

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 november 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine
Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoetje, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

48. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring kaderovereenkomst onroerende verhuur parking 'Tinel'.

De beslissing wordt genomen met 32 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoetje)

Motivering

Voorgeschiedenis

24/08/2012 en 21/09/2012	Het College beslist dat een bestek wordt opgemaakt voor een parkingexploitant voor de ondergrondse parking van de Tinel-site binnen welbepaalde uitgangspunten.
06/11/2012	De Gemeenteraad keurt het bestek voor de exploitatie van de ondergrondse parking goed.
20/02/2013	Overleg met exploitant Vinci nalv zijn offerte voor de ondergrondse Tinel-parking.
22/02/2013	Het college neemt akte van de offerte van parkingexploitant Vinci naar aanleiding van het bestek voor de exploitatie voor de ondergrondse Tinel-parking en van het geactualiseerde voorstel van 20 februari 2013. Het college geeft opdracht aan de afdeling Stadsvernieuwing en Stadsontwikkeling om samen met de financieel beheerder, het departementshoofd Stedelijke Infrastructuur, de juridische begeleider Publius en de financiële begeleider BDO onderhandelingen met Vinci op te starten in functie van de realisatie van de ondergrondse Tinel-parking.
2013-2014	Diverse overlegmomenten met Vinci/Indigo, Publius en BDO voor uitwerking kaderovereenkomst + volledig doorlopen rulingsprocedure met negatieve uitkomst
2015-2017	Diverse overlegmomenten met Vinci/Indigo, Publius en BDO voor zoeken van nieuwe invalshoek + herschrijving kaderovereenkomst + volledig doorlopen rulingsprocedure met positieve uitkomst
19/09/2017	Brief van 'Dienst Voorafgaande Beslissingen' met positieve uitkomst

18/10/2017	Akkoord van Indigo om overeenkomst aan gemeenteraad voor te leggen voor goedkeuring
17/11/2017 - punt 35	Het college verwijst de Kaderovereenkomst onroerende verhuur parking 'Tinel' naar de gemeenteraad. Het college beslist om in de ondergrondse Tinelparking op werkdagen de eerste 40 buurtbewoners met een geldige bewonerskaart niet toe te laten om hun wagen gratis te parkeren tussen 18u en 9u.

Feiten en context

In het beleidsakkoord staat als punt 162: Er komen extra rotatie- en bewonersparkings aan de Vesten, op de eerste plaats aan het Mercierplein en eveneens aan de Tinellaan.

In 2012 werd beslist om een apart bestek uit te schrijven voor een parkingexploitant voor de Tinelsite. Dit bestek werd goedgekeurd op 30 oktober 2012. De stad ontving 1 offerte, namelijk van Vinci/Indigo. Het geactualiseerd voorstel werd aan het college voorgelegd van 22 februari 2013.

Volgende structuur werd uitgewerkt:

- Stad is eigenaar van de parking
- Stad verhuurt parking aan Indigo
- Winst van de parking komt ten goede van de Stad.

Om zekerheid te hebben of de constructie btw-technisch staande zou blijven, werd afgesproken om dit door BDO te laten afdrukken bij de 'Dienst Voorafgaande Beslissingen' d.m.v. een beslissingsprocedure. De beslissing had betrekking op twee luiken: het btw-technische en de directe belastingen (roerende voorheffing). Eind 2014 werd vernomen dat de zienswijze van Stad/Indigo/BDO m.b.t. de overeenkomst voor de exploitatie van de ondergrondse parking niet werd gevolgd. De constructie diende daarom herbekeken en herwerkt te worden tot een 'onroerende verhuur'. Dit werd omgezet in een nieuwe kaderovereenkomst. Deze nieuwe kaderovereenkomst werd in 2017 opnieuw voorgelegd aan de 'Dienst Voorafgaande Beslissingen' d.m.v. een beslissingsprocedure. Op 19 september 2017 ontving de Stad het bericht dat men akkoord ging met het voorstel van BDO, Stad en Indigo. Zowel het standpunt met betrekking tot de btw-belaste verhuur als met betrekking tot het niet verschuldigd zijn van de roerende voorheffing op de publiciteitsinkomsten wordt gevolgd door de Dienst Voorafgaande Beslissingen. (zie bijlage)

Intussen heeft Indigo ook haar definitief fiat gegeven over de finale versie van de kaderovereenkomst. Deze kaderovereenkomst (zie bijlage) kan dus voor goedkeuring voorgelegd worden aan de Gemeenteraad.

Argumentatie

Deze kaderovereenkomst regelt de uitgangspunten voor het huurrecht dat voor de parking verleend wordt door de Stad aan het parkeerbedrijf Indigo voor een periode van 30 jaar.

Hieronder worden de belangrijkste elementen uit die kaderovereenkomst vermeld:

Indigo staat in voor het klein onderhoud en herstellingen, ongeacht de oorzaak en aard daarvan, op eigen kosten en risico, zonder tussenkomst van de Stad. De Stad verbindt zich tot de uitvoering van het groot onderhoud van de rotatieparking. De Stad vrijwaart Indigo voor alle gebreken van de parking, die het gebruik daarvan verhinderen, en die niet als overmacht te kwalificeren zijn. De Stad betaalt als verhuurder de eigenaarskosten, in het bijzonder de onroerende voorheffing m.b.t. de parking.

In ruil voor het verkrijgen van het huurrecht van de rotatieparking betaalt Indigo een huurvergoeding aan de Stad. Deze jaarlijkse vergoeding bedraagt bij aanvang 10.000 EUR (excl. btw). Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

Alle inkomsten die direct of indirect voortvloeien uit het gebruik van de rotatieparking door Indigo, komen toe aan Indigo, die hiertoe een afzonderlijke exploitatierekening opent. Indigo stort al deze inkomsten, met inbegrip van de parkeergelden en de gelden bekomen n.a.v. publiciteit in de parking, op deze exploitatierekening.

Er wordt jaarlijks een resultatenrekening opgemaakt, waarbij een afrekening gemaakt wordt tussen het verschil van alle inkomsten en kosten m.b.t. de parking. Hiertoe worden de volgende kosten in rekening gebracht:

- de huurvergoeding;
- de kost van Indigo voor de uitvoering van haar engagementen m.b.t. het gebruik van de parking, zoals omschreven in deze Kaderovereenkomst, hetwelk jaarlijks forfaitair wordt vastgelegd op € 150.200 (excl. btw) (met dien verstande dat de initiële investeringskost van het Parkeerbedrijf zelf als een annuïteit hierin vervat zit voor een bedrag van € 46.000); deze forfaitaire kost is jaarlijks indexeerbaar op basis van de gezondheidsindex te rekenen vanaf de datum van aanvang van de exploitatie van het Onroerend Goed.
- de administratiekost ten belope van 5 % van de inkomsten (excl. btw);
- de financieringslast van de rotatieparking in hoofde van de Stad voor de verwerving van de rotatieparking. Deze financieringslast bestaat uit de som van kapitaalaflossingen en intresten op basis van een constante annuïteit, berekend op volgende parameters:
 - 30 jaar
 - aantal rotatieparkeerplaatsen (124) x 24.000 excl. btw = investeringsbedrag
 - rentevoet, waaraan de Stad kan lenen met een maximum van 4%.Deze financieringslast staat los van de huurvergoeding die betaald wordt aan de Stad door Indigo. Onafhankelijk van de uitkomst (winst of verlies) van de resultatenrekening zal Indigo steeds deze financieringslast van de rotatieparking betalen aan de Stad, en dit na aftrek van de administratiekost.

Indien het saldo van de jaarlijkse resultatenrekening positief is, wordt deze winst opgenomen in de globale afrekening van het Raamcontract van het Parkeerbedrijf met de Stad en waarin het kan worden verrekend.

Het Parkeerbedrijf staat in om de financieringslast en de jaarlijkse huurlast van € 10.000 (excl. BTW) te betalen aan de Stad.

Indigo dient de parking ook in te richten. Hiertoe behoren o.m. het uitvoeren van de schilderwerken, het aanbrengen van de nodige signalisatie, geluids-, bewakings- en camera-uitrusting, het plaatsen van de in- en uitrit- en betaalinfrastructuur, evenals de inrichting van het parkeerwachterslokaal, waarvoor in totaliteit door Indigo een bedrag van € 290.000 (excl. btw) voorzien wordt.

Volgende tarieven (incl btw) gelden:

- € 1,50 per uur voor de eerste vier uur
- € 1,00 per uur voor de volgende vier uur
- maximum € 9 / 24 uur
- maximum € 3 vanaf 18 u tot 7 u.

Van de 124 Rotatieparkeerplaatsen moeten minstens 50 parkeerplaatsen volgens abonnementsstarief worden aangeboden, uiteraard enkel in de mate zich voldoende abonnementsgebruikers aanbieden.

- Abonnementstarieven voor niet-bewoners
 - 7d/7d dagparkeren (7u – 19u): € 70 / maand
 - 7d/7d 24u/24u: € 100 / maand.
- Abonnementstarieven voor bewoners
 - 7d/7d: werkdagen avond/nachtparkeren (18u tot 9u), evenals de zater-, zon- en feestdagen 24u/24u: € 30 / maand
 - 7d/7d 24u/24u: € 60 / maand.

De werkelijk toe te passen tarieven zijn deze referentietarieven, zoals geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (basis maart 2013) door een in de overeenkomst bepaalde indexatieclausule, toe te passen op elke driejarige verjaardagsdatum. Stad wenste dat Indigo elke tariefaanpassing wegens indexering minstens 3 maand op voorhand zou melden aan de Stad. Dit is volgens Indigo onmogelijk. Zij zullen dit melden wanneer de indexering is gebeurd.

De opening van de rotatieparking met 124 parkeerplaatsen is op dit moment voorzien tegen eind juni 2018.

