

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00481

Onderwerp:

Sluiten van een opstal- en huurovereenkomst voor het stadseigendom, gelegen te Gent, Zuiderlaan 13. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" met betrekking tot het stadseigendom, met name een perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de huurovereenkomst te sluiten met de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" met betrekking tot het stadseigendom, met name een ruimte in een loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de hypotheekbewaarder te ontslaan van het nemen van enige ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van de opstal- en huurovereenkomst in zijn registers.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.
- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerp opstalovereenkomst
- Ontwerp huurovereenkomst
- Financiële gevolgen (informatief)

MOTIVERING

Tussen de Stad Gent en de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" werd op 26 maart 2007 een huurovereenkomst gesloten betreffende een perceel grond met opstallen, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 25, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0592P 05, voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 april 2007 en eindigend op 31 maart 2016.

In het kader van de herinrichting van de sportcluster van de Noorderlaan werd beslist dat de vzw "Koninklijke Atletiek Vereniging La Gantoise, Tennis, Hockey, Squash, Petanque" haar nieuwe thuisbasis zal krijgen op voormeld onroerend goed.

Gelet op de herbestemming van het onroerend goed, diende de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" geherlocaliseerd te worden.

Deze herlocalisatie verliep nogal moeizaam, waardoor de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" zijn intrek bleef behouden op voornoemde locatie sinds 1 april 2016.

Tussen de partijen werd d.d. 30 maart 2017, in afwachting van de herlocalisatie, een overeenkomst bezetting ter bedde opgemaakt,

- teneinde de feitelijke toestand van bezetting te regulariseren;
- teneinde de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" in de mogelijkheid te plaatsen voormelde accommodatie nog verder te gebruiken, in afwachting van de verhuis naar hun nieuwe locatie.
- in acht genomen de regelgeving binnen de Stad Gent inzake het beheer van leegstand van gebouwen.

Dit alles was geen probleem voor de herlocalisatie van de vzw "Koninklijke Atletiek Vereniging La Gantoise, Tennis, Hockey, Squash, Petanque".

In het kader van de herontwikkeling van de site Blaarmeersen werd voor de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" een nieuwe plek gevonden ter hoogte van het Huis van de Sport, namelijk een stuk grond grenzend aan de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13.

De vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" zal op betreffende stuk grond zelf een gebouw oprichten.

Hiertoe werden tussen partijen volgende overeenkomsten opgemaakt, die ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd:

- een opstalovereenkomst, betreffende een deel van het perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de notariële akte, met het oog op de oprichting van het gebouw bestemd als technisch en logistiek centrum voor de activiteiten van de sportclub "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta";

- een huurovereenkomst, betreffende een deel van de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op de notariële akte, dienstig als leslokaal;

- en investeringssubsidieovereenkomst, die het voorwerp zal uitmaken van een aparte besluitvorming.

Gelet op het feit dat, indien het leslokaal zou geïntegreerd worden in de nieuwbouw, de EPB-wetgeving met betrekking tot de nieuwbouw zou verstrengen en bijgevolg de oprichtingskost zou verhogen, werd bewust besloten het leslokaal uit de nieuwbouw te houden. Daarenboven beschikt de huidige loods over een vrijstaand leslokaal.

Gelet op het feit dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de hypotheekbewaarder - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvorderingen ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op de contractueel ingebouwde garanties (verbrekingsmogelijkheden, waarborg, ...) ter naleving van de verplichtingen van de opstalhouder, lijkt een hypothecaire inschrijving overbodig en wordt dan ook voorgesteld om de hypotheekbewaarder van deze specifieke plicht te ontslaan.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" betreffende het stadseigendom, met name een stuk grond, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Artikel 2:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de vzw "Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta" betreffende het stadseigendom, met name een ruimte in de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, voor een periode van 50 jaar, ingaande op de 1ste dag van de maand volgend op het verlijden van de notariële akte.

Artikel 3:

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de opstalakte in zijn registers.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer**

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing.

Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
niet van toepassing.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020	2021-2068	Totaal
344740000	7020000		201,31	805,25	805,25	38.450,69	40.262,50
344740000	7020000		280,00	1.120,00	1.120,00	53.480,00	56.000,00

De opstalvergoeding voor een bedrag van 805,25 euro per jaar (201,31 euro voor het jaar 2018) kan vanaf de 1^{ste} dag volgend op het verlijden van de akte, vermoedelijk 1 oktober 2018, geboekt worden op budgetplaats 344740000 met als budgetpositie 7020000.

