

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 januari 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00014

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst betreffende het onroerend goed gelegen te Gent, Arduinstraat 11 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de huurovereenkomst te sluiten met de Universiteit Gent, tot inhuurneming door de Stad van het onroerend goed gelegen te Gent, Arduinstraat 11 voor de duur van 2 jaar, ingaand op 01/01/2018 en eindigend op 31/12/2019.

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 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst
- Financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Sinds 1 januari 2008 huurt de Stad een pand op de site van het UZ Gent in de Arduinstraat 11 van het Universitair Ziekenhuis Gent, De Pintelaan 185, Gent, voor de uitbating van de peutertuin 't Babelutje. De huurovereenkomst d.d. 27/11/2007 verliep op 31/12/2016.

De gemeenteraad heeft in zitting van 20 februari 2017 goedkeuring verleend aan de bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 27/11/2007 met het Universitair Ziekenhuis Gent, De Pintelaan 185, Gent, tot inhuurneming door de Stad Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Arduinstraat 11, voor de duur van 1 jaar, ingaand op 01/01/2017 en eindigend op 31/12/2017.

De huurovereenkomst dient te worden verlengd.

De overeenkomst kan voor de eigenaar (UZ Gent) verlengd worden aan dezelfde huurprijs maar wel op voorwaarde dat de Stad vanaf 01/01/2018 zowel de huurders- als de eigenaarslasten op zich zal nemen.

Uit advies van de Dienst Onderhoud Gebouwen blijkt dat het pand nog 2 jaar kan gebruikt worden zonder zware investeringen. Ondertussen wordt er door het Departement Facility Management samen met Dienst Kinderopvang bekeken welke mogelijkheden er zijn in de toekomst voor de huisvesting van de peutertuin.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de huurovereenkomst met de Universiteit Gent (optredend voor het Universitair Ziekenhuis Gent) tot inhuurneming door de Stad Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Arduinstraat 11 voor de duur van 2 jaar, ingaand op 01/01/2018 en eindigend op 31/12/2019.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de Universiteit Gent, tot inhuurneming door de Stad Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Arduinstraat 11 voor de duur van 2 jaar, ingaand op 01/01/2018 en eindigend op 31/12/2019.

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:

Visum verleend met visum nummer NVT.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

| Budgetplaats | Budget positie | Subsidie Code | 2018 | 2019 | Totaal |
|--------------|----------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 3442121IH | 6100000 | NIET_RELEVANT | 15.000,00 | 15.000,00 | 30.000,00 |

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 15.000,00 euro

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Huurovereenkomst

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN:

De Universiteit Gent (hierna: de UGent), openbare instelling met rechtspersoonlijkheid ingevolge het bijzonder decreet d.d. 26 juni 1991 inzake de Universiteit Gent en het Universitair Centrum Antwerpen zoals gewijzigd door het bijzonder decreet d.d. 13 juli 2012, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar Rector, prof. Rik Van de Walle.

Hierna "**verhuurder**" genoemd

en

De Stad Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Martine De Regge, schepen en Mieke Hullebroeck, stadssecretaris, in uitvoering van de gemeenteraad d.d.

Hierna de "**huurder**" genoemd,

Gelet op de beslissing van het Bestuurscollege d.d. 27 oktober 2017 waarin akkoord werd gegaan met de krachtlijnen van de voorgestelde huurovereenkomst.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder geeft in huur aan de huurder op campus UZ Gent een gebouw met tuin gelegen te Arduinstraat 11, 9000 Gent, zoals aangeduid op het plan als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht (hierna het "gehuurde goed" genoemd).

Het gebouw is gelegen op een perceel grond dat kadastraal gekend is onder Gent, afdeling 8, H 534f, dat rechtstreeks toegang heeft via de Arduinstraat.

Er is geen toegang via de campus UZ Gent toegelaten.

Artikel 2. Bestemming van het gehuurde goed

2.1. Het gehuurde goed zal dienst doen **als kinderdagverblijf**.

2.2. De bestemming van het gehuurde goed mag in geen geval door de huurder gewijzigd worden zonder uitdrukkelijke voorafgaande, schriftelijke toestemming van de verhuurder, die een dergelijke wijziging zonder motivering mag weigeren.

