

OPSCHRIFT

Vergadering van 22 oktober 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00853

Onderwerp:

Sluiten van een huurovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te Gent, Henri Dunantlaan 5A (AZ Jan Palfijn) - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met AZ Jan Palfijn tot inhuurneming door de Stad van het onroerend goed gelegen te Gent, Henri Dunantlaan 5, voor de duur van 9 jaar.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken:

- Elke Decruynaere

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 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financieel advies Henri Dunantlaan 4_Jan Palfijn (informatief)
- huurovereenkomst Henri Dunantlaan 5_AZ Jan Palfijn

MOTIVERING

De Stad huurt sinds december 2015 een pand gelegen op de site van het AZ Jan Palfijn, aan de Henri Dunantlaan 5 te Gent, voor de huisvesting van een kinderdagverblijf (Kobe en Nanou).

De huurovereenkomst d.d. 01/10/2015 liep ten einde op 30/06/2018 en dient verlengd te worden gezien Dienst Kinderopvang de crèche verder wenst uit te baten op deze locatie.

Er wordt voorgesteld om het gebruik te verlengen voor een periode van 9 jaar vanaf 01/07/2018.

De Stad dient tijdens die duur in te staan voor zowel de eigenaars-als de huurderslasten in het pand.

De Stad dient voor het gebruik geen huur te betalen maar dient wel éénmalig een investeringssubsidie voor het bedrag van 350.000,00 euro te betalen aan het AZ Jan Palfijn ter compensatie van de gedane investeringen in het pand.

Daarnaast dient de Stad het verbruik van de EGW op zich te nemen. Gezien er enkel tussentellers aanwezig zijn, zal de Stad maandelijks een forfait van 150,00 euro betalen en zal het AZ Jan Palfijn jaarlijks een afrekening sturen op basis van de effectieve meterstanden.

Daartoe werd een huurovereenkomst opgemaakt die ter goedkeuring wordt vastgelegd aan de gemeenteraad.

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

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met het AZ Jan Palfijn tot inhuurneming door de Stad Gent van het onroerend goed gelegen te Gent, Henri Dunantlaan 5A, voor de duur van 9 jaar ingaande op 01/07/2018 en eindigend op 30/06/2027.

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:

Visum verleend met visum nummer 5618500504.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2019	2019	2020	2021	2022-2027	Totaal
--------------	----------------	---------------	------	------	------	------	-----------	--------

344210000	664100 0	NIET_RELEVANT	/	350.000,0 0	/	/	/	350.00,00
34421411H	6100000	NIET_RELEVANT	900,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	9.900,00	16.200,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Er zal éénmalig een investeringssubsidie van 350.000,00 EUR betaald worden
Maandelijks is een forfait van 150,00EUR verschuldigd voor het energie-verbruik

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- huurovereenkomst Henri Dunantlaan 5_AZ Jan Palfijn



**AZ JAN PALFIJN
GENT**

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1. **AZ Jan Palfijn Gent AV** (autonome verzorgingsinstelling), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Henri Dunantlaan 5, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer BE0262.926.616

Hier vertegenwoordigd door:

De heer Rudy Coddens, voorzitter,
Mevrouw Ann Wynant, bestuurder-directeur,

Ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de verhuurder**" of "**het AZ Jan Palfijn**",

en

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

Mevrouw Martine De Regge, schepen,
Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur,

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

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als huurder van de verhuurde goederen en waarborgt niets met betrekking tot uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Het verhuurde goed hoort in volle eigendom toe aan het AZ Jan Palfijn Gent AV, gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst, betreffende een ziekenhuis op en met grond en met alle aanhorigheden, afgesloten tussen het OCMW Gent, erfpachtgever, en het AZ Jan Palfijn Gent, erfpachter. Partijen hebben sinds 18/12/2015 een huurovereenkomst voor het verhuurde goed, onderhavige overeenkomst heeft als doel het gebruik te verlengen voor de duur van 9 jaar cfr. de modaliteiten zoals bepaald in onderhavige overeenkomst.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 – VOORWERP

De verhuurder geeft in huur aan de huurder een gebouw gelegen te 9000 Gent, aan de Henri Dunantlaan 5A, kadastraal gekend onder de 9^{de} afdeling, sectie I, met nummer 006/B/2 met een oppervlakte van +/- 623,44 m² (471,50 m² binnenruimte + 151,94 m² buitenruimte) zoals aangeduid op plan in bijlage 1.

