

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 november 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00928

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Wondelgem, Vierweegsestraat 16 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van de huurovereenkomst met de vzw Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, kadastraal bekend onder Gent, 30ste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N2, voor de periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2016 en eindigend op 31 december 2016.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Annelies Storms

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 en artikel 57, § 1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII 'Huur'

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst 1 jaar
- Plan Huurovereenkomst 1 jaar
- Opzeggbrief d.d. 26/06/2015 (informatief)
- Financiële bijlage

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 6 oktober 2000 werd tussen de vzw Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, als bibliotheek, en dit voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 januari 2000 en eindigend op 31 december 2009.

Deze huurovereenkomst werd éénmaal bij bijakte verlengd voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 januari 2010 en eindigend op 31 december 2018.

Per aangetekend schrijven d.d. 26/06/2015 werd de huurovereenkomst echter door de verhuurder opgezegd tegen 31 december 2015 en dit conform artikel 1 van bijakte nr . 1 aan de huurovereenkomst d.d. 06/10/2000.

Ondanks deze opzeg is de verhuurder, in afwachting van een verkoop van het volledig onroerend goed, bereid een huurovereenkomst voor de periode van 1 jaar af te sluiten, zodat de Stad Gent in staat wordt gesteld om een alternatief onderkomen voor de bibliotheek te zoeken.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De huurovereenkomst d.d. 06/10/2000 wordt aldus vroegtijdig beëindigd op 31 december 2015. Deze vroegtijdige beëindiging wordt voor akteneming aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd.

Daaropvolgend wordt er een huurovereenkomst voor de periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2016 en eindigend op 31 december 2016, gesloten. Deze huurovereenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de vzw Parochiale Werken der Parochie Sint-Catharina Wondelgem tot inhuurneming door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, kadastraal bekend onder Gent, 30ste afdeing, sectie B, deel van nummer 141/N2, als bibliotheek, voor de periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2016 en eindigend op 31 december 2016.

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 nummer 2015500249 werd verleend op 22/10/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	totaal
	Positie	Code	2015	2016	2017	2018	
340830000	6100000	NIET_RELEVANT					
340830000	6100000	NIET_RELEVANT		14.793,90			14.793,90

Toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De huurovereenkomst d.d. 06/10/2000 wordt vroegtijdig beëindigd op 31 december 2015. Bijgevolg is er het wegvallen vanaf 1 januari 2016 van de huur voor een bedrag van € 14.793,90 op budgetplaats 340830000 met budgetpositie 6100000.
 Er wordt een nieuwe huurovereenkomst voor de periode van 1 jaar, ingaande op 1 januari 2016 en eindigend op 31 december 2016, gesloten.
 De huurvergoeding is vastgesteld op € 14.793,90/jaar.
 De huurvergoeding wordt jaarlijks betaald en wordt jaarlijks op 1 januari, en dit voor het eerst op 1 januari 2016, geïndexeerd.

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Huurovereenkomst 1 jaar
- Plan Huurovereenkomst 1 jaar

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden

1) De vereniging zonder winstoogmerk " PAROCHIALE WERKEN DER PAROCHIE SINT-CATHARINA WONDELGEM ", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9032 Gent - Wondelgem, Vroonstalledries 47. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0407.792.057.

Hier vertegenwoordigd door:

- 1) De heer Tony Van Parys, voorzitter, wonende te Gent - Wondelgem, Sint-Markoenstraat 18,
- 2) De heer José Maenhout, bestuurder, wonende te Gent - Wondelgem, Kerkuilstraat 5,

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

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 stadhuize,

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

wordt overeengekomen wat volgt:



VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van het gehuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.

Op 6 oktober 2000 werd tussen voormelde partijen een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een deel van het gebouw, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, voor een periode van negen jaar, ingaande op 1 januari 2000 tot 31 december 2009. Deze huurovereenkomst werd bij bijakte verlengd voor een periode van negen jaar om te eindigen op 31 december 2018. Deze huurovereenkomst werd echter door de verhuurder per aangetekend schrijven opgezegd tegen 31 december 2015.

Met huidige overeenkomst wensen de partijen de huur alsnog voor een bepaalde duur te verlengen, onder de in huidige overeenkomst bepaalde voorwaarden.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent (Wondelgem) - Gent dertigste afdeling

Een deel van het gebouw, gelegen te 9032 Gent - Wondelgem, Vierweegsestraat 16, Gent dertigste afdeling, sectie B, deel van nummer 141/N2, zoals weergegeven op bijgevoegd plan.

De indeling en de staat van het goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving d.d. 20 oktober 2000.

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.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als bibliotheekfiliaal en kantoorruimte ten behoeve van de Stedelijke Openbare Bibliotheek, 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 verboden haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van één jaar, ingaande op 1 januari 2016.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2016 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.



p 5 van 10

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

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS, INDEXATIE EN LASTEN

De jaarlijkse vergoeding voor bovenvermeld goed werd vastgesteld op 11.155,21 EUR (op heden na indexering bedraagt dit 14.793,90 EUR).

De huurvergoeding dient jaarlijks op voorhand betaald te worden.

De huurvergoeding moet worden gestort op rekening BE22 0882 1607 2747 (BIC GKCCBEBB) van de verhuurder.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 1996), 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 verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde december;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand december 1999, zijnde 104,02.

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 een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

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

ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN

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

ARTIKEL 5 - WAARBORG

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

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.

