

## HUUROVEREENKOMST VOOR KANTOORRUIMTE IN HET HUIS VAN DE SPORT

### TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

De Provincie Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door de Bestendige Deputatie, voor wie hier handelen

de heer Gouverneur Herman BALTHAZAR en de heer Provinciegriffier, Albert DE SMET,  
Gouvernementstraat 1 te Gent,

ondergetekende enerzijds;

hierna genoemd "de verhuurder";

EN

De Vlaamse Snooker Federatie vzw (VSF vzw) met maatschappelijke zetel te 9420 Erpe-Mere,  
Ganzendries 23 bus 1.

Vertegenwoordigd door de heer Rupert Wittebols, voorzitter, Ganzendries 23 bus 1, 9420 Erpe-Mere.

ondergetekende enerzijds;

hierna genoemd "de huurder";

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :





## **Artikel 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, een gedeelte van een gebouw " Huis van de Sport" gelegen te Zuiderlaan 13 te 9000 Gent omvattend: bemeubelde burelen, met een **totale netto-oppervlakte van 17,75 m<sup>2</sup>** en **archiefruimte met een totale netto-oppervlakte van 5,3 m<sup>2</sup>**, goed gekend door de huurder, die verklaart het eigendom te hebben bezichtigd en de plaatsbeschrijving heeft ondertekend.

De verhuurde lokalen omvatten de doorgehaalde delen van het plan, gehecht aan deze overeenkomst.

De verhuurder geeft hierbij aan de huurder en aan zijn aangestelden, vertegenwoordigers, personeel en bezoekers het recht van doorgang door de hoofdingang, de gangen, de hallen, trappen en lift, welke leiden naar de hierboven beschreven lokalen en het gebruik van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke faciliteiten.

## **Artikel 2. BESTEMMING**

Het goed wordt verhuurd voor de huisvesting van de administratie van de **Vlaamse Snooker Federatie vzw**.

De verhuurde lokalen worden uitsluitend bestemd voor kantoordoeleinden. De verhuurde archiefruimten mogen enkel gebruikt worden voor archiveringsdoeleinden.

De huurder mag deze bestemming niet veranderen, het goed noch geheel noch gedeeltelijk onderverhuren, noch zijn huurdersrechten overdragen, zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder. (Het goed zal in geen geval mogen onderverhuurd worden ten titel van hoofdverblijfplaats.)

De huurder verbindt er zich toe in het eigendom geen activiteit uit te oefenen dewelke valt onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 inzake de handelshuurovereenkomsten.

## **Artikel 3. GEBRUIK DER VERHUURDE RUITEN**

De huurder gaat de verplichting aan als goede familievader gebruik te maken van de verhuurde ruimten en er geen lawaaiige bezigheden, noch bezigheden die van die aard zijn de andere gebruikers van het gebouw te hinderen, uit te oefenen, noch de reputatie van het gebouw op enigerlei wijze aan te tasten.

Hij mag de vloer van het gebouw niet belasten met gewichten van meer dan 300 kg/m<sup>2</sup> in de kantoren, of meer dan 300 kg/m<sup>2</sup> in de archiefruimte, inclusief het gewicht der scheidingswanden.

## **Artikel 4. DUUR**

Deze huurovereenkomst treedt in werking op **01 januari 2003**. Ze wordt aangegaan voor de duur van één jaar.

Ze eindigt na het verstrijken van deze periode indien één van beide partijen de overeenkomst aangetekend opzegt ten minste drie maand vóór de vervaldag ervan.





Indien binnen deze termijn geen opzegging is betekend, wordt de huurovereenkomst telkens voor één jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden, echter onder voorbehoud van wijziging van de huurprijs. In dit geval strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan.

### **Artikel 5. HUURPRIJS**

De verhuring wordt toegestaan en aanvaard tegen de maandelijkse basishuurprijs van (€ 125/m<sup>2</sup> op jaarbasis; 17,75 m<sup>2</sup> x € 125 op jaarbasis), zijnde **€ 184,90 per maand** te betalen binnen de 30 dagen na ontvangst van een schuldvordering door overschrijving op het rekeningnummer 091/0121775/69 van het Provinciebestuur van Oost-Vlaanderen, Dienst 113 – Sport, Zuiderlaan 13, 9000 Gent.

### **Artikel 6. INDEXERING**

De huurprijs zal jaarlijks en van rechtswege aangepast worden op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanpassing zal gebeuren overeenkomstig de volgende formule:

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{\text{BHP} \times \text{NIC}}{\text{AIC}}$$

De aangepaste huurprijs is het product van de basishuurprijs (BHP) en het nieuwe indexcijfer (NIC) gedeeld door het aanvangsindexcijfer (AIC).

De basishuurprijs is deze vermeld in artikel 5.

