

GEBRUIKSOVEREENKOMST

m.b.t. het pakhuis met kantoorruimte

(de "**Overeenkomst**")

TUSSEN ONDERGETEKENDEN

STAD NIEUWPOORT, gevestigd te 8620 NIEUWPOORT, Marktplein 7, met ondernemingsnummer 0207.485.869 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- Rik Lips in hoedanigheid van Voorzitter van de Gemeenteraad;
- Jolien Depondt in hoedanigheid van waarnemend Algemeen Directeur

Tot deze Overeenkomst gemachtigd ingevolge het raadsbesluit dd. 23 april 2026.

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur is voormeld besluit van 23 april 2026 onderworpen aan het algemeen bestuurlijk toezicht en na 30 dagen uitvoerbaar.

Hierna de "**Stad**" genoemd;

EN

[°], gevestigd te [°], met ondernemingsnummer [°] en rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- [°] in hoedanigheid van [°];
- [°] in hoedanigheid van [°].

Hierna de "**Gebruiker**" genoemd;

Hierna allen samen "**Partijen**" en afzonderlijk "**Partij**" genoemd.

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN ALS VOLGT:

- De Stad Nieuwpoort is gekend als een vissersstad, de visserij is bijgevolg al eeuwenlang de economische motor waarmee de Stad zich kan profileren als belangrijke kusthaven én het vissersleven diep gebakken zit in het maritieme DNA van de Stad. Bijgevolg wenst de Stad aan het Onroerend Goed een invulling te geven die strookt met het maritieme DNA van de Stad;
- [°];
- Partijen wensen middels deze Overeenkomst hun afspraken m.b.t. de huur van het Onroerend Goed te formaliseren, verder te verduidelijken en verder uit te werken.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel. 1. Voorwerp

§1. De Stad geeft in gebruik aan de Gebruiker, het pakhuis met kantoorruimte, in de stedelijke vismijn, Kaaiplein 2, met een oppervlakte van 216,06 m² (gelijkvloers) en 117,84 m² (verdiep) (hierna "**Onroerend Goed**"), onder de hierna vermelde voorwaarden.

§2. Daarnaast geeft de Stad 50% van de koelcel naast het pakhuis met kantoorruimte, met een indicatieve oppervlakte van 18 m² en een vrije hoogte van 2,31 m, in gebruik aan de Gebruiker zodat de producten afkomstig uit het Belgische deel van de Noordzee tijdelijk kunnen worden opgeslagen.

§3. Onderhavige Overeenkomst betreft geen handelshuur.

Artikel. 2. Duur

§1. Het gebruiksrecht vangt aan op (datum van ondertekening door alle Partijen) en wordt aangegaan voor een termijn van negen (9) jaar, om te eindigen op (°) (de "**Initiële Duurtijd**").

§2. De Gebruiker heeft het recht om, bij voorkeur boven derden, de hernieuwing van het gebruiksrecht aan te vragen voor een nieuwe periode van negen (9) jaar (de "**Hernieuwing**"), onder dezelfde voorwaarden als de voorwaarden en modaliteiten zoals voorzien in deze Overeenkomst, behoudens wat in §4 van huidig artikel is bepaald. Dit recht op Hernieuwing is beperkt tot één (1) hernieuwing.

§3. De gebruiker die de Hernieuwing wenst aan te vragen, dient de Stad hiervan uiterlijk (twaalf (12) maanden en ten vroegste vijftien (15) maanden) voor het verstrijken van de Initiële Duurtijd schriftelijk in kennis te stellen per aangetekend schrijven. Bij gebreke aan tijdige kennisgeving overeenkomstig het voorgaand lid, vervalt het recht op Hernieuwing van rechtswege bij het verstrijken van de Initiële Duurtijd, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.

§4. De Stad beschikt over een termijn van drie (3) maanden na ontvangst van de kennisgeving bedoeld in §3 om per aangetekend schrijven haar antwoord ter kennis te brengen van de Gebruiker.

