



OVEREENKOMST HUUR POP-UP STORE STATIONSSTRAAT 94, 9100 SINT-NIKLAAS

Centrummanagement Sint-Niklaas vzw
Grote Markt 1
9100 Sint-Niklaas
BE0474593878



OVEREENKOMST HUUR POP UP STORE

Tussen de ondergetekenden:

- A. Centrummanagement Sint-Niklaas vzw, vertegenwoordigd door de heer Carl Hanssens, voorzitter en de heer Eric Van Remortel, secretaris van de vzw Centrummanagement Sint-Niklaas

Hierna genoemd de verhuurder;

- B. (naam + rechtsvorm),
vertegenwoordigd door

Hierna genoemd de huurder;

Is overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De vzw centrummanagement Sint-Niklaas heeft het handelspand gelegen Stationsstraat 94 te Sint-Niklaas voor een periode van twee jaar ter beschikking. Gedurende deze twee jaar heeft de vzw Centrummanagement Sint-Niklaas het recht om het pand tijdelijk (in periodes van drie tot zes maanden) ter beschikking te stellen aan derden, via een huurovereenkomst voor Pop-Up Stores.

Eén van de actiepunten gedefinieerd in het "Detailhandelsplan van Sint-Nikaas", goedgekeurd in de Gemeenteraad van 24 maart 2017, is het opzetten van een Retail Lab, waarin startende en bestaande detailhandelaars de kans krijgen om hun winkelconcept tijdelijk uit te testen op een locatie in het focusgebied van de stad Sint-Niklaas. De detailhandelaar krijgt de kans om aan voordelige voorwaarden het handelspand te betrekken, met als doel om daarna goed voorbereid te kunnen doorstarten elders in datzelfde focusgebied.

Deze overeenkomst legt de modaliteiten vast van tijdelijke Pop-Up-huur die wordt toegestaan.

VOORWERP

Artikel 1

De verhuurder en de huurder sluiten een overeenkomst 'Pop-up stores' af met als voorwerp de terbeschikkingstelling van het handelspand gelegen Stationsstraat 94 te 9100 Sint-Niklaas, kadastraal gekend onder 3^e Afdeling, sectie E , perceelnummer 0362C6 met een oppervlakte van 75 m² op het gelijkvloers, 75 m² op de eerste verdieping en 75 m² op de tweede verdieping.

De Pop-Up-huurovereenkomst houdt in dat de verhuurder, in dit geval de vzw Centrummanagement Sint-Niklaas, aan de huurder, het winkelpand gelegen Stationsstraat 94 ter beschikking stelt voor een vooraf gedefinieerde periode voor de exploitatie van een kleinhandel of het ambachtsbedrijf van de huurder. Deze overeenkomst verleent aan de

huurder enkel het recht tot gebruik van het genoemde handelspand onder de in deze overeenkomst strikt omschreven voorwaarden.

Artikel 2

Gelet op het tijdelijk karakter is deze overeenkomst niet onderworpen aan de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn voor de huur- en de handelshuurovereenkomsten. Het contract valt onder het toepassingsgebied van het decreet van 7 juni 2016, houdende huur van korte duur voor handel en ambacht (verder: het pop-updecreet) en dit voor alle in het contract opgenomen gedeelten van het verhuurder goed.

De huurder erkent uitdrukkelijk de tijdelijke aard van zijn recht en dat bij de onderhavige overeenkomst geen huurrechten, van welke aard ook, tot stand werden gebracht.

Het is de huurder niet toegelaten, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verhuurder, zijn rechten over te dragen aan een derde of het ter beschikking gestelde goed te laten gebruiken door iedere andere derde en dit onder om het even welke vorm.

Louter in onderling akkoord tussen de verhuurder en de huurder, bestaat de mogelijkheid de pop-up-huur van het handelspand op te splitsen. De modaliteiten dienen vastgelegd te worden in een addendum bij deze overeenkomst.