2.3. Het gehuurde goed wordt verhuurd met alle (eventuele) heersende of lijdende erfdienstbaarheden.

2.4. Op deze overeenkomst is het gemeen huurrecht van toepassing. In geen geval mag het goed worden gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandelszaak of voor de activiteit van een ambachtsman die rechtstreeks onder contact staat met het publiek. Bijgevolg kan deze verhuring nooit vallen onder de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Artikel 3. Duur van de overeenkomst

3.1. Deze huurovereenkomst neemt een aanvang op **1 januari 2018** voor de duur van 2 jaar om te eindigen op **31 december 2019**.

3.2. Na de initiële duur van 2 jaar, zal de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd worden voor hernieuwbare periodes van telkens één jaar behoudens opzeg van één der partijen minimum zes maanden voor het einde van de lopende huurperiode.

Artikel 4. Huurprijs

4.1. De niet-geïndexeerde basishuurprijs bedraagt **1.222,40 euro per maand** of **14.668,81 euro op jaarbasis**.

4.2. De in artikel 4.1. bedongen basishuurprijs is gekoppeld aan de gezondheidsindex en zal jaarlijks aangepast worden op 1 januari volgens de formule:

$$\text{aangepaste huurprijs} = (\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}) \div \text{basisindexcijfer}$$

BASIS: 2013

De basishuurprijs is de huurprijs zoals vermeld in 4.1. van dit artikel.

Als nieuw indexcijfer geldt de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs (d.i. van de maand december).

Als basisindexcijfer geldt het indexcijfer van de maand **december 2017**.

Op **1 januari 2018** zal de verhuurder de eerste aanpassing berekenen. De indexering is van rechtswege opeisbaar.

4.3. De huurprijs is jaarlijks betaalbaar NA ontvangst van de verkoopfactuur die wordt toegezonden in de loop van de tweede helft van het lopende huurjaar. De huur dient te worden gestort op het rekeningnummer van de UGent, i.e. 390-0965800-26 met vermelding van het factuurnummer.

Artikel 5. Huurwaarborg

De verhuurder ziet expliciet af van het vragen van een huurwaarborg.

Artikel 6. Verzekeringen

6.1. De huurder maakt jaarlijks het bewijs over dat zij verzekerd is, met de vermelding van de duur van de verzekering:

- voor schade ontstaan door brand, overstroming, storm, waterschade, ontploffingen, elektrische risico's en ongevallen aan de inhoud (materiaal, meubilair) van de gehuurde ruimte;
- voor haar burgerlijke aansprakelijkheid en voor de arbeidsongevallen van haar personeel dat eventueel tewerkgesteld is in de gehuurde ruimte.

De verzekeringspolissen worden door de huurder afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij die erkend is door de Financial Services and Markets Authority als "onderneming bevoegd voor het sluiten van verzekeringen", indien zij een vestiging in België heeft, of erkend te zijn door het controleorgaan van zijn land indien hij enkel in andere lidstaten van de Europese Unie vestigingen heeft.

In deze polissen dient volgende clausule te worden opgenomen:

"Bij afwijking van art. 1382 en volgende B.W. ziet de contracterende maatschappij in elk geval af van alle verhaal tegen de Universiteit Gent, indien zou blijken dat de burgerlijke verantwoordelijkheid van deze laatste ter gelegenheid van een ongeval zou kunnen worden weerhouden".

De huurder dient uiterlijk binnen de maand na datum van het sluiten van deze overeenkomst de bewijzen voor te leggen dat bovenvermelde polissen werden afgesloten. Bij gebreke hiervan heeft de verhuurder het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder dat hierdoor een recht op schadevergoeding ontstaat in hoofde van de huurder.

6.2. De verhuurder bevestigt dat ze een brandverzekering voor de volledige waarde van het gebouw waarin de gehuurde ruimte zich bevindt heeft afgesloten.