Financiële gevolgen

Op actie 2017140478 (Mechelen onderzoekt en realiseert parkeerinfrastructuur) is budget vastgelegd met budgetsleutel 2017/2210000/50/0220/02 voor de aankoop van het rotatiegedeelte van de parking (3.221.942,00 EUR in 2018) en de aankoop van de 88 bijkomende parkeerplaatsen voor de buurt (2.286.539,00 EUR in 2018). De aankoop van de parkeerplaatsen voor de Politie staat op de Politiebegroting. De inkomsten van de rotatieparking volgens deze kaderovereenkomst worden in de meerjarenplanning voorzien vanaf juli 2018 zoals in de bovenstaande argumentatie aangegeven: saldo van de jaarlijkse resultatenrekening, de financieringslast ter vergoeding van de investering en de jaarlijkse huurlast van 10.000 EUR.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de "Kaderovereenkomst onroerende verhuur parking 'Tinel'" goed.
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

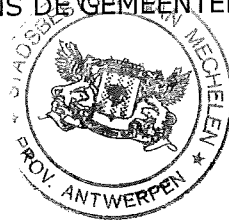
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

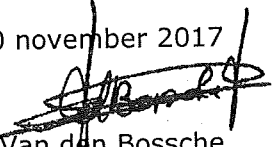
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 november 2017


Rita Van den Bossche
voorzitter



INDIGO

KADEROVEREENKOMST

**ONROERENDE VERHUUR
PARKING 'TINEL'**

**STAD MECHELEN
&
INDIGO INFRA BELGIUM NV**

[datum]

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 2 van 41

Inhoudsopgave

1	VOORAFGAANDELIJK.....	5
2	BEGRIPPEN EN DEFINITIES.....	9
3	VOORWERP VAN DE KADEROVEREENKOMST.....	12
4	BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED	13
4.1	Parking.....	13
4.1.1	Naam van de Parking.....	13
4.1.2	Ligging van de Parking.....	13
4.1.3	Aantal bouwlagen en parkeerplaatsen	13
4.1.4	Ontsluiting van de Parking.....	14
4.1.5	Technische bouwvoorschriften	14
4.2	Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden	15
5	ENGAGEMENTEN VAN PARTIJEN TIJDENS REALISATIE VAN HET ONROEREND GOED.....	16
5.1	Engagementen van de Stad.....	16
5.2	Engagementen van het Parkeerbedrijf.....	16
5.2.1	Verlenen van advies m.b.t. de bouw van het Onroerend Goed en opvolging.....	16
5.2.2	Bijdragen aan externe communicatie en promotie van het Onroerend Goed	17
6	ENGAGEMENTEN VAN PARTIJEN NA REALISATIE VAN HET ONROEREND GOED	18
6.1	Engagementen van de Stad.....	18
6.1.1	Verlenen van een recht van Huur.....	18
6.1.2	Terbeschikkingstelling van het Onroerend Goed.....	18
6.1.3	Uitvoering van het groot onderhoud.....	19
6.1.4	Betaling van de kosten als verhuurder	20
6.2	Engagementen van het Parkeerbedrijf.....	20
6.2.1	Aanvaarden van een recht van Huur	20
6.2.2	Betaling van een Huurvergoeding	20
6.2.3	Gebruik van het Onroerend Goed conform de bestemming	22
6.2.4	Uitvoering van het klein onderhoud en herstellingen.....	28
6.2.5	Betaling van de kosten als huurder.....	28
6.2.6	Herstel bij ingebreke blijven	28
6.2.7	Teruggave van het Onroerend Goed.....	29
7	OVERMACHT.....	30

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING ‘TINEL’ –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 3 van 41

8	OVERDRACHT VAN RECHTEN	31
8.1	Door de Stad.....	31
8.2	Door het Parkeerbedrijf	31
9	BEËINDIGING	32
9.1	Van rechtswege.....	32
9.2	Eenzijdige beëindiging door de Stad.....	32
9.3	Eenzijdige beëindiging door het Parkeerbedrijf.....	34
9.4	Beëindiging in onderling overleg.....	34
9.5	Beëindiging van de concessieovereenkomst.....	34
9.6	Gevolgen van de beëindiging.....	34
10	BIJKOMENDE OVEREENKOMSTEN	36
11	SLOTBEPALINGEN.....	37
11.1	Vertrouwelijkheid.....	37
11.2	Beëindiging van deze Kaderovereenkomst.....	37
11.3	Nietigheid van een clause.....	37
11.4	Geschillen.....	38
11.4.1	Toepasselijk recht.....	38
11.4.2	Bevoegde rechtbanken	38
11.4.3	Verzoening.....	38

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 4 van 41

Tussen

ENERZIJDS

de **STAD MECHELEN**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, zitting houdende in het Stadhuis te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, en voor wie optreden de heer Bart Somers, burgemeester, en de heer Erik Laga, stadssecretaris,

hierna genoemd: de Stad,

en

ANDERZIJDS

INDIGO INFRA BELGIUM NV, , KBO 0440.502.536, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Bijenstraat 21, vertegenwoordigd door de heer Thomas Bimson, vaste vertegenwoordiger van Tithas Management bvba, met maatschappelijke zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Turkooislaan 15, bestuurder en Yves de Negri, gevolmachtigde, met woonplaats te 8420 De Haan, Vogelzanglaan 12.

hierna genoemd: het Parkeerbedrijf,

hierna samen genoemd 'de Partijen'

wordt overeengekomen wat volgt:

1 VOORAFGAANDELIJK

Als gemeentelijke overheid is de Stad verantwoordelijk voor de mobiliteit op haar grondgebied. Het voorzien van voldoende publieke parkeergelegenheid hangt hiermee onlosmakelijk samen.

Ook bij het 'vernieuwen' van stedelijke sites dient hieraan de nodige zorg en aandacht besteed te worden.

Tot deze stadsvernieuwingsprojecten behoort de herontwikkeling van de Tinelsite, althans van het gedeelte waarvan de Stad eigenaar is. Het gaat om het gebied begrensd door de Edgar Tinellaan, de Van Busleydenstraat, de Jodenstraat en de Goswin de Stassartstraat, doch met uitzondering van het terrein met :

- het intussen gesloopt Arresthuis/IKA-schoolgebouw,
- het Predikherenklooster,
- de kloostertuin en het binnengebied van de oude Rijkswachtkazerne, samen het park vormend en
- de voormalige Dossinkazerne, dat het voorwerp uitmaakt van een project van de Vlaamse Gemeenschap met o.m. huisvesting van het museum.

De Kattenbleekstraat doorkruist deze site.

Louter informatief en zonder dat het Parkeerbedrijf hieruit enig recht kan putten, wordt een plan met afbakening van het Projectgebied als BIJLAGE 1 bij deze Kaderovereenkomst opgenomen.

Dit Projectgebied is volgens het gewestplan gelegen in 'woongebied met culturele, esthetische en/of historische waarde'.

Een aantal gebouwen blijven behouden en worden na renovatie herbestemd. Een aantal andere worden gesloopt. Er wordt ook overgegaan tot de bouw van een aantal nieuwe gebouwen.

Louter informatief en zonder dat het Parkeerbedrijf hieruit enig recht kan putten, wordt een plan van het Projectgebied met afbakening van de verschillende Gebouwen en Parking – aanduiding Eerste Deel van het Project en Tweede Deel van het Project (niet-ruimtelijk) en een plan van het Projectgebied met afbakening van de verschillende Gebouwen en Parking (ruimtelijk) als BIJLAGEN 2 en 3 bij deze Kaderovereenkomst opgenomen.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 6 van 41

De op dit Projectgebied te realiseren ontwikkeling omvat een publiek en een privaat projectgedeelte.

Het publieke projectgedeelte omvat de realisatie van Publieke Parkeerplaatsen in een ondergrondse Parking (voornamelijk niveau -1 en deels niveau -2), een wijkkantoor, buurtlokaal en aanhorigheden en de heraanleg van de Tinellaan. De Publieke Parkeerplaatsen omvatten 246 parkeerplaatsen gerealiseerd in opdracht van de Stad, waarvan 124 Rotatieparkeerplaatsen bedoeld zijn voor exploitatie, 34 parkeerplaatsen voor de politie en 88 parkeerplaatsen die in naam en voor rekening van de Stad zullen verkocht worden.

Het private projectgedeelte omvat de realisatie van wooneenheden en in beperkte mate commerciële ruimte met telkens bijhorende Private Parkeerplaatsen, evenals de aanleg van het privaat domein. Per wooneenheid wordt een Private Parkeerplaats voorzien, evenals enkele Private Parkeerplaatsen voor de commerciële ruimtes. Zij worden na voltooiing overdragen aan de kopers van de wooneenheden en commerciële ruimtes. Deze Private Parkeerplaatsen worden in dezelfde ondergrondse Parking voorzien als voormelde Publieke Parkeerplaatsen, maar op niveau -2.

Het private projectgedeelte omvat indicatief, en dus niet bindend in hoofde van de Stad ten aanzien van het Parkeerbedrijf :

Maigret	nieuw gebouw ten westen van Adjudant	14 appartementen met telkens 3 slaapkamers, alsmede een commerciële ruimte aan de zijde van het park
Adjudant	nieuw hoofdgebouw (A) achter de bestaande voorgevel van de oude Rijkswachtkazerne	8 eengezinswoningen met telkens 3 slaapkamers
Poirot	nieuw gebouw ten oosten van Adjudant	16 appartementen met telkens 2 slaapkamers, alsmede twee commerciële ruimten, waarvan één aan de zijde van de Tinellaan en één aan de zijde van het Gendarmehof
Baskerville	nieuw U-gebouw aan het Predikherenklooster	16 appartementen met telkens 2-3 slaapkamers
Brigadier	gebouw B van de Rijkswachtkazerne	10 duplex-appartementen met telkens 2-3 slaapkamers
Holmes	nieuw	5 grondgebonden

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 7 van 41

		eengezinswoningen + 1 kinderdagverblijf voor 2 leefgroepen of andere buurtondersteunende functie
--	--	---

Op basis hiervan wordt indicatief tot 73 Private Parkeerplaatsen gekomen.

