



HUUROVEREENKOMST

Tussen : **BRUSSELS INTERNATIONAL TRADE MART Ltd. & C° BV**
Atomiumsquare 1 BP 211
B- 1020 BRUSSEL
BE 413.030.255 - RPR Brussel
Vertegenwoordigd door GUEST bv, General Manager, met als vaste
vertegenwoordiger, Guy Stevens,
Hierna genoemd "B.I.T.M."

En : **STAD BRUSSEL**
Hallenstraat 4
B - 1000 Brussel
BE-0207.373.429 - RPR Brussel
Vertegenwoordigd door Dhr. Philippe Close, Burgemeester en Dhr. Dirk Leonard,
Gemeentesecretaris,
Hierna genoemd "De Stad Brussel"

En : **POLITIEZONE BRUSSEL HOOFDSTAD – ELSENE**
Kolenmarkt 30
B - 1000 Brussel
BE54 0910 1263 6297

Vertegenwoordigd door Dhr. Christos Doukeridiss, Vice-Voorzitter van het Politiecollege
en Dhr. Dirk Leonard, Secretaris van de Politiezone,
Hierna genoemd "de Politiezone"

Inleiding

Brussels International Trade Mart (hierna 'Trademart') verenigt permanente exposanten van textielproducten, mode, interieur, enz. die daar modellen van hun producten en diensten presenteren aan professionele kopers in de sector van hun activiteit.

In die context aanvaardt B.I.T.M., bij wijze van uitzondering, krachtens onderhavige overeenkomst om aan De Stad Brussel een lokaal zoals bepaald in artikel 1, te verhuren.

Voor zover nodig heeft B.I.T.M., in de hoedanigheid van erfpachter van de locatie waar de lokalen zich bevinden, aan de Stad Brussel en aan Brussels Expo de toestemming gevraagd en verkregen voor, of geen bezwaar ontvangen tegen de verhuur van genoemde lokalen aan de Stad Brussel voor de genoemde doeleinden.

In elk geval mag het gebruik dat krachtens onderhavige overeenkomst wordt toegestaan geen afbreuk doen aan de hoofdactiviteit van Trademart, aan die van haar exposanten noch aan die van Brussels Expo.

Ten blijke waarvan het volgende is overeengekomen:

Artikel 1 – Lokalen

B.I.T.M. stelt ter privaatieve beschikking van de Stad Brussel en de Politiezone, die aanvaardt, vanaf de datum bepaald in artikel 2, een ruimte van **664m²** gelegen in de Trademart, Atomiumsquare 1 BP 211 in 1020 Brussel.



De Lokalen zijn gekend onder de naam van **Casablanca 307-313** en bevinden zich op niveau C, zoals weergegeven op het plan in Bijlage 1 en worden voorzien van een eigen ingang die door B.I.T.M. zal worden ingericht in overeenstemming met artikel 13 ("Verbeteringen aan de Lokalen").

De Stad Brussel huurt ook **3** privé-parkeerplaatsen op de parking **P3** (plan in Bijlage 2).

De Lokalen worden ter beschikking gesteld in overeenstemming met artikel 13.

De eventuele oppervlakten vermeld in deze overeenkomst of op het plan in Bijlage 1 zijn louter indicatief en worden niet gegarandeerd.

De Politiezone zal de Lokalen en de gemeenschappelijke delen als een goed huisvader gebruiken en zal zich onder meer onthouden van elke indruist tegen de vereisten van de verzekeringspolissen, waarvan de relevante bepalingen op afspraak geconsulteerd kunnen worden bij de technische dienst van B.I.T.M.

Onverminderd een normale toegang tot de Lokalen en niettegenstaande elke andersluidende bepaling, zal B.I.T.M. op elk moment de volledige en totale beheersing over en genot van de gemeenschappelijke delen behouden.

De in dit artikel bedoelde Lokalen kunnen naar eigen inzicht van B.I.T.M. worden vervangen door Lokalen van gelijke oppervlakte, met een opzegtermijn van minstens één (1) jaar aan de Stad Brussel en de Politiezone, op voorwaarde dat B.I.T.M. de verhuis- en herinstallatiekosten draagt.

Artikel 2 – Duur van de huidige overeenkomst en datum van de terbeschikkingstelling van de lokalen

De Duur van de overeenkomst is bepaald op 9 jaar vanaf de datum van terbeschikkingstelling van de Lokalen, zijnde **01/07/2024**.

Artikel 3 – Bestemming

De lokalen zijn hoofdzakelijk bestemd als politiekantoor voor de mobiele brigade Laken van de politiezone.

Het is de Stad Brussel verboden in de Lokalen enige activiteit te ontplooiën die vreemd is aan de hoofdactiviteit van de Politie of aan wat daar een gewoonlijke en complementaire aanvulling van vormt.

In elk geval erkennen en aanvaarden de partijen uitdrukkelijk dat de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur niet van toepassing is en op geen enkele wijze van toepassing zal zijn op deze overeenkomst. Het is de Stad Brussel dan ook uitdrukkelijk verboden om de Lokalen te gebruiken voor de uitoefening van commerciële of ambachtelijke activiteiten die rechtstreeks in contact staan met het publiek, of voor welk doel dan ook dat zou kunnen leiden tot de toepassing van voornoemde wet van 30 april 1951.

De toelating, gegeven aan de Stad Brussel en de Politiezone, om bepaalde activiteiten uit te oefenen impliceert geen enkele waarborg of tussenkomst vanwege B.I.T.M. inzake het verkrijgen van de administratieve of andere vergunningen die voor De Stad Brussel en de Politiezone noodzakelijk kunnen zijn voor de uitoefening van haar activiteiten en zal ook niet als dusdanig worden beschouwd. B.I.T.M. kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden in geval van weigering of vertraging bij het verkrijgen van dergelijke vergunningen door de Stad Brussel, zowel op het moment van de terbeschikkingstelling als tijdens de volledige duur van deze overeenkomst.