De afstand van verhaal, voorzien in artikel 6.1., is wederkerig en (de verzekeringsmaatschappij(en) van) de UGent zien eveneens af van verhaal tegen de huurder, indien zou blijken dat de burgerlijke verantwoordelijkheid van deze laatste ter gelegenheid van een ongeval zou kunnen worden weerhouden, met uitzondering van de gevallen van kwaadwilligheid.

Artikel 7. Heffingen en belastingen

Alle belastingen en taksen van gemeentelijke, provinciale, gewestelijke, federale overheden of andere openbare besturen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die nu of later de verhuurde ruimte bezwaren, vallen ten laste van de huurder.

Artikel 8. Plaatsbeschrijving

8.1. Een plaats- en inboedelbeschrijving wordt gezamenlijk opgesteld door beide partijen vóór intrek en bij het verlaten van het gehuurde lokaal.

8.2. Het gehuurde goed wordt ter beschikking gesteld in de huidige staat, gekend door de huurder die verklaart het gehuurde bezichtigd te hebben en geen andere zichtbare gebreken te hebben vastgesteld behoudens deze vermeld in de intredende plaatsbeschrijving.

8.3. De huurder heeft, gelet op het feit dat hij het gehuurde goed reeds betreft vóór het afsluiten van onderhavige huurovereenkomst, voldoende kennis van de huidige staat van het gebouw. De huurder neemt bijgevolg en conform de door partijen gemaakte afspraken vóór

afsluiten van onderhavige overeenkomst, de volledige verantwoordelijkheid voor en zal op zijn kosten alle aanpassingen laten uitvoeren die nodig zijn om aan de bestemming van het gehuurde goed (als kinderdagverblijf) te kunnen (blijven) voldoen en zal op zijn kosten het noodzakelijke onderhoud en de noodzakelijke herstellingen laten uitvoeren zoals voorzien in artikel 9. De huurder vrijwaart de UGent op haar eerste verzoek in dit verband, behoudens indien er sprake zou zijn van bedrog in hoofde van de Universiteit Gent.

Artikel 9. Gebruik van het gehuurde goed & Onderhoud, herstellingen en keuringen

9.1. De huurder staat in voor het volledige onderhoud van het gehuurde goed, alsmede voor alle herstellingen of vernieuwingen, niets uitgezonderd en zelfs indien het onderhoud, de herstelling of de vernieuwing te wijten is aan overmacht, vetustiteit, normaal gebruik of vandalisme.

Het is uitdrukkelijk de bedoeling van de partijen om alle onderhoud, herstellingen of vernieuwingen ten laste van de huurder te leggen, ongeacht de oorzaak, de omvang of de aard van deze werken, zelfs indien het om groot onderhoud, grote herstellingen of vernieuwingen zou gaan die normaal ten laste van de verhuurder zouden vallen conform de wet of de gebruiken.

De huurder zal bijgevolg de verhuurder nooit kunnen verontrusten voor wat betreft onderhoud, herstellingen of vernieuwingen.

De huurder zal ook alle nodige keuringen laten uitvoeren die in het gehuurde goed vereist zijn opdat er een veilig gebruik kan van gemaakt worden.

De huurder verbindt zich ertoe om het verhuurde pand goed te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen en het bij het einde van de huur terug te geven in de staat zoals blijkt uit de ingaande plaatsbeschrijving.

Op straffe van schadevergoeding zal de huurder de verhuurder onverwijld verwittigen bij aangetekende brief van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de verhuurder is omdat dit schadegeval ontstaat door een fout van de verhuurder of zijn aangestelde(n).

Bovendien zal de huurder de verhuurder en/of zijn vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken en eventueel de nodige werken te laten uitvoeren.

De uitvoering van de herstellingswerken, zelfs wanneer zij meer dan veertig dagen duren, kan voor de huurder nooit aanleiding geven tot het verkrijgen van enige vergoeding in welke zin ook.

9.2. De Universiteit Gent heeft het recht, om bij het in gebreke blijven van de uitvoering van enig onderhouds- en herstellingswerk dat noodzakelijk is voor de openbare veiligheid, na voorafgaande ingebrekestelling van de huurder met vermelding van een gelet op de omstandigheden redelijke termijn om het nodige gevolg aan de ingebrekestelling te geven, zelf de nodige voorzorgs- en herstellingsmaatregelen op kosten en op risico van de huurder te nemen. Deze kosten dienen aan de Universiteit Gent te worden terugbetaald op eerste verzoek en binnen de termijn van vijftien dagen op eenvoudige voorlegging van de factuur.

