



Binnenhuisreglement

Inhoudsopgave

Artikel 1:	Doel – definities
Artikel 2:	Wijzigingen aan het Binnenhuisreglement
Artikel 3:	Bindende kracht
Artikel 4:	Verplichtingen van de Handelaars
Artikel 5:	Openingsuren van het centrum en van de winkels
Artikel 6:	Uitzicht
Artikel 7:	Reiniging en onderhoud
Artikel 8:	Verbouwingen of grote onderhoudswerken
Artikel 9:	Activiteiten
Artikel 10:	Laden en lossen van de goederen - verhuizing
Artikel 11:	Gebruik van de gemeenschappelijke delen
Artikel 12:	Rust – hygiëne
Artikel 13:	Veiligheid van goederen en mensen
Artikel 14:	Radio en TV-antenne
Artikel 15:	Brievenbus
Artikel 16:	Verhuur
Artikel 17:	Tijdelijke sluiting
Artikel 18:	Technische mogelijkheden
Artikel 19:	Commerciële exploitatie
Artikel 20:	Sancties

Artikel 1 – Doel en definities

Dit Binnenhuisreglement heeft als doel het vastleggen van de gebruiks-, exploitatie- en onderhoudsvoorwaarden van het Shopping Center, alsmede van alle andere maatregelen in verband met het gebruik van het Shopping Center en de details van het gemeenschapsleven.

Het reglement bepaalt de rechten en plichten van de Handelaars van het Shopping Center. Handelaar

De definities zoals omschreven in het Algemeen Reglement zijn tevens van toepassing op dit Binnenhuisreglement.

Artikel 2 – Wijzigingen aan het Binnenhuisreglement

Het Binnenhuisreglement kan door het syndicaat der eigenaars van het Shopping Center gewijzigd worden, met uitzondering van deze punten welke volgens het reglement tot de uitsluitende bevoegdheid van één der eigenaars dan wel hun rechtsopvolgers behoren, overeenkomstig artikel 6a van het Handvest.

De wijzigingen zullen aan alle Handelaars van het Shopping Center door de beheerder betekend worden met bevestiging van ontvangst. Ze zullen van kracht worden binnen de termijn zoals vermeld in de per aangetekende brief overgemaakte betekening.

De wijzigingen moeten op de overeenkomstige datum vermeld worden in een document dat de naam draagt “beheerderboek”, en dat door de beheerder bijgehouden wordt.

Dit boek zal door elke betrokkene geraadpleegd kunnen worden op de plaats en het tijdstip zoals bepaald door de beheerder, en kopieën ervan zullen afgeleverd worden volgens de modaliteiten eveneens bepaald door de beheerder.

De beheerder zal na elke wijziging een aangepaste en gecoördineerde versie van het Binnenhuisreglement opstellen.

Artikel 3 – Bindende kracht

Het reglement en zijn wijzigingen hebben bindende kracht voor alle Handelaars van het Shopping Center.

Het reglement moet door de Handelaars opgelegd worden aan hun rechthebbenden of aangestelde aannemers, onderhoudsbedrijven, bezoekers, klanten alsook alle personen die in opdracht van de Handelaars werken of leveringen uitvoeren – waarvoor zij bij inbreuk verantwoordelijk zijn – en de bindende kracht van het reglement moet ook vermeld worden in alle documenten krachtens dewelke een derde toestemming krijgt om een beroepsactiviteit in het Shopping Center uit te oefenen (verkoop, verhuur, overname van de huurovereenkomst, kosteloos gebruik, lening, gunst enz...)

Artikel 4 – Verplichtingen van de bewoners

- 4.1. De Handelaars dienen zonder recht op schadevergoeding de hinder te aanvaarden die voortvloeit uit herstelling - en onderhoudswerkzaamheden, ongeacht de duur ervan, en uit alle andere maatregelen die genomen worden voor de instandhouding en de goede werking van gemeenschappelijke delen en installaties. De werkzaamheden zullen dermate uitgevoerd dienen te worden zodat ze de minst mogelijke hinder meebrengen voor de Handelaars. De Handelaars moeten toegang tot hun lokalen verlenen indien de uitvoering van de werken dit vereist. In dat geval zullen ze daarvan door de beheerder op de hoogte gesteld worden. De toegang tot de lokalen zal in overleg met de Handelaar gebeuren, behoudens in geval van dringende noodzaak.
- 4.2. De Handelaars dienen onder verzegelde omslag aan de beheerder een sleutel te overhandigen van hun privé-lokaal, zodat deze in geval van absolute noodzaak er toegang tot heeft. Als bewaarder van de sleutel zal de beheerder er verantwoordelijk voor zijn. De Handelaars moeten tevens aan de beheerder de naam, het adres en het telefoonnummer doorgeven van de persoon die in noodgevallen buiten de gebruiksuren van de lokalen verwittigd kan worden, waarbij zij niet mogen vergeten om eventuele wijzigingen in die gegevens, tevens tijdig door te geven.