Aldus zal De Stad Brussel, op eigen kosten en risico, en onder haar eigen verantwoordelijkheid, zorgen voor het verkrijgen van alle administratieve en andere vergunningen in verband met de



uitoefening van haar activiteiten of met de uitbating van hun installaties, voor alle reglementair vereiste installatie van uitrusting of inrichting en voor de betaling van alle bedragen, heffingen of andere rechten in verband met het gebruik van de Lokalen en de activiteiten die er worden uitgeoefend, en dit zowel bij de terbeschikkingstelling van de Lokalen als tijdens de volledige duur van deze overeenkomst, en dit zowel onder de huidige regelgeving als onder elke regelgeving die van kracht zou worden in de loop van deze overeenkomst.

Onverminderd het voorgaande verbindt de Stad Brussel zich ertoe om, voorafgaand aan de indiening bij de bevoegde autoriteiten van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, een milieuvergunning of een andere toelating, of van een aanvraag met betrekking tot een bestaande stedenbouwkundige of milieuvergunning, B.I.T.M. hiervan voorafgaandelijk op de hoogte te brengen en haar ontwerpaanvraag (het "Project") samen met de bijbehorende documenten in te dienen. B.I.T.M. behoudt zich het recht voor om de voorwaarden van het Project te wijzigen, binnen een redelijke termijn en om elke reden die passend is voor de Trademart of voor de samenhang van de vergunningen en toelatingen die betrekking hebben op de Lokalen of meer in het algemeen de Trademart.

Bovendien zullen de Stad Brussel en de Politiezone alle nodige stappen ondernemen om de politie en de brandweer in te lichten over de organisatie van hun activiteiten in de Lokalen, zelfs buiten de wettelijke of reglementaire verplichtingen om, en zullen zij hun bevelen of aanbevelingen opvolgen.

De Stad Brussel en de Politiezone zullen B.I.T.M. op haar eerste verzoek het bewijs leveren van de naleving van de voorgaande paragraaf.

Artikel 4 – Huurvergoeding

De maandelijkse vergoeding, te betalen door **de Stad Brussel**, wordt initieel vastgelegd op **14.798€/maand**, exclusief BTW.

De huurvergoeding, te betalen door **de Stad Brussel**, voor de **3 privé-parkingplaatsen** op de buitenparking P3 is initieel vastgelegd op **37,50 €/maand per plaats** (excl. BTW).

B.I.T.M. financiert de inrichtingskosten van de lokalen, voor een totaal bedrag van **534.276€** (incl. éénmalige financiële kost 4% en niet-recupereerbare BTW). Deze kosten worden maandelijks door de Stad Brussel terugbetaald en zitten vervat in de vergoeding voor de terbeschikkingstelling van de Lokalen, zoals beschreven in Artikel 1 van de overeenkomst.

De kosten en lasten te dragen door de Stad Brussel, met name de elektriciteitskosten verbonden aan de Lokalen en, indien deze afzonderlijk factureerbaar zijn aan **de Politiezone**, de kosten voor verwarming, koeling, ventilatie, en waterverbruik, zijn niet inbegrepen in de huurvergoeding en zullen afzonderlijk worden gefactureerd aan **de Politiezone**, overeenkomstig Artikel 10. Hetzelfde geldt voor de taksen en voorheffingen, alsook voor de kosten voor de registratie van deze overeenkomst en haar bijlagen, die ten laste zullen vallen van de **Stad Brussel** overeenkomstig Artikel 11.

Artikel 5 – Indexering

Het bedrag van de maandelijkse huurvergoeding, zoals bedoeld in Artikel 4, is gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen, zoals maandelijks gepubliceerd door de Federale Overheidsdienst Economie. Ieder jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zal de huurvergoeding, in voorkomend geval, verhoogd worden overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{\text{Basis huurvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basis huurvergoeding is de huurvergoeding vermeld in Artikel 4.



De nieuwe index is de index van de consumptieprijzen van de maand die de aanpassing van de maandelijkse huurvergoeding voorafgaat.

De basisindex is de index van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand waarin deze overeenkomst werd afgesloten.

Bijgevolg zal de wijziging van voormelde index, in voorkomend geval, automatisch en zonder ingebrekestelling leiden tot een proportionele verhoging van de maandelijkse huurvergoeding. Indien dat de berekeningsbasis van de officiële index van de consumptieprijzen zou worden gewijzigd, of de index zou worden geschrapt of geregionaliseerd, komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat het bedrag van de maandelijkse huurvergoeding gekoppeld zal worden aan de index die ter vervanging gepubliceerd zal worden in het Belgisch Staatsblad door de bevoegde instantie, of, bij gebreke daaraan, aan elk systeem dat deze index zal vervangen om als basis te dienen voor de berekening van de bezoldiging van het overheidspersoneel. In de afwezigheid van dergelijk systeem van indexering, om welke reden ook, verbinden de partijen er zich toe om te goeder trouw te onderhandelen met het oog op een regelmatige aanpassing van de maandelijkse huurvergoeding aan de eventuele stijging in de kosten van levensonderhoud.

Artikel 6 – Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van alle verplichtingen die voor haar uit deze overeenkomst voortvloeien, verbindt de Stad Brussel er zich toe om uiterlijk bij de ondertekening van deze overeenkomst ten gunste van B.I.T.M. een onherroepelijke, abstracte bankgarantie te stellen, betaalbaar op eerste verzoek, , waarvan noch het kapitaal noch de rente kan worden aangewend behalve ten gunste van BITM op vertoon van een schriftelijke overeenkomst of een kopie van een definitieve gerechtelijke beslissing over de openstaande verplichtingen.

De waarborg is gelijk aan **51.572€**.

Dit bedrag is de som van drie maanden huurvergoeding en drie maanden belastingen en heffingen met betrekking tot de lokalen, waarbij deze laatste forfaitair wordt bepaald enkel voor de berekening van het waarborgbedrag en zonder afbreuk te doen aan Artikel 11.

De waarborg zal vrijgegeven worden bij het einde van deze overeenkomst, nadat de Stad Brussel de volledige uitvoering heeft bewezen van alle verplichtingen die voor haar voortvloeien uit deze overeenkomst, en nadat B.I.T.M. dit heeft bekrachtigd.

Er is uitdrukkelijk overeengekomen dat de Stad Brussel nooit de waarborgstelling, het afzien ervan of de uitoefening ervan kan aanvoeren als rechtvaardiging voor de niet-nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of een vroegtijdig vertrek uit de gehuurde lokalen.