Het nieuwe indexcijfer is het cijfer van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is dit van de maand, die het sluiten van onderhavige overeenkomst voorafgaat (= december 2002, indexcijfer .....).

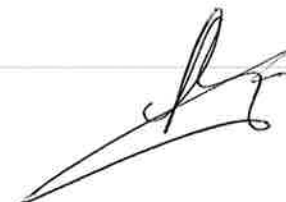
### **Artikel 7. VERTRAGING IN BETALING**

Elk door de huurder verschuldigd bedrag dat op de vervaldag niet betaald is, brengt aan de verhuurder een intrest op van één procent per maand vanaf de vervaldag. De intrest voor elke begonnen maand wordt voor een gehele maand aangerekend.

### **Artikel 8. KOSTEN EN LASTEN**

**Zijn vervat in de huurprijs:**

- elektriciteit, verwarming, water
- schoonmaak burelen en gemeenschappelijke ruimten
- onderhoud van technische lokalen, lift e.a.
- huur van de telefooncentrale en centrale dataverwerking
- ophaling restafval
- basispakket meubilair





**Alle andere kosten zoals bijvoorbeeld:**

- aankoop van de telefoontoestellen
- telefoonkosten (gesprekken)
- pc apparatuur en aansluitingen voor internet en e-mail
- afrekening kopieën
- gebruik van vergaderzalen buiten de diensturen
- verbruik in cafetaria
- aansluiting voor tv distributie
- aankoop van bijkomend meubilair
- 
- 
- 

vallen ten laste van de huurder

**Artikel 9. BELASTINGEN**

Alle welkdanige belastingen en taksen van Rijk, Provincie, Gemeente of elk ander openbaar bestuur, die nu of later de verhuurde goederen bezwaren, zoals de onroerende voorheffing, zullen ten laste zijn van de verhuurder.

**Artikel 10. VERZEKERING**

De huurder verbindt er zich formeel toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid, alsook de eigen inhoud tegen brand en aanverwante risico's, inclusief waterschade, te verzekeren.

De huurder legt op het eerste verzoek van de verhuurder kwijting voor waaruit de betaling van de verschuldigde premies blijkt.

**Artikel 11. VERHAAL**

De huurder zal de verhuurder onmiddellijk op de hoogte brengen van de schade ontstaan aan het dak en van alle andere, door de wet of de huurovereenkomst aan de verhuurder opgelegde herstellingen. Hij zal deze herstellingen moeten dulden, zelfs indien zij meer dan 40 dagen in beslag nemen en verklaart te verzaken aan eender welke vergoeding voor genotsderving. In geen geval zal de huurder op eigen initiatief werken of herstellingen mogen (laten) uitvoeren die aan de verhuurder zijn opgelegd en die niet van absoluut dringende aard zijn.

De huurder zal tegen de verhuurder enkel verhaal mogen uitoefenen bij toevallig stilvallen of aan hem te wijten slechte werking van apparaten en diensten, die het verhuurde goed bedienen, indien bewezen is dat hij, na erover te zijn ingelicht, niet zohaast mogelijk alle maatregelen heeft getroffen om eraan te verhelpen. Hetzelfde geldt voor de verantwoordelijkheid voortvloeiend uit de artikelen 1386 en 1720 van het B.W.

De verhuurder en zijn verzekeraar doen afstand van verhaal tegenover de huurder voor wat brandschade, waterschade en glasbraak betreft, veroorzaakt aan het gebouw en inhoud eigendom van de verhuurder.





## **Artikel 12. WAARBORG**

Voor de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen, zal de huurder een waarborg stellen ten gunste van de verhuurder. Deze dient gesteld te worden alvorens de overeenkomst in werking treedt.

Het bedrag van de waarborg zal, onder aftrek van eventueel nog verschuldigde bedragen, aan de huurder terugbetaald worden, wanneer deze het gehuurde goed verlaat en nadat de goede en volledige uitvoering van al de verplichtingen van de huurder zal zijn vastgesteld door de verhuurder. In geen geval mag de huurwaarborg door de huurder aangewend worden tot betaling van huurprijs of welkdanige lasten.

De huurwaarborg zal overeenstemmen met drie maanden huur.

### **Geldsom**

Overeenkomstig de bepalingen van de wet van 20 februari 1991 wordt de waarborg geplaatst bij een bankinstelling op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening op naam van de huurder. De intresten worden gekapitaliseerd.

De waarborg zal vrijgegeven worden mits voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord van de partijen, hetzij een kopie van de gerechtelijke beslissing

## **Artikel 13. PLAATSBESCHRIJVING**

Het goed, waarvan hier sprake, wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend en aanvaard door de huurder die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details onderzocht. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst, zal hij het moeten achterlaten in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, met uitzondering van hetgeen door ouderdom (normaal gebruik of slijtage) of overmacht is teniet gegaan of beschadigd.