Artikel 5 – Openingsuren van het center en van de winkels

5.1 Algemeen

De delen voor gemeenschappelijk gebruik van het Shopping Center zullen op alle dagen behalve zon- en feestdagen het hele jaar door tenminste van 10.00 uur tot 20.00 uur zonder onderbreking voor het publiek toegankelijk zijn, behoudens bijzondere bepalingen in verband met de toegankelijkheid van cafés en restaurants en rekening houdend met de koopavond op vrijdagavond tot 21.00 uur. Het sluitingsuur 's avonds is zo laat als de administratieve wetten en federale, regionale en lokale reglementen en collectieve overeenkomsten toelaten.

De openingsuren van de winkels zijn voorzien van ten laatste 10.00 uur tot minstens 20.00 uur en op vrijdag 21.00 uur.

Elke afwijking op de sluitingsuren van het Shopping Center om inventaris, werken, controles, Collectieve Arbeidsovereenkomsten e.d. redenen zal door de beheerder toegelaten worden. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de huurder en/of Handelaar die de afwijking aanvraagt.

5.2 Uitzonderlijke opening

Bij uitzonderlijke opening van het Shopping Center waartoe door de beheerder besloten wordt (festiviteiten, vooravond van feestdagen, feestdagen, ...), is het openhouden van de winkels verplicht, waarbij door de beheerder een afwijking moet aangevraagd worden in verband met de verplichte wekelijkse rustdag. De beheerder respecteert hierbij alle vigerende sociale wetten en reglementen en Collectieve arbeidsovereenkomsten.

5.3 Zondag opening

Indien de mogelijkheid zich zou voordoen om op zondag het Shopping Center voor het publiek toegankelijk te maken en de winkels te exploiteren, engageert de huurder en/of Handelaar zich nu reeds hieraan zijn volle medewerking te verlenen, voor zover alle wetten en reglementen gerespecteerd worden en voor zover de Collectieve Arbeidsovereenkomsten het toelaten.

Artikel 6 – Uitzicht

6.1 Verlichting

6.1.1. Verlichting van de etalages

De etalages die uitgeven op de mall en de openbare doorgangen moeten behoorlijk verlicht zijn van 9.00 uur tot 21.00 uur op de openingsdagen en bij uitzonderlijke acties tot een later uur. Indien bepaalde delen van het Shopping Center later open zijn, blijven de gedeelten in die onmiddellijke omgeving behoorlijk verlicht. Tijdens de sluitingsuren is enkel nood of loopverlichting toegelaten. Tijdens de sluitingsuren dient alle verlichting, ook deze van etalages, verkoopruimte, uitgeschakeld te zijn in het bijzonder decoratieve verlichting die minstens 10 minuten vóór sluiting dient gedoofd worden.

6.1.2. Verlichting van uithangborden

Dezelfde voorschriften als deze van toepassing voor de etalages gelden voor uithangborden.

6.1.3. Verlichting van gemeenschappelijke delen

De mall is normaal verlicht tot een kwartier na sluiting van de laatste winkel, dit met een voldoende lichtsterkte rekening houdend met de verlichting van de omgeving en/of het buitenlicht: wanneer het Shopping Center gesloten is, wordt gezorgd voor een minimum verlichting.

De gevels, de omgeving en de parking worden verlicht zoals de beheerder bepaalt.

6.1.4. Voorschriften inzake energiebesparing kunnen een wijziging inhouden voor de genoemde verlichtingsuren en lichtsterktes.

6.2. Uithangborden

Uithangborden of identificatietekens moeten, vooraleer ze in het gebouw aangebracht worden, het voorwerp uitmaken van een voorafgaande schriftelijke toestemming vanwege de beheerder. Deze kan zijn toestemming laten afhangen van gelijk welke wijziging of voorwaarde die hij nuttig acht op voorwaarde dat die in het gemotiveerd belang van het Shopping Center is.

De aangebrachte publiciteit mag niet strijdig zijn met de openbare orde en de goede zeden en alle taksen door de overheid en vereiste administratieve vergunningen in dit verband moeten door de Handelaar in kwestie gedragen en aangevraagd worden.

De bijdrage voor de kosten van de reclame-mast wordt uitsluitend betaald door de Handelaars die erop vermeld staan. Het netto-saldo van de eventuele opbrengsten van deze reclame-mast wordt in mindering gebracht van de kosten voor de delen voor gemeenschappelijk gebruik. Een eerste aanbieding zal gedaan worden aan C&A, Inno en Delhaize.

6.3. Etalages

De etalages van de boetieks moeten zodanig ingericht zijn dat zij de winkel een aantrekkelijk uitzicht geven. De Handelaars hebben niet het recht om op hun etalages, noch aan de binnenkant noch aan de buitenkant, affiches aan te brengen die geen betrekking hebben op hun eigen handelsactiviteiten. De etalages moeten te allen tijde doorzichtbaar blijven.

De publiciteit zal moeten kaderen in het geheel van het winkelcentrum en ook esthetisch verantwoord zijn binnen dit kader.

