

Huurovereenkomst

Tussen de ondergetekenden:

1. Nv Vastgoed Noord, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0443.549.029. Hierbij vertegenwoordigd door haar afgevaardigd-bestuurder, Hans De Neef, wonende te Aalst, Frederic Van Der Nootstraat 14/2.

hierna genoemd "de verhuurder"

en

2. De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen voor wie optreedt:

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____, beiden met zetel ten stadhuisse.

hierna genoemd "de huurder"

wordt overeengekomen wat volgt:

Artikel 1 - Aanduiding van het gehuurde goed

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt: een, volgens plannen en beschrijvingen in bijlage, deel van een gebouw met een bruto bebouwde oppervlakte van +/- 1125 m², gelegen te 9000Gent, Sint-Salvatorstraat +20, gekend als "Hal 26 ", ten kadaster gekend onder Gent, 1^{ste} afdeling, Sectie A, nr. 2735/S/2, zoals aangeduid in kleur op het inplantingsplan in bijlage 1
Het deel betreft de gelijkvloerse ruimte, ingericht als evenementenzaal evenals een deel van het huidige restaurant "Lunch Time"

verder " het gehuurde goed" genoemd

Artikel 2 - Plaatsbeschrijving

Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde goed zal een plaatsbeschrijving van het gehuurde goed worden opgesteld in gemeenschappelijk akkoord door de verhuurder en de huurder .

De kosten hiertoe worden bij helften verdeeld tussen voornoemde partijen

Bij ontstentenis van enige plaatsbeschrijving, geldt het wettelijk vermoeden zoals in private huurovereenkomsten.

Bij beëindiging van deze huurovereenkomst zal opnieuw, op dezelfde wijze als hierboven bepaald, een plaatsbeschrijving worden opgesteld.

Artikel 3 - Bestemming van het gehuurde goed

Het gebouw wordt verhuurd als ruimte voor dans & muzikale oefeningen, trainingen en wedstrijden met bijhorende cafetaria.

De huurder kan de bestemming van het gehuurde goed slechts wijzigen mits de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. De huurder zal deze toestemming vragen bij aangetekende brief.

De verhuurder zal deze toestemming enkel om gegronde redenen kunnen weigeren bij aangetekende brief verzonden binnen de 15 dagen na de verzending van de vraag tot toestemming. Gebrek aan antwoord binnen bovenvermelde termijn geldt als toestemming.

De verhuurder staat in voor het tijdig bekomen van alle noodzakelijke vergunningen, waaronder stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning die noodzakelijk zijn om de huurder toe te laten bovenvermelde bestemming in het in artikel 1 omschreven onroerend goed te realiseren en te handhaven.

De huurder staat in voor het tijdig bekomen van alle noodzakelijke vergunningen m.b.t. zijn specifieke activiteiten.

Artikel 4 - Duur van de huurovereenkomst

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 30 opeenvolgende jaren, aanvangnemend op 1 augustus 2015 en van rechtswege eindigend op 31 juli 2045.

Gedurende de volledige duur van de overeenkomst zal er geen opzegmogelijkheid zijn door de verhuurder.

Gedurende de 1^{ste} periode van 13 jaar zal er geen opzegmogelijkheid zijn door de huurder.

Vanaf het 14^{de} jaar kan de huurder jaarlijks een opzeg geven mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 jaar.

Indien de huurder vanaf 1 augustus 2045 een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de verhuurder hiertoe – minimum drie maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst – in kennis te stellen per aangetekend schrijven.

Artikel 5 - Vroegtijdige beëindiging

In geval van ontbinding tijdens de in artikel 4 omschreven duur van deze huurovereenkomst, wegens niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder, zal de huurder aan de verhuurder, naast de huur, de lasten en andere kosten, vervallen op het ogenblik van deze huurovereenkomst, een forfaitaire schadevergoeding betalen gelijk aan zes maanden huurprijs en dit onverminderd de vergoeding die verschuldigd zou zijn voor huurschade te wijten aan de huurder.



In geval van ontbinding tijdens de in artikel 4 omschreven duur van deze huurovereenkomst, wegens niet-nakoming van de verplichtingen van de verhuurder, zal de verhuurder aan de huurder, op het ogenblik van de ontbinding van deze huurovereenkomst, een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 1 jaar huur betalen en dit onverminderd de vergoeding die verschuldigd zou zijn voor de door de huurder gemaakte kosten en geleden verliezen.

Artikel 6 - De huurprijs

De basishuurprijs bedraagt 56.250,00 euro/jaar, te betalen in maandelijkse schijven en ten laatste de 15^e van elke maand op rekening BE71 3930 1694 3969.