Artikel 3

Het onroerende goed zoals omschreven in artikel 1, wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt met al de heersende, lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en zonder dat de huurder aan de verhuurder een schadevergoeding mag vragen op grond van om het even welk zichtbaar of onzichtbaar gebrek van het goed.

BESTEMMING

Artikel 4

Het handelspand, waarop de overeenkomst betrekking heeft, wordt aan de huurder ter beschikking gesteld om er uitsluitend detailhandelsgerelateerde activiteiten te huisvesten. Het handelspand mag niet gebruikt worden als hoofdverblijfplaats. De eerste en tweede verdieping zijn niet publiek toegankelijk en mogen louter als stockageruimte gebruikt worden.

De huurder mag in het goed geen activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die buiten het bestek van deze overeenkomst vallen, tenzij mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

De verhuurder neemt geen enkele bewakingsopdracht op zich. Zij is niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen, beschadigingen of diefstal van de voorwerpen die zich bevinden in het goed.

De verhuurder neemt wel de brandverzekering voor zijn rekening, waardoor het goed en het meubilair verzekerd zijn tegen brandschade. Ook de handelsgoederen van de huurder die zich in het pand bevinden, zijn verzekerd voor een waarde van 25.000 EUR.

DUUR

Artikel 5

Het pop-updecreet is van toepassing op de huur van onroerende goederen die gesloten is voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar. De huur gaat in op(datum) en wordt aangegaan voor een periode van maanden. De einddatum van de overeenkomst is hierdoor voorzien op (datum). De pop-up-periode mag nooit korter zijn dan 3 maanden en nooit langer zijn dan 6 maanden. In deze periode zit eveneens de tijd voor opbouw- en afbraak inbegrepen. Opbouw mag maximum 5 werkdagen bedragen. Afbraak maximum 2 werkdagen.

De overeenkomst is op ieder moment herroepbaar door de verhuurder indien blijkt dat de huurder de toekenningsvoorwaarden, toegevoegd in addendum 1 van deze overeenkomst, niet respecteert.

Vroegtijdige opzeggen door de huurder is mogelijk, mits in achtneming van een opzegperiode van 1 maand. De opzegging moet per aangetekend schrijven worden meegedeeld. Het beëindigen van de overeenkomst leidt niet tot enige vergoeding ten gunste van de huurder. De datum van de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder zal worden aanzien als deze van wederterbeschikkingstelling van het goed.

Elke behoorlijk vastgestelde niet-naleving van de voorwaarden van deze overeenkomst, zal leiden tot een ingebrekestelling van de huurder en verleent, gezien het tijdelijk karakter van deze overeenkomst, de verhuurder het recht om éézijdig deze overeenkomst te verbreken. Bij de éézijdige verbreking door de eigenaar op grond van vastgestelde inbreuken begaan door de huurder bij uitvoering van de overeenkomst, kan deze laatste geen aanspraak maken op enige vergoeding.

VERGOEDING

Artikel 6

De huurprijs wordt bepaald op 990 EUR per maand. De huurprijs wordt niet geïndexeerd. Ze is betaalbaar aan de verhuurder door storting of overschrijving van het verschuldigde bedrag op het rekeningnummer BE62 2930 3568 6961 van de vzw Centrummanagement Sint-Niklaas, en wel vóór de vijfde dag van elke maand. De eerste betaling wordt uitgevoerd vóór(datum). Wanneer de overeenkomst door één van de partijen bij aangetekend schrijven worden opgezegd, moet de huurder voor de maand waarin de opzegging wordt betekend de maandelijkse huurprijs betalen. Wanneer de opzegperiode niet verstrijkt in de maand waarin de opzegging wordt betekend, moet de huurder voor de maand volgende op de betekening van de opzegging een vergoeding betalen pro rata van het werkelijk aantal kalenderdagen dat hij nog beschikte over het goed.