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, alsook degene die in dit artikel worden bepaald.

De huurder zal de binnen- en buitenruiten moeten onderhouden en ze door andere, van dezelfde kwaliteit, moeten vervangen als deze gebroken of gebarsten zijn, zelfs door toeval of overmacht.

De huurder zal op haar kosten de dakgoten en de aflopen onderhouden en reinigen en de goede werking ervan verzekeren, alsook de ontstopping van de duikers. Zij zal erover waken dat de afloopbuizen, sterfputten en beerputten niet verstopt raken en worden gereinigd, desnoods ontstopt, en dit alles op haar kosten. Buizen, kranen, sockets, enz. zullen door de huurder onderhouden, desgevallend vervangen worden, en zij zal buizen, tellers en kranen beschermen tegen vorst.

De huurder is tevens gelast met het toezicht en het onderhoud van de verwarmingselementen. Deze elementen zullen worden onderzocht, gereinigd en ingesteld, eventueel hersteld waar nodig. Zo onderdelen door ouderdom of overmacht moeten worden vervangen, zal dit geschieden op kosten van de verhuurder.

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 de 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 verhuurder.

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 verhuurder blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de verhuurder 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 informaticalijnen, 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 verhuurder en onder zijn toezicht.

ARTIKEL 7 - 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 gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de verhuurder 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 verhuurder ziet af van elk verhaal tegen de huurder wegens brand, ontploffing en aanverwante risico's, overeenkomstig art. 1733 en 1734 van het Burgerlijk Wetboek.

Het volledige gebouw wordt door de verhuurder verzekerd tegen brand, ontploffing en aanverwante risico's met een bijzondere clause van afstand van verhaal tegenover de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe om de eventuele meerpremie die de verhuurder aan haar verzekeraar dient te betalen voor deze bijzondere clause, terug te betalen.

ARTIKEL 8 - SLOTBEPALINGEN

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

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen. De verhuurder verbindt zich ertoe de huurder minimum 2 dagen op voorhand in kennis te stellen van het bezoek.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de verhuurder 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 verhuurder zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de verhuurder 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 binnen een termijn van acht dagen aan de verhuurder kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.



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

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de verhuurder in haar maatschappelijke zetel.

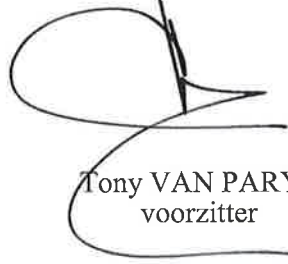
Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de verhuurder,

Voor akkoord,



Tony VAN PARYS
voorzitter

De stadssecretaris

Voor de Stad Gent,

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Voor akkoord

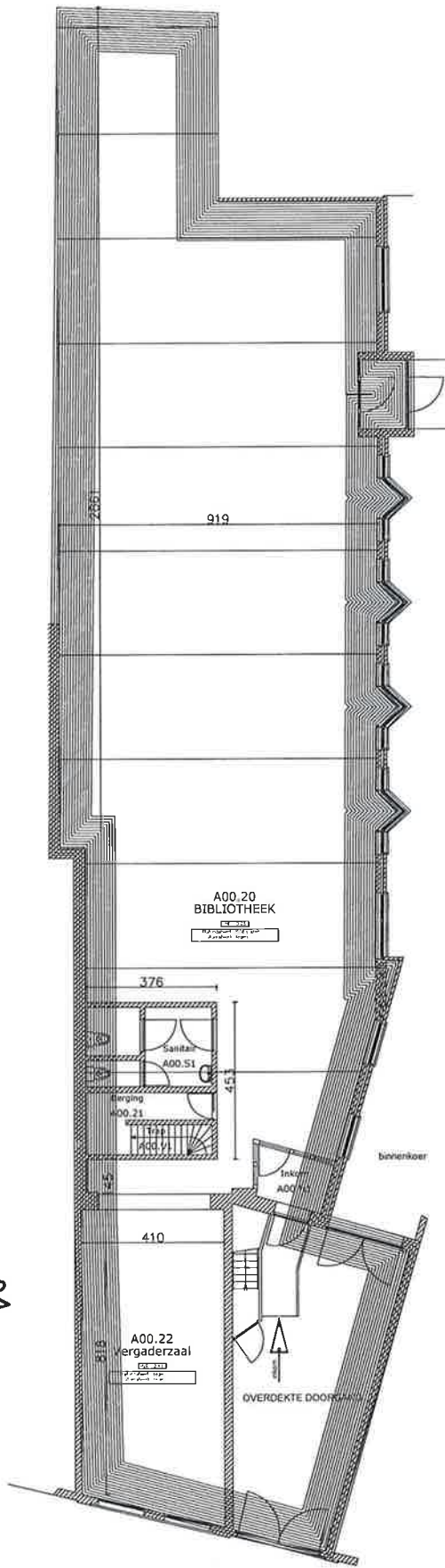


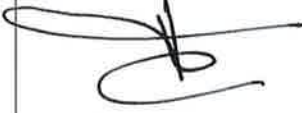
José MAENHOUT
bestuurder

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen





Voor akkoord,

 Tony VAN PARIS

■ BOUWDEEL A

 Stad Gent		
Vierweegsestraat 16 Gelijkvloers		
Schaal: n.v.t.	Kostenplaatnr.: 11450	Datum: 29/10/2013