De 1^{ste} 13 jaar na inwerkingtreden van deze overeenkomst, zal een bijkomende vergoeding betaald worden van 67.797,68 euro/jaar, te betalen in maandelijkse schijven en ten laatste de 15^{de} van elke maand op rekening BE71 3930 1694 3969

Artikel 7 - Indexering van de huurprijzen

Voor zover geen andere wettelijke en dwingende bepalingen van toepassing zijn, worden voormelde vergoedingen gekoppeld aan de gezondheidsindex. De aanpassing gebeurt automatisch door de huurder jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst

basisvergoeding x nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

In deze formule is:

- de basisvergoeding: het bedrag verkregen volgens artikel 6, voor de 1^{ste} 13 jaar bedraagt dit gecumuleerd 124.047,68 euro.
- het nieuwe indexcijfer: het indexcijfer van de gezondheidsindex van de maand die aan de aanpassingsdatum voorafgaat.
- het aanvangsindexcijfer staat voor het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst(basis 2013)

Artikel 8 - Belastingen, taksen en lasten

De huurder draagt vanaf het ogenblik van de eerste betaling van de huurprijs alle belastingen en taksen die betrekking hebben op de door hem in het gehuurde goed uitgeoefende specifieke activiteiten, hierin begrepen de onroerende voorheffing.

Het abonnement en het verbruik van water, gas en elektriciteit alsook de kosten voor het openen en huren van dito meters zijn ten laste van de huurder.

Artikel 9 - Verzekeringen

De verhuurder heeft voor een blokpolis gezorgd voor het gebouw en de exploitatie ervan, met onder meer een verzekering tegen volgende risico's: brand, ontploffing,

verhaal tegen derden, waterschade, glasschade, burgerlijke aansprakelijkheid gebouwen,

Deze polis mag niet voortijdig worden opgezegd, tenzij de huurder hiervan ten minste 3 maand op voorhand geïnformeerd wordt.

De huurder zal bijdragen in de premie van de blokpolis, in verhouding met de gehuurde oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte van het gebouw.

De huurder moet enkel zijn inboedel en aansprakelijkheid tegen derden verzekeren.

De eigenaar en de huurders van het gebouw doen afstand van elk verhaalsrecht dat zij zouden kunnen uitoefenen tegen mekaar en tegen erfpachters, onderhuurders, cedenten, cessionarissen, bewoners, gebouwbeheerders, gebouwwachters en tegen hun volmachthebbers en mensen die in hun dienst werken.

Deze afstand van verhaalsrecht geldt voor om het even welke schade die eigenaar en huurders kunnen lijden ten gevolge van ernstige gebeurtenissen zoals brand, waterschade, ongevallen, ... De eigenaar en de huurders verbinden er zich trouwens toe deze afstand van verhaalsrecht ook te laten naleven door hun onderhuurders of bewoners en door hun verzekeringsmaatschappijen.

Het verhaalsrecht blijft echter wel gelden tegen wie een zware fout of opzettelijke fout begaat.

Artikel 10 - Onderhoud en herstellingen

De huurder staat in voor alle kosten van onderhoud en herstelling hem door de wet en de plaatselijke gebruiken ten laste gelegd in navolging van het burgerlijk wetboek.

De verhuurder staat in voor alle kosten van onderhoud en herstelling die niet ten laste van de huurder zijn.

Indien de huurder in gebreke blijft de noodzakelijke herstellings- of onderhoudswerken uit te voeren, heeft de verhuurder het recht om van rechtswege, drie weken na ingebrekestelling per aangetekende brief, deze werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De verhuurder zal vooraf drie offertes vragen en het werk toevertrouwen aan de laagste inschrijver.

De in gebreke blijvende huurder heeft niet het recht de kosten die conform de offerte werden uitgevoerd achteraf te betwisten.

Indien de verhuurder in gebreke blijft de noodzakelijke herstellings- of onderhoudswerken ten uitvoer te brengen, heeft de huurder het recht om van rechtswege, drie weken na ingebrekestelling per aangetekende brief, deze werken te laten uitvoeren op kosten van de verhuurder. De huurder zal het recht hebben deze kosten in mindering te brengen van de huurprijs.

De huurder zal vooraf drie offertes vragen en het werk toevertrouwen aan de laagste inschrijver.

De in gebreke blijvende verhuurder heeft niet het recht de kosten die conform deze offerte werden uitgevoerd achteraf te betwisten.

De huurder moet onmiddellijk aan de verhuurder de herstellingen melden, ten laste van deze laatste, die noodzakelijk blijken en in voorkomend geval zelf deze herstellingen bekostigen die zouden noodzakelijk of verzwaard geworden zijn door zijn nalatigheid, of door laattijdig verwittigen van de verhuurder.