Artikel 7 – Laattijdige betaling

Onverminderd alle andere rechten en vorderingen van B.I.T.M., zullen alle door de Stad Brussel en de Politiezone overeenkomstig deze overeenkomst verschuldigde of nog verschuldigd wordende bedragen, van rechtswege en vanaf de datum van hun opeisbaarheid, vermeerderd worden met een dagelijks aan te rekenen, onherleidbare interest aan een overeengekomen interestvoet van twaalf percent (12%) op jaarbasis, of, indien deze hoger is, aan de wettelijke interestvoet van toepassing inzake handelstransacties (Wet van 2 augustus 2002), verhoogd met vier punten.

Indien de vertraging aanhoudt en dit meer dan dertig (30) dagen na afgifte bij de Post van een betalingsherinnering bij aangetekend schrijven door B.I.T.M., is bovendien, van rechtswege en zonder bijkomende ingebrekestelling, een bijkomende som verschuldigd gelijk aan vijftien percent (15%) van de na deze 30 dagen uitstaande bedragen, en dit als forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding.



Artikel 8 – Toegang tot de Lokalen en tot Trademart

De lokalen zijn via de privé-ingang ten alle tijde toegankelijk voor het personeel van de mobiele brigade van de Politie en hun bezoekers.

Buiten de Lokalen is de Trademart enkel toegankelijk voor de Trademart-exposanten en hun personeel, de organen of het personeel van BITM en de geregistreerde professionele kopers en in geen geval voor het publiek. Bijgevolg zullen de Stad Brussel en de Politiezone gepaste maatregelen nemen om de toegang van hun bezoekers tot de delen van Trademart die buiten de Lokalen liggen, te verhinderen.

Personeel en bezoekers van de Stad Brussel en de Politiezone moeten daarom noodzakelijkerwijs en uitsluitend gebruik maken van de toegangsdeur van de Lokalen die rechtstreeks naar de buiten leidt.

Artikel 9 – Openingsuren, toegang tot de lokalen en parkings

De Lokalen zijn steeds toegankelijk via de privé-ingang.

Indien er zich technische omstandigheden voordoen waardoor de toegang bemoeilijkt wordt, of indien op vraag van de overheid de toegang tot de parkings en/of de lokalen niet mogelijk zou zijn, zal B.I.T.M. de Politiezone hiervan op de hoogte stellen.

B.I.T.M. zal er in de desbetreffende gevallen steeds naar streven om tot een oplossing te komen.

B.I.T.M. kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die de Politiezone hierdoor zou ondervinden.

Artikel 10 – Kosten: elektriciteit – water – verwarming – koeling en ventilatie

De bijdrage van de Politiezone in de kosten van elektriciteit, water, verwarming, koeling en ventilatie is niet inbegrepen in de huurvergoeding en zal worden bepaald en gefactureerd als volgt:

De Stad Brussel en de Politiezone erkennen en aanvaarden dat B.I.T.M. abonnements- of toeleveringscontracten afsluit met leveranciers van elektriciteit, andere brandstoffen, telecommunicatie en water onder de voorwaarden die zij kan bekomen, zonder garantie dat de prijzen die daaruit voortvloeien te allen tijde lager zijn dan, of gelijk aan de marktprijzen.

1) In de Lokalen

a) Elektriciteit

- de op de individuele elektriciteitsmeter van de Stad Brussel geregistreerde kWh zullen aan de Politiezone op het einde van elke maand gefactureerd worden aan een gemiddelde jaarlijkse prijs per kWh zoals door de elektriciteitsmaatschappij aan B.I.T.M. gefactureerd werd voor het afgelopen kalenderjaar, verhoogd met een forfaitair bedrag van tien percent (10%) dat met name overeenkomt met de administratieve en technische kosten met betrekking tot de interne omzetting en verdeling van de elektriciteit en haar doorfacturering;

b) Koeling, verwarming en ventilatie

Het individuele verbruik van elektriciteit bestemd voor de verwarming en koelings- en ventilatiesystemen in de Lokalen is ten laste van de Politiezone.

c) Verwarming via bestaande verwarmingselementen

Indien gebruik wordt gemaakt van de aanwezige verwarmingselementen (radiatoren) zal het individuele verbruik ervan gefactureerd worden aan de Politiezone op basis van de



aanduidingen van de calorimeters die op deze verwarmingselementen zijn geplaatst, en dit op proportionele wijze en vermeerderd met de administratieve en technische kosten, in verhouding tot het totale verbruik van de Trademart.

d) Water

Het verbruik zal geregistreerd worden via een waterteller en gefactureerd aan de Politiezone volgens de gemiddelde jaarlijkse prijs zoals door de watermaatschappij aan B.I.T.M. gefactureerd werd voor het afgelopen kalenderjaar, verhoogd met de taksen en met een forfaitair bedrag van tien percent (10%) dat met name overeenkomt met de administratieve en technische kosten.

In elk geval zullen de kosten met betrekking tot de installatie, het onderhoud, de werking of de herstelling van de voormelde individuele verwarming, koeling, ventilatie en/of waterleiding in de Lokalen eveneens ten laste vallen van **de Politiezone**.

In de gemeenschappelijke delen

De kosten van het elektriciteitsverbruik, van de ventilatie- en koelingssystemen, tuinonderhoud, onderhoud, organisatie enz. van de gemeenschappelijke delen die toegankelijk zijn voor de Politiezone haar personeel of bezoekers, maken deel uit van de huurvergoeding voor de Lokalen.

Artikel 11 – Belastingen en heffingen

Onverminderd enige gedeeltelijke of volledige vrijstelling van belasting of voorheffing ten gunste van de Stad Brussel, vallen alle huidige en toekomstige belastingen, van welke aard ook, o.a. alle koolstoftaksen, alsook de onroerende voorheffing, die de Staat, het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente en/of andere overheden heffen of zullen heffen met betrekking tot de Trademart en haar parkings en/of met betrekking tot de Lokalen volledig ten laste van de **Stad Brussel**, in verhouding tot de bruto oppervlakte van de Lokalen en rekening houdend met het geheel van de bruto oppervlaktes die effectief ter beschikking worden gesteld en zijn niet inbegrepen in de maandelijkse huurvergoeding.

