren zich om rekening te houden met volgende milieumaatregelen:

- zuinig omspringen met het verbruik van energie door o.a.
 - het voorkomen van sluimerverbruiken van elektrische en elektronische toestellen (computers, beeldschermen, printers, kopieerapparaten,...);
 - het sluiten van ramen en deuren en het doven van de verlichting na het gebruik van de lokalen;
 - enkel lokalen te verwarmen i.f.v. de noodwendigheden;
- volgende afvalfracties selectief inzamelen: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval;

bij het gebruik van cateringmaterialen (glazen, bекers, borden, bestek, ...) gebruik maken van herbruikbare materialen. -----

Ingeval recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:
Volgende fracties dienen minstens selectief te worden ingezameld in de daartoe voorziene recipiënten: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval. -----

Het is verboden de recipiënten voor selectieve inzameling van afvalstoffen te verontreinigen met afvalstoffen die er niet in thuis horen. Het is verboden om selectieve fracties (andere dan restafval) te deponeren in inzamelrecipiënten voor restafval ;-----

- 16) Gedurende de ganse duurtijd van het gebruik zal de gebruiker zijn meubelen en andere roerende zaken behoorlijk laten verzekeren en in de brandverzekeringspolis een afstand van verhaal voorzien ten aanzien van de stad Mechelen en haar aangestelden. Hij zal de betaling van de premies op elk ogenblik aan de stad Mechelen moeten kunnen bewijzen. De gebruiker zal tevens een kopie van zijn brandverzekeringspolis aan de stad overmaken. De gebruiker dient hierover voorafgaandelijk contact op te nemen met dienst Verzekeringen stad Mechelen ; -----
- 17) De gebruiker dient zich inzake brandbeveiliging te gedragen naar de normen opgelegd door de stedelijke brandweer ; -----
- 18) Afgevaardigden van de stad Mechelen hebben steeds om gewettigde redenen toegang tot het gebruikte goed om het te bezichtigen. Zij verwittigen daartoe de gebruiker op voorhand ; -----
- 19) De gebruiker zal geen reclame, publiciteit of herkenningstekens van private aard aanbrengen op de gevels van het gebouw ; -----
- 20) Het in gebruik genomen goed moet degelijk afgesloten worden; de gebruiker zal het goed moeten bewaken ten einde iedere inbraak, plundering of afbraak te verhinderen ; -----
- 21) Iedere inbreuk op een of ander van deze voorwaarden brengt automatisch de intrekking van de toelating en voor de gebruiker de verplichting mee om onmiddellijk het goed te verlaten, onverminderd de gebeurlijke betaling van schadevergoeding ; -----
- 21) Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de vereniging (ondertekenaars van dit contract) dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld te worden ; -----
- 22) Al de kosten die aan deze overeenkomst verbonden zijn, zijn ten laste van de gebruiker. -----

OPGEMAAKT TE MECHELEN OP

Gelezen en goedgekeurd voor ingebruikneming mits hierboven vermelde voorwaarden.

Namens de gebruiker
Vzw mmMechelen Feest

De stad Mechelen
Namens het college van burgemeester en schepenen

K. CALVO
Voorzitter

E. LAGA
Stadssecretaris

B. SOMERS
Burgemeester

TOELATING TOT HET GEBRUIKEN VAN STADSLOKALEN DOOR VERENIGINGEN

TUSSEN :

De stad Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Bart Somers, burgemeester, en de heer Erik Laga, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2018 en onder voorbehoud van de goedkeuring door de gemeenteraad, namens de stad Mechelen:

EN

Vzw Casco Phil; Morpheusstraat 10; 2600 Antwerpen - hier vertegenwoordigd door Sue Schiepers, General Manager
hierna **de gebruiker** genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

Bij notariële akte dd. 20 mei 2016 werd het Autonoom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (= AGB MAC) erfpachter van het gebouw, gelegen Minderbroedersgang te Mechelen, gekadastraerd of gekadastraerd geweest als "cultuurcentrum Melaan 3", Mechelen, 1^{ste} afdeling, sectie E, deel van nummer 441/p. Met aanvang op 1 januari 2018 sloten AGB MAC en de Stad Mechelen een huurovereenkomst af waarbij de stad Mechelen in totaal zeven lokalen van dit onroerend goed in huur neemt. De stad zal op haar beurt deze lokalen aan enkele verenigingen – waaronder vzw Casco Phil - ter beschikking stellen. Ingeval van ingrijpende wijzigingen en/of herstellingen aan deze lokalen zal dus niet alleen de stad maar ook AGB MAC moeten worden ingelicht. Beide instanties zullen voorafgaandelijk hun goedkeuring moeten geven.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

De stad Mechelen stelt 1 lokaal op de eerste verdieping (rood aangeduid op bijgevoegd situatieplan) van het Cultureel Centrum gelegen aan de Minderbroedersgang, ter beschikking van de gebruiker.