Partijen komen overeen dat, vóór het intrekken van de huurder, een plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden door een afgevaardigde van het Provinciebestuur, in aanwezigheid van de huurder.

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de plaatsbeschrijving bij het vertrek opgemaakt worden volgens dezelfde modaliteiten als de plaatsbeschrijving bij de ingebruikneming, nadat de huurder de plaatsen volledig zal ontruimd hebben, en dit uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst.

In geval van schade zal een in gemeenschappelijk overleg aangeduide deskundige de opdracht krijgen de schade vast te stellen waarvoor de huurder aansprakelijk is alsook de waarde ervan te schatten.

## **Artikel 14. VERANDERINGEN AAN HET GEHUURDE GOED**

De huurder zal in de gehuurde ruimten geen enkele verandering of wijziging kunnen aanbrengen, zonder voorafgaandelijk en schriftelijke toestemming van de verhuurder. In dat geval zullen de werken bovendien enkel uitgevoerd worden op kosten en risico van de huurder.

De verhuurder behoudt zich trouwens het recht voor toezicht te houden of te laten houden op de door de huurder aangevraagde of begonnen werken, (en dit op de exclusieve kosten van de huurder), maar zonder dat de verhuurder voor dit toezicht op één of andere wijze aansprakelijk kan worden gesteld.





Behoudens andersluidende overeenkomst, opgenomen in een schriftelijke en voorafgaande toelating, zullen de werken zoals verfraaiingen of verbeteringen, zonder vergoeding, ten bate van de verhuurder verworven blijven. Deze behoudt zich evenwel het recht voor te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat hersteld worden.

In alle omstandigheden blijft de huurder de enige verantwoordelijke voor het behoud van de gehuurde ruimten, en dit overeenkomstig de bouwvergunning en elke wetgeving, reglementering, instructie of kennisgeving die uitgaat van de bevoegde autoriteiten, erkende instellingen of verzekeringsmaatschappijen, en ook op het gebied van de voorwaarden voor brandbestrijding en van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (A.R.A.B.) en van elke wetgeving die tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst van toepassing zou kunnen zijn op de gehuurde ruimten.

#### **Artikel 15. AANPLAKKING – BEZOEK**

Twee maanden voordat onderhavige huurovereenkomst ten einde loopt, zal de huurder, tot op de dag van zijn vertrek, het aanbrengen van plakbrieven op de meest zichtbare plaatsen moeten toestaan. Hij zal ook de vrije en volledige bezichtiging dienen toe te staan aan de geïnteresseerden, tweemaal in de week, gedurende drie opeenvolgende uren, vast te stellen in gemeen overleg. Gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst zal de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed mogen bezichtigen mits afspraak met de huurder.

#### **Artikel 16. BEVOEGDE RECHTBANK**

Enkel de rechtbanken van Gent zullen bevoegd zijn om alle geschillen betreffende de uitvoering, de interpretatie of de ontbinding van de huurovereenkomst te behandelen.

#### **Artikel 17 HUISHOUELIJK REGLEMENT**

De huurder is verplicht het huishoudelijk reglement, gehecht aan deze overeenkomst, na te leven.

#### **Artikel 18. REGISTRATIE**

De registratie van onderhavige huurovereenkomst en de kosten hiervoor zijn ten laste van de huurder die alleen alle rechten en boeten zal dragen waartoe onderhavige huurovereenkomst aanleiding kan geven.

Enkel voor het heffen van de registratierechten worden de niet in getallen uitgedrukte lasten met betrekking tot deze overeenkomst geschat op 10% van de huurprijs.

Opgemaakt te Gent op 1 januari 2003, in vier exemplaren, waarvan drie overhandigd worden aan de huurder, met het oog op de registratie, en het vierde in handen blijft van de verhuurder.





**Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.**

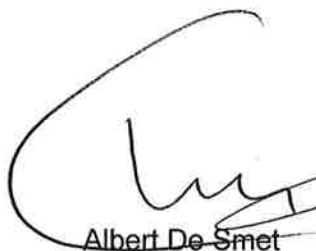
Voor de Provincie Oost-Vlaanderen

Voor de verhuurder

De Provinciegriffier

De Gouverneur

De Voorzitter



Albert De Smet



Herman Balthazar



Rupert Wittebols

Geregistreerd te GENT 6

de 07 JAN. 2004

boek 6423, blad 44, vak 5

aan rollen, geen verz.

Ontvangen *in* vertig *en* *in* *alle* *de* *de* *de*

(44,38)

De Eersteaanzijend Inspecteur

De Opsteller

De Waarde R.