Artikel 12 – Plaatsbeschrijvingen

12.1 – Plaatsbeschrijving van intrede

Een plaatsbeschrijving van intrede die de initiële staat van de Lokalen weergeeft zal worden opgemaakt omstreeks hun terbeschikkingstelling, op vraag van B.I.T.M. of van de Stad Brussel, en noodzakelijkerwijze voordat enige werken of veranderingen aan de Lokalen worden aangevat door B.I.T.M. voor de huisvesting van de Politiezone.

In geval van inrichtingswerken uitgevoerd door de Stad Brussel of door B.I.T.M. voor de huisvesting van de Politiezone, zal een tweede plaatsbeschrijving worden opgemaakt op vraag van de ene of de andere partij, bij de beëindiging van de inrichtingswerken, en in elk geval voor de effectieve intrede van de Politiezone in de Lokalen; de plaatsbeschrijving die bij die gelegenheid wordt opgesteld zal worden aangehecht aan de oorspronkelijke plaatsbeschrijving, zonder daarvan de inhoud of draagwijdte te kunnen wijzigen.

12.1 – Plaatsbeschrijving van uittrede

Uiterlijk één (1) maand vóór het einde van de huidige overeenkomst, of bij gebreke daaraan, binnen de 15 dagen volgend op het einde van de bezetting, zal B.I.T.M. per aangetekende brief geadresseerd aan de Stad Brussel, naar haar volledig goeddunken en voor om het even welke reden, kunnen kiezen voor de teruggave van de Lokalen door de Stad Brussel en de Politiezone:

1. in de staat waarin zij ze heeft verkregen voor alle inrichtingswerken, inclusief alle werken uitgevoerd door B.I.T.M., behoudens normale slijtage;



2. in de staat waarin zij ze heeft verkregen na het uitvoeren van de inrichtingswerken door haarzelf of door B.I.T.M. voor diens rekening of na verbeteringen in de zin van 12.1 (met inbegrip van de scheidingswanden), behoudens normale slijtage; die inrichtingen of verbeteringen worden dan, zonder onkosten noch vergoeding, eigendom van B.I.T.M. en de Stad Brussel staat aan B.I.T.M. alle vergunningen, toelatingen, certificaten en attesten af die daarop betrekking hebben;
3. na het verwijderen door de Stad Brussel, op haar kosten, van alle op het ogenblik van de intrede in de Lokalen reeds aanwezige installaties, uitgezonderd de elektriciteitsmeters en FCU's die in elk geval behouden moeten blijven;

Rekening houdend met de beslissing van B.I.T.M. overeenkomstig de voorgaande paragraaf, zal op het einde van deze overeenkomst een voor partijen bindende plaatsbeschrijving van uittrede worden opgesteld, om de huurschade of gebreken in de herstelling vast te stellen en de schadevergoeding om daaraan tegemoet te komen, alsook de vergoeding voor eventuele onbeschikbaarheid.

De werken nodig om de Lokalen in hun oorspronkelijke staat te herstellen, met inbegrip van maar niet beperkt tot het verwijderen van alle door de Stad Brussel aangebrachte inrichting en toebehoren, behoudens normale slijtage, en het schoonmaken van de Lokalen, de toegangen en de omgeving, moeten uiterlijk één (1) maand na het einde van deze overeenkomst worden uitgevoerd.

Bij niet-naleving van deze termijn is de Stad Brussel, onverminderd haar andere verplichtingen, een vergoeding voor onbeschikbaarheid verschuldigd, gelijk aan anderhalve keer de maandelijkse huurvergoeding die geldt op het einde van deze overeenkomst, en dit per maand zolang de Lokalen niet hersteld zijn in de vereiste staat, waarbij elke begonnen maand aanleiding geeft tot de betaling van een vergoeding gelijk aan anderhalve keer de maandelijkse huurvergoeding. De kosten voorzien in Artikel 10 zullen daar bovenop gefactureerd worden tijdens, en voor de volledige periode van onbeschikbaarheid.

Artikel 13 – Verbeteringen aan de Lokalen

Onverminderd artikel 12, zal de Stad Brussel in onderlinge akkoord met B.I.T.M. beslissen welke inrichtingswerken aan de Lokalen nodig zijn en welke in de periode voorafgaand aan de start van deze overeenkomst kunnen worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de Lokalen in perfecte staat verkeren. In geen geval mag de Stad Brussel werkzaamheden uitvoeren die de stabiliteit, de structuur of de ruwbouw van het bestaande gebouw aantasten of veranderingen aanbrengen die de waarde van de Lokalen verminderen.

De Stad Brussel dient elke wijziging of aanpassing van de lokalen, van de Trademart-gebouwen of de omgeving ter voorafgaande goedkeuring voor te leggen aan B.I.T.M. die, onverminderd het artikel 3, §4 en op basis van de informatie die haar door de Stad Brussel bezorgd wordt betreffende de geplande aanpassingen, zal nagaan of deze niet ingaan tegen eventuele verplichtingen die B.I.T.M. heeft tegenover derden.

Naast de basisafwerking voorzien door B.I.T.M. zal de Stad Brussel de Lokalen op haar kosten voorzien van een privé-ingang vanaf de bestaande opening in de Lokalen naar de buitenzijde van het gebouw, alsmede van alle noodzakelijke of gebruikelijke voorzieningen en inrichtingen met betrekking tot deze privé-ingang. In de lokalen zal zij tevens brandblussers, verlichting, wand- en vloerbedekking, verf en interieurdecoratie voorzien.

De Stad Brussel zal de Lokalen ook uitrusten met warmtepompen voor koeling en verwarming.

Alle werken worden uitsluitend voor rekening en op risico van de Stad Brussel uitgevoerd. Alle plannen en specificaties met betrekking tot de bovenvermelde uitrusting en alle eventuele wijzigingen en verbeteringen moeten aan B.I.T.M. worden voorgelegd voor voorafgaande



schriftelijke goedkeuring. De aard, de kwaliteit, de plannen, specificaties en het ontwerp van de inrichting en de werken moeten te allen tijde overeenkomen met de geldende regelgeving en de voorschriften en adviezen van de bevoegde autoriteiten, in het bijzonder met betrekking tot stedenbouw of milieu, brandveiligheid, het ARAB, het AREI, de voorwaarden die van toepassing zijn op de verwijdering van asbest, gezondheidsvoorschriften, de normen die worden vereist door verzekeraars, enz. en, in voorkomend geval, aan de instructies van B.I.T.M..