De ontwikkeling van het Projectgebied wordt opgedeeld in twee delen, het Eerste Deel van het Project en het Tweede Deel van het Project.

Het Eerste Deel van het Project omvat de uitvoering van de Parking en de daarop geënte Gebouwen Adjudant, Maigret, Poirot en Sjampetterke en de private tuinen bij deze Gebouwen. Voor dit Eerste Deel van het Project werd reeds op 29 september 2015 de stedenbouwkundige vergunning bekomen.

Het Tweede Deel van het Project omvat de uitvoering van de Gebouwen Brigadier, Baskerville en Holmes. Hiervoor moet nog een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd en bekomen worden.

Ook het Predikherenklooster, dat buiten het Projectgebied valt, wordt door de Stad heringericht, en dit als stedelijke bibliotheek en bibliotheekcafé.

Deze stedelijke functies alsmede de aanwezigheid van Kazerne Dossin en het wegvallen van een aantal publieke parkeerplaatsen in de buurt creëren een verhoogde parkeerbehoefte. Daarom heeft de Stad beslist om op de Tinelsite in een ondergrondse Parking met een aantal Rotatieparkeerplaatsen te voorzien. Deze Parking wordt gerealiseerd door de Ontwikkelaar van het Projectgebied op kosten van de Stad. De Stad wordt bij de voorlopige oplevering van de Parking eigenaar van de Rotatieparkeerplaatsen en de plaatsen voor de politie, evenals de niet tijdig verkochte 88 parkeerplaatsen. Wat het grootste deel van de Aanhorigheden betreft, zal, met uitzondering van minstens het parkeerwachters- en technisch lokaal, een regime van mede-eigendom gelden. Zij zal dus van een gedeelte van het Onroerend Goed eigenaar zijn en van een ander gedeelte mede-eigenaar.

De Stad wenst deze Rotatieparkeerplaatsen en de Aanhorigheden in Huur te geven aan een parkeerbedrijf.

Voor de keuze van het parkeerbedrijf werd een mededingingsprocedure gelanceerd onder de vorm van een onderhandelingsprocedure, uitgeschreven en bekendgemaakt in het Bulletin der Aanbestedingen van 14 november 2012 en het Europees Publicatieblad van 16 november 2012. Het Bestek werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 6 november 2012.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 8 van 41

Na onderhandelingen met Vinci Park Belgium nv (huidig Indigo Infra Belgium nv) besliste het college van burgemeester en schepenen op 22 maart 2013 principieel om met deze inschrijver een overeenkomst te sluiten.

In afwachting van de totstandkoming van een meer gedetailleerde overeenkomst tussen Partijen wordt deze Kaderovereenkomst afgesloten, waarbij de krachtlijnen van het recht van Huur reeds worden vastgelegd. Hoe dan ook blijven uiteraard ook het Bestek en de Offerte van toepassing, voor zover in deze Kaderovereenkomst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Vermits heel wat exploitatie-factoren een impact hebben op de bouw van de Parking, zal ook het Parkeerbedrijf zoveel mogelijk betrokken worden bij de realisatie van de Parking. Dit leidt evenwel niet tot de bouwtechnische aansprakelijkheid van het Parkeerbedrijf voor de Parking. Het Parkeerbedrijf is enkel aansprakelijk voor de door haar of in opdracht van haar uitgevoerde investeringen in de Parking.

2 BEGRIPPEN EN DEFINITIES

Voor de uitvoering en de interpretatie van deze Kaderovereenkomst hebben de hierna volgende begrippen geschreven met een hoofdletter de betekenis, zoals hieronder uitgelegd :

Aanhorigheden :	de in- en uitritten van de Parking, de rijwegen, de voetgangerstoegangen, het parkeerwachters- en technisch lokaal in de Parking.
Bestek :	het document, goedgekeurd door de gemeenteraad van de Stad in zitting van 6 november 2012, dat de procedure met het oog op de keuze van het parkeerbedrijf voor het verlenen van rechten m.b.t. de Parking na de realisatie ervan, en in het bijzonder de gunnings- en uitvoeringsvoorwaarden, bevat en op basis waarvan inschrijvers een offerte konden indienen.
Eerste Deel van het Project :	de uitvoering van de Parking en de daarop geënte Gebouwen Adjudant, Maigret, Poirot en Sjampetterke en aanhorige tuinen, zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 29 september 2015.
Gebouw :	de gebouwen die door de Ontwikkelaar gerealiseerd zullen worden op het Projectgebied, met name respectievelijk Adjudant, Maigret, Poirot, Brigadier, Sjampetterke, Baskerville en Holmes.
Huur :	de huur m.b.t. Parking Tinel.
Huurvergoeding :	de vergoeding die het Parkeerbedrijf betaalt aan de Stad voor het huren van het Onroerend Goed.
Kaderovereenkomst :	dit document, waarin beide Partijen op basis van het Bestek, de door het Parkeerbedrijf ingediende Offertes en de tussen Partijen gevoerde onderhandelingen, engagementen ten aanzien van elkaar aangaan, met het oog op het sluiten van meer uitgewerkte overeenkomsten.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 10 van 41

- Offerte : het voorstel van Vinci Park Belgium nv (huidige Indigo Infra Belgium nv) n.a.v. het Bestek tot uitvoering m.b.t. de exploitatie van de Rotatieparkeerplaatsen.
- Onroerend Goed : de Rotatieparkeerplaatsen en Aanhorigheden in de Parking.
- Ontwikkelaar : de opdrachtnemer van de opdracht 'PPS Stadsvernieuwingsproject Tinelt-site', en die ook instaat voor de bouw van de Parking, zijnde de THV Edgar Tinel, bestaande uit de THV Edgar Tinel 'Bouw' (Willemen General Contractor nv en Democo nv) en de THV Edgar Tinel 'Commercialisatie' (BCS Investissement (Willemen Real Estate) nv en DMI Vastgoed nv).
- Parkeerbedrijf : Indigo Infra Belgium nv, zijnde het parkeerbedrijf dat zich gedurende dertig (30) jaar tot de Huur van het Onroerend Goed verbindt, en dit conform de engagementen van deze Kaderovereenkomst.
- Parking : de ondergrondse publieke parking binnen het Projectgebied aan de zijde Tinellaan, en dit o.m. onder de Gebouwen Maignet, Adjudant, Poirot en deels onder het Sjampetterke, die de Publieke en Private Parkeerplaatsen omvat, voorlopig Parking Tinel genoemd.
- Partij : de Verhuurder resp. de Huurder.
- Partijen : de Verhuurder en de Huurder.
- Private Parkeerplaatsen : de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden in de Parking in functie van het aantal wooneenheden en commerciële ruimten binnen het Projectgebied, en die na realisatie zullen overgedragen worden aan de kopers van deze wooneenheden en commerciële ruimten.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING ‘TINEL’ –
Ontwerp van 24 juni 2016
Blad 11 van 41

- Projectgebied :** het gebied begrensd door de Edgar Tinellaan, de Van Busleydenstraat, de Jodenstraat en de Goswin de Stassartstraat, doch met uitzondering van het terrein met het intussen gesloopt Arresthuis/IKA-schoolgebouw, het Predikherenklooster, de kloostertuin en het binnengebied van de oude Rijkswachtkazerne, samen het park vormend en de voormalige Dossinkazerne, dat het voorwerp uitmaakt van een project van de Vlaamse Gemeenschap met o.m. huisvesting van het museum.
- Publieke Parkeerplaatsen :** de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden in de Parking in opdracht en voor rekening van de Stad, in het bijzonder Rotatieparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor de politie en parkeerplaatsen om te verkopen en/of verhuren door de Stad.
- Raamcontract:** de overeenkomst "Concessie van parkeerbeheer op de openbare weg in de stad Mechelen" gesloten tussen het Parkeerbedrijf en de Stad en goedgekeurd op de gemeenteraad van 30 maart 2006, evenals het addendum aan deze overeenkomst goedgekeurd op de gemeenteraad van 22 juni 2010.
- Stad :** zijnde de Stad Mechelen, die zich gedurende dertig (30) jaar tot de verhuur van het Onroerend Goed verbindt, en dit conform de engagementen van deze Kaderovereenkomst.
- Tweede Deel van het Project :** de uitvoering van de Gebouwen Brigadier, Baskerville en Holmes.
- Rotatieparkeerplaatsen :** de parkeerplaatsen in de Parking, die bedoeld zijn voor rotatie en publiek gebruik, en die verhuurd zullen worden aan het Parkeerbedrijf met het oog op exploitatie.

3 VOORWERP VAN DE KADEROVEREENKOMST

Deze Kaderovereenkomst regelt de uitgangspunten voor het recht van Huur m.b.t. het Onroerend Goed, te verlenen door de Stad aan het Parkeerbedrijf, in het bijzonder met betrekking tot de respectievelijke rechten en plichten van de Stad en het Parkeerbedrijf en de vergoedingen.

4 BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

Het voorwerp van het recht van Huur zijn de Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden in de Parking.

4.1 Parking

4.1.1 Naam van de Parking

De Parking, voorlopig Parking Tinel genoemd, draagt de door de Stad nader te bepalen benaming.

4.1.2 Ligging van de Parking

De Parking wordt gebouwd op de Tinelsite, zoals hierboven omschreven.

De plaats van inplanting wordt bepaald in functie van het ontwikkelingsplan van de Ontwikkelaar. Het Parkeerbedrijf kan over de concrete inplanting advies geven en/of suggesties doen. De plaats van inplanting is evenwel zonder gevolg op de bepalingen van deze Kaderovereenkomst.