Ten laatste de dag voor de overhandiging van de sleutel dient een huurwaarborg betaald te worden op het rekeningnummer BE62 2930 3568 6961 ten bedrage van 990 EURO, hetzij het equivalent van 1 maand huurprijs. Zolang deze waarborg de rekening van de verhuurder niet bereikt, zal de sleutel niet overhandigd worden

Artikel 7

Indien de huurprijs niet op de vastgestelde datum is betaald, zal op het verschuldigde bedrag, zonder ingebrekestelling en van rechtswege, een verwijlinterest van 6% per maand worden aangerekend, en dit vanaf de vervaldag tot op de dag van de betaling ervan, met behoud van alle rechten en vorderingen ten voordele van de verhuurder.

Artikel 8

Naast de huurprijs zal het verbruik voor gas, water en elektriciteit aangerekend worden aan de huurder volgens de volgende tarieven :

- Gas: € / Kwh
- Elektriciteit :€ / Kwh.
- Water : € /m³

Omwille van de continuïteit binnen een context van tijdelijke winkelconcepten wordt het contract met de energieleverancier afgesloten op naam van de verhuurder. De meterstanden worden vastgesteld bij overhandiging van sleutel, zowel aan het begin als op het einde van de Pop-upperiode.

ONDERHOUD – HERSTELLINGEN

Artikel 9

De huurder zal het ter beschikking gestelde goed betrekken als een goede huisvader. Hij wordt geacht het pand in oorspronkelijke staat achter te laten, zoals vastgesteld door beide partijen bij de plaatsbeschrijving voor de start van de Pop-Up huurovereenkomst. .

De inrichting van het pand wordt minimum 1 week voor het overhandigen van de sleutel besproken met de centrummanager, op basis van een inbouwplan.

De huurder moet instaan voor de reinheid en het onderhoud. De huurder moet eveneens instaan voor de inboedel. Hij wordt ook geacht tweewekelijks de vitrines te laten schoonmaken. Voor en na elke nieuwe pop-up periode wordt het pand schoongemaakt door de verhuurder. De verhuurder behoudt zich ten allen tijde het recht voor om te oordelen over de orde en netheid van de pand en de inrichting, gezien zijn merk gekoppeld is aan de uitbating. Het niet garanderen van reinheid en netheid kan een argument zijn om de pop-up-overeenkomst vroegtijdig stop te zetten.

Tijdens de uitvoering van de overeenkomst wordt de huurder geacht alle nodige herstellingen te signaleren aan de verhuurder. In onderlinge overeenkomst wordt een aanpak voor de herstelling afgesproken. Uitgezonderd de overeengekomen afspraken rond potentiële herstellingen, is het de huurder niet toegestaan om aan het goed andere werken uit te voeren. De verhuurder is gehouden de zware herstellingen en het groot onderhoud voor zijn rekening te nemen, behalve indien deze het gevolg zijn van een gebrek aan onderhoud door de huurder.

De verhuurder houdt zich het recht voor, gelet op de tijdelijke aard van deze overeenkomst, slechts die werken uit te voeren die hij gepast vindt in het kader van zijn verantwoordelijkheid, zonder dat de huurder hiertegen enig bezwaar kan opwerpen of enige eis kan doen gelden.

De huurder mag zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder, de buitenmuren van het hem ter beschikking gestelde goed niet voor reclamedoeleinden aanwenden. Beelden en/of stickers aan of rondom de gevel van het betreffende handelspand moeten vooraf afgestemd worden met de verhuurder.

Artikel 10

De verhuurder staat in voor de volgende kosten :

- Schilder -, vloer- en plafondwerken
- Internetverbinding
- Basis modulaire meubels- en inrichtingselementen, zoals omschreven tijdens plaatsbeschrijving.
- Basis verlichtingselementen, zoals omschrijven bij plaatsbeschrijving.
- Vergoeding Sabam voor het afspelen van radiomuziek.
- Tablet en licentie Joyn om Oh-punten te kunnen uitreiken
- Kassasysteem, inclusief introductie van producten en basisopleiding
- KBC-bancontactterminal ter beschikking,, mits KBC-bankrekening en vergoeding van de transactiekost door de huurder.
- Brandverzekering, inclusief aanwezige goederen voor een waarde van €25.000
- Installeren van stroompunten.
- Gas, elektriciteit en wateraansluiting, mits vergoeding van het verbruik door de huurder

Artikel 11

De verhuurder en zijn afgevaardigden hebben steeds toegang tot het goed voor nazicht en bezoeken in functie van de uitbating van het Retail Lab. De huurder moet zich schikken naar elke onderrichting die hem wordt gegeven ter gelegenheid van een dergelijk bezoek.