Daarnaast zal de Stad Brussel er te allen tijde voor zorgen om bij de toegestane verbouwingswerken, de ingebruikneming of herstel van de Lokalen zoals bedoeld in artikel 12, geen hinder te veroorzaken voor de andere gebruikers van de Trademart. De verbouwingen mogen, ook indien zij zijn toegestaan, de veiligheid, de gezondheid en de esthetiek van het Trademart niet in gevaar brengen.

De elektriciteitsmeter die ter beschikking werd gesteld van de Stad Brussel, alsook elke elektrische installatie door haar geïnstalleerd of gewijzigd moet bovendien onderworpen worden aan een onderzoek op de conformiteit met het A.R.E.I., en dit op initiatief van de Stad Brussel. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een erkend organisme, vóór de ingebruikname van de elektrische installaties van de Lokalen, en vervolgens bij het verstrijken van het attest (normaliter elke vijf jaar). De Stad Brussel is verplicht aan B.I.T.M. onmiddellijk een kopie te overhandigen van elk verslag m.b.t. het gelijkvormigheidsonderzoek. De kosten die daarmee gepaard gaan zijn volledig ten laste van de Stad Brussel, daarin begrepen de kosten voor het onderzoek van de elektriciteitsmeter die te harer beschikking wordt gesteld. Deze bepaling is in haar geheel eveneens van toepassing op alle reeds aanwezige elektrische installaties op het ogenblik van de intrede in de ruimtes, zoals vastgesteld in de oorspronkelijke plaatsbeschrijving. De Stad Brussel zal eveneens zorgen voor de middelen ter bescherming, detectie en bestrijding van brand of andere risico's voorgeschreven door de wet of de bevoegde autoriteiten voor of tijdens de duur van deze overeenkomst.

Artikel 14 – Herstellingen, onderhoud en inregelstelling

De Politiezone zal de Lokalen in goede staat van onderhoud en herstelling houden.
De Politiezone zal met name de schoonmaak van de Lokalen, met inbegrip van de sanitaire voorzieningen en de privé-ingang op zich nemen.

De Stad Brussel zal in het algemeen het technisch beheer van de Lokalen volledig ten laste nemen.

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, zal De Stad Brussel toestaan dat de onderhouds- en herstellingswerken, alsook werken van inregelstelling, die ten laste van B.I.T.M. vallen ingevolge de wet of deze overeenkomst, uitgevoerd zullen worden door of voor B.I.T.M. binnen of buiten de Lokalen, en doet afstand van elk verhaal tegenover B.I.T.M. uit hoofde van de opgelopen verstoringen of het verlies van genot ondergaan ten gevolge van deze werken, zelfs indien deze meer dan veertig (40) dagen duren. In dat geval zullen B.I.T.M. en De Stad Brussel te goeder trouw de beste manier zoeken om hinder tot een minimum te beperken. De Stad Brussel doet eveneens afstand van verhaal tegenover B.I.T.M. in geval van onderbreking van de dienstverlening door B.I.T.M., zelfs indien deze te wijten is aan een defect in de installatie of aan de onderhouds- en herstellingswerken, alsook werken van inregelstelling op kosten van B.I.T.M. en zelfs indien deze meer dan veertig (40) dagen duren. Ook in dit geval zullen B.I.T.M. en De Stad Brussel te goeder trouw de beste manier zoeken om hinder voor de Stad Brussel tot een minimum te beperken.

De voorgaande alinea zal van toepassing zijn op elke inregelstelling op kosten van B.I.T.M., of deze nu wel of niet noodzakelijk of vereist is geworden in de loop van deze overeenkomst.

Met het oog op de algemene veiligheid of allerhande opmetingen zal B.I.T.M. het recht hebben op elk ogenblik de Lokalen te komen bezichtigen of binnen te treden.

Onverminderd het voorgaande zal de Stad Brussel, op eigen kosten en risico, zorgen en instaan voor elke inregelstelling, of deze nu wel of niet noodzakelijk of vereist is geworden in de loop van



deze overeenkomst, die niet exclusief ten laste valt van B.I.T.M. of die, volgens de wet, zonder onderscheid ten laste valt van B.I.T.M. of de Stad Brussel.

Artikel 15 – Aansprakelijkheid, verzekering

Tenzij in geval van bewezen zware fout van B.I.T.M. is B.I.T.M. niet aansprakelijk, met inbegrip vanwege haar personeel, organen of agenten, tegenover de Stad Brussel, de Politiezone, haar personeel, haar organen of agenten en bezoekers, voor gelijk welk rechtstreeks en onrechtstreeks verlies of schade voor om het even welke reden.

B.I.T.M. heeft een brandpolis afgesloten die het geheel van de Trademart dekt. B.I.T.M. en haar verzekeraars zien af van elk verhaalrecht tegen de Stad Brussel in de mate voorzien door de toepasselijke verzekeringspolissen – en behoudens de daarin voorziene uitzonderingen.

Onverminderd de eerste alinea, ziet de Stad Brussel in elk geval af van elk verhaalrecht tegen B.I.T.M., de andere gebruikers, huurders, onderhuurders, overdragers, rechtverkrijgenden, erfpachters, zaakvoerders en bewakers van de Trademart, hun personeel en hun agenten of organen voor om het even welke rechtstreekse of onrechtstreekse schade die de Stad Brussel mocht lijden bij onvoorziene gebeurtenissen zoals brand, waterschade of ongevallen.

De Stad Brussel staat in voor de veiligheid, de bescherming en de verzekering van alle aangebrachte aanpassingen en inrichtingswerken aan de Lokalen, en van de roerende goederen die zij, haar leveranciers of haar genodigden of zij die hen vergezellen, in of rond de Trademart brengen, onder meer tegen brand en aanverwante risico's, waterschade, glasbreuk (met inbegrip van de inkomdeur), terrorisme en diefstal, en doet afstand van verhaal tegenover B.I.T.M. en tegenover de andere gebruikers. De Stad Brussel zal B.I.T.M. vrijwaren tegen en vergoeden voor elke vordering van derden met betrekking tot de hiervoor vermelde roerende goederen, zoals hierboven meer gedetailleerd omschreven

Bovendien dient de Stad Brussel een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid uitbating te onderschrijven voor haar beroepsactiviteiten in de Lokalen.