Vzw Casco Phil kan eveneens gebruik maken van het vergaderlokaal (blauw aangeduid op het situatieplan), dit in overleg en mits duidelijke afspraken met de andere gebruikers van de eerste verdieping.

De stad Mechelen stelt hoger omschreven goed ter beschikking onder volgende voorwaarden:

- 1) Het gebruik wordt slechts toegestaan te tijdelijken en steeds herroepelijken titel en gaat in op 1 januari 2018 ;-----
- 2) De stad Mechelen oordeelt uitsluitend en eigenmachtig over de wenselijkheid om onderhavige toelating in te trekken, alsook over het tijdstip van deze intrekking. De gebruiker zelf zal het goed verlaten binnen de maand na het ontvangen van de intrekking van het gebruiksrecht, die de stad Mechelen bij ter post aangetekende brief aan de gebruiker zal overmaken ;-----
- 3) Voor het gebruik van de lokalen dient de gebruiker een jaarlijkse en ondeelbare vergoeding van honderd vijftig euro (€ 150,00) te betalen ;-----
- 4) De gebruiker verklaart de lokalen goed te kennen en ze in goede staat ontvangen te hebben ;-----

- 5) De gebruiker mag het goed uitsluitend gebruiken om er zijn activiteiten te ontplooiën overeenkomstig de statuten of reglementen. Het is de gebruiker verboden om zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk af te staan of het goed geheel of gedeeltelijk verder in gebruik te geven ; -----
- 6) De gebruiker verbindt er zich toe om het goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden. De gebruiker zal de apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming , de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische installaties enz. in goede staat onderhouden. Hij zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, erover waken dat de afloopbuizen niet verstopten ;-----
- 7) De noodzakelijkheid van eventueel door de gebruiker aan te brengen wijzigingen, onderhouds-, herstellings- en/of verbouwingswerken aan het goed, alsmede de conformiteit ervan met de wetgeving ter zake (veiligheid, stedenbouw, en andere) moeten echter worden aangetoond en moeten **vooraf** schriftelijk aangevraagd worden aan de stad Mechelen, dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen. Hoger vernoemde geplande werken zullen worden beoordeeld door de bevoegde diensten van de stad Mechelen én AGB MAC.
De eventuele veranderings-, herstellings-, onderhouds- en/of verbouwingswerken zullen slechts mogen worden uitgevoerd na de goedkeuring ervan door de stad Mechelen én AGB MAC; -----
- 8) De gebruiker is gehouden de stad Mechelen onmiddellijk te verwittigen indien hij schade vaststelt aan daken en dakgoten of andere die onder "eigenaarsherstellingen" vallen ; --
- 9) Ingeval van vragen en/of opmerkingen - van welke aard ook - dient de gebruiker contact op te nemen met de dienst Facilitaire ondersteuning - Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen (*telefoon: 015/29 75 07*) ; -----
- 10) Alle eventuele inrichtings- en afsluitingskosten zijn ten laste van de gebruiker ; -----
- 11) Alle geldende afspraken, die binnen het stadseigendom voor de andere gebruikers van toepassing zijn, moeten ook door de gebruiker van deze overeenkomst gerespecteerd worden ; -----
- 12) Er zullen door en/of voor rekening van de stad Mechelen geen werken ter accommodatie van de gebruiker in het bedoelde goed uitgevoerd worden ; -----
- 13) Alle verbeteringswerken die de gebruiker in het goed zou hebben uitgevoerd, zullen, bij stopzetting van het gebruik, gratis verworven zijn door de stad Mechelen ; -----
- 14) De stad Mechelen kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verstopping van riolen, sanitaire installaties, water- en gasleidingen, voor de breuk van elektriciteitsleidingen, noch voor enig ander feit ; -----
- 15) De gebruikers nemen kennis en verklaren zich akkoord van en met volgende bepalingen omtrent zorg voor het milieu: -----

Ingeval geen recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:
De gebruikers van het gebouw engageren zich om rekening te houden met volgende milieumaatregelen:

- zuinig omspringen met het verbruik van energie door o.a.
 - het voorkomen van sluimerverbruiken van elektrische en elektronische toestellen (computers, beeldschermen, printers, kopieerapparaten,...);
 - het sluiten van ramen en deuren en het doven van de verlichting na het gebruik van de lokalen;
 - enkel lokalen te verwarmen i.f.v. de noodwendigheden;

- volgende afvalfracties selectief inzamelen: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval;
bij het gebruik van cateringmaterialen (glazen, bekers, borden, bestek, ...) gebruik maken van herbruikbare materialen. -----

Ingeval recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:

Volgende fracties dienen minstens selectief te worden ingezameld in de daartoe voorziene recipiënten: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval. -----

Het is verboden de recipiënten voor selectieve inzameling van afvalstoffen te verontreinigen met afvalstoffen die er niet in thuis horen. Het is verboden om selectieve fracties (andere dan restafval) te deponeren in inzamelrecipiënten voor restafval ;-----

- 16) Gedurende de ganse duurtijd van het gebruik zal de gebruiker zijn meubelen en andere roerende zaken behoorlijk laten verzekeren en in de brandverzekeringspolis een afstand van verhaal voorzien ten aanzien van de stad Mechelen en haar aangestelden. Hij zal de betaling van de premies op elk ogenblik aan de stad Mechelen moeten kunnen bewijzen. De gebruiker zal tevens een kopie van zijn brandverzekeringspolis aan de stad overmaken. De gebruiker dient hierover voorafgaandelijk contact op te nemen met dienst Verzekeringen stad Mechelen ; -----
- 17) De gebruiker dient zich inzake brandbeveiliging te gedragen naar de normen opgelegd door de stedelijke brandweer ; -----
- 18) Afgevaardigden van de stad Mechelen hebben steeds om gewettigde redenen toegang tot het gebruikte goed om het te bezichtigen. Zij verwittigen daartoe de gebruiker op voorhand ; -----
- 19) De gebruiker zal geen reclame, publiciteit of herkenningstekens van private aard aanbrengen op de gevels van het gebouw ; -----
- 20) Het in gebruik genomen goed moet degelijk afgesloten worden; de gebruiker zal het goed moeten bewaken ten einde iedere inbraak, plundering of afbraak te verhinderen ; -----
- 21) Iedere inbreuk op een of ander van deze voorwaarden brengt automatisch de intrekking van de toelating en voor de gebruiker de verplichting mee om onmiddellijk het goed te verlaten, onverminderd de gebeurlijke betaling van schadevergoeding ; ----
- 21) Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de vereniging (ondertekenaars van dit contract) dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld te worden ; -----
- 22) Al de kosten die aan deze overeenkomst verbonden zijn, zijn ten laste van de gebruiker. -----

OPGEMAAKT TE MECHELEN OP

Gelezen en goedgekeurd voor ingebruikneming mits hierboven vermelde voorwaarden.

Namens de gebruiker
Vzw Casco Phil

De stad Mechelen
Namens het college van burgemeester en schepenen

Sue SCHIEPERS
General Manager

Erik LAGA
Stadssecretaris

Bart SOMERS
Burgemeester

HUUROVEREENKOMST VOOR KANTOORRUIMTE

Tussen enerzijds

Het **Autonom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (AGB MAC)**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, opgericht bij Besluit van de Gemeenteraad van de stad Mechelen d.d. 28 januari 2014 en rechtspersoonlijkheid verkregen ingevolge de goedkeuring door de oprichting door de Vlaamse Minister van Binnenlandse aangelegenheden d.d. 14 mei 2014 (kennisgeving van de oprichting in het Belgisch Staatsblad d.d. 3 juli 2014), hier vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, voor wie optreedt Björn Siffer, voorzitter, en Walter Schroons, secretaris, handelend in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur dd. 19 februari 2018, hierna **VERHUURDER** genoemd,

en anderzijds

De **STAD MECHELEN**, hier vertegenwoordigd door de heer Bart SOMERS, burgemeester en de heer Erik LAGA, stadssecretaris, beiden handelend in opdracht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2017, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van de stad Mechelen en hierna **HUURDER** genoemd,

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

1. Voorwerp van de overeenkomst & bestemming

De verhuurder verhuurt een deel van de ruimtes op de eerste verdieping van het **Cultuurcentrum, Melaan 3** te 2800 Mechelen, zoals aangegeven op het plan in bijlage, hierna genaamd het '**Onroerend Goed**'.

