



Vergadering van 24 juni 2019

2019_GRMW_00726 Sluiten van een huurovereenkomst voor een deel van het stadseigendom gelegen te Gent, Zilverhof 34B - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 24 juni 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Sami Souguir

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Op 4 juli 2001 werd tussen de Stad Gent en de vzw Prinsenhof Cultuur, thans met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sanderswal 4, een huurovereenkomst gesloten betreffende de bovenverdieping van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof +32/34, kadastraal bekend onder 15de afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3556/G, voor een periode van negen jaar van 1 juli 2001 tot en met 30 juni 2010.

Op 25 mei 2010 werd tussen beide partijen een bijakte nr. 1 afgesloten tot aanvulling van bovengenoemde huurovereenkomst om deze derhalve te verlengen voor een nieuwe periode van negen jaar van 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2019. Ook de modaliteiten betreffende de huursubsidie en het vaststellen van een forfait voor de nutsvoorzieningen werden door middel van die bijakte nr. 1 geregeld.

Gezien de huidige huurovereenkomst eindigt eind juni 2019, wensen beide partijen een nieuwe huurovereenkomst voor een periode van één jaar af te sluiten.

De nieuwe huurovereenkomst gaat in op 1 juli 2019 en eindigt op 30 juni 2020.

De huurvergoeding van 8.416,59 EUR per jaar wordt 50 % gesubsidieerd door de Dienst Cultuur. De vzw dient dus 50 % van de huurvergoeding, of 4.208,30 EUR per jaar, te betalen, alsook een forfait voor de nutsvoorzieningen voor een bedrag van 112,78 EUR per maand.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s):

Voorgestelde uitgaven: € 4.208,30

Gebudgetteerd: Ja

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 8.416,59 EUR. De jaarlijkse huursubsidie bedraagt 50 %, of 4.208,30 EUR.

Dienst*	Cultuurdienst
Budgetplaats	341140000
Categorie*	E subs.
Subsidiecode	XHU.HUU
2019	2.104,15
2020	2.104,15
Totaal	4.208,30

Verwachte inkomsten: € 9.769,95

Dienst*	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002	347250002
Categorie*	7020000	7020000	7040000
Subsidiecode	XHU.HUU	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2019	2.104,15	2.104,15	676,68
2020	2.104,15	2.104,15	676,68
Totaal	4.208,30	4.208,30	1.353,36

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst vanaf 2019 07 01 (deel van de beslissing)
- Plan Zilverhof 34 Verdieping

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 45 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Adeline Blancquaert; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Gabi De Boever; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Johan Deckmyn; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Yeliz Güner; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Caroline Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 6 onthouding(en): Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt; Sandra Van Renterghem

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde huurovereenkomst met vzw Prinsenhof Cultuur voor een deel van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34B, voor een periode van één jaar, ingaande op 1 juli 2019 om te eindigen op 30 juni 2020.



Departement Facility Management | Vastgoed

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, ondernemingsnummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd 'de Stad',

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk Prinsenhof Cultuur, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sanderswal 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0464.015.435,

Hier, overeenkomstig artikel 17 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Mevrouw Katia Vandendriessche, bestuurder, wonende te 9000 Gent, Rabotstraat 81,
- De heer Leo Verlinden, bestuurder, wonende te 9000 Gent, Pluimstraat 13B,

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 rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Op 4 juli 2001 werd tussen de Stad Gent en de vzw Prinsenhof Cultuur een huurovereenkomst gesloten betreffende de bovenverdieping van het gebouw, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof +32/34, kadastraal bekend onder 15^{de} afdeling, sectie F, deel van perceelnummer 3556/G, voor een periode van negen jaar van 1 juli 2001 tot en met 30 juni 2010.

Op 25 mei 2010 werd tussen beide partijen een bijakte nr. 1 afgesloten tot aanvulling van bovengenoemde huurovereenkomst om deze derhalve te verlengen voor een nieuwe periode van negen jaar van 1 juli 2010 tot en met 30 juni 2019. Ook de modaliteiten betreffende de huursubsidie en het vaststellen van een forfait voor de nutsvoorzieningen werden door middel van die bijakte nr. 1 geregeld.