VERZEKERING

Artikel 12

De verhuurder verbindt zich ertoe zijn aansprakelijkheid ingevolge brand, waterschade, verlies van het pand of schade van allerlei aard aan het pand te laten verzekeren voor de werkelijk waarde ervan. De verzekeraar van de verhuurder heeft een afstand van verhaal genomen ten opzichte van de huurder.

De verhuurder zal eveneens de inhoud, meubelen en materieel, in het pand aanwezig laten verzekeren voor een waarde van 25.000 EUR voor de risico's van brand en aanverwante risico's. Indien de huurder meer inhoud wenst te verzekeren dan moet hij hier zelf in voorzien.

De verhuurder verbindt zich ertoe de premies van deze verzekeringen stipt op de vervaldag te betalen.

De huurder verbindt zich ertoe alle andere nodige verzekeringen te nemen zoals bijvoorbeeld een verzekering op het vlak van bestuurdersaansprakelijkheid of personeelsbeheer indien van toepassing.

LASTEN EN TAKSEN

Artikel 13

Alle belastingen en taksen met betrekking tot het ter beschikking gestelde goed, zoals onroerende voorheffing zijn voor de rekening van de verhuurder. Andere lasten en taksen met betrekking tot de uitbating van een handelszaak, zoals bijvoorbeeld privatisering van het openbaar domein omwille van stoepborden, zijn voor rekening van de huurder.

GESCHILLEN - REGELING

Artikel 14

De verhuurder en de huurder erkennen dat deze overeenkomst niet onder de handelshuurwetgeving valt. Alle geschillen die tussen de contracterende partijen zouden kunnen ontstaan, nopens de toepassing van de huidige overeenkomst zullen beslecht worden door de rechtbanken die bevoegdheid hebben.

KEUZE DOMICILIE

Artikel 15

Alle briefwisseling in verband met de huidige overeenkomst zal rechtsgeldig gezonden worden:

- A. Voor de verhuurder, aan de heer Carl Hanssens, voorzitter en de heer Eric Van Remortel, secretaris van de vzw Centrummanagement Sint-Niklaas, Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas.

- B. Voor de huurder aan
-
-

De overeenkomst wordt geregeld naar Belgisch recht. Aldus opgemaakt in twee exemplaren, ieder der partijen verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.
Sint-Niklaas, (datum)

De verhuurder
Carl Hanssens,
Voorzitter vzw Centrummanagement Sint-Niklaas

De huurder
.....,
.....

Eric Van Remortel
Secretaris vzw Centrummanagement Sint-Niklaas

ADDENDUM 1 : TOEKENNINGSVOORWAARDEN RETAIL LAB

Kandidaat-huurders van het Retail Lab te Stationsstraat 94 in Sint-Niklaas kunnen hun aanvraag indienen indien deze voldoet aan de voorwaarden, zoals hieronder beschreven. De aanvraag is pas ontvankelijk zodra het **aanvraagformulier**, met de daarbij horende bijlagen wordt doorgestuurd naar centrummanagement@sint-niklaas.be en u via datzelfde mailadres bevestiging krijgt van goede ontvangst. Afgifte van het aanvraagdossier aan de centrummanager in ruil voor een ontvankelijkheidsbewijs is ook mogelijk. Het aanvraagdossier dient uiterlijk 2 maanden voor de gewenste pop-upperiode ingediend te worden.