9.3. Bij vorst en sneeuw dient de huurder alle maatregelen te nemen tot voorkoming van schade. Bij nalatigheid valt de schade ten laste van de huurder.

Het is de huurder verboden de waterleidingen als aardleiding te gebruiken en aan de lichtpunten aftakkingen uit te voeren op elektrische geleidingen.

9.4. Als de huurder activiteiten uitoefent die onderworpen zijn aan het VLAREBO, dient hij dit voor de eerste ingebruikname van het goed tevens te melden aan de verhuurder. Een bodemattest zal alsdan deel uitmaken van de plaatsbeschrijving en dus op het einde van de huurovereenkomst worden herhaald lastens de huurder om deel uit te maken van de uitgaande plaatsbeschrijving.

9.5. De huurder die zijn sleutel verliest zal op zijn kosten instaan voor de eventuele noodzakelijke vervanging van de overeenstemmende sloten met zoveel sleutels als vereist.

Artikel 10. Nutsvoorzieningen

De huurder zorgt zelf voor de nodige aansluitingen van nutsvoorzieningen en moet de rekeningen betalen voor het gebruik/verbruik van water, gas, elektriciteit en petroleum, evenals de huurprijs van de meters. De huurder betaalt eveneens de huurprijs voor de aansluiting op het telefoonnet, het internet en de kabeltelevisie/radio. De telefoonrekeningen zijn integraal te zijnen laste.

Artikel 11. Verbouwingen en veranderingen

11.1. De huurder mag zonder voorafgaande, schriftelijke toelating van de verhuurder geen verbouwwerken uitvoeren. Indien hij de toelating heeft, zullen deze uitgevoerd worden op de kosten van de huurder en conform geldende normering en reglementering.

11.2. Op het einde van de huur heeft de verhuurder de keuze ofwel de aangebrachte verbouwingen en verbeteringen te behouden zonder vergoeding ofwel te vorderen dat het goed wordt hersteld op kosten van de huurder. De verhuurder kan zich dus verzetten tegen de verwijdering van de verbouwingen en verbeteringen door de huurder.

Artikel 12. Onderhuur & Overdracht van huur

Het is de huurder verboden de huur over te dragen of onder te verhuren zonder de voorafgaande en geschreven toelating van de verhuurder. In geen geval zal de huurder zich kunnen beroepen op stilzwijgende toestemming.

Artikel 13. Onteigening

In geval van onteigening voor openbaar nut zal de huurovereenkomst een einde nemen op de datum waarop de onteigenende overheid, de onteigenende privé-instantie of de onteigenende instelling van algemeen nut eigenaar van de plaats wordt. De huurder kan van

de verhuurder geen vergoeding eisen en zal zijn rechten tegenover de onteigenende instantie afzonderlijk moeten doen gelden.

Artikel 14. Bezichtiging van het goed

De huurder zal toegang verlenen teneinde de verhuurder in staat te stellen controles, herstellingen en onderhoud uit te voeren. Gedurende de zes maanden die aan het einde van de huurovereenkomst voorafgaan, alsook indien het gebouw te koop wordt gesteld, staat de huurder toe dat er affiches en reclameborden aan het gebouw worden aangebracht. Bezichtiging van het goed met kandidaat-kopers is mogelijk tijdens de kantooruren en bij voorkeur op afspraak.

Artikel 15. Geschillen

Alle geschillen waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Gent. Op deze overeenkomst is het Belgisch recht van toepassing.

Opgemaakt te Gent, op, in twee exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben.

Voor de verhuurder

Voor de huurder

Prof. Rik Van de Walle
Rector

Mieke Hullebroeck
Stadssecretaris

Martine De Regge
Schepen (voor de burgemeester
bij delegatiebesluit van
21/02/2017)

Bijlage 1: plan
Bijlage 2: plaatsbeschrijving

