

<b>STAD GENT DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT DIENST VASTGOEDBEHEER</b>
--

5

## **HUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden:

10

**1) De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

15

a) mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,

b) mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

20

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**”,

en

25

**2) De vereniging zonder winstoogmerk “Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9030 Gent (Mariakerke-bij-Gent), Groenestaakstraat 42. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent, onder nummer 0409.687.022.

30

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de volmacht verleend door de Raad van Bestuur op \*, door:

35

a) de heer Mark Bulte, voorzitter,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de huurder**”,

hierna samen ook genoemd “de partijen”,

40

wordt overeengekomen wat volgt:

45

### **VOORAFGAANDE VERKLARINGEN**

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

50

Tussen de Stad Gent en de huurder wordt, gelijktijdig met onderhavige huurovereenkomst, een opstalovereenkomst gesloten, betreffende een deel van het perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, met het oog op de bouw van een technisch en logistiek centrum ten behoeve van de activiteiten van de huurder.

55

## OVEREENKOMST

- 5 De Stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in huur aan de huurder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

### Stad Gent – Gent 9<sup>de</sup> afdeling

- 10 Een lokaal in de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9<sup>de</sup> afdeling, sectie B, perceelnummer 665F, met een oppervlakte van +/- 32m<sup>2</sup>.

De indeling en de staat van het goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

- 15 Bij ontruiming van het goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden onder partijen bij helften verdeeld.

20

### Voorwaarden

#### 25 ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als leslokaal met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

- 30 De huurder zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

Het is de huurder niet toegelaten horeca-activiteiten en/of semi-uitbating te organiseren in het gehuurde lokaal.

- 35 Het Huis van de Sport beschikt over een cafetaria voor de bewoners en bezoekers van de site. Alle eet- en drankgelegenheden dienen via de cafetaria-uitbater van het Huis van de Sport te worden georganiseerd, uitgezonderd tijdens de lessen en vergaderingen.

- 40 Het is de huurder verboden haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, tenzij zij voorafgaand het schriftelijk akkoord heeft van het college van burgemeester en schepenen betreffende elke huuroverdracht of onderverhuur en/of wijziging van de identiteit van de onderhuurder. De huurder blijft de volledige verantwoordelijkheid dragen tegenover de Stad ook tijdens de terbeschikkingstelling aan derden.

45

#### ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van vijftig jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

50

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege, na een periode van 50 jaar of ingeval van vroegtijdige beëindiging van het opstalrecht gesloten tussen partijen zoals hierboven vermeld, en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

- 55 Indien de huurder na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient zij de Stad hiertoe - minimum 1 jaar voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij ontbinding van de huurder als vereniging of als vennootschap.

- 5 De huurovereenkomst kan door beide partijen te allen tijde vroegtijdig beëindigd worden mits in acht name van een opzeggingstermijn voor de huurder van 3 maanden en voor de verhuurder 6 maanden. De opzegging gebeurt door middel van een aangetekend schrijven.

### **ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE**

- 10 De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op **1.120 euro**.

Zij dient betaald te worden tegen elke 1e dag van de maand in twaalf maandelijks termijnen van **93,33 euro**.

- 15 Deze huur is verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

- 20 De huurvergoeding moet worden gekwetten door **overschrijving via een doorlopende opdracht** op rekening BE31091000283955 van de Dienst Vastgoedbeheer, met vermelding van “+++ .../..../.....+++”.

- 25 De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst, zijnde augustus;
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde september 2018.

- 30 De aanpassing van de huurvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

- 35 Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige huurvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de huurvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

- 40 Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

- 45 De huurder neemt tevens alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor haar gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

#### **ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN**

5 Per maand zal een provisie voor elektriciteit van **20,00 euro** dienen betaald te worden op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 **van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++.../..../. ....+++.

Jaarlijks zal de huurder een afrekening ontvangen op basis van het effectieve verbruik.

De Stad Gent zal hiertoe voorzien in het plaatsen van een tussenteller.

10 Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

#### **ARTIKEL 5 - WAARBORG**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan **280,00 euro** op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

20 Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

#### **ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

30 De huurder verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

35 De huurder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van het Burgerlijk Wetboek.

De huurder staat in voor het schoonmaken van het door haar gehuurde goed.

40 De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

45 Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge haar beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd, onvergeld aan het goed en aan de Stad blijven.

50 De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad zijn goedgekeurd.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de huurder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

55 Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van informaticaliijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen, zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoedbeheer en onder haar toezicht.

## **ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN**

5 De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Zij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

10 Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien, ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek.

15

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode van de overeenkomst, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, haar huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

20 De huurder moet een kopie van haar verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

25

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

## **ARTIKEL 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters.

35 Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen.

## **ARTIKEL 9 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE**

40

In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

- 45 a) ingeval de huurder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;  
b) indien de exploitatie door de huurder zou worden stilgelegd.

50 In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijke voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de huurder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

55

Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de huurder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de huurder:

- a) indien de huurder de bepalingen van artikel 8 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;
- b) indien de huurder de aard of bestemming van het hierbij in huur gegeven zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 1 van deze overeenkomst;
- c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- d) ingeval de huurder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 van de Wet van 31 januari 2009 betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;
- e) ingeval de huurder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;
- f) bij het niet-naleven van één of meerdere andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kunnen de huurders overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de huurder te worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

#### **ARTIKEL 10 - NON-DISCRIMINATIE**

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan haar leveranciers, medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de activiteiten van de huurder.

## **ARTIKEL 11 - AUTHENTIEKE AKTE**

5 Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het huurrecht aangesteld:

- 10       - de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;  
        - de huurder: Notaris \*.

15 Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van de het huurrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk \* om \* te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de huurder.

## **ARTIKEL 12 - SPLITSBAARHEID**

25 De nietigheid van één der artikel van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

30 Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

35 Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

## **ARTIKEL 13 - AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

40 Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

## **ARTIKEL 14 - SLOTBEPALINGEN**

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

50 De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het goed te bezichtigen.

55 Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook in geval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de

gebruikelijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrij te bepalen door de huurder.

5 De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen aan de Dienst Vastgoedbeheer kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de Stad Gent ten stadhuize,
- de huurder op diens maatschappelijke zetel.

10 De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

15 Opgemaakt en verleden te Gent op \*

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

20

Voor de Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge  
Schepen van Personeelsbeleid, Facility  
Management en Administratieve Vereenvoudiging

25

Voor de huurder,

Mark Bulte  
voorzitter