Het verhuurde goed is op datum van ondertekening van de overeenkomst ingericht als kinderdagverblijf en voldoet aan de normen opgelegd door de brandweer en Kind en Gezin voor de uitbating van een kinderdagverblijf.

Het pand is voorzien van alle nodige brandveiligheidsvoorzieningen en alle keuringen (gasketel, elektriciteit, brandblusapparaten, ...). De verhuurder is eveneens verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige milieuvergunningen.

De indeling en de staat van het goed zal beschreven worden in een tegensprekelijk 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 zullen door de partijen bij halften gedeeld worden.

De huurder verklaart op de hoogte te zijn dat enkel het gelijkvloers kan gebruikt worden als publiek toegankelijke ruimte. De in huur gegeven ruimtes op de eerste verdieping zullen enkel gebruikt worden door het personeel en kan in geen geval gebruikt worden als publiek toegankelijke ruimte.

De huurder kan 6 maal per jaar kosteloos gebruik maken van de vergaderfaciliteiten van het Jan Palfijn Ziekenhuis voor het organiseren van o.a. ouderavonden. De huurder zal de ruimtes reserveren conform de afspraken die gelden binnen het AZ Jan Palfijn en indien er gebruik zal gemaakt worden van de catering, zal daarvoor de gangbare prijs worden betaald die vooraf zal overgemaakt worden aan de huurder. Indien de huurder meer dan 6 maal per jaar gebruik wenst te maken van de vergaderfaciliteiten, dan zal de verhuurder daarvoor de gangbare prijs voor derden aanrekenen.

De verhuurder zal een zone 'kort parkeren' (6 plaatsen) en extra fietsenstallingen (2 fietsenrekken) voorzien om de goede werking van het kinderdagverblijf te faciliteren.

ARTIKEL 2 – BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als kinderdagverblijf waar er 56 plaatsen zullen worden voorzien met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

Onderhavige overeenkomst valt onder uitzondering van artikel 2.2° van de handelshuurwetgeving (het betreft nl. een onroerend goed die vrijgesteld is van of ontslagen is van de grondbelastingkrachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930) en valt dus buiten het toepassingsgebied ervan.

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

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren zonder een uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de verhuurder.

ARTIKEL 3 – DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 9 jaar ingaande op 01-07-2018 en voor zover de verhuurder een geldige (bouw)vergunning behoudt. De overeenkomst wordt van rechtswege beëindigd na kennisgeving bij aangetekend schrijven door de verhuurder indien deze zelf door de betrokken overheidsdiensten wordt in kennis gesteld van het verlopen van de bouwvergunning (wat de afbraak van het gebouw kan impliceren).

De opzegging kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren door de huurder mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden.

ARTIKEL 4 – Vergoeding voor investering en kosten

De huurder zal éénmalig een vergoeding voor de uitgevoerde investeringen voor een bedrag van 350.000,00 EUR betalen aan de verhuurder ter compensatie van een deel van de aanpassings- en inrichtingswerken die door deze laatste zijn uitgevoerd aan het verhuurde goed (bij de Stad gekend als investeringssubsidie).

De vergoeding voor uitgevoerde investeringen zal door de Stad worden gestort op rekeningnummer BE65 0910 0093 7996 op naam van 'Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn'.

De huurder is voor het overige geen huurvergoeding verschuldigd aan de verhuurder.