De huurvergoeding voor een bedrag van 1.120,00 euro per jaar (280,00 euro voor het jaar 2018) kan vanaf de 1^{ste} dag volgend op het verlijden van de akte, vermoedelijk 1 oktober 2018, geboekt worden op budgetplaats 344740000 met als budgetpositie 7020000.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Ontwerp opstalovereenkomst
- Ontwerp huurovereenkomst

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

5

Onderhandse opstalovereenkomst

10

Tussen de partijen:

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

- 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. ,

beiden met zetel ten stadhuize,

25 ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**” of “**de Opstalgever**”,

en

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

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

- a) De heer Mark Bulte, voorzitter,

40 ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de opstalhouder**”,

hierna samen ook genoemd “**de partijen**”,

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

45

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

5 De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

10 Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

15 Tussen de Stad Gent en de opstalhouder wordt, gelijktijdig met onderhavige opstalovereenkomst, een huurovereenkomst gesloten, betreffende een lokaal in de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, dienstig als leslokaal.

II. OVEREENKOMST

20 De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

25 **Een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F , zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan opgemaakt door de heer *, beëdigd landemeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op * dat in bijlage wordt gevoegd.**

30 De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

35 De stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Voorwaarden

40 Artikel 1 - Bestemming

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd als technisch en logistiek centrum voor de activiteiten van de sportclub “Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta”.

45 Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

50 Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Het is de opstalhouder niet toegelaten horeca-activiteiten en/of semi-uitbating te organiseren in het opgerichte gebouw, uitgezonderd jaarlijks 3 clubfeesten zoals nieuwjaarsreceptie, brevetuitreiking, enzovoort.

Het naastgelegen stadseigendom “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.

- 5 Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

10 Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden

1. De goederen worden in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

- 15 De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

- 20 De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden.

De opstalhouder zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

- 25 Eveneens bekomt de opstalhouder toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden..

- 30 Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden **bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden**, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

- 40 2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

- 45 3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

- 50 4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

Artikel 3 – duur van het opstalrecht

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 50 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

5

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de voorbereidende werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 juli 2018.

10

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de opstalhouder ter wille te zijn.

15

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd, tenzij:

20

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger; De stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - Opstalvergoeding

25

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op **805,25 euro**.

30

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de opstalvergoeding zal geschieden volgens volgende formule :

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

35

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

De aanpassing van de opstalvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

40

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

45

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

Bij niet-betaling van de opstalvergoeding binnen de vijf dagen na de vervalddag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

Artikel 5 - Werken

Het project omvat 1 fase volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht in bijlage aan onderhavige opstalovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij geen omgevingsvergunning bekwaam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder wvmeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de door haar opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat zij alle meer- en bijwerken te hare laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een kopie bezorgen van de omgevingsvergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht..

Voor en na de bouwwerken zal de opstalhouder een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen voor alle omliggende eigendommen en wegenissen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

Artikel 6 – Exploitatieverplichting & Schadebeding

De opstalhouder verbindt zich ertoe binnen de maand na datum van de ondertekening van de opstalovereenkomst de bouwvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te vangen uiterlijk op **1 januari 2019**.

Vanaf de 1^{ste} kalenderdag vertraging kan deze opstalovereenkomst eenzijdig door de Stad worden verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de opstalhouder met zich zal mee brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de opstalhouder aangezegd. De reeds betaalde opstalvergoedingen blijven in dit geval definitief toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de opstalhouder op haar kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

- 5 De opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk **31 december 2019**.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

10 **Artikel 7 - Waarborg**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de opstalhouder :

- 15 a) een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden opstalvergoeding zijnde **201,31 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

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

20

Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen

- 25 De opstalhouder en haar eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Zij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

- 30 De opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de opstalhouder gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren.

Artikel 9 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

- 35 1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en instellingen, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

40

- 45 2. De opstalhouder of haar rechtsopvolger verbindt zich ertoe haar verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenvoer de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

- 50 3. Na voltooiing van de werken, verbindt de opstalhouder of haar rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), 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 en blikseminslag.