Indien u als kandidaat-huurder een aanvraagdossier indient, onderschrijft u de volgende voorwaarden :

Artikel 1

Kandidaat-huurders van het Retail Lab te Stationsstraat 94 in Sint-Niklaas voldoen aan volgende voorwaarden :

- **Meerderjarige natuurlijk personen of handels- en ambachtsondernemingen** naar privaatrecht en kunstenaars als vorm van niet-handelsondernemingen, in het bezit van een ondernemingsnummer ofwel in het bezit van de nodige documenten die vereist zijn om een ondernemingsnummer te verkrijgen, vóór de start van de uitvoering van de pop-upovereenkomst.
- De huurder moet een bewijs van **goed zedelijk gedrag** kunnen voorleggen.
- **De nadruk dient te liggen op producten en diensten gericht op de consument als eindgebruiker. Het betreft kleinhandel** : het wederverkopen op gewone wijze van producten aan de consument, zonder deze producten andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn en waarvoor de gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de verkoper en de consument in de vestigingseenheid vereist is. Voor dit reglement worden hiermee gelijkgesteld de verkopen van producten aan de consument door de producenten of hun vertegenwoordigers, alsook mengvormen met minimum 50% omzet komende uit kleinhandels. Met diensten wordt bedoeld alle prestaties die
 - Een handelsdaad of een ambachtsactiviteit uitmaken
 - Gewoonlijk tegen vergoeding geleverd in de vestigingseenheid van de dienstverstrekker
 - Niet vallen onder definitie van kleinhandel zoals hierboven vermeldt.
- De onderneming stelt een winkelconcept voor dat extra **belevingswaarde** brengt voor de stadskernbezoeker. Een winkelconcept dat **complementair** is aan het huidige aanbod in de stadskern. Op aanvraag is er een wensenlijst ter beschikking, maar nieuwe concepten kunnen ook worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur van de vzw centrummanagement. De meerwaarde voor het Sint-Niklaas retail-landschap en het onderscheidend vermogen moet blijken uit het ingediende aanvraagdossier.

- De onderneming heeft de **intentie achteraf door te groeien als detailhandelszaak** in de **het focusgebied**, zoals omschreven in het detailhandelsplan, goedgekeurd door de Gemeenteraad van 24 maart 2017. De toekomstvisie, het commercieel potentieel en de levensvatbaarheid van het concept moet blijken uit het financieel business plan dat ingediend moet worden als één van de verplichte bijlagen. De potentiële kandidaat dient zijn/haar plan in volgens de structuur van de **Startsimulator** van Unizo, die je kan downloaden via de link : <https://www.unizo.be/starters/projecten/startsimulator-neem-een-vliegende-start-met-jouw-eigen-zaak>
- De handelszaak in het Retail Lab is **minimum 5** dagen per week te **openen** van 10u tot 18u. De huurder verbindt zich ertoe deel te nemen aan de vier zondagsopeningen vastgelegd door de vzw centrummanagement (Rode Loper dagen, Terrasjesdagen, Oh-dagen, Winterwinkelzondag, telkens van 14u tot 18u).
- **Beelden** en **stickers** aan of rondom de gevel van het Retail Lab worden vooraf **afgestemd** met de centrummanager.
- In communicatie omtrent de handelszaak worden het **logo van Retail Lab** standaard meegenomen.
- De huurder maakt zich vrij voor **tussentijdse evaluatiemomenten** met de centrummanager. Afhankelijk van het winkelconcept zullen relevante parameters afgesproken worden aan het begin van de pop-upperiode.
- De huurder is transparant over de **financiële resultaten** van de onderneming tijdens de pop-upperiode en dit ten laatste 2 maanden na het einde van de pop-up.
- De huurder engageert zich om tijdens de Pop-up huurperiode één van de volgende **Unizo coachingstrajecten** te doorlopen:
 - Voor startende ondernemers, vragen we het traject 'Go 4 Business' te volgen. Alle info via <https://www.unizo.be/starters/projecten/go4business>. Deelname aan het traject kost €150 incl BTW en wordt terugbetaald aan het einde van de Retail Lab pop-upperiode, op voorwaarde dat alle modaliteiten van deze overeenkomst gerespecteerd werden.
 - Voor bestaande ondernemers raden we het traject 'Road 2 Growth' aan. Alle info via <https://www.unizo.be/projecten/road-growth-nieuwe-uitdagingen-voor-jouw-onderneming> . Deelname aan het traject kost €250 excl BTW en wordt terugbetaald aan het einde van de Retail Lab pop-upperiode, op voorwaarde dat alle modaliteiten van deze overeenkomst gerespecteerd werden.
- De huurder engageert zich om een **getuigenis** te doen over het project, die de vzw centrummanagement nadien mag gebruiken in relevant communicatie- en stadspromotiekanalen.