De Stad kan:

- (a) de Hernieuwing aanvaarden, in welk geval een nieuwe overeenkomst tot stand komt voor een duur van negen (9) jaar;
- (b) de Hernieuwing weigeren, mits opgave van redenen. De Stad kan de Hernieuwing weigeren op basis van de volgende gronden:
 - (i) de Stad wenst het Onroerend Goed zelf te gebruiken of te bestemmen voor een openbare dienst of een doelstelling van algemeen belang;
 - (ii) de Stad wenst het Onroerend Goed af te breken of er belangrijke verbouwingswerken aan uit te voeren die onverenigbaar zijn met het verdere gebruik door de Gebruiker;
 - (iii) de Gebruiker heeft zich schuldig gemaakt aan ernstige tekortkomingen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst;

- (c) De Stad wenst wel de hernieuwing te aanvaarden maar oordeelt dat de voortzetting van de activiteiten waarop deze overeenkomst betrekking heeft, niet langer wenselijk is op de huidige locatie, onder meer omdat zij een andere, al dan niet gelijkwaardige of aangepaste locatie ter beschikking kan stellen.

De Stad stelt de gebruiker in kennis van deze wens en de nieuwe locatie.

De gebruiker moet de Stad binnen de drie (3) weken mededelen of hij al dan niet akkoord is met de nieuwe locatie.

- (i) Indien de gebruiker akkoord is met de nieuwe locatie en de daaraan verbonden voorwaarden dan komt er een nieuwe overeenkomst tot stand voor de duur van negen (9) jaar onder voorwaarden en modaliteiten van onderhavige overeenkomst. Indien de alternatieve locatie nog niet onmiddellijk beschikbaar is op het ogenblik van het verstrijken van de overeenkomst, kan de Stad toestaan dat de contractspartij de huidige locatie tijdelijk verder gebruikt onder dezelfde voorwaarden, tot op het moment dat de alternatieve locatie effectief in gebruik kan worden genomen, zonder dat dit enig recht op hernieuwing doet ontstaan op de oude locatie.
- (ii) Indien de gebruiker niet akkoord is met de nieuwe locatie en de daaraan verbonden voorwaarden dan zal de Stad de hernieuwing alsnog kunnen weigeren. De Stad heeft twee (2) maanden de tijd na ontvangst van het schrijven van de gebruiker waarin wordt meegedeeld dat zij niet akkoord gaan, om de hernieuwing alsnog te weigeren, mits opgave van redenen zoals opgenomen onder artikel 2 §4 b).

§5. Indien de Stad niet binnen de termijn van drie (3) maanden bedoeld in §4 reageert op de hernieuwingsaanvraag, wordt zij geacht de Hernieuwing te aanvaarden onder de door de Gebruiker voorgestelde voorwaarden.

§6. De Hernieuwing doet een nieuwe overeenkomst ontstaan tussen de Partijen voor een duur van negen (9) jaar, die aanvangt op de dag volgend op het verstrijken van de Initiële Duurtijd. De voorwaarden van de hernieuwde overeenkomst zijn deze van de onderhavige Overeenkomst. Het recht op Hernieuwing zoals bepaald in §2 is niet van toepassing op de hernieuwde overeenkomst.

§7. Onderhavige Overeenkomst wordt aangegaan bij onderhandse akte en treedt in werking op de datum van ondertekening door alle Partijen. Indien de totale duurtijd van het gebruiksrecht – met inbegrip van een eventuele Hernieuwing – meer dan negen (9) jaar zou bedragen en de Partijen wensen de tegenwerpelijke van de overeenkomst aan derden te verzekeren, verbinden de Partijen zich ertoe om binnen een termijn van drie (3) maanden na de totstandkoming van de Hernieuwing de hernieuwde overeenkomst in authentieke vorm te laten verlijden door een door de Stad aangewezen notaris. De kosten van de authentieke akte, met inbegrip van de notariskosten en registratierechten, zijn ten laste van de Gebruiker overeenkomstig artikel 5 §2 van deze Overeenkomst. Het gebrek aan verlijding van de authentieke akte laat de geldigheid van de overeenkomst tussen de Partijen onverlet.

Artikel. 3. Bestemming

De Gebruiker kan het Onroerend Goed op basis van huidige Overeenkomst – overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van deze Overeenkomst – uitsluitend aanwenden als pakhuis voor de verwerking en opslag van gekweekte maricultuurproducten.

