

**STAD GENT**  
**DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT**  
**DIENST VASTGOEDBEHEER**

## **HUUROVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden

1) **De naamloze vennootschap " Adviesburo M.J.P. "**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd te 9820 Merelbeke, Hollebeekpark 18, en waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 8820 Torhout, Oostendestraat 278, met als verantwoordelijke beheerder, de heer Hendrik Benoit. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0421.859.928. Hier vertegenwoordigd door:

mevrouw Marie Jeanne Pieters, gedelegeerd bestuurder, wonende te 9820 Bottelare, Diepestraat 13,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de verhuurder**" of "**de eigenaar**",

en

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

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen,
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ....,

beiden met zetel ten stadhuiuze,

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de huurder**" of "**de Stad**",

De eigenaar en de Stad hierna samen ook genoemd "**de partijen**",

wordt overeengekomen wat volgt

### **VOORAFGAANDE VERKLARING**

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van het gehuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op het vlak van ruimtelijke ordening.

## **OVEREENKOMST**

De verhuurder geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in huur aan de Stad die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

### **Stad Gent - Gent twaalfde afdeling**

Een deel van het gebouwencomplex, gelegen te 9000 Gent, Vliegtuiglaan 5, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twaalfde afdeling, sectie P, deel van perceelnummer 0639P 18, zoals aangeduid in groene kleur op het plan dat als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst wordt gehecht.

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

De intredende plaatsbeschrijving zal uiterlijk 1 maand na de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst worden uitgevoerd.

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

Partijen komen overeen dat de nv C.G.S., Expertisebureau - Algemeen Vastgoedadvies, Schooldreef 12 te 9230 Wetteren, ondernemingsnummer 0432.454.407, wordt belast met de opmaak van de plaatsbeschrijvingen.

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

## **Voorwaarden**

### **ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK**

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als atelier-, onderhoud- en opslagruimte voor goederen van verenigingen, erkend door de Stad, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

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

Het is de Stad toegestaan haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren aan stads- en/of overheidsdiensten in de meest ruime zin van het woord en verenigingen, erkend door de Stad. Voor andere partijen kan dit pas worden toegestaan na uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

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

De huurovereenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en gaat in op 1 januari 2017.

Gedurende de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 is geen vroegtijdige opzegging mogelijk.

Na voornoemde periode kan de overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven door beide partijen te allen tijde vroegtijdig beëindigd worden mits in acht name van een opzeggingstermijn van 6 maanden.

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

De jaarlijkse huurvergoeding voor bovenvermeld goed wordt vastgesteld op 81.025,00 EUR.

Zij dient betaald te worden tegen elke 1<sup>e</sup> dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 6.752,08 EUR.

Deze huurvergoeding is verschuldigd vanaf 1 januari 2017.

Om boekhoudkundige redenen zal de huurvergoeding voor de maand januari 2017 pas worden gestort in de maand februari 2017 bovenop de verschuldigde huurvergoeding voor de maand februari 2017.

Deze huurvergoeding dient vereffend te worden op het rekeningnummer BE27 2800 5138 4573 (BIC: GEBABEBB) van de verhuurder.

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 huurvergoeding 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 verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde december;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde december 2016.

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

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.

Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest van toepassing in burgerlijke zaken op het verschuldigd gebleven bedrag in rekening worden gebracht, onverminderd de eventuele gerechtskosten.

### **ARTIKEL 4 - LASTEN**

Alle belastingen, taksen en bijdragen, inclusief de onroerende voorheffing, welke nu of later geheven worden op het goed, zijn ten laste van de Stad volgens haar aandeel in het gebouwencomplex.

De onroerende voorheffing wordt jaarlijks per factuur aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE27 2800 5138 4573 (BIC: GEBABEBB) van de verhuurder met vermelding van de desbetreffende factuur.

## **ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN**

De Stad zal instaan voor de betaling van het verbruik van elektriciteit en water, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

Het verbruik van elektriciteit en water wordt gemeten aan de hand van tussentellers. Het nutsverbruik gemeten door deze tussentellers wordt maandelijks per factuur aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE27 2800 5138 4573 (BIC: GEBABEBB) van de verhuurder met vermelding van de desbetreffende factuur.

## **ARTIKEL 6 - GEMEENSCHAPPELIJKE HUURLASTEN**

De Stad dient bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten voor het algemeen onderhoud van het gebouwencomplex en bijhorend terrein.

De gemeenschappelijke huurlasten worden jaarlijks per factuur aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE27 2800 5138 4573 (BIC: GEBABEBB) van de verhuurder met vermelding van de desbetreffende factuur.

## **ARTIKEL 7 - WAARBORG**

De Stad dient geen waarborg te stellen voor de uitvoering van deze overeenkomst.