Alleen de reclamecampagnes of promotie – acties zoals koopjes (wettelijke periode), kortingen, braderieën of elke andere promotie – actie die gemeenschappelijk georganiseerd en door de Handelaarverenigingen goedgekeurd worden, kunnen op deze voorschriften een uitzondering vormen. Bijzondere informatie in verband met elke winkel, zoals naam, aard van de winkel, handelsregister, btw, telefoon, enz. mogen, mits schriftelijke goedkeuring door de beheerder, op de etalage aangebracht worden.

Artikel 7 – Reiniging – Onderhoud

- 7.1. De door de Handelaars uit te voeren reiniging- en onderhoudswerken aan de buitenkant, van de winkelpanden dienen te gebeuren buiten de

openingsuren van de winkels van Shopping Center, zodat de doorgang van het cliënteel niet gehinderd wordt.

- 7.2. De genoemde werken worden uitsluitend uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van zij die de opdracht ertoe geven. Er wordt overeengekomen dat alle schade aan de lokalen van andere Handelaars van het Shopping Center of aan de gemeenschappelijke delen, veroorzaakt door de genoemde werken, voor rekening zijn van de Handelaars in kwestie.
- 7.3. In geen geval mogen de Handelaars van het Shopping Center of hun aannemers of hun onderaannemers op enige wijze gebruik maken van de buitenmuren van het Shopping Center zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het syndicaat van de eigenaars van het Shopping Center behoudens handelaars die over een privatieve buitenmuur beschikken. Deze laatste kunnen over hun privatieve muur beschikken. De Handelaars van de boetieks moeten instaan voor de reiniging van de etalages van hun winkel, alsook voor het onderhoud van de ruimten tussen de etalages en het eventuele veiligheidsrolluik. Deze werken mogen alleen uitgevoerd worden door henzelf, hun werknemers, of een door de eigenaar erkend bedrijf en zijn voor rekening van de Handelaar.
- 7.4. Indien Handelaars de verplichtingen voortspruitend uit dit artikel niet nakomen, heeft de beheerder het recht om de onuitgevoerde werken te laten uitvoeren door een aannemer naar zijn keuze, dit op kosten en risico van de in gebreke blijvende Handelaar.

Artikel 8 – Verbouwingen of grote onderhoudswerken

Behalve bij absolute noodzaak, waarvoor hoe dan ook het voorafgaand schriftelijk akkoord van het syndicaat van de eigenaars vereist is, is het verboden om grote herinrichting-, verbouwings- of onderhoudswerkzaamheden, zowel aan de buitenzijde als de binnenzijde, in de lokalen uit te voeren tijdens de maanden

september, oktober, november en december, alsook tijdens de wettelijke koopjesperiodes.

De bedoeling van dit artikel is om tijdens die periodes, die voor de verkoop bijzonder belangrijk zijn, het publiek een Shopping Center aan te bieden dat er zo aantrekkelijk mogelijk uitziet.

In ieder geval mogen de om welke reden dan ook uitgevoerde werken geen hinder vormen voor bezoekers van het Shopping Center.

De werken moeten verplicht binnen in de winkel uitgevoerd worden en mogen geen enkele hinder veroorzaken in de malls die volledig zuiver moeten blijven.

Artikel 9 – Activiteiten

- 9.1. De Handelaars moeten alle nodige maatregelen treffen om op de meest aangewezen wijze mee te werken aan het commercieel welzijn van het Shopping Center en de commerciële standing ervan te verzekeren of te vrijwaren.
- 9.2. Zij verbinden zich ertoe om de winkeloppervlakte als een “goed huisvader” te gebruiken en te exploiteren, en in hun winkels een voldoende gevarieerd en gestoffeerd productenaanbod te brengen.
- 9.3. De goederen of voorwerpen in kwestie mogen uitsluitend tentoongesteld en verkocht worden binnen de lokalen. Het is de Handelaars van het Shopping Center verboden om gemeenschappelijke delen te gebruiken en er een verkooppunt van te maken of er een commerciële activiteit onder welke vorm dan ook uit te oefenen. Alleen de beheerder, na voorafgaand overleg met de Handelaarsvereniging, kan overgaan tot een dergelijk gebruik en / of dergelijk gebruik toelaten, dat hoe dan ook van korte duur moet zijn. Het netto-saldo van de opbrengsten van deze commerciële activiteiten wordt in mindering gebracht van de kosten voor de delen voor gemeenschappelijk gebruik.
- 9.4. Activiteiten die de commerciële exploitatie kunnen verstoren, zijn verboden, en dat geldt met name voor openbare markten, deur – aan – deurverkoop, openbare toespraken, de uitdeling van pamfletten van welke aard dan ook.
- 9.5. De Handelaars van het Shopping Center mogen geen gebruik maken van verkoopsystemen per opbod, noch van uitverkoopsystemen tenzij voor promotiedoeleinden tijdens beperkte periodes, en toegepast op een beperkt aantal artikelen uit hun assortiment, behalve voeding.
- 9.6. Zij mogen geen automaten exploiteren die opgesteld zijn tegen de buitenmuren van hun lokalen, behalve met schriftelijke en voorafgaande instemming van de beheerder.