4.1.3 Aantal bouwlagen en parkeerplaatsen

Uitgegaan wordt van een Parking met in totaal ongeveer 124 Rotatieparkeerplaatsen, een 34-tal parkeerplaatsen voor de politie en 1 parkeerplaats voor elke te realiseren woning, aangevuld met enkele parkeerplaatsen voor de commerciële ruimtes, evenals een 88-tal door de Stad te verkopen parkeerplaatsen.

Uiteraard staat het de Stad vrij om te doen met de door haar aangekochte parkeerplaatsen wat zij wil en kan zij de aard of de bestemming ervan wijzigen, voor zover dit geen invloed heeft op het normale gebruik van de overige parkeerplaatsen in de Parking.

De Parking zal in principe bestaan uit twee bouwlagen. De Rotatieparkeerplaatsen en het merendeel van de parkeerplaatsen voor de politie bevinden zich op het niveau -1 van de Parking. De resterende parkeerplaatsen, de te verkopen parkeerplaatsen en de Private Parkeerplaatsen bevinden zich op het niveau -2 van de Parking.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 14 van 41

De parkeerplaatsen hebben een minimale breedte van 2,5 m (indien kolom, te rekenen vanaf de kolom en niet vanaf de as) en minimale lengte van 5 m.

De parkeerplaatsen voor personen met een handicap worden in principe bovengronds voorzien.

De Parking wordt voorzien van een coherente, logische circulatie (in principe linksom), maar ook dit is uiteraard afhankelijk van het ontwikkelingsplan van de Ontwikkelaar.

Het is mogelijk dat in de Parking fietsparkeerplaatsen voorzien worden.

Al deze aspecten kunnen wijzigen in functie van het ontwikkelingsplan van de Ontwikkelaar resp. de wensen/eisen van de politie en de Stad. Het Parkeerbedrijf kan advies geven en/of suggesties doen. Een wijziging van deze aspecten is evenwel zonder gevolg op de bepalingen van deze Kaderovereenkomst.

4.1.4 Ontsluiting van de Parking

De ontsluiting van de Parking is voorzien via de Tinellaan, zijnde een gewestweg, in eigendom van het Vlaamse Gewest.

De publieke toegangen tot de Parking zijn voorzien in het Gebouw Sjampetterke en in het Gebouw Poirot.

De toegang tot de Parking kunnen in mede-eigendom zijn met de eigenaars van de Private Parkeerplaatsen in de Parking. In voorkomend geval wordt de eigendomsafbakening uitgewerkt in één of meerdere basisakten.

De ontsluiting van de Parking kan wijzigen in functie van het ontwikkelingsplan van de Ontwikkelaar resp. de wensen/eisen van de politie en de Stad. Het Parkeerbedrijf kan advies geven en/of suggesties doen. Een wijziging van deze aspecten is evenwel zonder gevolg op de bepalingen van deze Kaderovereenkomst.

4.1.5 Technische bouwvoorschriften

De Ontwikkelaar staat in voor de bouwtechnische realisatie van de Parking.

Voor de bouw van de Parking wordt uitgegaan van het Prestatiebestek ondergrondse parking 'Tinelsite' – bouwvoorschriften, zoals ook opgenomen in Bijlage 16 bij het Bestek.

Eventuele wijzigingen, hetzij voorgesteld door de Stad, hetzij door de Ontwikkelaar, zullen voor advies aan het Parkeerbedrijf voorgelegd worden. Er zal in elk geval, behoudens in overleg met het Parkeerbedrijf, geen afbreuk gedaan worden aan de kwaliteit, zoals gewaarborgd in voormeld Prestatiebestek.

Het Parkeerbedrijf kan ook zelf suggesties m.b.t. de technische bouwvoorschriften doen.

4.2 Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden

De Rotatieparkeerplaatsen zijn de parkeerplaatsen in de Parking die de Stad als Rotatieparkeerplaatsen aanduidt. Zonder dat hieruit enig recht door het Parkeerbedrijf geput kan worden, noch dat dit oorzaak van verbreking van deze Kaderovereenkomst kan zijn, gaat het in principe om 124 parkeerplaatsen. In functie van de daadwerkelijke realisatie kan dit aantal in geringe mate afwijken, en dus meer dan wel minder bedragen.

De Aanhorigheden betreffen de in- en uitritten van de Parking, de rijwegen in de Parking m.b.t. de Rotatieparkeerplaatsen, de voetgangerstoegangen en het parkeerwachters- en technisch lokaal.

Minstens een deel van de Aanhorigheden kunnen in mede-eigendom toebehoren aan derden, zoals de eigenaars van de Private Parkeerplaatsen.

5 ENGAGEMENTEN VAN PARTIJEN TIJDENS REALISATIE VAN HET ONROEREND GOED

5.1 Engagements van de Stad

De Stad verbindt zich ertoe om zoveel mogelijk het Parkeerbedrijf te betrekken bij de onderhandelingen met de Ontwikkelaar over de realisatie van het Onroerend Goed, zonder dat het Parkeerbedrijf gerechtigd is om bij elke onderhandeling aanwezig te zijn.

Eventuele wijzigingen, hetzij voorgesteld door de Stad, hetzij door de Ontwikkelaar, zullen voor advies aan het Parkeerbedrijf voorgelegd worden. Het Parkeerbedrijf kan zelf ook suggesties ter verbetering doen.

De Stad zal in het kader van deze onderhandelingen en bij het nemen van beslissingen, waar mogelijk, steeds handelen rekening houdende met een zo economisch mogelijke exploitatie van het Onroerend Goed.

5.2 Engagements van het Parkeerbedrijf

Het Parkeerbedrijf verbindt zich tot een aantal prestaties die zij zal uitvoeren vóór de aanvang van het recht van Huur van het Onroerend Goed.

Deze prestaties maken deel uit van het recht van Huur van het Onroerend Goed aan het Parkeerbedrijf en worden niet door de Stad vergoed.

5.2.1 Verlenen van advies m.b.t. de bouw van het Onroerend Goed en opvolging

Het Parkeerbedrijf treedt kosteloos op als consultant bij het voeren van de onderhandelingen met de Ontwikkelaar tijdens de ontwerp- en bouwwerkzaamheden van het Onroerend Goed.

Dit betekent dat het Parkeerbedrijf op eerste verzoek van de Stad zal deelnemen aan de vergaderingen die plaatsvinden met het oog op de realisatie van het Onroerend Goed, en dit ongeacht de samenstelling of de benaming ervan (stuurgroepvergadering, bouwteamvergadering, ...). Het Parkeerbedrijf werkt desgevallend mee aan de sluiting van de nodige overeenkomsten.

Het Parkeerbedrijf bezorgt eveneens alle gevraagde informatie en verbindt zich ertoe om actief mee te werken, met het oog op de realisatie van een zo optimaal mogelijk Onroerend Goed.

Het Parkeerbedrijf volgt mee actief de bouwwerkzaamheden van het Onroerend Goed op en formuleert de nodige opmerkingen, indien zij van oordeel is dat de bouwwerkzaamheden niet conform de gemaakte afspraken verlopen. Het Parkeerbedrijf is eveneens aanwezig op de voorlopige en definitieve oplevering van het Onroerend Goed. Bij gebreke aan opmerkingen wordt het Parkeerbedrijf geacht het Onroerend Goed in zijn staat te hebben aanvaard met het oog op de aanvang van het recht van Huur van het Onroerend Goed. Het Parkeerbedrijf kan omtrent het voorwerp en de bouw van het Onroerend Goed geen enkele aansprakelijkheid doen gelden ten aanzien van de Stad. Uiteraard zal de Stad bij vaststelling van bouwtechnische gebreken nagaan in welke mate de Ontwikkelaar (nog) aansprakelijk gesteld kan worden. Het Parkeerbedrijf zal dus geacht worden volledig op de hoogte te zijn van de juridische en feitelijke staat van het Onroerend Goed.

5.2.2 Bijdragen aan externe communicatie en promotie van het Onroerend Goed

Het Parkeerbedrijf kan ook gevraagd worden om deel te nemen aan externe vergaderingen of presentaties, zoals bijvoorbeeld informatie-avonden voor bewoners, Het Parkeerbedrijf werkt actief mee aan de externe communicatie m.b.t. het Onroerend Goed. Zij stelt hiertoe op eerste verzoek vertegenwoordigers ter beschikking tijdens informatie- en participatiemomenten.

Het Parkeerbedrijf verleent desgevallend eveneens de nodige medewerking voor het bekomen van subsidies ten voordele van de Stad.

6 ENGAGEMENTEN VAN PARTIJEN NA REALISATIE VAN HET ONROEREND GOED

6.1 Engagements van de Stad

6.1.1 Verlenen van een recht van Huur

De Stad verbindt zich ertoe om aan het Parkeerbedrijf m.b.t. het Onroerend Goed een recht van Huur te verlenen aan het Parkeerbedrijf. De Stad treedt hierbij op als verhuurder.

(a) Voorwerp

Het recht van Huur wordt verleend met betrekking tot het Onroerend Goed, zijnde dus de Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden.

(b) Duur

De duur van dit recht van Huur bedraagt dertig (30) jaar, ingaand vanaf de door de Stad aanvaarde voorlopige oplevering van de Parking, tenzij alsnog anders tussen Partijen overeengekomen (bijvoorbeeld om reden dat de aanvang van inrichting van het Onroerend Goed door het Parkeerbedrijf op dat moment toch nog niet aangewezen zou zijn).

Het recht van Huur verstrijkt van rechtswege bij het bereiken van deze duur.

6.1.2 Terbeschikkingstelling van het Onroerend Goed

De Stad verbindt zich tot de terbeschikkingstelling van het Onroerend Goed in goede staat aan het Parkeerbedrijf. Bij aanvang stellen Partijen een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak op, desgevallend naar aanleiding van de voorlopige oplevering van het Onroerend Goed. Hetzelfde geldt bij belangrijke wijzigingen aangebracht door de Stad aan het Onroerend Goed.