Het gebouw is gelegen aan de Minderbroedersgang te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als "cultuurcentrum Melaan 3", Mechelen 1^o afdeling sectie E deel van nummer 441/P groot volgens meting 27a 66ca, zoals het staat afgebeeld onder lot 3 op het meetplan ervan opgemaakt door de heer Bruno Mertens, landmeter-expert te Mechelen op 8 april 2015. Dit plan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 12025-10180 blijkens een schrijven van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – Opmetingen en Waarderingen te Antwerpen op 20 april 2015. Aan dit plan werden nadien geen wijzigingen meer aangebracht.

De Stad Mechelen, thans de huurder van bedoelde onroerend goed, sloot als eigenaar met AGB MAC, thans de verhuurder, een onderhandse overeenkomst tot vestiging van een recht van erfpacht dd. 20 mei 2016. De erfpacht is toegestaan voor 27 jaar vanaf 1 september 2015 om te eindigen op 31 augustus 2042 en AGB MAC aanvaardde het recht van erfpacht.

Het plan in bijlage, met de aangeduide ruimtes op de eerste verdieping, maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Deze verhuring valt geenszins onder toepassing van de wetgeving inzake handelshuur.

De toegang tot het verhuurde goed is voorzien via de gemeenschappelijke inkom van het Cultuurcentrum, Melaan 3.

Het goed werd bezichtigd en is door de huurder gekend.

Bewoning of overnachting in de gehuurde delen is niet toegestaan.
Gebruik van andere ruimtes of andere verdiepingen is NIET in deze overeenkomst voorzien. Bij gebruik van de zalen elders in het gebouw dienen de normale procedures en reglementen inzake ter beschikking stellen van zalen gevolgd te worden.
Parkeren op het Cultuurplein is enkel toegestaan voor laden en lossen.

De huurder staat in voor de administratieve formaliteiten inzake stedenbouw, milieu, economie, enz. die verbonden zijn aan het gebruik.

2. Duur

De huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2018** en geldt voor **onbepaalde duur**.
De overeenkomst kan worden opgezegd door zowel huurder als verhuurder mits het respecteren van een opzegtermijn van zes maanden.
Onder dezelfde modaliteiten kan er ook per onderdeel worden opgezegd.

3. Huurprijs

De huurprijs bedraagt **21.125,00 euro per jaar**.
De huurprijs is betaalbaar op rekeningnummer BE79 0017 2021 1033 (BIC: GEBABEBB) op naam van AGB MAC. Voor het eerste jaar is dat binnen de maand na goedkeuring van deze overeenkomst door de gemeenteraad; vanaf het tweede jaar is dat vóór 31 januari van het lopende jaar.

4. Indexering

De huurprijs wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen.
De indexering is bij elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst van rechtswege aan de verhuurder verschuldigd, door toepassing van de volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer (sept '11)}} = \text{nieuwe huurprijs}$$

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van het sluiten van de huurovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is dit van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

5. Belastingen

Alle belastingen en taksen die rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben met de exploitatie van de gehuurde delen, zijn door de huurder verschuldigd. De onroerende voorheffing daarentegen blijft ten laste van de verhuurder.

6. Kosten en lasten

De kosten voor nutsvoorzieningen, telefonie, internet, TV- en radiodistributie, basis schoonmaak en afvalophaling zijn inclusief de huurprijs.
De verhuurder voorziet in een basispakket sleutels en badges en de overdracht gebeurt in samenspraak met de huurder. Extra sleutels of badges en kosten ten gevolge van verlies of diefstal van sleutels in gebruik door de huurder vallen ten koste van de huurder.

7. Herstellingen, inrichting, onderhoud

De verhuurder verklaart dat het gehuurde goed beantwoordt aan alle elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en gebruik als kantoorruimte, zodat er geen andere werken dienen uitgevoerd te worden die noodzakelijk zouden zijn om het gehuurde goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten.

Inzake verdeling van onderhoud en herstellingen tussen huurder en verhuurder zijn de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, voor zover hiervan in het contract niet is afgeweken. De huurder zal de infrastructuur als een goede huisvader beheren. Zo zal de huurder leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing en erover waken dat de installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken.

Eventuele inrichtingswerken worden steeds uitgevoerd mits voorafgaand akkoord van de verhuurder.

De huurder neemt herstellingen van glasbreuk te zijnen laste.

De verhuurder kan per aangetekende brief eisen dat de huurder alle reparatiewerkzaamheden verricht waarvoor laatstgenoemde verantwoordelijk is.