- 9.7. Het opschorten van de commerciële activiteiten in hun privé-lokalen is in principe verboden, behoudens in geval van renovatie en/of remodelingswerken. Bij overmacht die leidt tot de opschorting van deze activiteit, moeten de verlichting en de versiering van de etalage verzekerd blijven. De beheerder kan op kosten van de betrokkene alle maatregelen treffen om die verlichting te verzekeren en kan eventueel gebruik maken van de etalage voor reclamedoeleinden, en/of met het oog op herverhuur ervan.

Artikel 10 – Laden en lossen van goederen – Verhuizing

- 10.1. De toelevering naar de winkels en andere instellingen van het Shopping Center gebeurt op werkdagen, en wel op de volgende manier:

Alle verhandelingen van goederen gebeuren tijdens de openingsuren van het Shopping Center, dit op discrete wijze en via de kortste weg.

Levering en ontvangst van goederen gebeurt uitsluitend in de daartoe voorziene loszones tussen 6 uur en 15 uur. Deze beperking is niet toepasselijk op privé – loskaden. Voor de Handelaars van Grootwinkel Kleding & Mode dienen de leveringen te gebeuren buiten de openingsuren. Men zal zich dienen aan te bieden (via een dienstingang) met verplichte aanmelding aan de veiligheidsdiensten. De richtlijnen van

deze veiligheidsdiensten moeten nageleefd worden en men zal zich te allen tijde moeten kunnen identificeren.

De eigenaars van de panden met bestemming Grootwinkel Kleding & Mode blijven te allen tijde verantwoordelijk voor alle personen die men buiten de openingsuren toegang zou verlenen of laten verlenen tot het winkelcentrum.

- *Het leveren, lossen of laden van goederen buiten de hiertoe aangewezen zones, is verboden. Liften, roltrappen, trappen en inkomhellingen zijn uitsluitend bestemd voor de cliënten.*

- 10.2. Alle goederen, lege caddies, containers, enz.....die door de Handelaars ontvangen worden, moeten onmiddellijk in de lokalen die zij bezitten, opgeslagen worden.

Indien goederen de doorgang in het center op welke wijze ook hinderen, heeft de beheerder het recht om deze op kosten en risico van de Handelaar waarvoor ze bestemd zijn, te verplaatsen.

Alle goederen behandelingsapparatuur die in de gemeenschappelijke of in de privéruimten gebruikt wordt, moet voorzien zijn van nylon of rubberen wielen en mag alleen handgedreven zijn.

- 10.3. Zowel inkomende als uitgaande verhuizing dient te gebeuren op de dagen en uren zoals door de beheerder bepaald. Daarbij mag dit geen hinder veroorzaken voor de doorgang of de toegang tot de gemeenschappelijke delen, en mogen de vluchtwegen niet afgesloten worden (gangen en nooduitgangen). De Handelaars moeten de leveringszones en bevoorradingsgangen te allen tijde zuiver houden.

Artikel 11 – Gebruik van de gemeenschappelijke delen

- 11.1. De beheerder kan, na voorafgaand overleg met de Handelaarsvereniging, bepaalde gedeeltes van de gemeenschappelijke delen tijdelijk ter beschikking stellen van verenigingen, groeperingen, rechtspersonen, instellingen, - openbaar of privé -, particulieren, etc. om er producten te

koop aan te bieden, dit met de bedoeling de algemene activiteit binnen het Shopping Center te bevorderen.

- 11.2. Over het tijdelijk gebruik van gemeenschappelijke delen voor promotie – en animatiedoeleinden, wordt door de beheerder beslist, na voorafgaand overleg met de Handelaarsvereniging.

- 11.3. Het netto-saldo van de opbrengsten van het tijdelijk gebruik van gemeenschappelijke delen in de zin van artikel 11.1 en 11.2, wordt in mindering gebracht van de kosten voor de delen voor gemeenschappelijk gebruik.

- 11.4. Onder voorbehoud van wat gezegd is in 11.1., mogen de wegen, doorgangen, voetpaden, de mall, in geen geval ingezet worden voor privégebruik ten voordele van wie dan ook.

- 11.5. Horeca

Voor de horeca worden speciale afspraken gemaakt met betrekking tot de bezetting van de mall t.h.v. de foodcourt.

- 11.6. Gebruik van caddies

De caddies, eigendom van de grootwarenhuizen, en die een duidelijk merkteken dragen, kunnen vrij gebruikt worden in alle gemeenschappelijke delen die voor het publiek open staan, maar moeten op kosten van hun eigenaars in de daartoe aangewezen zones verzameld en opgeslagen worden.

Het spreekt vanzelf dat de eigenaar van de grootwarenhuizen alle nodige maatregelen moeten treffen voor het verzamelen van alle lege caddies die zich in de gemeenschappelijke voor het publiek toegankelijke delen bevinden en dit op gewoon verzoek van de beheerder.

11.7. Reclame in gemeenschappelijke delen

Het uitdelen van pamfletten of enig ander document in de gemeenschappelijke delen en op de parking is verboden. Het aanbrengen van reclame buiten de lokalen is ten strengste verboden. Alleen de beheerder kan, na voorafgaand overleg met de Handelaarsvereniging, in het kader van promotiecampagne, op wat voorafgaat, afwijkingen toestaan.