## **ARTIKEL 8 - AANPASSINGSWERKEN**

De verhuurder verbindt zich ertoe de werken, zoals hieronder opgesomd, te zijnen laste uit te voeren, uiterlijk 1 maand na de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst:

- Het automatiseren van één van de sectionaal poorten;
- Het plaatsen van een tussenteller voor de elektriciteit en het water;
- Het aanpassen van de verlichtingskringen in het goed zodat deze ook vanuit 1 punt kunnen aangestuurd worden;
- Het verwijderen van de rolpoort en het plaatsen van sandwichpanelen met een Rf-waarde van 1h;
- Het aanpassen van de sloten en het leveren van de bijhorende sleutels en certificaat;
- Het aanpassen van de afsluiting(en) tussen de buitenruimten van de verschillende gebruikers van het gebouwencomplex;
- Het reinigen van het gehuurde goed;
- Het aanleveren van keuringsverslagen, attesten, schema's elektriciteit;
- Het aanleveren van een asbestverslag.

Indien uit het asbestverslag blijkt dat er asbest aanwezig is, zal de verhuurder deze te zijnen laste laten verwijderen, uiterlijk 1 maand na de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst.

## **ARTIKEL 9 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN**

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

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

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

De huurder moet de verhuurder onmiddellijk en bij aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de schade of beschadigingen die buiten haar herstellingsplicht vallen. Indien de huurder nalaat dergelijke schade of beschadigingen te melden, dan kan de verhuurder rechten laten gelden tegen de huurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

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

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 de eigenaar.

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 eigenaar blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de eigenaar zijn goedgekeurd.

De verhuurder behoudt zich het recht voor de zonder zijn 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.

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 eigenaar en onder zijn toezicht.

Bij aanvang van onderhavige overeenkomst bezorgt de verhuurder de wettelijke of reglementaire keuringen van de elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, alsook het bewijs van nazicht van de brandbeveiligingsinstallatie en een asbestinventaris, en zal daartoe ook de nodige kosten dragen.

## **ARTIKEL 10 - VERZEKERINGEN**

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 gemakkelijk te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de eigenaar 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 Burgerlijk Wetboek.

De partijen verzaken wederzijds aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, alsook tegen de eigenaar, de beheerders en de bewakers van het gebouwcomplex, alsook tegen de personen die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, uit hoofde van alle schade die ze zouden komen te lijden ten gevolge van onaangename gebeurtenissen zoals brand, ontploffing en aanverwante risico's, overeenkomstig art. 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek. Ze verbinden zich er ook toe om elke onderhuurder of gebruiker, alsook hun verzekeraars, een gelijkaardige verzekering te doen aanvaarden met uitzondering van het behoud van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

De verhuurder heeft een alle risico's brandverzekering afgesloten die een clause afstand van verhaal bevat. De premie voor deze afstand van verhaal wordt jaarlijks per factuur aan de Stad aangerekend. Deze bedragen dienen vereffend te worden op het rekeningnummer BE27 2800 5138 4573 (BIC: GEBABEBB) van de verhuurder met vermelding van de desbetreffende factuur.

### **ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN**

Beide partijen verbinden zich ertoe de gemeenschappelijke inrit en ruimten steeds vrij te houden zodat beide partijen, of diens rechtsopvolgers of vertegenwoordigers, vrije toegang tot de ruimten hebben, o.a. met vrachtwagens voor het laden of lossen van materiaal.

### **ARTIKEL 12 - OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de volgende opschortende voorwaarde: het goed dient volledig asbestvrij te zijn.

Beide partijen verklaren te weten en te aanvaarden dat de onderhavige overeenkomst slechts rechtsgeldig kan gesloten worden op voorwaarde van de voorlegging van een asbestverslag zonder vaststellingen van asbestmaterialen en indien de aanwezigheid van asbestmaterialen toch wordt vastgesteld op voorwaarde van verwijdering van deze asbestmaterialen.

### **ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN**

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

De verhuurder heeft het recht om het goed te bezichtigen. De huurder zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen. De verhuurder zal hiertoe de huurder minstens twee dagen op voorhand verwittigen.

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

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de eigenaar zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de eigenaar aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe binnen een termijn van acht dagen aan de verhuurder kennis te geven van alle daden van beschadiging en verval die zich mochten voordoen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder. Beide partijen verklaren dat deze huurovereenkomst strekt tot algemeen nut, waardoor geen registratierechten verschuldigd zijn.

De huurder zal de huurovereenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De huurder moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegd hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie.

De verhuurder wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

Om die reden is de huurovereenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben.

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

- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

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.

Opgemaakt te Gent, op ....., in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, alsook één bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Voor de verhuurder,  
nv Adviesburo M.J.P.,

Voor de huurder,  
Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester  
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Marie Jeanne PIETERS  
gedelegeerd bestuurder

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE  
schepen