De verhuurder neemt de aan het gehuurde goed te verrichten grote herstellingen op zich, zoals de herstellingen aan het dak, aan de gevel en aan de ruwbouw, zoals de buitenverf en -betimmering. Indien de huurder de noodzaak aan dergelijke herstellingen vaststelt, dient de huurder de verhuurder onverwijld hiervan te verwittigen. Zoniet is hij verantwoordelijk voor de beschadigingen en voor alle andere nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien en waarvoor de verhuurder in geen geval verantwoordelijk kan worden geacht, indien hij niet van het genoemde in kennis werd gesteld.

De huurder moet zonder schadeloosstelling of verlaging van de huursom de uitvoering dulden van alle reparaties en verbeteringen die tijdens de huur noodzakelijk blijken, ook al duren deze langer dan 40 dagen.

De verhuurder zal grote herstellingen, indien de aard van de werken het toelaat, plannen in een periode in samenspraak met de huurder.

In geval van werkzaamheden zal de huurder zijn medewerking verlenen aan de verhuurder om de toegankelijkheid tot de lokalen te verzekeren. De toegang tot de verhuurde delen wordt steeds te goeder trouw uitgeoefend en met naleving van de privacy.

Indien er zich een onderbreking van de functies van het gebouw voordoet ten gevolge van een oorzaak die buiten de macht van de verhuurder ligt en indien laatstgenoemde heeft aangetoond dat hij in de mate van het mogelijke zorg heeft gedragen voor de werking of het herstel van de functies van het gebouw, kan de huurder geen schadeloosstelling eisen voor de ongemakken die hieruit voor hem voortvloeien.

Bij beëindiging van het huurcontract worden alle eventuele verbeteringen en wijzigingen eigendom van de verhuurder, zonder dat de huurder hiervoor op enige vergoeding aanspraak kan maken.

8. Verzekeringen

De verhuurder verklaart afstand van verhaal te voorzien in zijn brandpolis ten aanzien van de huurder en de eventuele gebruikers. Gedurende de ganse duurtijd van de huurovereenkomst zal de huurder zijn inboedel verzekeren bij een in België gevestigde maatschappij en dit voor toereikende bedragen.

De huurder verbindt er zich toe op verzoek van de verhuurder zijn polis en de laatste premiewijting voor te leggen.

9. Overdracht en onderhuur

De verhuurder verklaart ervan op de hoogte te zijn dat de huurder de in huur genomen lokalen ter beschikking zal stellen van de gebruikers van deze overeenkomst. Gebruik van de infrastructuur door derden kan mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verhuurder.

10. Gebruik – gemeenschappelijke delen – huishoudelijk reglement

De huurder verbindt zich ertoe om in het gehuurde goed enkel activiteiten uit te oefenen die verenigbaar zijn met de bestemming. Dit houdt ook in het vermijden van overlast voor andere huurders of voor burens.

De huurder is gehouden de bepalingen van het nog op te maken huishoudelijk reglement in acht te nemen. Dit huishoudelijk reglement bevat verplichtingen die onder die van een goed huisvader vallen en wordt opgesteld in samenspraak met de reeds aanwezige gebruikers en huurders van het gebouw.

Het huishoudelijk reglement is op eenzelfde wijze van toepassing op alle die van het gebouw gebruik maken of zich er bevinden.

De verplichting van de huurder tot gebruik van de gehuurde lokalen als een goed huisvader is ook van toepassing op de gemeenschappelijke delen van het door de huurder betrokken gebouw.

De aanwezigheid van gewone huisdieren wordt geduld met inachtneming van de wetgeving en voor zover zij geen, zelfs sporadische, hinder van welke aard dan ook veroorzaken.

11. Onteigening

In geval van onteigening of bij het beëindigen van de erfpacht zal de verhuurder de huurder daarvan verwittigen, die nochtans geen enkele schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenende instantie of de instantie die de erfpacht beëindigt en zal aan deze geen vergoeding mogen vragen die de vergoeding van de verhuurder zou verminderen. De huur loopt af op de datum waarop de onteigenende instantie of de instantie die de erfpacht beëindigt, het gehuurde goed in haar bezit krijgt.

12. Bezoek - aanplakking

De verhuurder of zijn afgevaardigde heeft het recht om gegronde redenen toegang te krijgen tot het gehuurde deel.