Het Onroerend Goed mag uitsluitend voor het bedrijf van de Gebruiker gebruikt worden.

Artikel. 4. Vergoeding

§1. De Gebruiker is een maandelijks vergoeding voor het gebruik van het Onroerend Goed verschuldigd ten bedrage van 3.000€ (de "**Vergoeding**").

§2. De Vergoeding dient uiterlijk op de 10^{de} dag van elke maand aan de Stad te worden betaald op de rekening van de Stad met nummer BE05 0910 0023 7475.

[De Vergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks – op de verjaardag van de aanvangsdatum zoals omschreven in artikel 4 §1 van deze Overeenkomst – en van rechtswege geïndexeerd worden volgens navolgende formule:

$$\frac{\text{Basisbedrag Vergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Evenwel met dien verstande dat de (geïndexeerde) Vergoeding nooit minder kan bedragen dan het bedrag van de Vergoeding van het jaar voordien.

Als basisbedrag van de Vergoeding geldt het bedrag zoals bepaald in artikel 4 §1 van deze Overeenkomst. Het nieuw indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de indexatie van de Vergoeding. Het basisindexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst.

§3. Indien de Gebruiker nalaat om (een deel van) de overeengekomen Vergoeding te betalen binnen de daartoe bepaalde termijn, en deze niet-betaling voortduurt gedurende een periode van dertig (30) dagen na schriftelijke ingebrekestelling per aangetekende zending door de Stad, heeft de Stad het recht om deze Overeenkomst (incl. het gebruiksrecht) als ontbonden te beschouwen, zonder voorafgaande rechterlijke tussenkomst, overeenkomst artikel 5.92 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze buitengerechterlijke ontbinding laat het recht van de Stad onverlet om vergoeding voor de door de Stad geleden schade te vorderen ten gevolge van de niet-nakoming door de gebruiker (met inbegrip van o.a., niet-limitatief: de onbetaalde Vergoeding, nalatigheidsinteressen en alle kosten verbonden aan de ontbinding en ontruiming door de Stad).

Artikel. 5. Kosten en lasten

§1. Het verbruik van elektriciteit, water en/of gas, alsmede de huurkosten der tellers zijn ten laste van de Gebruiker.

§2. De zegel, registratie- en andere kosten met betrekking tot het gebruik, zijn ten laste van de Gebruiker.

Indien het gebruiksrecht zoals omschreven in deze Overeenkomst het voorwerp dient uit te maken van een authentieke akte, zijn alle hieraan verbonden kosten, met inbegrip van de notariskosten en registratierechten, eveneens ten laste van de Gebruiker.

Artikel. 6. Insolventie

In geval van ontbinding / insolventie / faillissement van de Gebruiker, is de Stad gerechtigd om deze Overeenkomst onmiddellijk – zonder ingebrekestelling – eenzijdig te ontbinden.

Artikel. 7. Gebruik, onderhoud en herstellingen en werken

§1. Zorgvuldig gebruik

De Gebruiker is ertoe gehouden om – vanaf de aanvang van deze Overeenkomst en gedurende de volledige duurtijd zoals omschreven in deze Overeenkomst – het Onroerend Goed als een normaal, voorzichtig en redelijk persoon te gebruiken.

§2. Onderhoud & herstellingen

De Gebruiker verbindt zich ertoe om – vanaf de aanvang van deze Overeenkomst en gedurende de volledige duurtijd zoals omschreven in deze Overeenkomst – het Onroerend Goed te onderhouden als een normaal, voorzichtig en redelijk persoon, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het Onroerend Goed bij het einde van deze Overeenkomst terug te geven in minstens dezelfde staat zoals blijkt uit de plaatsbeschrijving, behoudens schade veroorzaakt door overmacht of ouderdom ingevolge een normaal gebruik.

Enkel de grove herstellingen zijn ten laste van de Stad, voor zover ze tenminste niet voortvloeien uit een fout of nalatigheid van de Gebruiker of uit een fout van een persoon, dier of zaak voor dewelke zij moet instaan. In voorkomend geval zijn zij ten laste van de Gebruiker.

Als grove herstellingen worden begrepen deze werken die betrekking hebben op verbouwingen of vernieuwingen met het oog op de algemene stevigheid en instandhouding van het Onroerend Goed.