De Stad behoudt wel het recht om het Onroerend Goed resp. haar aandeel in dit Onroerend Goed te vervreemden. Zij verbindt zich ertoe om in voorkomend geval aan de nieuwe eigenaar op te leggen dat deze laatste alle verplichtingen van deze Kaderovereenkomst zal respecteren.

De Stad verbindt zich ertoe om geen handelingen te stellen, rechten te verlenen aan derden of overeenkomsten met derden te sluiten, die onverenigbaar zijn met deze Kaderovereenkomst en/of afbreuk doen aan de rechten van het Parkeerbedrijf, voortvloeiende uit deze Kaderovereenkomst.

De Stad is niet verplicht om het Parkeerbedrijf te vrijwaren voor de stoornis, die derden hem door feitelijkheden toebrengen in haar genot, zonder dat zij overigens beweren enig recht op het Onroerend Goed te hebben, onverminderd het recht van het Parkeerbedrijf om hen in eigen naam te vervolgen.

Indien daarentegen het Parkeerbedrijf in haar genot is gestoord ten gevolge van een rechtsvordering betreffende de eigendom van het Onroerend Goed, heeft zij recht op een evenredige vermindering van de Huurvergoeding, mits van de stoornis en de belemmering aan de Stad tijdig is kennis gegeven.

6.1.3 Uitvoering van het groot onderhoud

De Stad verbindt zich tot de uitvoering van het groot onderhoud van het Onroerend Goed, zijnde alle herstellingen resp. vervangingen aan de door de Ontwikkelaar uitgevoerde werkzaamheden m.b.t. het Onroerend Goed dan wel deze uitgevoerd door de Stad zelf of door een door haar aangestelde derde.

Dit groot onderhoud wordt door de Stad uitgevoerd op een wijze dat een terbeschikkingstelling van het Onroerend Goed in een goede staat garandeert, rekening houdende met de bestemming en het gebruik ervan. De Stad is gerechtigd om deze werken resp. dit onderhoud uit te voeren tijdens de duur van het recht van Huur, zonder dat het Parkeerbedrijf gerechtigd is op enig recht op schadevergoeding ingevolge het eventueel niet kunnen gebruiken van het Onroerend Goed. Het Parkeerbedrijf gedooft dit, welke ongemakken haar daardoor ook mochten worden veroorzaakt, en al zou zij gedurende de herstellingen het genot van het geheel of een gedeelte van het Onroerend Goed moeten derven.

De Stad vrijwaart het Parkeerbedrijf voor alle gebreken van het Onroerend Goed, die het gebruik daarvan verhinderen, en die niet als overmacht te kwalificeren zijn.

Indien door die gebreken enig verlies voor het Parkeerbedrijf ontstaat, stelt de Stad het Parkeerbedrijf hiervoor schadeloos, desgevallend onder de vorm van een verlenging van de duur van het recht van Huur.

6.1.4 Betaling van de kosten als verhuurder

De Stad betaalt als verhuurder de eigenaarskosten, in het bijzonder de onroerende voorheffing m.b.t. het Onroerend Goed.

6.2 Engagements van het Parkeerbedrijf

6.2.1 Aanvaarden van een recht van Huur

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om het door de Stad aan haar verleende recht van Huur m.b.t. het Onroerend Goed te aanvaarden. Het Parkeerbedrijf treedt hierbij op als huurder.

Het voorwerp en de duur zijn identiek aan hetgeen bepaald is in 6.1.1. (a) en (b) van deze Kaderovereenkomst.

6.2.2 Betaling van een Huurvergoeding

In ruil voor het verkrijgen van een recht van Huur m.b.t. het Onroerend Goed betaalt het Parkeerbedrijf een Huurvergoeding aan de Stad.

Deze Huurvergoeding, jaarlijks te betalen, bedraagt bij aanvang € 10.000 (excl. btw), hetwelk jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex. Deze indexatie gebeurt slechts één maal per jaar en dit telkens bij de verjaardag van de uiterste betaaldatum.

Alle inkomsten die direct of indirect voortvloeien uit het gebruik van het Onroerend Goed door het Parkeerbedrijf, komen toe aan het Parkeerbedrijf, die hiertoe een afzonderlijke exploitatierekening opent. Het Parkeerbedrijf stort al deze inkomsten, met inbegrip van de parkeergelden en de gelden bekomen n.a.v. publiciteit in het Onroerend Goed, op deze exploitatierekening.

Er wordt jaarlijks een resultatenrekening opgemaakt, waarbij een afrekening gemaakt wordt tussen het verschil van alle inkomsten en kosten m.b.t. het Onroerend Goed.

Hiertoe worden de volgende kosten in rekening gebracht :

- de huurvergoeding

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 21 van 41

- de kost van het Parkeerbedrijf voor de uitvoering van haar engagementen m.b.t. het gebruik van het Onroerend Goed, zoals omschreven in deze Kaderovereenkomst, hetwelk jaarlijks forfaitair wordt vastgelegd op € 150.200 (excl. btw) (met dien verstande dat de initiële investeringskost van het Parkeerbedrijf zelf als een annuïteit hierin vervat zit voor een bedrag van € 46.000¹) ; deze forfaitaire kost is jaarlijks indexeerbaar op basis van de gezondheidsindex te rekenen vanaf de datum van aanvang van de exploitatie van het Onroerend Goed.
- de administratiekost ten belope van 5 % van de inkomsten (excl. btw) ;
- de financieringslast van het Onroerend Goed in hoofde van de Stad voor de verwerving van het Onroerend Goed. Deze financieringslast bestaat uit de som van kapitaalaflossingen en intresten op basis van een constante annuïteit, berekend op volgende parameters:
 - 30 jaar
 - aantal Rotatieparkeerplaatsen x 24.000 excl btw = investeringsbedrag
 - rentevoet, waaraan de Stad kan lenen met een maximum van 4%.

Deze financieringslast staat los van de Huurvergoeding die betaald wordt aan de Stad door het Parkeerbedrijf.

Onafhankelijk van de uitkomst (winst of verlies) van de resultatenrekening zal het Parkeerbedrijf steeds deze financieringslast van het Onroerend Goed betalen aan de Stad, en dit na aftrek van de administratiekost.

Indien het saldo van de jaarlijkse resultatenrekening positief is, wordt deze winst opgenomen in de globale afrekening van het Raamcontract van het Parkeerbedrijf met de Stad en waarin het kan worden verrekend.

Het Parkeerbedrijf staat in om de financieringslast en de jaarlijkse huurlast van € 10.000 (excl. BTW) te betalen aan de Stad.

Het tijdstip van betalingen worden door de Stad nader bepaald. Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om de Huurvergoeding op de vastgestelde termijn te voldoen.

¹ Detail exploitatiekosten (excl. btw) : personeel (€ 20.000), onderhoudscontracten (€ 18.000), elektriciteit (€ 16.000), exploitatiekosten (€ 39.000), overhead (€ 7.000) en annuïteiten afwerking (€ 46.000).

In het geval van laattijdige betaling is de Stad gerechtigd op de wettelijke verwijlinteressen berekend op de aan de Stad verschuldigde vergoeding per kalenderdag vertraging.

Het Parkeerbedrijf gaat deze financiële engagementen aan, rekening houdende met de tarieven voor het 'op straat' parkeren die door de Stad werden goedgekeurd op de gemeenteraad van 26 maart 2013.

In het geval van een verlaging van deze tarieven, wordt een correctie op het bij door het Parkeerbedrijf bij te passen verlies toegepast in functie van het bedrag van de verlaging van de tarieven (t.o.v. € 30 voor retributiebon en € 1,7 per uur, hetgeen neerkomt op een 'bijkomende inkomst' voor het Parkeerbedrijf dat zij toeschrijft aan de Parking van respectievelijk € 109.717 en € 142.178). Bijvoorbeeld : retributiebon was vroeger € 20 en ingevolge beslissing 26 maart 2013 € 30. Als retributiebon zou dalen naar € 25, dan geldt 50 % daling van € 109.717 of € 54.858.

Deze pro-rato correctie wordt enkel toegepast indien de globale winstverdeling voortvloeiend uit het Raamcontract van het Parkeerbedrijf met de Stad minder zou bedragen dan de winstverdeling die zal blijken uit de afrekening van het jaar 2015. Deze uitgangssituatie van 2015 zal elk jaar geïndexeerd worden met de consumptie-index om de winstverdeling te beoordelen van de volgende jaren. Bijvoorbeeld als de winstverdeling (na afrekening Tinel) van het Parkeerbedrijf in 2020 groter is dan de geïndexeerde winstverdeling van 2015 en de tarieven zouden verlaagd zijn; dan zal er geen prorata correctie worden toegepast.

6.2.3

Gebruik van het Onroerend Goed conform de bestemming

De Stad heeft de bestemming van het Onroerend Goed bepaald op het publiek gebruiken ervan als parkeerplaats.

Het Parkeerbedrijf verbindt zich tot het gebruik van het Onroerend Goed conform deze door de Stad gegeven bestemming, hetgeen de inrichting ervan conform deze bestemming behelst, evenals de ononderbroken, continue terbeschikkingstelling ervan als rotatieve parkeerplaatsen voor het publiek.

Wijziging van deze bestemming of het gebruik van het Onroerend Goed is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad, die ongemotiveerd mag weigeren. Het Parkeerbedrijf mag, behoudens andersluidend voorafgaandelijke schriftelijke akkoord van de Stad, de gedaante van het Onroerend Goed niet veranderen.

Het Parkeerbedrijf gebruikt het Onroerend Goed als een goede huisvader.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 23 van 41

Het Parkeerbedrijf respecteert alle m.b.t. het Onroerend Goed door de Stad of diens opvolger gevestigde erfdienstbaarheden, o.m. ten behoeve van de private eigenaars van de Private Parkeerplaatsen.