Het aanbrengen van herkenningstekens en publiciteit gebeurt in samenspraak tussen de verhuurder en de huurder.

Wanneer de huurovereenkomst ten einde loopt, ofwel bij opzeg of bij te koop stelling van het verhuurde goed, zal de huurder minstens zes maanden voor de beëindiging het aanbrengen van affiches op de meest zichtbare plaatsen met het oog op een nieuwe verhuring of een verkoop, moeten toestaan. Ook zal de huurder gedogen dat gedurende deze periode van 6 maanden de ruimten kunnen worden bezichtigd minstens één werkdag per week tussen 14u en 17u, vast te stellen in onderling overleg.

13. Vervreemding van het verhuurde goed

Wanneer het goed verkocht wordt, behoudt de koper van het gehuurde goed waarvoor de verhuurder deze verbintenis aangaat en voor de rechten waarvan de koper in zijn plaats zal treden, zich het recht voor dit huurcontract per aangetekende brief te beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden vanaf het moment van inschrijving van de authentieke akte die de overdracht van de eigendom vastlegt. Wanneer de koper van deze mogelijkheid gebruik maakt, is de verhuurder geen schadeloosstelling in de algemene zin van het woord verschuldigd, zoals dit vastgesteld wordt in artikel 1744 van het burgerlijk wetboek.

14. Vrijstelling van de verantwoordelijkheid van de verhuurder en zijn rechthebbende

De verhuurder en zijn rechthebbenden wijzen elke verantwoordelijkheid af voor eventuele schade die aan de huurder of aan derden die bij hem op bezoek zijn, berokkend wordt door de zaakgelastigden van de eerstgenoemden, waaronder met name de deurwaarders en de conciërges.

De huurder moet op doelmatige wijze toezicht houden op het gehuurde goed en hij ontheft de verhuurder en zijn rechthebbenden uitdrukkelijk van elke verantwoordelijkheid indien er in het gehuurde iets gestolen wordt.

Indien er tegen de verhuurder een juridische of administratieve instantie ingeschakeld wordt ingevolge de activiteiten of de aanwezigheid van de huurder in het gehuurde goed, verbindt de huurder zich ertoe het op te nemen voor de verhuurder, zich vrijwillig aan te bieden voor de procedure en de verhuurder te vrijwaren van elke veroordeling die hem opgelegd zou kunnen worden, en dit zowel voor de hoofdsom als voor de rente en de kosten.

15. Keuze van domicilie

Voor de uitvoering van deze huurovereenkomst kiezen partijen als officieel adres de zetel van het AGB MAC, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, tevens de zetel van de Stad Mechelen.

16. Rechtskeuze - registratie

Voor iedere betwisting omtrent onderhavige overeenkomst of de uitvoering ervan is de rechtbank van het arrondissement MECHELEN bevoegd.

De verplichting tot en de kosten van registratie van deze huurovereenkomst – voor zover die verplicht is -, eventuele boetes en dubbele rechten, zijn ten laste van de huurder. De huurder verklaart te weten dat een huurovereenkomst binnen de vier maanden na ondertekening moet geregistreerd worden. De huurder bezorgt de verhuurder een geregistreerd origineel terug.

Voor de heffing van de registratierechten worden de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende niet becijferde lasten geschat op vijf procent (5 %) van de huur.

Bijlage

- Plan eerste verdieping met aanduiding van de in huur gegeven ruimtes.

Opgemaakt en ondertekend te Mechelen, in drie exemplaren waarbij één exemplaar bestemd is voor de huurder, één exemplaar voor de verhuurder en één exemplaar voor de registratie voor zover die verplicht is.

Partijen erkennen hun exemplaar te hebben ontvangen.

Gedaan te Mechelen op

Namens AGB MAC
VERHUURDER

.....
Walter SCHROONS
Secretaris

.....
Björn SIFFER
Voorzitter

Namens de STAD Mechelen
HUURDER

.....
Erik LAGA
Stadssecretaris

.....
Bart SOMERS
Burgemeester

TOELATING TOT HET GEBRUIKEN VAN STADSLOKALEN DOOR VERENIGINGEN

TUSSEN :

De stad Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Bart Somers, burgemeester, en de heer Erik Laga, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 maart 2018 en onder voorbehoud van de goedkeuring door de gemeenteraad, namens de stad Mechelen:

EN

Zefiro Torna, Minderbroedersgang 5, 2800 Mechelen, hier vertegenwoordigd door Sigrid Damen, manager
hierna **de gebruiker** genoemd.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING :

Bij notariële akte dd. 20 mei 2016 werd het Autonoom Gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur (= AGB MAC) erfpachter van het gebouw, gelegen Minderbroedersgang te Mechelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als "cultuurcentrum Melaan 3", Mechelen, 1^{ste} afdeling, sectie E, deel van nummer 441/p. Met aanvang op 1 januari 2018 sloten AGB MAC en de Stad Mechelen een huurovereenkomst af waarbij de stad Mechelen in totaal zeven lokalen van dit onroerend goed in huur neemt. De stad zal op haar beurt deze lokalen aan enkele verenigingen – waaronder Zefiro Torna - ter beschikking stellen. Ingeval van ingrijpende wijzigingen en/of herstellingen aan deze lokalen zal dus niet alleen de stad maar ook AGB MAC moeten worden ingelicht. Beide instanties zullen voorafgaandelijk hun goedkeuring moeten geven.

IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT :

De stad Mechelen stelt 1 lokaal op de eerste verdieping (geel aangeduid op bijgevoegd situatieplan) van het Cultureel Centrum gelegen aan de Minderbroedersgang, ter beschikking van de gebruiker.

Zefiro Torna kan eveneens gebruik maken van het vergaderlokaal (blauw aangeduid op het situatieplan), dit in overleg en mits duidelijke afspraken met de andere gebruikers van de eerste verdieping.

De stad Mechelen stelt hoger omschreven goed ter beschikking onder volgende voorwaarden:

- 1) Het gebruik wordt slechts toegestaan te tijdelijken en steeds herroepelijken titel en gaat in op 1 januari 2018 ;-----
- 2) De stad Mechelen oordeelt uitsluitend en eigenmachtig over de wenselijkheid om onderhavige toelating in te trekken, alsook over het tijdstip van deze intrekking. De gebruiker zelf zal het goed verlaten binnen de maand na het ontvangen van de intrekking van het gebruiksrecht, die de stad Mechelen bij ter post aangetekende brief aan de gebruiker zal overmaken ;-----
- 3) Voor het gebruik van de lokalen dient de gebruiker een jaarlijkse en ondeelbare vergoeding van honderd vijftig euro (€ 150,00) te betalen ;-----
- 4) De gebruiker verklaart de lokalen goed te kennen en ze in goede staat ontvangen te hebben ;-----
- 5) De gebruiker mag het goed uitsluitend gebruiken om er zijn activiteiten te ontplooiën overeenkomstig de statuten of reglementen. Het is de gebruiker verboden om zijn

gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk af te staan of het goed geheel of gedeeltelijk verder in gebruik te geven ; -----

- 6) De gebruiker verbindt er zich toe om het goed in degelijke staat en op doeltreffende wijze te onderhouden. De gebruiker zal de apparaten en leidingen van de water-, gas- en elektriciteitsdistributie en van de centrale verwarming , de sanitaire installaties en de afvoerbuizen, de elektrische installaties enz. in goede staat onderhouden. Hij zal de buizen, tellers en kranen tegen vorst beschermen, erover waken dat de afloopbuizen niet verstopen ;-----
- 7) De noodzakelijkheid van eventueel door de gebruiker aan te brengen wijzigingen, onderhouds-, herstellings- en/of verbouwingswerken aan het goed, alsmede de conformiteit ervan met de wetgeving ter zake (veiligheid, stedenbouw, en andere) moeten echter worden aangetoond en moeten **vooraf** schriftelijk aangevraagd worden aan de stad Mechelen, dienst Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen. Hoger vernoemde geplande werken zullen worden beoordeeld door de bevoegde diensten van de stad Mechelen én AGB MAC.-----
De eventuele veranderings-, herstellings-, onderhouds- en/of verbouwingswerken zullen slechts mogen worden uitgevoerd na de goedkeuring ervan door de stad Mechelen én AGB MAC; -----
- 8) De gebruiker is gehouden de stad Mechelen onmiddellijk te verwittigen indien hij schade vaststelt aan daken en dakgoten of andere die onder "eigenaarsherstellingen" vallen ; --
- 9) Ingeval van vragen en/of opmerkingen - van welke aard ook - dient de gebruiker contact op te nemen met de dienst Facilitaire ondersteuning - Vastgoedbeleid, Grote Markt 21 te 2800 Mechelen (telefoon: 015/29 75 07) ; -----
- 10) Alle eventuele inrichtings- en afsluitingskosten zijn ten laste van de gebruiker ; -----
- 11) Alle geldende afspraken, die binnen het stadseigendom voor de andere gebruikers van toepassing zijn, moeten ook door de gebruiker van deze overeenkomst gerespecteerd worden ; -----
- 12) Er zullen door en/of voor rekening van de stad Mechelen geen werken ter accommodatie van de gebruiker in het bedoelde goed uitgevoerd worden ; -----
- 13) Alle verbeteringswerken die de gebruiker in het goed zou hebben uitgevoerd, zullen, bij stopzetting van het gebruik, gratis verworven zijn door de stad Mechelen ; -----
- 14) De stad Mechelen kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de verstopping van riolen, sanitaire installaties, water- en gasleidingen, voor de breuk van elektriciteitsleidingen, noch voor enig ander feit ; -----
- 15) De gebruikers nemen kennis en verklaren zich akkoord van en met volgende bepalingen omtrent zorg voor het milieu: -----