De Stad Brussel zal aan B.I.T.M., op eerste verzoek, een kopie van de verzekeringspolissen medelen die door haar werden onderschreven overeenkomstig de voorgaande bepalingen.

Artikel 16 – Maatregelen bij het niet uitvoeren van de verplichtingen

In elk van de volgende gevallen:

1. één van de verplichtingen van deze overeenkomst wordt niet ten volle uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld, maar zonder daartoe beperkt te zijn: de Lokalen worden niet ingericht, ze worden leeggemaakt of verlaten, of de Stad Brussel en de Politiezone legt geen enkele bedrijvigheid meer aan de dag;
2. de Stad Brussel wordt failliet verklaard, hetzij in België, hetzij in het buitenland, of wordt in gedwongen vereffening gesteld, of wordt het voorwerp van een gerechtelijke schikking of welke andere maatregel ook, uitgezonderd een gerechtelijke reorganisatie, die de toegang van haar schuldeisers tot het geheel of een deel van de activa van de Stad Brussel beperkt; het verschijnen in het Protestenblad of het indienen van een klacht wegens het uitgeven van een ongedekte cheque doet ernstige vrees ontstaan voor staking van betaling of insolventie;

zal B.I.T.M., na het verstrijken van een termijn van dertig (30) dagen volgend op het versturen van een kennisgeving per aangetekende brief, gerechtigd zijn alle of bepaalde van de hierna opgesomde maatregelen te treffen, onverminderd de mogelijkheid voor B.I.T.M. om alle wettelijke of contractuele verhaalsmogelijkheden aan te wenden om volledige voldoening van haar rechten en het integrale herstel van alle schade na te streven :

- a) de voortzetting van de uitvoering van alle verplichtingen van de Stad Brussel uit hoofde van deze overeenkomst eisen;



- b) alle of een deel van de aan de Stad Brussel en de Politiezone geleverde diensten opschorten, op proportionele wijze;

Specifiek in het geval dat de Stad Brussel haar financiële verplichtingen ten aanzien van B.I.T.M. niet nakomt, de Lokalen niet worden ingericht, ze worden leeggehaald of verlaten, of de Stad Brussel en de Politiezone er geen enkele bedrijvigheid meer aan de dag legt, kan B.I.T.M. bovendien:

- a) de maandelijkse huurvergoeding verhogen, gedurende de gehele periode dat de Stad Brussel in gebreke blijft en tot de volledige uitvoering door de Stad Brussel van alle verplichtingen, met een bedrag gelijk aan twaalf percent (12%) van de maandelijkse huurvergoeding, als forfaitaire en onherleidbare compenserende vergoeding;
- b) de Stad Brussel en de Politiezone verplichten om van lokaal te veranderen; bij het aflopen van de initiële termijn van dertig (30) dagen kan B.I.T.M. door middel van een aangetekende brief de Stad Brussel en de Politiezone voorstellen te verhuizen. De Stad Brussel en de Politiezone zal, binnen een termijn van vijftien (15) dagen en door middel van een brief, hetzij de verhuis kunnen aanvaarden, hetzij een ander evenwaardig en beschikbaar lokaal voorstellen; in het geval van akkoord met de verhuis of bij gebreke van antwoord van de Stad Brussel na afloop van de termijn van vijftien (15) dagen, zal B.I.T.M. nota nemen van de verhuis en alle hiermee verband houdende kosten, van welke aard ook, zijn ten laste van de Stad Brussel;
- c) de gerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst aanvragen, waarbij partijen alvast overeenkomen dat B.I.T.M. de tekortkomingen vermeld onder 1 en 2 geldig zal mogen beschouwen als voldoende ernstig om de ontbinding van de overeenkomst ten laste van de Stad Brussel te rechtvaardigen; in deze hypothese zal de Stad Brussel en de Politiezone ertoe gehouden zijn de Lokalen zonder uitstel leeg te maken vanaf de betekening van de gunstige uitspraak van de bevoegde rechter over de verzochte ontbinding en een forfaitaire verbrekingsvergoeding te betalen gelijk aan een bedrag van zes (6) maanden geïndexeerde maandelijkse huurvergoeding, onverminderd het recht van B.I.T.M. om een hogere verbrekingsvergoeding te vragen indien de door haar werkelijk geleden schade hoger is dan de overeengekomen forfaitaire vergoeding

Artikel 17 – Onteigening – overheidsop treden

In geval van onteigening ten algemenen nutte van de Lokalen of een deel ervan, komt deze overeenkomst ten einde op de datum waarop de onteigenende overheid de ruimtes in bezit neemt. De Stad Brussel zal enkel tegen de onteigenende overheid vorderingen kunnen instellen. Zij kan van B.I.T.M. geen enkele vergoeding vorderen. Zij mag van de onteigenende overheid geen enkele vergoeding vorderen waardoor de vergoeding waar B.I.T.M. recht op mocht hebben op enigerlei wijze zou worden verminderd.

Hetzelfde geldt in geval van elk soort van beslissing of maatregel van eender welke publieke overheid die het voortzetten van de activiteiten van de Stad Brussel bij de Trademart, zoals voorzien in Artikel 3 van deze overeenkomst, absoluut onmogelijk of aanzienlijk moeilijker of minder winstgevend maakt voor de ene of de andere partij. In dit geval zal de overeenkomst ten einde komen op datum van de inwerkingtreding van de betrokken beslissing of maatregelen, zonder dat B.I.T.M. aan de Stad Brussel enige vergoeding verschuldigd is, dit zonder afbreuk te doen aan de afspraken betreffende de beëindiging van deze overeenkomst (meer in het bijzonder, maar zonder daartoe beperkt te zijn, Artikelen 6, 12, 13 en 19) in de mate dat deze toepassing zouden vinden. In dit geval, alsook in de hypothese dat door de tussenkomst van enige publieke overheid, of het gebrek daaraan, het voortzetten van de activiteiten door de Stad Brussel bij de Trademart tijdelijk onmogelijk of aanzienlijk moeilijker of minder winstgevend zou worden voor de ene of de andere partij (impresie), kan de Stad Brussel enkel de publieke overheid aanspreken die aan de basis ligt van de betreffende beslissing of maatregel, maar de Stad Brussel zal van deze overheid geen enkele vergoeding vorderen waardoor de vergoeding waar B.I.T.M. recht op mocht hebben op enigerlei wijze zou worden verminderd.