Alle andere werken worden door de Partijen beschouwd als herstellingen tot onderhoud en zijn ten laste van de Gebruiker.

Minstens eenmaal per jaar, alsmede bij het einde van de Overeenkomst, zal de Gebruiker op haar kosten de centrale verwarming (en boiler) en de elektriciteits- en gasinstallatie laten nazien en onderhouden door een vakman en de Stad hiervan, op diens eerste verzoek, een attest bezorgen.

§3. Veranderingswerken, verbeteringswerken en verfraaiingswerken

Verfraaiings-, verbeterings-, en veranderingswerken aan het Onroerend Goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Stad.

Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de Stad, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de Stad om herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

§4. Nutsvoorzieningen

De Gebruiker moet op de perfecte instandhouding van waterleiding en elektriciteitsinstallatie waken. Hij is verantwoordelijk voor het afsluiten van waterkranen en andere. In de winter moet de installatie tegen de vorst worden beschermd.

§5. Vergunningen

De Gebruiker dient in elk geval zelf in te staan voor het bekomen van de vereiste vergunningen, toelatingen en machtigingen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van diens activiteiten in het Onroerend Goed en voor de uitvoering van eventuele werken.

Artikel. 8. Bijzondere verplichtingen inzake gekweekte maricultuurproducten

§1. Het staat de Gebruiker vrij om (een deel van) diens producten uit het Onroerend Goed rechtstreeks te verkopen aan professionele afnemers en lokale handelaars, doch niet aan particulieren. In dat geval dienen deze producten niet op de Nieuwpoortse visveiling te worden aangeboden. Voormelde betreft een uitzondering op het verhuringsreglement zoals goedgekeurd door het gemeenteraadsbesluit van 17 november 1977.

§2. De (eventuele) verwerking en verkoop van producten in het Onroerend Goed evenals de verpakking van producten in het Onroerend Goed is beperkt tot de gekweekte maricultuurproducten afkomstig uit het Belgische deel van de Noordzee. Het is de Gebruiker verboden andere producten in het Onroerend Goed te verwerken en te verkopen.

De Gebruiker verbindt zich ertoe om de lokale handel te stimuleren en de ondernemers die in het kader van diens beroepsactiviteit producten aankopen

§3. De Gebruiker streeft ernaar om deze gekweekte maricultuurproducten uit het Belgische deel van de Noordzee te laten erkennen als Europees streekproduct en toont hiervoor zijn inspanningen aan. De Gebruiker voorziet daarbij ook in lokale verankering, waarbij in de publiciteit van de producten telkens een link is met Nieuwpoort.

§4. De Gebruiker verbindt zich ertoe om op iedere verpakking van gekweekte maricultuurproducten uit het Belgische deel van de Noordzee, te vermelden "*Nieuwpoortse ...*" of "*Product uit Nieuwpoort*". Het ontwerp van verpakking dient voor verkoop voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad.

§5. De Gebruiker verbindt zich ertoe om de jaarlijkse lancering van diens gekweekte maricultuurproducten te laten plaatsvinden in de Stad Nieuwpoort.

Artikel. 9. Vervreemdingsverbod

§1. De Gebruiker mag de rechten en verplichtingen die zij op basis van deze Overeenkomst verkrijgt – niet geheel of gedeeltelijk aan derden overdragen, noch het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in ondergebruik geven, tenzij mits voorafgaand en uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de Stad.

Onder "*overdracht*" in de zin van dit artikel wordt verstaan: iedere overdracht onder bezwarende titel of om niet, met inbegrip van – maar niet beperkt tot – verkoop, ruil, inbreng in een vennootschap, overdracht ten gevolge van fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng van een algemeenheid van goederen of van een bedrijfstak, en iedere andere vorm van herstructurering van de Gebruiker.

Het overdrachtsverbod geldt eveneens voor de vestiging van zakelijke rechten of persoonlijke genotsrechten op de rechten voortvloeiend uit deze Overeenkomst.

§2. In afwijking van §1 is geen voorafgaand akkoord van de Stad vereist indien de Gebruiker zijn rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst overdraagt aan een Verbonden Vennootschap in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV).