Ingeval geen recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:

De gebruikers van het gebouw engageren zich om rekening te houden met volgende milieumaatregelen:

- zuinig omspringen met het verbruik van energie door o.a.
 - het voorkomen van sluimerverbruiken van elektrische en elektronische toestellen (computers, beeldschermen, printers, kopieerapparaten,...);
 - het sluiten van ramen en deuren en het doven van de verlichting na het gebruik van de lokalen;
 - enkel lokalen te verwarmen i.f.v. de noodwendigheden;
- volgende afvalfracties selectief inzamelen: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval;

bij het gebruik van cateringmaterialen (glazen, bekers, borden, bestek, ...) gebruik maken van herbruikbare materialen. -----

Ingeval recipiënten voor selectieve inzameling aanwezig zijn:

Volgende fracties dienen minstens selectief te worden ingezameld in de daartoe voorziene recipiënten: PMD, papier en karton, glas, lege toners en cartridges, batterijen, restafval. -----

Het is verboden de recipiënten voor selectieve inzameling van afvalstoffen te verontreinigen met afvalstoffen die er niet in thuis horen. Het is verboden om selectieve fracties (andere dan restafval) te deponeren in inzamelrecipiënten voor restafval ; -----

- 16) Gedurende de ganse duurtijd van het gebruik zal de gebruiker zijn meubelen en andere roerende zaken behoorlijk laten verzekeren en in de brandverzekeringspolis een afstand van verhaal voorzien ten aanzien van de stad Mechelen en haar aangestelden. Hij zal de betaling van de premies op elk ogenblik aan de stad Mechelen moeten kunnen bewijzen. De gebruiker zal tevens een kopie van zijn brandverzekeringspolis aan de stad overmaken. De gebruiker dient hierover voorafgaandelijk contact op te nemen met dienst Verzekeringen stad Mechelen ; -----
- 17) De gebruiker dient zich inzake brandbeveiliging te gedragen naar de normen opgelegd door de stedelijke brandweer ; -----
- 18) Afgevaardigden van de stad Mechelen hebben steeds om gewettigde redenen toegang tot het gebruikte goed om het te bezichtigen. Zij verwittigen daartoe de gebruiker op voorhand ; -----
- 19) De gebruiker zal geen reclame, publiciteit of herkenningstekens van private aard aanbrengen op de gevels van het gebouw ; -----
- 20) Het in gebruik genomen goed moet degelijk afgesloten worden; de gebruiker zal het goed moeten bewaken ten einde iedere inbraak, plundering of afbraak te verhinderen ; -----
- 21) Iedere inbreuk op een of ander van deze voorwaarden brengt automatisch de intrekking van de toelating en voor de gebruiker de verplichting mee om onmiddellijk het goed te verlaten, onverminderd de gebeurlijke betaling van schadevergoeding ; ----
- 21) Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de vereniging (ondertekenaars van dit contract) dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld te worden ; -----
- 22) Al de kosten die aan deze overeenkomst verbonden zijn, zijn ten laste van de gebruiker. -----

OPGEMAAKT TE MECHELEN OP

Gelezen en goedgekeurd voor ingebruikneming mits hierboven vermelde voorwaarden.

Namens de gebruiker
Zefiro Torna

De stad Mechelen
Namens het college van burgemeester en schepenen

Sigrid DAMEN
Manager

Erik LAGA
Stadssecretaris

Bart SOMERS
Burgemeester

MMMEGEGEVEN FEEST

CASCO PHIL

ZEFIRO TORNA

GEEDELD GEBRUIK
VERGADERLOKKAAL

