

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 september 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00916

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Singel 15 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de overeenkomst met TMS Industrial Services nv voor het huren gedurende de periode van 01 oktober 2013 tot en met 13 december 2019 van het gebouw gelegen te 9000 Gent, Singel 15, ten behoeve van de bussen van het Departement Onderwijs.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Gemeentedecreet van 15 juli 2005 artikel 43,§2, 12°

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII betreffende de huur

Bijgevoegde bijlage(n):

- huurovereenkomst - onderhuur
- bijlage huurovereenkomst (originele huurovereenkomst)
- situatieplan inhuurneming
- financiële bijlage (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De bussen van het Departement Onderwijs, die dienen voor het schoolvervoer en die momenteel hun standplaats hebben in de Maaltebruggestraat, dienen geherlocaliseerd te worden omwille van de hinder in de buurt (woonstraat) en de te beperkte manoeuvreerruimte op de site.

Door de herlocalisatie van de bussen ontstaat de opportuniteit om het Fietsendepot dat momenteel in de Academiestraat is ondergebracht en dat begin 2014 weg moet, te herlocaliseren naar de Maaltebruggestraat.

Concreet biedt zich de mogelijkheid om ter hoogte van de Dienst Service en Logistiek, in de Farmanstraat, een deel van een loods met een oppervlakte van 792 m² in huur te nemen jegens de nv TMS Industrial Services tegen een huurprijs van 35 € per vierkante meter. Het betreft een deel van een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Singel 15 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twaalfde afdeling, sectie P, perceelnummer 0662/R/4.

De oppervlakte hiervoor is voldoende groot voor het stallen van 13 bussen.

De inhuurneming van deze loods zou als voordeel bieden dat geen extra facilitaire ruimtes (kleedkamers, douches, refter, ...) dienen voorzien te worden gezien deze in gemeenschappelijk gebruik met de dienst Service en Logistiek op hun site zouden kunnen gebruikt worden.

Het verbruik van de nutsvoorzieningen wordt afgerekend op basis van het werkelijk verbruik gemeten door tussentellers die door de verhuurder zullen geplaatst worden.

De verhuurder zal eveneens voorzien in het plaatsen van een tussenwand tussen de bedrijfsruimte van TMS Industrial Services nv en de toekomstige stelplaats voor de bussen. De kosten voor het plaatsen van deze tussenwand worden integraal ten laste van de verhuurder genomen en zullen klaar zijn bij de aanvang van de huurovereenkomst, zijnde 01 oktober 2013.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Hiertoe werd een huurovereenkomst opgemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de overeenkomst die bij dit besluit wordt gevoegd en er integraal deel van uitmaakt, te sluiten met TMS Industrial Services nv voor het huren gedurende de periode van 01 oktober 2013 tot en met 13 december 2019 van het gebouw gelegen te 9000 Gent, Singel 15.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *het operationeel uitvoeren van een vastgoedbeheer*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2013100411 werd verleend op 23/08/2013

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

De volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

artikel	KP/PSP	budget	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	nummer	jaar 2013	jaar 2014	Jaar 2015	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019
0005000/126-01		6.930 €	27.720 €	27.720 €	27.720 €	27.720 €	27.720 €	26.378,71 €

Betaling / berekening huurprijs

= 35€ per vierkante m² X 792 vierkante meter = 27.720 €/jaar = 2.310 € huur per maand

Betaling huur laatste jaar = huur tot 13 december 2019 = 2310 €/31dagen X 13dagen = 968,71 €
+ 11 mnd X 2.310 € = 26.378,71 €

De onroerende voorheffing zou eveneens dienen verrekent te worden als volgt:

- Het 1^{ste} gedeelte op basis van de concessie voor de inrit en grond ten belope van 1/3^{de} van de verschuldigde onroerende voorheffing
- Het tweede gedeelte op basis van de verdeling van het aantal vierkante meter in het gebouw zijnde 792/3276 sten van de onroerende voorheffing

Voor het betalen van deze onroerende voorheffing zullen eveneens voldoende middelen worden voorzien op het artikel:

Het verbruik van de nutsvoorzieningen wordt afgerekend op basis van het werkelijk verbruik, gemeten door tussentellers. Voor het betalen van de nutsvoorzieningen zullen tevens voldoende middelen worden voorzien.

Voor de huur, OV, en de nutsvoorzieningen is er 10.000 EUR voorzien op GU artikel 0005000/126-01 voor dj. 2013.

Voor dj. 2014 ev.kan dit verrekend worden op GU, budgetplaats 347250001.

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- huurovereenkomst - onderhuur

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

ONDERHUUR

Tussen de ondergetekenden:

1) TMS Industrial Services NV ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0865.585.339 met maatschappelijke zetel gevestigd te 3300 Tienen, Industriepark Soldatenplein zone 2 nummer 51, hier vertegenwoordigd door:

KW-Mgmt BVBA ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0822.776.071, met zetel gevestigd te 3300 Tienen, Leuvenselaan 762, met als vaste vertegenwoordiger de heer Walter Kestens, geboren te Tienen op 29 augustus 1964, wonende te 3300 Tienen, Leuvenselaan 762.