Artikel 2

Als huurder van het Retail Lab kan u **vrijblijvend** gebruik maken van volgende faciliteiten of diensten, u aangeboden door de vzw centrummanagement Sint-Niklaas:

- Eén gratis reportage op stads-TV, bij opening van het nieuwe concept.
- Online promotie via www.insintniklaas.be en de bijhorende facebook-pagina
- Gedeeltelijke bestickering van de vitrine in onderling overleg

Uiteraard kan de huurder bij doorstart naar het reguliere circuit beroep doen op de [kernversterkende premies](#) van Stad Sint-Niklaas, indien alle voorwaarden daarvoor voldaan zijn.

Artikel 3

Het aanvraagdossier zal worden voorgelegd aan het dagelijks bestuur van de vzw Centrummanagement, die de verschillende aanvragen in overweging zal nemen en zal prioriteren indien nodig. Het dagelijks bestuur van de vzw centrummanagement is een bestuursorgaan met vertegenwoordiging van handel – en horecapartners, alsook politieke vertegenwoordiging.

Het dagelijks bestuur zal aanvragen beoordelen op basis van volgende **criteria** :

- Beantwoorden aan de vooropgestelde voorwaarden uit artikel 1 van dit addendum.
- Persoonlijke motivatie en ambitie van de kandidaat
- Lokale verankering
- Originaliteit en vernieuwend karakter
- Potentieel en levensvatbaarheid van het concept, ook na het Retail Lab.
- Toegevoegde waarden ten opzicht van het bestaande retail-aanbod in Sint-Niklaas
- Flexibiliteit van de kandidaat in functie van planning en huurtermijn.

Kandidaat-huurders erkennen dat het dagelijks bestuur van de vzw centrummanagement zich het recht behoudt om hen/hun organisatie te weigeren op grond van het ingediende dossier.

De **vzw centrummanagement kan, indien de omstandigheden die vereisen, het project of een deel ervan wijzigen, uitstellen, inkorten of stopzetten** (bijvoorbeeld bij te weinig kandidaten of er is een permanente huurder gevonden voor het pand). De vzw centrummanagement kan daarvoor niet aansprakelijk gesteld worden.

Het dagelijks bestuur komt maandelijks samen op de **eerste dinsdag van de maand. Minimum één week vooraf dient de kandidaat-huurder zijn dossier in.**

- Indien de gewenste start van de pop-upperiode voorzien is binnen de 2 maanden, zal het dagelijks bestuur feedback geven over het al dan niet weerhouden van de kandidatuur minimum 1 week na de vergadering van het dagelijks bestuur
- Indien de gewenste start van de pop-upperiode voorzien is op een termijn die langer is dan 2 maanden, kan het dagelijks bestuur zich het recht toewijzen om de beslissing uit te stellen, in afwachting van potentieel betere aanvragen. Indien het dagelijks bestuur onmiddellijk overtuigd is van de meerwaarde, kan de aanvraag ook goedgekeurd worden. In elk geval ontvangt u feedback over het al dan niet weerhouden van de kandidatuur minimum 1 week na de vergadering van het dagelijks bestuur.