11.8. Reclame op de parking

De opbrengst van reclame op welke drager ook (lichtkranten, masten, enz.) die op de parking en/of de gemeenschappelijke delen geïnstalleerd kan worden, moet volledig aan de beheerder overgemaakt worden. Het netto-saldo van de opbrengsten wordt in mindering gebracht van de kosten voor de delen voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 12 – Rust – Hygiëne

12.1. Lawaai

Luidsprekers, muziekinstallaties, radiotoestellen, t.v. - toestellen of andere geluidsinstrumenten mogen alleen binnen de privé-lokalen gebruikt worden, en op voorwaarde dat het geluid niet doordringt tot buiten de gehuurde en/of bezette lokalen.

Evenwel is het toegelaten om sfeermuziek in de gemeenschappelijke delen te verspreiden dit op initiatief van de beheerder, waarbij alle boodschappen die zijn goedkeuring niet gekregen hebben, verboden zijn.

Heel in het bijzonder is het verboden om in de malls de verkoop aan te kondigen van producten door afroeping, megafoon of enig ander akoestisch middel.

Het gebruik door de Handelaars, hun leveranciers of aangestelde van autovoertuigen zal gebeuren op een manier die het minst mogelijk lawaai maakt, waarbij het gebruik van claxons alleen om veiligheidsredenen toegelaten is.

Elektrische toestellen die storingen veroorzaken, moeten voorzien worden van ontstoring systemen.

12.2. Parking

De beheerder zal het aantal plaatsen en de ligging van die plaatsen die door elke Handelaar en zijn personeel gebruikt mogen worden, bepalen, waarbij hij als basiscriterium de verhouding neemt tussen de gebruikte oppervlakte en de volledige oppervlakte van het Shopping Center, en tevens rekening houdend met de Collectieve Arbeidsovereenkomsten waartoe grootwinkelbedrijven gebonden zijn.

Ten laatste de dag vóór hij de winkel in gebruik wordt genomen, dient elke Handelaar aan de beheerder de informatie over te maken in verband met de merken, types en nummerplaten van de voertuigen die zowel toebehoren aan hemzelf of aan het personeel dat in het Shopping Center tewerkgesteld is of aan personen waarvoor hij verantwoordelijk is. Hij is tevens verplicht om alle wijzigingen in dit verband door te geven.

De schadevergoeding bij inbreuk op de bepalingen van onderhavig artikel wordt vastgelegd op € 25 per inbreuk. Dit bedrag zal gekoppeld zijn aan de officiële index van de consumptieprijzen, met als basisindex die van 01.01.2003.

De beheerder zal op wagens in inbreuk een papier laten aanbrengen, en zal de inbreuk melden aan de verantwoordelijke van de winkel waarvan het personeelslid in fout is, waarbij hij de plaats en de nummerplaat van het voertuig opgeeft. Het bedrag van de schadevergoeding zal gestort worden op de rekening van de beheerder. Deze inkomsten zullen in mindering worden gebracht van de gemeenschappelijke kosten.

Geparkeerde auto's die op welke manier dan ook hinder veroorzaken, kan de beheerder laten weghalen op kosten en risico van de eigenaar van het voertuig.

Ter hoogte van de TMVW - drinkwatertoevoerleiding - strook van 4m aan de westkant van het gebouw – is een totaal parkeerverbod van kracht. De leidingstrook dient te allen tijde vrij te blijven.

12.3. Kwalijke geuren

De gebruikers moeten alle nodige maatregelen treffen om kwalijke geuren te vermijden. De gebruikers moeten erop toezien de riolen en sanitaire afvoerbuizen niet te verstoppen door er producten of voorwerpen in te gieten die de normale afvoer in de leiding kunnen verhinderen.

De horeca en aanverwante bedrijven die aangesloten zijn op een vetafscheider en aansluitende afvoerleidingen, dienen deze regelmatig schoon te maken en periodiek te reinigen met een aangepaste vetoplosser.

12.4. Vuilnis

(NIET VAN TOEPASSING VOOR INNO, C&A EN DELHAIZE)

De beschreven algemene regels dienen wel door hen gerespecteerd te worden.

De bewoners moeten vuilnis en afval deponeren op de door de beheerder hiertoe aangewezen plaatsen.

Het verhandelen van deze afval moet hoe dan ook gebeuren voor de opening of na de sluiting van het Shopping Center. Vuilniszakken mogen in geen geval over de grond gesleept worden. Ze moeten gedragen worden of vervoerd op een kar die voorzien is van nylon of rubberen wielen. Het uitgieten van afval en vuilnis moet zodanig gebeuren dat de lokalen waarin deze opgeslagen worden, zuiver blijven.

Vochtig afval afkomstig van restaurants of winkels moet in waterdichte containers gedaan worden, zodat ze de gemeenschappelijke delen niet kunnen bevuilden.