Het Parkeerbedrijf zal alle vergunningen en toelatingen met betrekking tot het Onroerend Goed naleven.

Dit gebruik door het Parkeerbedrijf gebeurt ook conform de voorwaarden, opgenomen in deel 6 'Specifieke bepalingen betreffende de uitvoering van de Opdracht' in het Bestek en aanvullend haar Offerte, evenals geheel voor eigen rekening van het Parkeerbedrijf, zowel financieel als technisch.

Het Parkeerbedrijf voert alle engagementen inzake het gebruik van het Onroerend Goed uit overeenkomstig de toepasselijke wettelijke en technische normen en alle door publieke instanties gegeven adviezen en op een veilige en kwalitatieve state to the art-wijze. De parkings Kathedraal en Hoogstraat te Mechelen dienen als referentieparkings.

Het Parkeerbedrijf draagt de kosten en het technisch risico van haar gebruik van het Onroerend Goed, zoals omschreven in deze Kaderovereenkomst, m.i.v. de investeringen, en dit ongeacht de omstandigheden en gebeurtenissen zich ook voordoen. De Stad kan op geen enkele wijze aangesproken worden – noch naar aanleiding van lagere opbrengsten, noch naar aanleiding van hogere kosten, noch voor het eventuele verlies dat het Parkeerbedrijf uit dit gebruik van het Onroerend Goed lijdt.

Wijzigingen in het masterplan en het mobiliteitsplan hebben, zonder afbreuk te doen aan de improvisieeler, geen impact op de door het Parkeerbedrijf aangegane engagementen.

(a) Inrichting en uitrusting van het Onroerend Goed

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om het Onroerend Goed ook effectief in te richten en uit te rusten conform de door de Stad gegeven bestemming, en dit conform de bepalingen van 6.11 van het Bestek en aanvullend haar Offerte.

Hiertoe behoren o.m. het uitvoeren van de schilderwerken, het aanbrengen van de nodige signalisatie, geluids-, bewakings- en camera-uitrusting, het plaatsen van de in- en uitrit- en betaalinfrastuctuur, evenals de inrichting van het parkeerwachterslokaal, waarvoor in totaliteit door het Parkeerbedrijf een bedrag van € 290.000 (excl. btw) voorzien wordt.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 24 van 41

Het Parkeerbedrijf verbindt er zich toe om deze inrichting en uitrusting van het Onroerend Goed binnen de kortst mogelijke termijn, en in elk geval binnen de drie maanden, na de aanvang van het recht van Huur uit te voeren, bij gebreke waaraan de Stad gerechtigd is om toepassing te maken van de in 6.2. van het Bestek opgenomen sancties. Het Parkeerbedrijf dient binnen deze termijn ook over alle vereiste keuringen te beschikken en alle verplichte wettelijke en/of door derden opgelegde controles moeten uitgevoerd zijn. Het Parkeerbedrijf legt desbetreffend de nodige kopies aan de Stad voor. Binnen voormelde termijn moet het Onroerend Goed m.a.w. klaar zijn voor volledige openstelling voor het publiek. Het Parkeerbedrijf kan van de Stad geen vergoeding vragen voor dit gebruik van het Onroerend Goed, noch voor de investeringen die zij in het Onroerend Goed aanbrengt, dan tenzij alsnog anders overeengekomen wordt tussen Partijen.

(b) Terbeschikkingstelling van de ingerichte Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden voor het publiek, evenals de daarmee gepaardgaande prestaties

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om de ingerichte Rotatieparkeerplaatsen met Aanhorigheden ononderbroken en continu voor het publiek open te stellen en alle andere daarmee gepaardgaande prestaties (bijv. geldcollecte, ...) uit te voeren.

Dit kan ten vroegste gebeuren wanneer het Parkeerbedrijf aan de Stad heeft aangetoond over alle vereiste keuringen te beschikken en dat alle verplicht wettelijke en/of door derden opgelegde controles zijn uitgevoerd.

Het systeem voor de inning en verwerking van de ontvangsten moet minimum van die aard zijn dat de parkeergelden kunnen geïnd worden zonder fysiek contact van de inner met de gelden. Tevens dient het systeem per inning de nodige informatie te verschaffen betreffende de inningen (nummer inning, datum inning, bedrag inning, cumulbedrag inningen, ...).

(b.1) Maximumtarieven

Het Parkeerbedrijf mag geen hogere tarieven (incl. btw) aanrekenen dan de volgende geïndexeerde referentietarieven :

Rotatietarieven

- € 1,50 per uur voor de eerste vier uur
- € 1,00 per uur voor de volgende vier uur
- maximum € 9 / 24 uur
- maximum € 3 vanaf 18 u tot 7 u.

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 25 van 41

Op werkdagen kunnen de eerste 40 bewoners met een geldige bewonerskaart hun wagen gratis parkeren van 18u tot 9u.

Behoudens andersluidende uitdrukkelijke toestemming van de Stad wordt minimaal in de hieronder vermelde abonnementsvormen en/of specifieke tarieven voor bepaalde doelgroepen voorzien.

Van de 124 Rotatieparkeerplaatsen moeten minstens 50 parkeerplaatsen volgens abonnementsstarief worden aangeboden, uiteraard enkel in de mate zich voldoende abonnementsgebruikers aanbieden.

Abonnementstarieven voor niet-bewoners

- 7d/7d dagparkeren (7u – 19u) : € 70 / maand
- 7d/7d 24u/24u : € 100 / maand.

Abonnementstarieven voor bewoners

- 7d/7d : werkdagen avond/nachtparkeren (18u tot 9u), evenals de zater-, zon- en feestdagen 24u/24u : € 30 / maand
- 7d/7d 24u/24u : € 60 / maand.

Tarieven voor de fietsparkeerplaatsen

- € 50 / jaar.

Alle tarieven zijn inclusief btw.

Het Parkeerbedrijf leeft de toepassingswijze van deze tarieven na, zoals bepaald in 6.10.1 van het Bestek.

De werkelijk toe te passen tarieven zijn deze referentietarieven, zoals geïndexeerd volgens de gezondheidsindex (basis maart 2013) door de hierna vermelde indexatieclausule, toe te passen op elke driejarige verjaardagsdatum, te rekenen vanaf datum van goedkeuring van het Bestek door de gemeenteraad van de Stad, zijnde 6 november 2012.

De indexatie bestaat uit de verhoging van de tarieven met het hoogste van (i) 10 %, of (ii) de gecumuleerde samengestelde procentuele stijging van de gezondheidsindex over de

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 26 van 41

periode van drie jaar voorafgaand aan het moment van de betrokken herziening, vermenigvuldigd met een coëfficiënt 10/6.

Een afronding naar het hogere 10 eurocent-tal, kan vanaf 5,1 eurocent. Tot en met 5 eurocent gebeurt de afronding naar het lagere 10 eurocent-tal.

Het Parkeerbedrijf is gerechtigd een vergoeding aan te rekenen in geval van verlies van het parkeerticket.

Het Parkeerbedrijf is gerechtigd bijkomend te voorzien in andere abonnementstarieven, al dan niet voor andere doelgroepen.

Het Parkeerbedrijf is gerechtigd om bijvoorbeeld naar aanleiding van de opening van de Parking of evenementen, de verjaardag / huwelijk van de parkinggebruiker, promotietarieven toe te passen.

(b.2) Minimale openingsuren

Het Onroerend Goed, met uitzondering van het parkeerwachterslokaal, is 24u/24u, 7d/7d open, en dit zowel voor het in- als uitrijden, zowel voor abonnees als niet-abonnees.

Elke andere sluiting van het Onroerend Goed kan, met uitzondering van de bevolen sluiting op grond van politionele en/of veiligheidsredenen, slechts gebeuren na overleg met de Stad, bij gebreke waaraan de Stad gerechtigd is op de toepassing van de in 6.2. van het Bestek opgenomen sancties.

(c) Verrichting van een aantal bijkomende diensten ten aanzien van de gebruikers van de Rotatieparkeerplaatsen

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om een aantal bijkomende diensten te verrichten ten aanzien van de gebruikers van de Rotatieparkeerplaatsen (o.m. betaalwijken, gratis dienstverlening (paraplu's, fietsen, regentassen, ...) (enkel in de mate van aanwezigheid van personeel in de Parking), klachtenbehandeling, ...), conform het Bestek en aanvullend haar Offerte zoals deze op heden ook worden aangeboden aan de gebruikers van de andere parkings.

(d) Promotie en communicatie over het Onroerend Goed

Het Parkeerbedrijf staat op eigen kosten in voor de promotie en marketing van het Onroerend Goed, zowel ten aanzien van de gebruikers van het Onroerend Goed,

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING ‘TINEL’ –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 27 van 41

omwonenden als handelaars, conform de bepalingen van 6.20 van het Bestek en aanvullend haar Offerte.

(e) Overige verplichtingen in het kader van voormelde engagementen

Met het oog op de uitvoering van de voormelde engagementen verbindt het Parkeerbedrijf zich ook ertoe om :

- het nodige personeel met de nodige opleiding en ervaring in te zetten, conform de bepalingen van 6.13 van het Bestek en aanvullend haar Offerte;
- de nodige permanentie m.b.t. het Onroerend Goed te voorzien, conform de bepalingen van 6.14 van het Bestek en aanvullend haar Offerte;
- elke communicatie tussen het Parkeerbedrijf en de Stad, evenals tussen het Parkeerbedrijf en de gebruikers van het Onroerend Goed in het Nederlands te laten verlopen, tenzij in dit laatste geval de gebruiker van de Parking voor een andere taal opteert. Alle affichering en signalisatie moet minstens in het Nederlands aangebracht worden. Het personeel dat veelvuldig contact heeft met de gebruikers van het Onroerend Goed, moet de Nederlandse taal vlot beheersen ;
- het nodige te doen om de vooropgestelde minimumscore van de EPA-normering (EUROPEAN PARKING ASSOCIATION STANDARDS) te respecteren, conform de bepalingen van 6.16 van het Bestek en aanvullend haar Offerte;
- de vereiste verzekeringen af te sluiten, conform de bepalingen van 6.18 van het Bestek en aanvullend haar Offerte;
- desgevallend, te beschikken over de vereiste erkenningen en vergunningen, conform de bepalingen van 6.19 van het Bestek en aanvullend haar Offerte.