5 Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De opstalhouder of haar rechtsopvolger moet een kopie van haar verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

10 Tevens dient de opstalhouder of haar rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

15 Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de Stad geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de opstalhouder of haar rechtsopvolger en deze sommen van de opstalhouder of haar rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 11.

20 **-Tenietaan van het gebouw waarop het recht van opstal rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van opstal rust, heeft de opstalhouder of haar rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

25 - als zij aantoonbaar dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

30 - mits zij de Stad subrogeert in haar rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

35 De voormelde keuze zal door de opstalhouder of haar rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal zij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

40 Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe zij minstens de vergoeding die zij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

45 **Artikel 10 - Onteigening**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal haar verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

50 De Stad verklaart dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed.

55

Artikel 11 – Uitdrukkelijk ontbindend beding – buitengerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie

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

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

10

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 uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

15

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

20

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 opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

25
30
35

- a) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;
- b) indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;
- c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- d) ingeval de opstalhouder 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 opstalhouder in staat van faillissement verkeert of in faling gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;
- f) bij niet-naleving van één of meerdere verbintenissen van deze overeenkomst, die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

40

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kunnen de opstalgevers overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst.

Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder te worden meegedeeld.

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

45

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

50

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal 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 opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

55

Artikel 12 - Overdracht

De opstalhouder kan haar recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

5

In elk geval zullen de opstalhouder en haar rechtsopvolger(s) hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

10

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

15 Artikel 13 – Bijzondere Bepalingen

De energieaansluitingen dienen te worden gekoppeld aan de bestaande aansluitingen voor het naastgelegen stadseigendom “Huis van de Sport”.

20

Per maand zal een provisie voor elektriciteit en water van 50,00 euro dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++ ... / / +++.

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

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

25

Bij niet-betaling van de provisie en/of afrekening voor elektriciteit, gas en water binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

30

Artikel 14 – Hypotheek

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

35

40 Artikel 15 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

45

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 26 oktober 2017 onder de referte A: 20170610375 R: 20170608929 luidt als volgt :

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

50

De Stad verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

55

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de

lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

5 Artikel 16 - Stedenbouwkundige inlichtingen

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

10

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

15

a) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt, met uitzondering van:

Litt. Z-5-80

bouwen van een pompstation en spoelinlaat;

2002/340

de oprichting van een uitleendienst voor sportmateriaal;

2004/773

de aanleg van de wegen en de parking aan de "uitleendienst"

20

ter hoogte van het Huis van de Sport;

1999/718

het oprichten van een kantoorgebouw "Huis van de Sport";

Litt. Z-7-72

het bouwen van een voetbalbrugje over de langsgracht;

Litt. Z-7-73

het oprichten van een houten clubhuis;

25

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: gebied voor dag- en verblijfsrecreatie;

c) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;

d) dat het onroerend goed opgenomen is in een aan het voorkeurecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;

30

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

35

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 28 april 2017 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

40

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

45

2. Risicozone voor overstroming

De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

50 Artikel 17 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat het goed het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

55

Algemene bepalingen

Artikel 18 – Non-discriminatie

- 5 De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat zij:
- 1) 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 gezondheidstoestand, handicap, fysieke of
 - 10 genetische eigenschap of sociale afkomst;
 - 2) zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
 - 3) zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
 - 15 4) de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
 - 5) zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan haar medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de activiteiten van de opstalhouder.

20

Artikel 19 – Authentieke akte

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

25 vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris * .

30 Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht 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

35 opstalhouder.

Artikel 20 – Splitsbaarheid

40 De nietigheid van één der artikelen 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.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst

45 verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare

50 oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

55

Artikel 21 – Bezoek

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

5

Artikel 22 – Ambtshalve inschrijving

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.

10

Artikel 23 – Geschillen

15 Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

a) de Stad Gent ten Stadhuize;

b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

20 Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

25

Artikel 24 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op *

30

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

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

35

40

Voor de opstalhouder,

Mark Bulte
voorzitter

STAD GENT DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT DIENST VASTGOEDBEHEER
--

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^{de} 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^{de} afdeling

- 10 Een lokaal in de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 665F, met een oppervlakte van +/- 32m².

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 onderverhuuring 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 maandelijkse 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 gekwetend 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.

50

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

- 20 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.
- 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 – 40 BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

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