Een buitenruimte ter hoogte van de laad- en loskaden is ter beschikking van de huurders voor de stockage van de volle containers. Het is verboden om vuilnis of afval binnen het Shopping Center te vernietigen. De beheerder behoudt zich het recht voor om voor rekening van de Handelaars te onderhandelen over de afhaling - of vernietigingsvoorwaarden van hun vuilnis en afval, hetzij met gemeentelijke overheid, hetzij met een gespecialiseerde firma, of hij kan deze prestaties zelf uitvoeren.

De kosten in verband met de ophaling en/of vernietiging van het vuil zowel in de gemeenschappelijke delen als in de privé-gedeeltes zullen evenredig verdeeld worden volgens de verhouding privé-oppervlakte op de totale oppervlakte van het Shopping Center eventueel gecorrigeerd in functie van de ponderatiefactor opgenomen in de handelshuurovereenkomst.

Alle belastingen en taksen die door de overheid voor de afhaling van vuil aan het Shopping Center opgelegd worden, zullen op dezelfde wijze verdeeld worden over de gebruikers van privé – lokalen. Indien de beheerder beslist, of het door de autoriteiten opgelegd wordt, een selectieve afvalverwijdering te organiseren en de nodige

afvalrecipiënten mag gestort worden, zal de huurder de richtlijnen voor het uitvoeren van deze selectieve ophaling opvolgen.

De afvoer van de producten die niet in de door verhuurder ter beschikking gestelde vuilnis- en afvalrecipiënten mag gestort worden dient door de huurder zelf en op zijn kosten georganiseerd worden conform de reglementen van het VLAREM en de bevoegde autoriteiten.

12.5. Ontvlambare en gevaarlijke stoffen

Het is verboden om in de lokalen ontplofbare, gevaarlijke, ongezonde of ongeschikte producten op te slaan, behalve die producten waarvan de kleinhandelsverkoop normaal gezien deel uitmaakt van de wettelijke reglementering.

Indien de opslag van licht ontvlambare goederen noodzakelijk is voor de uitoefening van een beroep of een handel, moet voor deze opslag een vergunning aangevraagd worden door en voor rekening van de Handelaar bij de bevoegde overheid, en moet ook het voorafgaand schriftelijk akkoord verkregen worden zowel van de beheerder als van de verzekeraar van het Shopping Center.

De betrokken Handelaar moet zelf instaan voor de eventuele bijkomende verzekeringskosten.

12.6. Veiligheid en hygiëne

De beheerder behoudt zich het recht voor om met een gespecialiseerde firma en voor een gemeenschappelijke rekening één of meer contracten te sluiten voor desinfectering, insecten – en/of rattenverdelging, alsook alle andere contracten die nodig zijn voor het vrijwaren van de veiligheid en de hygiëne in de delen voor gemeenschappelijk gebruik en in de privé – delen.

De Handelaars moeten delen in de kosten voor deze contracten naar rato van de oppervlakte die zij bezetten in verhouding tot de totale oppervlakte van het Shopping Center, eventueel gecorrigeerd in functie van de ponderatiefactor opgenomen in de handelshuurovereenkomst of het handvest.

Alle lasten en taksen die door de administratieve overheden in dit kader worden opgelegd aan het Shopping Center, worden op dezelfde manier verdeeld.

12.7. Voortbeweging

Het is verboden om zich in de gemeenschappelijke delen voort te bewegen met de fiets, rolschaatsen, skateboard, step of elk ander vervoermiddel dat de klanten kan hinderen.

12.8. Dieren

Dieren zijn verboden.

Artikel 13 – Veiligheid van goederen en mensen

13.1. Ongevallen

Bij een ongeval waarbij mensen betrokken zijn, dient men zo nodig onmiddellijk de 100 op te bellen en de beheerder te verwittigen.

13.2. Diefstal

Bij diefstal dient men eerst de politie of de rijkswacht te waarschuwen, daarna de beheerder.

Er wordt evenwel op gewezen dat de bewakingsdienst van het Shopping Center niet bevoegd is om tussen te komen bij incidenten die onder de bevoegdheid vallen van de politie.

13.3. Brand

13.3.1. Preventie

De Handelaars zijn verplicht toegang te verlenen tot hun lokalen met het oog op inspectie van het automatisch blussysteem (sprinklers) en aan deze veiligheidsinstallaties, (na voorafgaande verwittiging).

Het is verboden om meubels of andere voorwerpen of goederen zodanig op te stellen dat zij de goede werking van het automatisch brandblussysteem kunnen verstoren.

Iedere Handelaar die het automatisch blussysteem wenst uit te schakelen, dient daarvan vooraf de beheerder op de hoogte te brengen en te wachten op zijn toestemming. Indien door deze uitschakeling meerpremies verschuldigd zijn, zijn die voor zijn rekening.

13.3.2. Vluchtwegen – nooduitgangen

Alle deuren die uitgeven in de buitenwanden of gangen worden beschouwd als nooduitgangen en dienen effectief ter beschikking te staan van het publiek en zodoende reglementair te worden gesignaleerd. De toegang ernaar moeten worden vrijgehouden ook in de berg ruimten.