Artikel 18 – Onderverhuring en overdracht van overeenkomst

De Stad Brussel en de Politiezone mogen deze huurovereenkomst niet overdragen, noch de Lokalen geheel of gedeeltelijk onderverhuren, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van B.I.T.M.

De beslissing van B.I.T.M. daaromtrent is discretionair en moet niet worden gemotiveerd. De Stad Brussel zal in elk geval hoofdelijk aansprakelijk blijven voor alle verplichtingen met betrekking tot deze overeenkomst. B.I.T.M. heeft van haar kant het recht om deze overeenkomst over te dragen.

Artikel 19 – Bevoegde rechter, kennisgevingen en gekozen woonplaats

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht en alle betwistingen tussen de partijen behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken en hoven die de Stad Brussel (kanton Laken) in hun rechtsgebied hebben.

Alle kennisgevingen dienen schriftelijk te geschieden. Zij worden geacht geldig te zijn gedaan indien ze worden gedaan op één van de twee volgende manieren en onder de hierna volgende voorwaarden:

- door middel van een ter post aangetekende zending, gericht, wat B.I.T.M. betreft, naar haar maatschappelijke zetel, en, wat de Stad Brussel betreft, naar haar maatschappelijke zetel; de kennisgeving wordt in dit geval geacht afgeleverd te zijn drie (3) werkdagen na de datum van afgifte van de zending op het postkantoor door de afzender, met de datum op het afgiftewijs als bewijs;
- door middel van een e-mail, met activering van de vraag om een ontvangstbewijs, die een elektronisch ondertekende kennisgeving of een kopie van een handgeschreven ondertekende kennisgeving draagt; elke elektronische kennisgeving aan B.I.T.M. dient naar het adres **accounting@trademart.be** te worden verstuurd, wat de Stad Brussel betreft naar het adres en wat de Politiezone betreft naar het adres **zpz.polbru.CC@police.belgium.eu**; in dat geval zal de dag van de aflevering van de kennisgeving de dag van haar verzending zijn; geen enkele van de partijen zal zich kunnen beroepen op een kennisgeving aan een ander e-mailadres dan aan hetgeen specifiek werd meegedeeld.

In geval van kennisgeving op elk van beide voornoemde wijzen, zal de datum van aflevering de eerste van de data zijn die voortvloeien uit de toepassing van de voorgaande alinea's.

Betreffende de uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen, verklaart de Stad Brussel woonplaats te kiezen op Hallenstraat 4, 1000 Brussel en de Politiezone op Kolenmarkt 30 te 1000 Brussel in voorkomend geval op de postbus die hen werd toegewezen, zowel voor de duur van de huur, als voor alle verdere gevolgen van de huur, behalve indien zij, na haar vertrek, B.I.T.M. kennis geeft van een nieuwe keuze van woonplaats, verplicht in België gelegen.

De Stad Brussel en de Politiezone hebben tevens het recht haar maatschappelijke zetel te vestigen in de Lokalen zolang de huur loopt. Zij zal er echter voor zorgen dat de maatschappelijke zetel verplaatst wordt zodra deze overeenkomst ten einde komt. B.I.T.M. zal niet aansprakelijk zijn indien een voor de Stad Brussel en de Politiezone bestemde zending wordt afgeleverd op het adres van de Lokalen, per vergissing of omdat de Stad Brussel of de Politiezone nagelaten heeft om haar maatschappelijke zetel te verplaatsen of een nieuwe woonplaats te kiezen na het aflopen van deze overeenkomst.

Artikel 20 – Registratie en BTW

Deze overeenkomst zal onderworpen zijn aan registratie door toedoen van B.I.T.M. Alle rechten en taksen, welke ook, die kunnen resulteren uit het sluiten of uitvoeren van deze overeenkomst, met inbegrip van de registratie- en zegelrechten, BTW, boetes, verhogingen en eventuele verdubbelingen van rechten, vallen ten laste van de Stad Brussel.



Bijzondere Bepalingen:

Regeling met betrekking tot de financiering van de inrichtingswerken

Teneinde de Politiezone te huisvesten, zal B.I.T.M. ten uitzonderlijke titel de inrichtingswerken financieren. Deze financiering wordt tijdens de periode van 9 jaar verrekend in de maandelijkse huurvergoeding en heeft enkel betrekking op de werken zoals vermeld in het budgetoverzicht dd. 31 05 2024, in bijlage 3.

B.I.T.M. zal de inrichtingskosten rechtstreeks betalen aan de installateurs en aan de architect tot een maximum bedrag van **444.828€** excl. BTW. Deze facturen worden door B.I.T.M. betaald na akkoord van de Stad Brussel en op basis van de werfverslagen die de Stad Brussel of haar architect aan B.I.T.M. zal bezorgen.

B.I.T.M. zal niet aansprakelijk kunnen gesteld worden indien de werken niet worden uitgevoerd zoals door de Stad Brussel werd gekozen of indien er meerkosten zijn. In dat geval zal Stad Brussel in overleg gaan met de architect en installateurs of indien nodig zal de Stad Brussel een juridische procedure starten om haar belangen en deze van B.I.T.M. te vrijwaren.

Indien de eindfactuur van de investeringen minder zou bedragen dan **444.828€**, zal B.I.T.M. een proportioneel bedrag terugbetalen aan de Stad Brussel.

De Stad Brussel zal voorafgaandelijk alle plannen en specificaties aan B.I.T.M. voorleggen ter schriftelijke goedkeuring (cfr. Art. 11B).

Bouwvergunning

De Stad Brussel wenst 1 of meer inkomdeuren te plaatsen in de buitenfaçade.

De Stad Brussel zal zorgen voor het verkrijgen van alle administratieve en andere vergunningen voor deze verbouwingswerken.