Behoudens in de gevallen van hoogdringendheid, zal de verhuurder alle werken die hij nodig of zelfs enkel nuttig zou vinden, laten uitvoeren op de dagen en uren die in overleg met de huurder worden vastgesteld.

De huurder zal de gebeurlijke uitvoering moeten dulden van alle werken die de verhuurder nuttig of zelfs nodig zou vinden, zonder hiervoor op enige schadevergoeding of huurvermindering aanspraak te kunnen maken indien de duur van deze werken de 40 dagen per 5 jaar niet overschrijdt.

Artikel 11 - Veranderingen

De voorafgaande toestemming van de verhuurder is vereist, voor werken die gebeurlijk de stevigheid van het gebouw kunnen in gevaar brengen of de waarde ervan kunnen verminderen.

De huurder zal deze toestemming bij aangetekende brief vragen. De verhuurder zal deze toestemming enkel om gegronde redenen kunnen weigeren bij aangetekende brief, verzonden binnen de 15 dagen na de verzending van de vraag tot toestemming. Gebrek aan antwoord binnen bovenvermelde termijn geldt als toestemming.

Gedurende de ganse duur van deze huurovereenkomst blijft de huurder eigenaar van de door hem uitgevoerde verbeterings- en verfraaiingswerken en de door hem geïnstalleerde installaties. De verhuurder zal zijn eventuele schuldeisers op de hoogte stellen van dit eigendomsvoorbehoud door de overschrijving op het hypotheekkantoor van de authentieke akte die deze huurovereenkomst zal bevestigen.

Zolang de huurder eigenaar blijft van bovenvermelde werken en installaties, staat de huurder zelf in voor de verzekering ervan en komen de betreffende verzekeringsvergoedingen hem uitsluitend toe.

Op het einde van deze huurovereenkomst zal de verhuurder eigenaar worden van de door de huurder in het gehuurde goed geïncorporeerde werken en installaties en dit - met uitzondering van het in artikelen 5§2 bedoelde geval - zonder de huurder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn. De verhuurder kan echter ook verkiezen om deze installaties of werken weg te laten nemen door de huurder, mits de vraag tot verwijdering uiterlijk 4 maanden voor het einde van de overeenkomst per aangetekend schrijven wordt gesteld door de verhuurder aan de huurder.

Werken waarvoor de toestemming van de verhuurder niet was vereist of waarvoor de toestemming van de verhuurder werd verkregen kan de verhuurder op het einde van deze huurovereenkomst onder geen enkel beding laten wegnemen door de huurder.



De werken waarvoor de toestemming van de verhuurder was vereist maar niet werd verkregen of die niet conform met de gegeven toestemming werden uitgevoerd, zullen op het einde van deze huurovereenkomst eveneens kunnen behouden door de verhuurder en dit - met uitzondering van het in artikel 5§2 bedoelde geval - zonder de huurder daarvoor enige vergoedingverschuldigd te zijn, tenzij de verhuurder zou verkiezen ze te laten wegnemen door de huurder.

Bovenvermelde werken en installaties zullen tijdens de duur van deze huurovereenkomst en bij eventuele huurhernieuwing niet in aanmerking komen voor een eventuele huurprijsverhoging.

Artikel 12 - Verplichte aanpassingen

De verhuurder verbindt zich er toe het gehuurde goed conform met de veiligheidsvoorschriften voor een ruimte met de in artikel 3 vermelde bestemming en toegankelijk voor publiek, opgelegd door de bevoegde veiligheidsinstanties, ter beschikking te stellen.

Na de terbeschikkingstelling zullen de aanpassingen, wijzigingen, uitbreidingen en/of verminderingen opgelegd door de bevoegde veiligheidsinstantie worden uitgevoerd op kosten van de huurder indien de betreffende verplichting resulteert uit de specifieke activiteit van de huurder en op kosten van de verhuurder indien de betreffende verplichting resulteert uit de ligging, de inplanting, het volume, de structuur, de bestemming in het algemeen van het gehuurde goed en/of enige andere oorzaak dan de specifieke activiteit van de huurder.

Artikel 13 - Onteigeningen

In geval van gehele of gedeeltelijke onteigening van het gehuurde goed zal de huurder het recht hebben deze overeenkomst volledig te beëindigen.

De huurder zal geen vergoeding kunnen eisen die de rechten en de vergoeding van de verhuurder tegenover de onteigenaar in gedrang zou kunnen brengen of verminderen en zal zijn rechten slechts kunnen doen gelden tegen de onteigenaar.

Artikel 14 - Bezoek van de lokalen

De huurder verbindt er zich toe de eigenaar minstens 1 maal per jaar de gehuurde lokalen te laten inspecteren en dit op het ogenblik dat de verhuurder het gepast oordeelt, mits de huurder vooraf mondeling of schriftelijk wordt verwittigd en mits de normale handelsactiviteit van de huurder daardoor niet wordt verstoord.