Het Parkeerbedrijf respecteert de bepalingen inzake overleg en samenwerking van 6.21 van het Bestek en de bepalingen inzake rapportage van 6.22 van het Bestek en aanvullend haar Offerte:

Het Parkeerbedrijf draagt de kosten eigen aan haar in deze Kaderovereenkomst opgenomen engagementen (verzekering, keuring, ...). Enkel de kosten, die uitdrukkelijk bepaald zijn onder de engagementen van de Stad als verhuurder, kunnen ten laste van de Stad gelegd worden.

6.2.4 Uitvoering van het klein onderhoud en herstellingen

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om het Onroerend Goed in goede staat van onderhoud te houden en het klein onderhoud en herstellingen uit te voeren, ongeacht de oorzaak en aard daarvan, op eigen kosten en risico, zonder tussenkomst van de Stad, noch verhaal tegen deze laatste.

Onder klein onderhoud wordt verstaan, het onderhoud en de nodige herstellingen en investeringen conform de bepalingen van 6.12 van het Bestek en aanvullend haar Offerte. De herstelplicht beperkt zich tot de door het Parkeerbedrijf uitgevoerde investeringen voor inrichting en uitrusting, evenals deze waarmee het Parkeerbedrijf een derde belast heeft. Bij het bepalen wat onder de herstelplicht van het Parkeerbedrijf valt, wordt dus rekening gehouden met de in deze Kaderovereenkomst opgenomen beperking inzake de op het Parkeerbedrijf rustende investeringen.

6.2.5 Betaling van de kosten als Huurder

Kosten (bijv. nutsvoorzieningen, verzekeringen, keuringen, ...) en belastingen die betrekking hebben op het gebruik van het Onroerend Goed (met uitzondering van toekomstige taksen die specifiek m.b.t. parkeerbedrijven door de Stad worden opgelegd) vallen ten laste van het Parkeerbedrijf als huurder.

6.2.6 Herstel bij ingebreke blijven

Als verhuurder beschikt de Stad over een recht op toezicht, al dan niet extern en al dan niet aangekondigd, zoals nader bepaald in 6.23 van het Bestek, dit teneinde te controleren in welke mate het Parkeerbedrijf het Onroerend Goed overeenkomstig deze Kaderovereenkomst gebruikt en haar engagementen correct uitvoert.

Bij vaststelling van ingebreke blijven door het Parkeerbedrijf treedt de Stad in overleg met het Parkeerbedrijf. Bij aanhoudend ingebreke blijven wordt door de Stad een formele ingebrekestelling aan het Parkeerbedrijf gestuurd, waarbij aan het Parkeerbedrijf een redelijke termijn wordt toegekend om de tekortkomingen te verhelpen. Bij gebreke aan schriftelijk verweer door het Parkeerbedrijf binnen een termijn van 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van de ingebrekestelling, geldt haar stilzwijgen na deze termijn als een erkenning van de vastgestelde feiten. Bij niet-herstel binnen de vooropgestelde termijn, evenals bij niet-aanvaarding van het verweer kan de Stad beslissen om een derde te belasten met het herstel van het ingebreke blijven dan wel dit zelf uit te voeren,

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 29 van 41

dit in beide gevallen op kosten van het Parkeerbedrijf, althans in de mate dit praktisch mogelijk is en de situatie van bewezen overmacht, zoals aanvaard door de Stad, uitgezonderd.

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om alle schade die de Stad lijdt ingevolge een niet-conforme uitvoering, aan de Stad te vergoeden, dit ongeacht of het Parkeerbedrijf zelf al dan niet tot herstel overgaat. Hetzelfde geldt voor schade geleden door derden, waarvoor de Stad aangesproken wordt.

Tussen Partijen worden in de nog af te sluiten overeenkomst een meer uitgewerkt sanctiemechanisme overeengekomen.

Hoe dan ook moet de Stad beschikken over maatregelen, die naargelang het geval hetzij bestaan in een herstel in natura, hetzij in een boete, hetzij in beide dan wel elke andere passende maatregel, in geval van nalatigheid of niet- of gebrekkige uitvoering van de door het Parkeerbedrijf aangegane engagementen, behalve ingeval van overmacht of ingeval van onvoorziene omstandigheden buiten de wil van het Parkeerbedrijf om. De financiële gevolgen van deze beslissingen en maatregelen vallen ten laste van het ingebreke gebleven Parkeerbedrijf.

6.2.7 Teruggave van het Onroerend Goed

Het Parkeerbedrijf geeft bij het verstrijken van de contractuele duur van het recht van Huur of voortijdige beëindiging van dit recht, het Onroerend Goed terug aan de Stad, zoals zij het Onroerend Goed volgens de plaatsbeschrijving ontvangen heeft, met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is teniet gegaan of beschadigd. Het Parkeerbedrijf draagt de bewijslast.

Het Parkeerbedrijf is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen die gedurende zijn huurtijd ontstaan, tenzij zij bewijst dat die buiten haar schuld hebben plaatsgevonden.

Het Parkeerbedrijf is aansprakelijk voor brand, tenzij zij bewijst dat de brand buiten haar schuld is ontstaan.

Indien onderhuur wordt toegestaan door de Stad, dan blijft het Parkeerbedrijf aansprakelijk voor schade gemaakt door de onderhuurder.

7 OVERMACHT

Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen tijdens de uitvoering niet kunnen nakomen ingevolge overmacht.

Onder overmacht wordt in dit verband verstaan, de omstandigheid dat een Partij niet of slechts mits aanzienlijke meerkosten aan zijn verplichtingen kan voldoen, ingevolge gebeurtenissen of omstandigheden die niet zijn veroorzaakt door de Partij die zich erop beroept en waarmee deze Partij redelijkerwijze geen rekening kon of diende te houden.

Indien een Partij haar verplichtingen niet of slechts mits aanzienlijke meerkosten kan uitvoeren doordat zij geconfronteerd wordt met een geval van overmacht, verbindt deze Partij zich ertoe om deze overmachtsituatie schriftelijk mee te delen aan de andere Partij en dit binnen de kortst mogelijke termijn.

Na ontvangst van deze kennisgeving, verbinden Partijen zich ertoe om bijeen te komen binnen een termijn van tien dagen na kennisgeving. De invloed van de overmacht op de verdere uitvoering zal worden besproken en in wederzijds overleg worden de redelijke maatregelen vastgesteld om de invloed van de overmacht weg te nemen, minstens tot een minimum te beperken.

Indien het Onroerend Goed gedurende het lopen van het recht van Huur door overmacht geheel is teniet gegaan, is de huur van rechtswege ontbonden. Indien het Onroerend Goed door overmacht slechts ten dele is teniet gegaan, kan het Parkeerbedrijf, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd, noch door de Stad, noch door het Parkeerbedrijf.

8 OVERDRACHT VAN RECHTEN

8.1 Door de Stad

De Stad kan deze Kaderovereenkomst, evenals het verlenen van een recht van Huur, overdragen, doch zal hierbij zorg dragen dat de rechten van het Parkeerbedrijf gerespecteerd blijven.

8.2 Door het Parkeerbedrijf

Het Parkeerbedrijf kan haar rechten en plichten die uit deze Kaderovereenkomst voortvloeien, evenals het recht van Huur, slechts met schriftelijke en voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming van de Stad aan derden overdragen dan wel onderverhuren. In elk geval moeten door de overnemer de bepalingen van deze Kaderovereenkomst en eventueel alle andere gesloten overeenkomsten terzake gerespecteerd worden, behoudens andersluidend akkoord van de Stad. De Stad kan onder geen enkel beding verplicht worden om een overdracht of een onderverhuur te aanvaarden. Hoe dan ook is het Parkeerbedrijf aansprakelijk voor de door de Stad door de overdracht geleden schade.

Deze bepalingen gelden eveneens op de later te sluiten overeenkomst(en) tussen Partijen.

9 BEËINDIGING

9.1 Van rechtswege

De nog af te sluiten overeenkomst neemt van rechtswege en zonder enige procedure of formaliteit een einde bij het verstrijken van de beoogde duur, zoals bepaald in 6.2.2 van deze Kaderovereenkomst (tenzij andersluidende bepalingen tussen Partijen). Een opzegging is niet vereist.

Bij stilzwijgend verder gebruiken van het Onroerend Goed door het Parkeerbedrijf na het verstrijken van de duur, kan er geen sprake zijn van wederinhuring. De Stad heeft op elk moment het recht om de uitzetting van het Parkeerbedrijf te vragen. Deze bepaling geldt uiteraard niet indien uitdrukkelijk tussen Partijen anders overeen gekomen wordt.

9.2 Eenzijdige beëindiging door de Stad

Onverminderd haar overige rechten, zoals contractueel en/of wettelijk bepaald, kan de Stad, zonder enige vergoeding aan het Parkeerbedrijf verschuldigd te zijn, eenzijdig de nog af te sluiten overeenkomst beëindigen, in de hierna volgende gevallen :

- ernstige tekomingen van het Parkeerbedrijf :

Wordt op niet-limitatieve wijze als een ernstige tekortkoming beschouwd :

(zonder dat enige ingebrekestelling door de Stad vereist is :)

- (dreigend) faillissement of een vergelijkbare situatie van het Parkeerbedrijf, tenzij het Parkeerbedrijf ten genoegen van de Stad heeft aangetoond dat de uitvoering van haar prestaties, zoals bepaald in de Kaderovereenkomst en de later af te sluiten overeenkomst(en) niet in gevaar komt ;
- een voortdurende herhaling van fouten die de goede uitvoering van de prestaties manifest schaden, na hiervoor in het verleden reeds in gebreke gesteld geweest te zijn (zie hieronder)
- laakbare feiten die van die aard zijn dat enkel de beëindiging van de prestaties een passende sanctie is (rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur en de publieke opinie).