De Stad Brussel verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van en zonder voorbehoud in te stemmen met de artikelen van deze overeenkomst, genummerd van 1 tot 20, de aanvullingen opgenomen hierboven, alsook de Technische Instructies en het Reglement van Inwendige Orde.

Opgemaakt te Brussel in twee exemplaren op 06/06/2024, waarvan elke partij verklaart één door alle partijen ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Bijlagen : 3

STAD BRUSSEL - Burgemeester
Philippe Close

B.I.T.M. - CEO
Guy Stevens, vertegenwoordiger van GUEST BV

STAD BRUSSEL - Gemeentesecretaris
Dirk Leonard

B.I.T.M. - CFO
Evelien Deceuninck, vertegenwoordiger van Ireina bv

POLITIEZONE BRUSSEL HOOFDSTAD – ELSENE
Christos Doukeridiss

Bijlage 2 : privé-parkingplaatsen op Parking P3



Bijlage 3 : Budget (Volgens email van arch. Nils Duerinck d.d. 31 05 24 t.a.v. dhr Luc Symoens)

ONDERDEEL: BUDGETOVERZICHT

BOUWHEER: Brussels International Trade Mart Ltd. and Co
 ADRES: ATOMIUMSQUARE 1/122 | 1020 BRUSSEL
 BOUWPLAATS: ATOMIUMSQUARE 1 | 1020 BRUSSEL
 DATUM: 31/05/2024

				RAMING
				2024.05.31
LOT A	RUWBOUWERKEN			18.500,00 €
	• <u>afbraakwerken:</u>			
	AFBRAAKWERKEN (afbraak best. bebouwing)			8.500,00 €
	• <u>ruwbouw:</u> (zie detailraming)			
	RUWBOUWERKEN (zie detailmeetstaat)			8.500,00 €
	• <u>marge uitvoering / onvoorziene werken:</u>			1.500,00 €
LOT B	TIMMERWERKEN			2.500,00 €
	• <u>timmerwerken:</u>			
	dichten trapopening			1.500,00 €
	• <u>marge uitvoering / onvoorziene werken</u>			1.000,00 €
LOT D	BUITENSCHRIJNWERK			47.350,00 €
	• <u>aluminium buitenschrijnwerk - GEUIKVLOERS:</u>			
	DT 0.01.A- INKOMDEUR			8.500,00 €
	DT 0.01.B - SAS-deur	4,5 m²	1.500,00 € /m²	6.750,00 €
	FOUE voor ramen	196,0 m²	100,00 € /m²	19.600,00 €
	• <u>STALEN SCHRIJNWERK</u>			
	loopbrug naar ingang gebouw + valbeschermig			12.500,00 €
ALGEMEEN TOTAAL RAMING WIND-WATER-DICHT (excl. btw en erelonen)				68.350,00 €
bruto vloeroppervlakte: 643m²				106,30 €
LOT E	PLEISTERWERKEN (zie detail)			98.097,50 €
	• <u>binnenpleisterwerken:</u>			
	GYPROCWERKEN (zie detailraming)			98.097,50 €
LOT F	VLOERWERKEN			43.130,00 €
	• <u>tegelt</u>			
	BUREAU	150,0 m²	60,00 € /m²	9.000,00 €
	VERGADERZAAL	22,0 m²	60,00 € /m²	1.320,00 €
	OMKADERING	30,0 m²	60,00 € /m²	1.800,00 €
	• <u>tegelvloeren</u>			
	ALLE ANDERE RUIMTES	443,0 m²	70,00 € /m²	31.010,00 €
LOT G'	BINNENSCHRIJNWERK			12.000,00 €
	• <u>binnenschrijnwerk:</u>			
	BINNENDEUREN - KASSEMENTDEUREN	25,0 st	400,00 €	10.000,00 €
	• <u>marge uitvoering / onvoorziene werken</u>			2.000,00 €
LOT G'	VAST MEUBILAIR			15.250,00 €
	• <u>werkplaats</u>			
	kast + werkbank			4.500,00 €
	• <u>keuken: (appartementen)</u>			
	KEUKENWAND			2.250,00 €
	KEUKENEILAND			6.000,00 €
	KEUKENTOESTELLEN			2.500,00 €

LOT H	TECHNIKEN - ELEKTRICITEIT	85.000,00 €
	• <u>elektriciteit:</u> - INDIVIDUELE INSTALLATIE (installatie met drukknoppen, geen domotica) 40.000,00 € - VIDEOFOONINSTALLATIE - voordeur (1 buitenpost + 1 binnenpost) 2.000,00 € - VIDEOFOONINSTALLATIE - poort (1 buitenpost + 2 binnenposten) 2.000,00 € - ALARM (centrale, bekabeling, detectoren, melders en sirenes) 8.000,00 € • <u>verlichting:</u> - ARMATUREN 16.000,00 € • <u>voorzien bekabeling van BDC telenet</u> - GRAAFWERKEN + KABEL 17.000,00 €	
LOT H'	TECHNIKEN - CV + SANITAIR + VENTILATIE	123.000,00 €
	• <u>CV:</u> - INDIVIDUELE VERWARMINGSINSTALLATIES (cv-ketel, vloerverwarming) 45.000,00 € - WARM WATERBEREIDING 45.000,00 € • <u>sanitair:</u> - AFVOERLEIDINGEN (FE + HHW) 4.500,00 € - SANITARE AANVOERLEIDINGEN (gemene delen: uitgietsbak, buitenkraan, tuin...) 6.000,00 € • <u>sanitaire toestellen:</u> - UITGIETBAK + DIENSTKRAAN 300,00 € - WASPLAATS: DOUCHEBAK + DOUCHEKRAAN 3.750,00 € - TOILET (GELIJKVLOERS): TOILETPOT 3.300,00 € - TOILET (GELIJKVLOERS): HANDWASBAKJE + LAVABOKRAAN 1.650,00 € - BADKAMER: DOUCHE + DOUCHEKRAAN 7.500,00 € - BADKAMER: WASTAFEL + KRAAN 6.000,00 €	
ALGEMEEN TOTAAL RAMING INCL. AFWERKING (excl. btw en erelonen)		444.827,50 €