De vluchtwegen en nooduitgangen moeten altijd vrij zijn, vrijgemaakt van elk hinderend voorwerp en volledig zuiver gehouden. De beheerder mag deze gangen (laten) ontruimen en de eventueel hiermee gepaard gaande kosten verhalen op de plaatsers van deze hinderende voorwerpen.

13.3.3. Brand

Bij brand dient men onmiddellijk de 100 op te bellen, daarna de beheerder. Indien een sprinkler – sproeikop per ongeluk in werking treedt, dient men de beheerder te verwittigen en de naam van de winkel waar zich dit voordeed, op te geven. Deze bepalingen stellen de Handelaars geenszins vrij van de andere veiligheidsmaatregelen die zowel in hun huurcontracten als in de verzekeringscontracten opgenomen zijn.

Artikel 14 – Radio – en T.V. – antenne

Het is verboden om radio of t.v. – antennes te installeren zonder toestemming van de beheerder die zich het recht voorbehoudt om de voorwaarden te bepalen voor het goedkeuren van dergelijke aanvragen.

De beheerder kan beslissen tot het plaatsen van een centrale antenne; in dit geval zal hij op kosten van de Handelaars die erom verzoeken, aansluitingen tot in de verschillende winkels laten uitvoeren. De Handelaar die gebruik wenst te maken van de centrale antenne, zal aan de beheerder een jaarlijkse vergoeding betalen die de afschrijving, de onderhoudskosten en alle andere aanverwante kosten omvat.

De beheerder kan ook besluiten om een aansluiting op de teledistributie aan te vragen, op voorwaarde dat de diensten van dergelijke organisatie evenwaardig zijn als de diensten van een centrale antenne.

De aansluitingskosten zullen verdeeld worden over de Handelaars die van het teledistributienet gebruik zouden maken. De berekening van de jaarlijkse vergoeding of van de bijdrage in de aansluiting op de teledistributie, zal gebeuren door de beheerder.

Artikel 15 – Brievenbus

Genummerde individuele brievenbussen zullen geïnstalleerd worden. Overeenkomstig de richtlijnen van het Centraal Bestuur der Posterijen, moet de post bestemd voor de Handelaars van het Shopping Center als volgt geadresseerd worden.

Naam van de boetiek of de firmanaam
Waasland Shopping Sint Niklaas
Shop [nummer]
Kapelstraat 100
9100 Sint Niklaas

Artikel 16 – Verhuur

Het te huur stellen van privé – lokalen mag alleen aangekondigd worden met behulp van affiches waarvan de beheerder het type zal bepalen. Het aanbrengen van enig ander materieel is niet toegelaten, behoudens de wettelijke verplichtingen.

Onderverhuuring is enkel toegelaten na schriftelijke aanvraag en akkoord van de verhuurder. De verhuurder blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van de onderhuurder.

Artikel 17 – Tijdelijke sluiting

In geval van noodzaak (vechtpartijen, opstanden, rellen, zware technische storingen buiten de wil van de eigenaars van het Shopping Center, enz....) kan de beheerder besluiten tot het tijdelijk sluiten van het Shopping Center, waarbij hij de Handelaars op de hoogte moet brengen om hen in staat te stellen alle maatregelen te nemen die nodig zouden zijn in het belang van het Shopping Center, evenwel zonder mogelijk verhaal tegen de beheerder van het Shopping Center.

Waasland Shopping kan te allen tijde besluiten tot het tijdelijk, gedeeltelijk of volledig sluiten van de gemeenschappelijke ruimten waar hij oordeelt dat nodig werken, herstellingen, veranderingen of wijzigingen moeten uitgevoerd worden, waarbij hij de betrokken Handelaars minstens drie maanden vooraf verwittigd heeft, behalve in dringende gevallen.

Artikel 18 – Technische problemen

Alle technische problemen die de rechten van de beheerder van het Shopping Center kunnen aantasten, zowel in de privé –lokalen als in de gedeelten voor gemeenschappelijk gebruik, moeten onmiddellijk aan de beheerder gemeld worden; de Handelaar blijft verantwoordelijk voor de veiligheid van zijn personeel en zijn klanten in zijn privé-lokalen.

Artikel 19 – Commerciële exploitatie

19.1. Behoud in normale exploitatietoestand

De huurder moet zijn exploitatie beginnen vanaf de opening van het Shopping Center, niet later - De huurder zal de gehuurde lokalen mogen betreden ten vroegste 3 maanden voor de datum van opening van het winkelcentrum, welke gepland staat voor 15 september 2003 voor het gerenoveerde deel en maart 2004 voor het gedeelte nieuwbouw. De opening van het winkelcentrum zal bekend gemaakt worden bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, aan de huurder, waarin hem wordt gemeld dat de lokalen te zijner beschikking staan.

Vanaf de openingsdatum moet hij zijn lokalen permanent in staat van effectieve en normale exploitatie houden.

Met behulp van zijn eigen installaties moet hij zijn lokaal, open, verlicht en verwarmd houden, gedurende twaalf maanden op een jaar, zonder jaarlijkse sluiting en dit op de dagen en met openingsuren zoals bepaald in artikel 5. Hij zal de oppervlakte van zijn winkel in zijn geheel gebruiken, met uitzondering van de ruimten die redelijkerwijze noodzakelijk zijn voor productopslag, kantoren en sociale ruimtes.