Artikel 15 - verplichtingen van de huurder bij het te koop of te huur stellen van het gehuurde goed

Zes maanden voor de beëindiging van deze overeenkomst zal de huurder aanplakbrieven of -borden laten aanbrengen met de vermelding dat het goed te huur is. Dit zal ook geschieden bij de verkoop van het gehuurde goed.



Indien de verhuurder het gehuurde goed te huur of te koop stelt, zullen de eventuele kandidaat-huurders of -kopers het gehuurde goed volledig kunnen bezoeken, twee dagen per week en dit gedurende twee opeenvolgende uren, in gemeen overleg door huurder en verhuurder vast te stellen.

Artikel 16 - Overdracht van huur- Onderverhuring

Het is de huurder toegestaan deze huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen of in onderhuur te geven mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. De huurder zal deze toestemming bij aangetekende brief aanvragen. De verhuurder zal deze toestemming enkel om gegronde redenen kunnen weigeren bij aangetekende brief verzonden binnen de 15 dagen na de verzending van de vraag tot toestemming. Gebrek aan antwoord binnen bovenvermelde termijn geldt als toestemming.

De verhuurder verklaart zich bij het inwerking treden van onderhavige overeenkomst akkoord dat de huurder de terbeschikkinggestelde ruimtes, die het voorwerp uitmaken van onderhavige overeenkomst, in onderhuur geeft aan de vzw Verenigde Dansscholen Regio Gent of diens rechtsopvolger.

Artikel 17 - Betalingsmodaliteiten

Met uitzondering van de periodiek te betalen huurprijs, zal de huurder alle aan de verhuurder, ten gevolge van deze huurovereenkomst verschuldigde bedragen betalen, in handen van de verhuurder, binnen de 2 maand na ontvangst van de vraag tot betaling voorzien van de nodige stavingsdocumenten.

Artikel 18 - Verzuim van betaling

Elke som, onbetaald gebleven op haar vervaldag brengt van rechtswege de eisbaarheid mee van een nalatigheidsinterest gelijk aan de wettige interest van toepassing in burgerlijke zaken vanaf de dag van haar opvorderbaarheid tot de dag van haar betaling, onverminderd de eventuele gerechtskosten.

Artikel 19 - Toepasselijk recht - bevoegde rechter

Voor alles wat niet expliciet voorzien is in deze huurovereenkomst verklaren partijen zich te houden aan de bepalingen van het Belgisch Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken. Wijzigingen aan deze huurovereenkomsten zijn slechts geldig indien zij schriftelijk tussen partijen werden overeengekomen. Geen van de partijen zal zich aldus kunnen beroepen op een stilzwijgende afwijking.

Ingeval van betwisting in verband met de uitvoering of de interpretatie van deze huurovereenkomst, zijn de rechtbanken van de plaats van de ligging van het gehuurde goed bevoegd om kennis te nemen van het geschil.

Artikel 20 - Woonplaats

Voor de uitvoering van de huidige overeenkomst kiezen de partijen als volgt woonplaats:



- de verhuurder in zijn maatschappelijke zetel
- de huurder ten stadhuize

Artikel 21 - Registratie

De registratie van deze huurovereenkomst, alsook de kosten en gebeurlijke kosten die eruit voortvloeien, vallen ten laste van de huurder.

De huurder verklaart deze huurovereenkomst te vestigen om redenen van openbaar nut, in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing d.d. _____ en is bijgevolg vrijgesteld van recht op geschrift.

Artikel 22 – Nog uit te voeren werken

De huurder aanvaardt de ruimte in de huidige staat.

De verhuurder verbindt er zich toe om nog volgende werken uit te voeren:

- het plaatsen van een mobiele wand met een geluidsdemping van 40Db in de evenementenzaal, die deze volledig kan verdelen in twee delen, aangeduid op plan
- het plaatsen van 4 douches in het foyer of het afwerken van de bestaande douches + het maken van een doorgang van de foyer naar deze douches, aangeduid op plan
- het plaatsen van een nieuwe scheidingswand opgetrokken in dubbele gyproc plus in het huidige restaurant Lunchtime, zoals aangeduid op plan
- het opdelen met gyproc van de inkomhal + technieken om gedeeltelijk kantoren te vestigen.
- de basisverlichting en – geluidsinstallatie zal behouden worden, de speciale effectenverlichting en rookmachines zullen verwijderd worden
- het afwerken van de buitenkant van het gebouw, in het bijzonder het dichten van de verluchtingsruimte.

Opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend te Gent, op 19. 5. 2015

Iedere partij verklaart één exemplaar ontvangen te hebben,

De huurder

De verhuurder