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 33 van 41

(na ingebrekestelling door de Stad met een redelijke door de Stad bepaalde termijn : o.m.)

- het niet aangaan van de vereiste verzekeringen ;
- het manifest niet respecteren van het vergoedingsmechanisme door het Parkeerbedrijf (o.m. het manifest niet of niet correct betalen aan de Stad van de verschuldigde bedragen) ;
- het manifest niet respecteren van de verplichtingen inzake overleg / inspraak / rapportage ten aanzien van de Stad ;
- het manifest niet respecteren van de door de Stad goedgekeurde plannen en gemaakte afspraken, evenals de regels van "state of the art" uitvoering en van goed vakmanschap ;
- het manifest niet respecteren van de overeengekomen tariefregeling ;
- het manifest niet respecteren van de vereisten inzake het gebruik van het Onroerend Goed.

In al deze gevallen is de Stad ten aanzien van het Parkeerbedrijf gerechtigd op een schadevergoeding voor de geleden schade, onder aftrek van de investeringen gedaan door het Parkeerbedrijf in het Onroerend Goed, rekening houdende met de door het Parkeerbedrijf reeds ontvangen vergoedingen ingevolge het gebruik van het Onroerend Goed. Het Parkeerbedrijf is ook verplicht de vergoeding te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt.

De Stad kan deze Kaderovereenkomst en de desgevallend later gesloten overeenkomst zonder enige schadevergoeding verschuldigd te zijn, verbreken tot zolang de Parking niet bouwtechnisch gerealiseerd is door de Ontwikkelaar (bijvoorbeeld indien uiteindelijk beslist wordt om de Parking niet te bouwen).

In dergelijk geval wordt de overeenkomst door de Stad opgezegd, met respect van een redelijke opzegtermijn.

Wanneer een opzegging is betekend, kan het Parkeerbedrijf, hoewel hij in het genot gebleven is, bijvoorbeeld in afwachting van de sluiting van een overeenkomst met een derde met het oog op het gebruik van het Onroerend Goed, zich niet beroepen op een stilzwijgende wederinhuring.

De overeenkomst wordt ontbonden door het tenietgaan van het Onroerend Goed, en door de niet-nakoming van de verplichtingen door het Parkeerbedrijf.

9.3 Eenzijdige beëindiging door het Parkeerbedrijf

Het Parkeerbedrijf kan deze Kaderovereenkomst en de later af te sluiten overeenkomst in principe niet eenzijdig vroegtijdig beëindigen, dan tenzij in het geval dat de Stad behoudens overmacht of zonder enige rechtvaardiging gekoppeld aan wanprestatie van het Parkeerbedrijf of zonder dat het herstel- of onderhoudswerken betreft, gedurende meer dan zes maanden de terbeschikkingstelling van de Parking aan het Parkeerbedrijf belemmert.

9.4 Beëindiging in onderling overleg

De overeenkomst waarbij een recht van Huur verleend worden kan in onderling overleg tussen beide Partijen beëindigd worden (bijvoorbeeld in geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de overeenkomst niet langer verantwoord maakt en waaraan door invulling of wijziging van de overeenkomst niet langer kan worden tegemoet gekomen), met toekenning van een schadevergoeding, die eveneens in onderling overleg wordt bepaald.

9.5 Beëindiging van de concessieovereenkomst

Indien de concessieovereenkomst gesloten in 2006 tussen de Stad en het Parkeerbedrijf voortijdig een einde neemt, vindt ook de overeenkomst m.b.t. het Onroerend Goed, waarbij een recht van Huur verleend wordt, geen verdere uitvoering, tenzij tussen Partijen een herzieningsclausule wordt overeengekomen die het financieel evenwicht herstelt.

9.6 Gevolgen van de beëindiging

De beëindiging van de nog af te sluiten overeenkomst impliceert in hoofde van het Parkeerbedrijf de verbintenis om ervoor te zorgen dat de Parking in een goede staat van onderhoud en overeenkomstig de vereisten van deze Kaderovereenkomst en de nog af te sluiten overeenkomst is.

Het Parkeerbedrijf is gerechtigd op een vergoeding van de nog niet afgeschreven annuïteiten van de door haar in de Parking gedane investeringen, rekening houdende

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING ‘TINEL’ –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 35 van 41

met de door haar ontvangen vergoedingen en desgevallend, in het geval dat de beëindiging te wijten is aan het gebrekkig presteren van het Parkeerbedrijf, met vergoeding van alle geleden schade in hoofde van de Stad of door derden, waarvoor zij aangesproken wordt.

Van de bevonden staat wordt door de Stad een proces-verbaal van vaststelling van staat opgesteld.

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om aan de in dit proces-verbaal gemaakte opmerkingen tegemoet te komen, hetzij door herstel in natura binnen de vooropgestelde termijn, hetzij door de betaling van de schadevergoeding, naargelang hiertoe door de Stad beslist is geworden.

De Stad beslist vrij over de overname van de roerende goederen, waarbij de eventuele overdracht, met inbegrip van de berekeningswijze van de vergoeding, wordt geregeld.

10 BIJKOMENDE OVEREENKOMSTEN

Het Parkeerbedrijf verbindt zich ertoe om mee te werken aan het opstellen van de nodige overeenkomst(en) en deze op het eerste verzoek van de Stad te ondertekenen dan wel te laten verlijden, uiteraard met respect van de wederzijdse engagementen in deze Kaderovereenkomst, waarbij de rechten en plichten van de beide Partijen, met desgevallend de Ontwikkelaar, al dan niet in een driepartijenovereenkomst nader bepaald worden.

Het ingebreke blijven van het Parkeerbedrijf op dit vlak is een grond tot onmiddellijke verbreking van de Kaderovereenkomst en desgevallend, de op basis van deze Kaderovereenkomst reeds gesloten overeenkomsten, met alle recht op gehele schadevergoeding voor de Stad en zonder schadevergoeding voor het Parkeerbedrijf.

11 SLOTBEPALINGEN

11.1 Vertrouwelijkheid

Beide Partijen behandelen de informatie die zij van elkaar in het kader van de uitvoering van deze Opdracht vernemen vertrouwelijk, tenzij anders overeengekomen en wettelijke verplichtingen uitgezonderd. Hiertoe respecteren zij de bepalingen van 6.24 van het Bestek.

11.2 Beëindiging van deze Kaderovereenkomst

Deze Kaderovereenkomst komt te vervallen, indien het stadsvernieuwingsproject Tinelsite (bovengronds) niet wordt gerealiseerd en/of de Parking Tinel niet wordt gerealiseerd, en dit zonder enig recht van schadevergoeding in hoofde van het Parkeerbedrijf.

Indien de concessieovereenkomst gesloten in 2006 tussen de Stad en het Parkeerbedrijf voortijdig een einde neemt, vindt ook deze Kaderovereenkomst geen verdere uitvoering, tenzij tussen Partijen een herzieningsclausule wordt overeengekomen die het financieel evenwicht herstelt.

Deze Kaderovereenkomst en de later af te sluiten overeenkomst kan ook in onderling overleg tussen beide Partijen beëindigd worden (bijvoorbeeld in geval van een ingrijpende wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere uitvoering van de (Kader)overeenkomst niet langer verantwoord maakt en waaraan door invulling of wijziging van de (Kader)overeenkomst niet langer kan worden tegemoet gekomen), met toekenning van een schadevergoeding, die eveneens in onderling overleg wordt bepaald.

11.3 Nietigheid van een clausule

De nietigheid van eender welke clausule van deze Kaderovereenkomst kan niet leiden tot de nietigheid van de gehele Kaderovereenkomst.

De Partijen moeten de nietige clausule vervangen door een clausule die in economisch en praktisch opzicht een soortgelijk resultaat oplevert.

11.4 Geschillen

De hierna volgende bepalingen zijn van toepassing zowel m.b.t. deze Kaderovereenkomst als de later te sluiten overeenkomst.

11.4.1 Toepasselijk recht

De Kaderovereenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

11.4.2 Bevoegde rechtbanken

Ieder geschil betreffende de uitvoering en/of de interpretatie van de ene of andere bepaling behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Mechelen.

11.4.3 Verzoening

Alvorens tot een gerechtelijke procedure over te gaan, trachten beide Partijen een minnelijke regeling te treffen.

12 BIJLAGEN

BIJLAGE 1 – Plan met afbakening Projectgebied

BIJLAGE 2 – Plan van het Projectgebied met afbakening van de verschillende Gebouwen en Parking – aanduiding Eerste Deel van het Project en Tweede Deel van het Project (niet-ruimtelijk)

BIJLAGE 3 – Plan van het Projectgebied met afbakening van de verschillende Gebouwen en Parking (ruimtelijk)

Kaderovereenkomst – ONROERENDE VERHUUR PARKING 'TINEL' –

Ontwerp van 24 juni 2016

Blad 40 van 41

Opgemaakt op [datum] in twee (2) originele exemplaren, waarvan één werd ontvangen door de Stad en één door het Parkeerbedrijf;

Voor de Stad,

Bart Somers
Burgemeester

Erik Laga
Stadssecretaris

Voor het Parkeerbedrijf,

Tithas Management bvba
Thomas Bimsom
Bestuurder

Yves de Negri
Gevolmachtigde