19.2. Commercieel beleid

- In het kader van hun activiteiten zoals contractueel overeengekomen kan de huurder of de Handelaar vrij zijn commercieel beleid bepalen in zoverre dit geen aantasting vormt van het prestige van het Shopping Center. Zijn echter, behoudens voorafgaand schriftelijk akkoord van de beheerder van het Shopping Center, verboden:
- De exploitatie van elke productautomaat die geen rechtstreeks verband houdt met zijn commerciële bedrijvigheid - de verkoop per opbod om welke reden dan ook.
- De exploitatie van elke dienst die aangeboden wordt met behulp van een toestel met muntstukken, met uitzondering van geldautomaten, behoudens toestellen die beschouwd worden als een normale ondersteuning van de economische activiteit van de Handelaar.

19.3. Beperking van de activiteiten

Behoudens schriftelijke voorafgaande toestemming van de beheerder van het Shopping Center, mogen de activiteiten van de Handelaar op geen enkele wijze beslag leggen op de mall of op andere delen voor gemeenschappelijk gebruik, de activiteiten moeten strikt beperkt blijven binnen de oppervlakten van het lokaal dat het voorwerp uitmaakt van de huurovereenkomst.

Deze bepaling is eveneens van toepassing op elke onderhuurder, concessionaris of Handelaar om welke reden dan ook.

19.4. Toestemmingen

De uitoefening van bepaalde activiteiten met uitdrukkelijke toestemming van de beheerder van het Shopping Center, houdt vanwege deze laatste geen enkele waarborg of ijver in, in verband met het verkrijgen van de noodzakelijke administratieve vergunningen van welke aard ook, die de gebruiker nodig heeft voor het uitoefenen van zijn activiteiten, zodat de beheerder van het Shopping Center bijgevolg in geen enkel opzicht aansprakelijk kan gesteld worden wanneer dergelijke vergunningen geweigerd of met vertraging verkregen worden.

Artikel 20 – Sancties

In het bijzonder rekening houdend met de nadelige gevolgen voor alle gebruikers van het Shopping Center die veroorzaakt kunnen worden door inbreuk op de reglementen opgesteld met het oog op de veiligheid, de hygiëne, de zuiverheid, de orde en de goede werking van het Shopping Center, is het onontbeerlijk dat deze reglementen door de Handelaars, door hun personeelsleden of door alle andere personen die onder hun gerechtelijke of feitelijke bevoegdheid staan en door de personen die met hen zaken doen en zich als dusdanig in het Shopping Center bevinden, nageleefd worden.

Elke naar behoren geconstateerde en schriftelijk door de beheerder betekende inbreuk, zal gesanctioneerd worden met forfaitaire boete gelijk aan 1.000 euro.

Het bedrag van de inbreuk zal overgemaakt worden aan de beheerder van het Shopping Center en wordt in mindering gebracht van de algemene lasten.

Bij recidive binnen een periode van 12 maanden na een gesanctioneerde inbreuk, zal de boete, ongeacht de aard van de volgende inbreuk (en), verdubbeld worden voor de eerste recidive en verdrievoudigd voor de

tweede en volgende recidives.

Bij permanente inbreuk zal de boete verschuldigd zijn voor elke dag dat de inbreuk duurt.

Het hierboven beschreven forfaitair boetesysteem doet niets af aan het recht van de beheerder van het Shopping Center om aan de Handelaars die de inbreuk begaan, de schadevergoeding te eisen die hij verschuldigd acht of om het huurcontract wegens de begane inbreuk op te zeggen.

De beheerder van het Shopping Center heeft eveneens het recht om bij nalatigheid van een Handelaar, diens verplichtingen door een derde van zijn keuze te laten uitvoeren, op kosten en risico van de in gebreke blijvende Handelaar.

In geen geval zal het betalen van deze intrest door de in gebreke gebleven Handelaar het Shopping Center verhinderen op gelijk welk ogenblik de betaling van de hoofdschuld met alle rechtsmiddelen voor de bevoegde rechtsmacht te vorderen. De kosten en uitgaven veroorzaakt door de rechtsvordering zullen geregeld worden overeenkomstig art. 1017 e.v. van het Gerechtelijk Wetboek; in elk geval zullen de uitgaven en kosten met betrekking tot het geding, met inbegrip van de kosten, honoraria en vergoedingen der advocaten, steeds ten laste liggen van de in het ongelijk gestelde partij.

In geval partijen onderscheidenlijk in het ongelijk worden gesteld omtrent enig geschilpunt, zullen deze uitgaven en kosten proportioneel verdeeld worden. Teneinde de rechten van Shopping Center in geval van vertraging in de betaling der lasten of wanbetaling te waarborgen, zullen de Handelaars steeds voldoende stofferende huisraad en goederen in het door hen betrokken pand moeten bewaren om Shopping Center in de mogelijkheid te stellen de achterstallige sommen op de in gebreke zijnde Handelaar te verhalen.