

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 februari 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00165

Onderwerp:

Sluiten van een bijakte aan de huurovereenkomst d.d. 24.01.2006 voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef II-straat 104 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het sluiten van een bijakte aan de huurovereenkomst d.d. 24.01.2006 met de vzw Jong voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef II-straat 104 voor de duur van 9 jaar ingaande op 01/03/2015.

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):

- bijakte
- Huurovereenkomst 24 januari 2006 (informatief)
- fin advies (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Sinds 2006 huurt vzw Jong een verdieping van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef II-straat 104 voor de speltheek. De huurovereenkomst loopt ten einde op 28/02/2015 en de huurder heeft overeenkomstig artikel 2 van het huurcontract de verlenging aangevraagd.

De Jeugddienst is akkoord met de verlenging en zal een jaarlijkse huursubsidie geven van 9.300 EUR.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Daartoe werd een bijakte opgemaakt voor de verlenging voor een periode van 9 jaar ingaande op 1 maart 2015, die voor goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende bijakte van de huurovereenkomst d.d. 24.01.2006 met vzw Jong betreffende een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef II-sstraat 104 voor de duur van 9 jaar ingaande op 1 maart 2015 en eindigend op 29 februari 2024.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2020:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	JAREN t
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 tm 2024
340620000	6491000	XHU.HUU	7.750,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De jaarlijkse huursubsidie bedraagt 9.300,00 EUR en kan verrekend worden op budgetplaats 340620000 met budgetpositie 6491000 van het dj. 2015 e.v.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	J
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2
347250003	7020000	XHU.HUU	7.750,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.300,00	9.

347250002	7040000	NIET_RELEVANT	2.617,50	3.141,00	3.141,00	3.141,00	3.141,00	3.141,00	3
-----------	---------	---------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De jaarlijkse huur bedraagt 9.300,00 EUR en kan verrekend worden op budgetplaats 347250003 met budgetpositie 7020000 van het dj. 2015 e.v.

Maandelijks dient er een forfait van 261,75 EUR betaald te worden en verrekend worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7040000 van het dj. 2015 e.v.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- bijakte

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

BIJAKTE AAN DE HUUROVEREENKOMST D.D. 24/01/2006

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het collegebesluit d.d. voor wie handelen:

Martine De Regge, schepen
Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De Vereniging zonder winst oogmerk "JONG", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Antwerpsesteenweg 195. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0479041428.

Hier vertegenwoordigd door:

Dirk Van Grembergen, algemeen directeur, met zetel te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Antwerpsesteenweg 195

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de verhuurde goederen 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.

Sinds 2006 hebben partijen een huurovereenkomst voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef II-sstraat 104. Onderhavige overeenkomst heeft als doel die overeenkomst te verlengen.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent - Gent zevende afdeling

De 2^e verdieping van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Jozef-II straat 106, kadastraal bekend onder de 7^e afdeling, sectie G, nummer 14/G/2 (deel) met een oppervlakte van 294 m².

Voorwaarden

ARTIKEL 1

De huurovereenkomst d.d. 24/01/2006 wordt verlengd voor een periode van 9 jaar ingaande op 1 maart 2015 om te eindigen op 29 februari 2024.

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

ARTIKEL 2

Artikel 1 van de huurovereenkomst d.d. 24/01/2006 wordt vervangen als volgt:

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als speltheek en secretariaat van de huurder met uitsluiting van alle handelsdoeleinden en aanverwante bedrijvigheden.

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

Het is de huurder toegelaten om het gehuurde goed voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen waarvoor de huurder een vergoeding van de kosten kan vragen. De jeugddienst van de Stad Gent kan een maandelijks overzicht opvragen van deze terbeschikkingstellingen. Voor langdurige terbeschikkingstellingen is goedkeuring door de Jeugddienst vereist.

De vergoeding van deze gebruiken moet een werkelijke afrekening van de kosten van het gebruik zijn en mag geen verdoken huurvergoeding zijn. De Jeugddienst kan hiertoe bewijsmateriaal opvragen bij de aanvragende vereniging.

Deze terbeschikkingstellingen voor welbepaalde periodes mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn.

ARTIKEL 3

Artikel 3 van de huurovereenkomst d.d. 24/01/2006 wordt vervangen als volgt:

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige huurovereenkomst vastgesteld, kent de stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding symbolisch op één euro (1 EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	9.300,00
Te betalen huurvergoeding	0,00
Huursubsidie	9.300,00

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 9.300,00 EUR met ingang van 1 maart 2015 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en max. 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} of 2^{de} driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. de huurder dient erkend te zijn als eerstelijns plaatselijk jeugdwerkinitiatief, volgens de voorwaarden bepaald in het betreffende reglement;
2. de afspraken na te komen die zijn opgenomen in dit contract;
3. de subsidieovereenkomst na te leven die afgesloten wordt met de jeugddienst van de Stad Gent;

De huurder verbindt er zich toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De huurder wordt in het kader van deze overeenkomst vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de stad te bezorgen.

De stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op de dag dat de huurgelden effectief verschuldigd zijn.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2004), 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	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die waarin de overeenkomst goedgekeurd is door de het college van burgemeester en schepenen;

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

ARTIKEL 4

Alle overige bepalingen van de huurovereenkomst d.d. 24/01/2006 blijven integraal van toepassing.

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

- de Stad Gent ten stadhuisse;
- de huurder op diens maatschappelijke zetel;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16
juni '14)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Dirk VAN GREMBERGEN
Algemeen directeur