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

en

2)

De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd:.....2013, voor wie handelen:

1. Mevrouw Martine de Regge, schepen van personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging (voor de burgemeester bij delegatiebesluit dd. 3 januari 2013)
2. De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris

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

wordt overeengekomen wat volgt:

OVEREENKOMST

De verhuurder verhuurt onder hierna vermelde voorwaarden aan de stad die aanvaardt:

Stad Gent - twaalfde afdeling

Een deel van een gebouw met aanhorigheden gelegen te 9000 Gent, Singel 15 thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, twaalfde afdeling, sectie P, perceelnummer 0662/R/4 met een oppervlakte volgens meting van zeven are tweeënnegentig centiare (792 m²), zoals aangeduid op het situatieplan dat in bijlage werd toegevoegd

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

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

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

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het gehuurde magazijn zal onder meer worden aangewend als stalplaats voor bussen door stadsdiensten. De stad zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de eigenaar.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst gaat in op 01 oktober 2013 en loopt af op 13 december 2019.

Gedurende deze periode is geen vroegtijdige opzegging mogelijk.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS, INDEXATIE EN BELASTINGEN

De huurprijs wordt bepaald op 2.310 € per maand en zal maandelijks vereffend worden op het rekeningnummer BE 28 733020824920 BIC: KRE BEBB

De huur 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 gemeenteraad;

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.

Alle belastingen, taksen en bijdragen inclusief de onroerende voorheffing welke geheven worden op het goed, op het gebruik van de gebouwen of op de activiteiten van de onderhuurder, zijn ten laste van de Onderhuurder volgens zijn aandeel in het gebouw. Voor de onroerende voorheffing bestaat dit uit 2 delen:

- Het 1^{ste} gedeelte op basis van de concessie voor de inrit en grond ten belope van 1/3^{de} van de verschuldigde onroerende voorheffing
- Het tweede gedeelte op basis van de verdeling van het aantal vierkante meter in het gebouw zijnde 792/3276 sten van de onroerende voorheffing

ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN

Door de Hoofdhuurder zal voorzien worden in de plaatsing van tussentellers voor de nutsvoorzieningen. De Huurder zal op basis van het effectieve verbruik de nodige vergoeding voor deze nutsvoorzieningen verrefenen op eerste verzoek van de Hoofdhuurder met een minimum van 1x per jaar.

ARTIKEL 5 - WAARBORG

De stad dient geen waarborg te stellen

ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

De Onderhuurder draagt zorg voor de herstellingen en kleine onderhoudswerken die haar ten laste worden gelegd krachtens de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

De Onderhuurder moet de Hoofdverhuurder onmiddellijk en per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de schade of beschadigingen die buiten haar herstellingsplicht vallen. Mocht zij nalaten dergelijke schade of beschadigingen te melden, dan kan de Hoofdhuurder rechten laten gelden tegen de Onderhuurder voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

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

De Onderhuurder staat in voor het schoonmaken van het door hem gehuurde goed.

Door de Hoofdhuurder zal uiterlijk tegen de aanvang van de huurovereenkomst een scheidingswand worden voorzien alsook zal door de verhuurder ten allen tijde een goede doorgang worden voorzien.

ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN

De partijen van onderhavige verhuurovereenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, alsook tegen de eigenaar, de erfpachter, de Hoofdhuurder, de onderhuurder, de cedent, de cessionaris, de gebruiker, de beheerders en bewakers van het gebouw, alsook tegen de personen die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, uit hoofde van alle schade dieze zouden komen te lijden ten gevolge van onaangename gebeurtenissen zoals brand, waterschade en ongevallen. Ze verbinden zich er ook toe om elke onderhuurder of gebruiker, alsook hun verzekeraars, een gelijkaardige verzaking te doen aanvaarden met uitzondering van behoud van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

ARTIKEL 8 - BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Door de Hoofdhuurder zal uiterlijk tegen de aanvang van de huurovereenkomst een scheidingswand worden voorzien alsook zal door de verhuurder ten allen tijde een goede doorgang worden voorzien.
2. Wat betreft de algemene voorwaarden wordt verwezen naar de voorwaarden en verplichtingen van de hoofdhurovereenkomst waarvan kopij in bijlage. De Onderhuurder wordt geacht door dezelfde voorwaarden gebonden te zijn voor zover geen afwijking werd voorzien in de bijzondere voorwaarden hierboven.

ARTIKEL 9 - OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Partijen verklaren te weten en te aanvaarden dat de huidige overeenkomst slechts mogelijk is op voorwaarde van goedkeuring ervan bij beslissing van door de gemeenteraad van de Stad en deze beslissing kan worden geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

ARTIKEL 10 - SLOTBEPALINGEN

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

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

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Onderhuurder, met inbegrip van registratierechten.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de Hoofdhuurder 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 3
januari 2013)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Bijlagen:

1. Plan gehuurde ruimte
2. Kopij hoofdhuur