§3. Indien de Verbonden Vennootschap op enig moment na de overdracht ophoudt een Verbonden Vennootschap te zijn in de zin van §2 (bijvoorbeeld ten gevolge van een verkoop van aandelen waardoor de controleverhouding verdwijnt), dient de Gebruiker de Stad hiervan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen. In dat geval wordt de overdracht geacht te zijn geschied zonder voorafgaand akkoord van de Stad en is de Stad gerechtigd, onverminderd haar andere rechten, hetzij het voorafgaand schriftelijk akkoord alsnog te verlenen, hetzij de Gebruiker in gebreke te stellen teneinde de situatie binnen een redelijke termijn van ten hoogste drie (3) maanden te regulariseren.

§4. Onverminderd het voorgaande wordt elke rechtstreekse of onrechtstreekse wijziging van de controle over de Gebruiker in de zin van artikel 1:14 WVV (hierna "*Wijziging van Controle*") gelijkgesteld met een overdracht in de zin van §1, tenzij de Wijziging van Controle plaatsvindt ten voordele van een Verbonden Vennootschap in de zin van §2 en voldaan is aan de voorwaarden van §3. De Gebruiker stelt de Stad onverwijld en uiterlijk binnen vijftien (15) kalenderdagen in kennis van elke Wijziging van Controle.

§5. Iedere overdracht, onderverhuring, ingebruikgeving of andere terbeschikkingstelling in strijd met dit artikel is niet tegenwerpelijk aan de Stad en kan door de Stad worden ingeroepen als een ernstige tekortkoming in de zin van Artikel 12 van deze Overeenkomst, zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling is vereist.

Artikel. 10. Toegang

De Stad of diens afgevaardigde hebben te allen tijde en onder alle omstandigheden recht tot vrije toegang tot het Onroerend Goed.

Artikel. 11. Personeel van de Gebruiker

De Gebruiker is verantwoordelijk voor zijn personeel. De Gebruiker verbindt zich ertoe alle toepasselijke wetgeving na te leven, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de wetgeving inzake sociale lasten, de Welzijnswet van 4 augustus 1996, de Codex over het welzijn op het werk en alle overige reglementering inzake arbeidsveiligheid en -gezondheid.

Artikel. 12. Niet-nakoming

Indien de Gebruiker nalaat aan een of meer van de bovenstaande lasten en voorwaarden te voldoen, zal het College van Burgemeester en Schepenen het recht hebben de Overeenkomst (incl. gebruiksrecht) eenzijdig te beëindigen door een enkele waarschuwing bij aangetekende brief. In voorkomend geval zal de Gebruiker, zes (6) maanden na de betekening, de door hem gebruikte plaats moeten ledig maken en verlaten; zo hij in gebreke blijft zal het College van Burgemeester en Schepenen de ontruiming ambtshalve en op kosten van de Gebruiker doen verrichten.

Artikel. 13. Opschriften en reclame

Het is de Gebruiker verboden eender welke opschriften, borden of reclame op de muren of ruiten van het Onroerend Goed aan te brengen of te schilderen. De Stad zal, op kosten van de Gebruiker, op de daartoe bestemde panelen de naam van de firma in het Nederlands vermelden.

Artikel. 14. Verzekering

De Gebruiker moeten zich verzekeren tegen brandgevaar en dit vooreen voldoende hoog bedrag. . Alle gewone risico's van de Gebruiker zijn ten zijne laste. Hij blijft verantwoordelijk bij alle geschillen die kunnen oprijzen ingeval van brand. Hij is ook verantwoordelijk voor de voorwerpen die hem toebehoren.

§1. De Stad verbindt zich ertoe om – voor de volledige duur van de Overeenkomst - met betrekking tot het Onroerend Goed een brandverzekering af te sluiten, voor een voldoende hoog bedrag én met afstand van verhaal t.a.v. de Gebruiker.

§2. De Gebruiker is – gedurende de duurtijd van de Overeenkomst – gehouden tot- en vrijwaart de Stad op eerste schriftelijke verzoek voor alle schade en/of ongevallen die ingevolge het gebruik van het Onroerend Goed, rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat, zouden worden veroorzaakt, inclusief alle schade die tijdens voormelde duurtijd aan het Onroerend Goed ontstaat behoudens hetgeen bepaald in §1 van huidige bepaling.