De huurder dient wel in te staan voor:

- de kosten die verbonden zijn aan de exploitatie van het kinderdagverblijf;
- de betaling van alle taksen en belastingen door de Federale staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later van het gedeelte van het goed opgelegd doch met uitsluiting van onroerende voorheffing;
 - De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit op basis van het opgemeten verbruik aan de hand van een tussenteller. De huurder zal een maandelijks forfait van 150,00 EUR dienen te betalen op rekeningnummer BE65 0910 0093 7996 van het Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn. Er zal jaarlijks een afrekening opgemaakt worden op basis van het werkelijk door de tussentellers geregistreeerde verbruik. Indien het werkelijk verbruik hoger is dan het betaalde forfait, zal de huurder het saldo bijstorten na het eenvoudig verzoek hiertoe van de verhuurder. Omgekeerd zal de verhuurder het aandeel van het betaalde forfait dat het werkelijk verbruik overstijgt, terugstorten aan de Stad binnen de maand na opmaak van de afrekening.

ARTIKEL 5 _ ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in de staat waarin het zich bevindt op datum van ondertekening van de overeenkomst. De huurder verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden.

De huurder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, het betreft zowel de eigenaars- als de huurderslasten zoals bepaald door plaatselijke gebruiken en in navolging van het burgerlijk wetboek.

De huurder vraagt de verhuurder voorafgaand een tijdige goedkeuring voor de uitvoering van opfrissings- en/of aanpassingswerken. Na expliciet (schriftelijk) akkoord van de verhuurder neemt de huurder zelf contact met de betrokken firma's voor de uitvoering van opfrissings- of aanpassingswerken.

De huurder betaalt rechtstreeks de betrokken firma en dit overeenkomstig factuur op naam van de huurder.

ARTIKEL 6 – SCHOONMAAK EN AFVALBEHEER

De huurder zal instaan voor de schoonmaak van het verhuurde goed en zal de kosten daarvoor op zich nemen.

De verhuurder dient in te staan voor het regelmatig onderhoud van de groenzone die deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst. De verhuurder zal tevens instaan voor de onkruidverwijdering en het sneeuwvrij maken van de toegang van en naar het verhuurde goed.

De huurder dient in te staan voor het afvalbeheer van het kinderdagverblijf en de Stad zal eveneens instaan voor het plaatsen van afvalcontainers en zal tevens zorgen voor de regelmatige ophaling ervan op haar kosten.

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. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse periode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De huurder moet een kopie van zijn verzekeringspolis na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de verhuurder.

ARTIKEL 8 – VOORRANG PLAATSEN OPVANG PERSONEEL JAN PALFIJN

Wanneer er plaatsen vrijkomen in de kinderopvang die zal uitgebaat worden in het verhuurde goed, zullen deze bij voorrang toegewezen worden aan het personeel van het AZ Jan Palfijn die reeds zijn ingeschreven bij de Dienst Kinderopvang van de Stad Gent, rekening houdend met een maximum van 8 plaatsen over de duur van de overeenkomst.

ARTIKEL 9 – BIJZONDERE BEPALINGEN

De verhuurder verbindt zich ertoe om het verhuurde pand mee op te nemen in het bestaande beveiligingsplan van de site.

De huurder dient toegang te nemen tot de site van het AZ Jan Palfijn conform de afspraken die gelden binnen de site. De verhuurder dient de nodige informatie en toegangscode te voorzien voor het personeel van de huurder.

ARTIKEL 10 – SLOTBEPALINGEN

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

- de verhuurder op dienst maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize;

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

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor het **AZ Jan Palfijn Gent**

De voorzitter

De bestuurder-directeur

Rudy CODDENS

Ann WYNANT

Voor de **Stad Gent**

De algemeen directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke HULLEBROECK

Martine DE REGGE
Schepen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 22 oktober 2018:

- Met unanimitéit
-