De Gebruiker is – gedurende de duurtijd van de Overeenkomst – ook gehouden tot de eigendomsaansprakelijkheid met betrekking tot het Onroerend Goed, dewelke onder meer (niet-limitatief) inhoudt:

- gebrekkige goederen;
- artikel 6.5 t.e.m. 6.17 Burgerlijk Wetboek
- artikel 3.101 Burgerlijk Wetboek;

§3. De Gebruiker verbindt zich ertoe om – voor de volledige duur van de Overeenkomst - met betrekking tot het Onroerend Goed de nodige verzekeringen af te sluiten, voor een voldoende hoog bedrag én met afstand van verhaal t.a.v. de Stad, tot dekking van alle risico's inzake burgerlijke aansprakelijkheid, arbeidsongevallen, inboedel en alle andere risico's die door de wet verplicht dienen te worden verzekerd (onder meer doch niet beperkend de objectieve aansprakelijkheid), behoudens hetgeen bepaald in §1 van huidige bepaling.

De Gebruiker is gehouden tot het afsluiten van een ABR-verzekering in het geval hij (ingrijpende) verbeterings- of herstellingswerken zou uitvoeren.

In elke verzekeringspolis dient opgenomen te worden dat deze niet kan eindigen, om welke reden ook, zonder dat de Eigenaar daar uitdrukkelijk minstens één (1) maand op voorhand per aangetekende brief van verwittigd is.

Deze verzekeringen moeten afgesloten worden bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en moeten uiterlijk worden aangegaan bij de sluiting van deze Overeenkomst.

De Gebruiker verbindt er zich toe om onmiddellijk, op het eerste (1^{ste}) schriftelijk verzoek van de Stad, het bewijs van de voormelde verzekeringspolissen, betalingen en kwijtschriften voor te leggen.

§4. Indien de Gebruiker in gebreke blijft ten aanzien van zijn bovenvermelde verplichtingen uit §3 van huidige bepaling, heeft de Stad de mogelijkheid om zelf alle maatregelen te treffen opdat de nodige verzekeringen worden afgesloten of om de nodige verzekeringen te doen voortlopen en premies te betalen, dit alles op kosten van de Gebruiker. Voormelde doet geen afbreuk aan de andere conventioneel voorziene- of gemeenrechtelijke sanctiemogelijkheden die de Eigenaar kan invoeren.

Artikel. 15. Kennisname

De Gebruiker wordt verondersteld kennis te hebben genomen van onderhavige Overeenkomst en zijn verplicht al de bepalingen ervan stipt na te leven.

Artikel. 16. Toepasselijk recht, reglement en geschillen

Alle geschillen waartoe deze Overeenkomst aanleiding zouden kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechter van de plaats waar het Onroerend Goed gelegen is.

De partijen komen overeen dat op deze Overeenkomst het Belgisch recht van toepassing is.

Deze Overeenkomst valt – behoudens de bepalingen waarbij middels huidige Overeenkomst uitdrukkelijk wordt afgeweken – onder de toepassing van het verhuringsreglement zoals goedgekeurd door het gemeenteraadsbesluit van 17 november 1977, inclusief latere wijzigingen aan het voormelde verhuringsreglement (zie Bijlage (°)). De wijzigingen aan het verhuringsreglement die dateren na ondertekening van deze Overeenkomst door alle Partijen, hebben slechts uitwerking één maand nadat de Stad de Gebruiker per aangetekend schrijven in kennis heeft gesteld van deze wijzigingen.

Indien de Gebruiker zich niet kan vinden in de wijzigingen aan het verhuringsreglement na ondertekening van deze Overeenkomst, heeft de Gebruiker het recht om deze Overeenkomst op te zeggen binnen een periode van één maand nadat de Gebruiker per aangetekende post in kennis is gesteld van deze wijzigingen en met een opzegtermijn van één jaar. Gedurende de opzegtermijn zal slechts het verhuringsreglement zoals gevoegd in bijlage 3 van toepassing zijn.

Artikel. 17. Waarborg

De Gebruiker zal binnen de dertig (30) dagen na het afsluiten van deze Overeenkomst een waarborg ten gunste van de Stad overmaken op rekening BE05 0910 0023 7475 gelijk aan de Vergoeding voor een trimester, zijnde **9.000** EUR.

Deze waarborg zal worden terugbetaald na het verstrijken van het gebruiksrecht en indien het Onroerend Goed in dezelfde staat als bij aanvang (behoudens beschadigingen door ouderdom ingevolge normaal gebruik) van het gebruiksrecht wordt teruggegeven.

Artikel. 18. Asbest

De Stad verklaart dat zij nog niet beschikt over een asbestinventarisatetest met betrekking tot het Onroerend Goed. Als de Stad tijdens de duur van deze Overeenkomst een asbestinventarisatetest ontvangt, overhandigt zij daarvan een kopie aan de Gebruiker binnen een termijn van één maand na de datum vermeld op het asbestinventarisatetest.

Artikel. 19. Plaatsbeschrijving

§1. De intredende plaatsbeschrijving (de "***Intredende Plaatsbeschrijving***") wordt opgemaakt voor de ingenottreding.

Partijen stellen samen een omstandige en Intredende Plaatsbeschrijving op. De Intredende Plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide Partijen. Als de Partijen geen

akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de Partijen een deskundige aanduiden die een Intredende Plaatsbeschrijving opmaakt.

§2. Bij het verstrijken van de duur van deze Overeenkomst zoals omschreven in artikel 2 van deze Overeenkomst, zal het Onroerend Goed in minstens dezelfde goede staat teruggegeven worden, met uitzondering van de normale slijtage. Het komt de Stad toe om te beslissen of de uitgevoerde aanpassings- of verbouwingswerken moeten worden verwijderd op kosten van de Gebruiker of dat voormelde werken behouden blijven, doch zonder recht op enige vergoeding.

Partijen maken dan ook bij het verstrijken van de duurtijd van deze Overeenkomst (zowel bij verstrijken van Initiële Duurtijd als desgevallend bij het verstrijken van de Hernieuwing), een uittredende plaatsbeschrijving (de "***Uittredende Plaatsbeschrijving***") op.

De partijen stellen samen de omstandige Uittredende Plaatsbeschrijving op. De Uittredende Plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door beide Partijen. Als de Partijen geen akkoord bereiken, kan de rechter op vordering van één van de Partijen een deskundige aanduiden die een Uittredende Plaatsbeschrijving opmaakt.

§3. Eventuele kosten van de plaatsbeschrijvingen worden gedragen door de Partijen, ieder voor de helft.

Artikel. 20. Ontbindende voorwaarde

Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen tot ondertekening van deze Overeenkomst niet wordt vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en/of een procedure voor de Raad van State.

Artikel. 21. Voorrangsregeling

Partijen zijn gebonden door de voorwaarden en modaliteiten zoals voorzien in deze Overeenkomst (incl. bijlages), de Leidraad (incl. haar bijlagen) en / of het Voorstel.

Indien deze Overeenkomst, de Leidraad (incl. haar bijlagen) en-/of het Voorstel tegenstrijdig zijn, geldt dat:

- deze Overeenkomst voorrang heeft op de Leidraad (incl. haar bijlagen) en het Voorstel;
- de Leidraad (incl. haar bijlagen) voorrang heeft op het Voorstel.

Artikel. 22. Nietigheid

De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst noch van deze Overeenkomst in haar geheel aan.

Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

Artikel. 23. Uitwerking

Deze Overeenkomst komt slechts tot stand- en kent slechts enig recht-/verplichting toe vanaf de datum van haar ondertekening door alle Partijen. Aldus opgemaakt in twee (2) exemplaren ([°] blz.) waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Nieuwpoort, op [°]

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "*gelezen en goedgekeurd*".

Voor **STAD NIEUWPOORT**

Jolien Depondt

Rik Lips

wd. Algemeen Directeur

Voorzitter Gemeenteraad

Voor de **GEBRUIKER**

[°]

[°]

BIJLAGEN:

1. [Intredende Plaatsbeschrijving];
2. Verhuringsreglement (incl. geldende wijzigingen) op datum van ondertekening van de Overeenkomst.