Met huidige overeenkomst wensen beide partijen de huurovereenkomst d.d. 04/07/2001 en de bijakte nr. 1 d.d. 25/05/2010 te vervangen en de modaliteiten te wijzigen, zoals in onderhavige overeenkomst wordt bepaald.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

een deel van de verdieping van het goed, gelegen te 9000 Gent, Zilverhof 34, met een grootte van ongeveer 92,49 m² en omvattende drie ruimten, met name een ontmoetingsruimte, een keuken en een berging (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*').

Het in huur gegeven goed is aangeduid en afgebeeld in groene kleur op het plan in bijlage.

Het gelijkvloers van het goed wordt door de Stad beschikbaar gesteld aan derden. Het sanitair op de verdieping kan gedeeld gebruikt worden door de vzw en de derden van het gelijkvloers.

De huurder verklaart het in huur gegeven goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving d.d. 16/07/2001.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal worden bestemd als ruimte voor het uitoefenen van het maatschappelijk doel van de vereniging, zijnde het bevorderen van het socio-cultureel leven van de buurt.

In dit kader is het de huurder toegelaten zelf activiteiten te verrichten in het in huur gegeven goed dan wel deze activiteiten te laten verrichten/organiseren door derden, buurtbewoner, ..., overeenkomstig de bepalingen vermeld onder artikel 9.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard.

Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

Het is niet toegelaten voor de huurder of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in huur gegeven goed.

Het is de huurder verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, edm. op te slaan in het in huur gegeven goed.

De huurder ziet er op toe dat het gebruik van het in huur gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de verhuurder of de buurt.

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

De huurder zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De verhuurder is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de huurder.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de huurder een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de huurder een melding (klasse 3) doet.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van één jaar ingaande op 1 juli 2019.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 juni 2020 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

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

De huurder mag steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1.

De jaarlijkse vergoeding voor het in huur gegeven goed wordt vastgesteld op 8.416,59 EUR.

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 op 4.208,30 EUR wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	8.416,59 EUR
Te betalen huurvergoeding	4.208,30 EUR
Huursubsidie	4.208,30 EUR

De huurder blijft de huursubsidie genieten, tijdens de duur van de overeenkomst, zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de huurder heeft een sociaal-culturele werking die zich perfect integreert binnen het stedelijk beleid in sociaal-culturele zaken, de erkenning van de huurder door de Stad is het bewijs dat dit het geval is;
2. de huurder biedt een meerwaarde aan het sociaal-culturele leven van Gent. De Cultuurdienst zal hierop toezien en het college van burgemeester en schepenen hierover adviseren;
3. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de huurder;
4. er moet duidelijk worden bewezen dat de huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de vastgestelde huurwaarde van het te huren goed geheel te financieren;
5. de huurder dient de voorwaarden, opgenomen in onderhavige overeenkomst, na te leven.

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

De huurder verbindt er zich toe bij ondertekening van onderhavige overeenkomst, 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 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 deze verjaardag.

De huurder dient jaarlijks effectief een vergoeding te betalen van 4.208,30 EUR (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen van 350,69 EUR op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0042/20106+++.

Om boekhoudkundige redenen kan de Stad Gent de eerste betaling van de huurprijs pas in augustus 2019 ontvangen. Bijgevolg dient de eerste maand huur, zijnde juli 2019, te worden betaald op 1 augustus 2019, samen met de huur van de maand augustus 2019. Vanaf september 2019 lopen de betalingen van de huur maandelijks.

4.2. De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), 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 juni;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde juni 2019.

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 andere last bepaald in deze overeenkomst 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.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, en zal hiertoe per maand een forfaitaire vergoeding van 112,78 EUR dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0042/20106+++.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan door de verhuurder herzien worden indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld.

5.2. De huurder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente of enige andere overheidsinstelling, nu of later voor (zijn gedeelte van) het in huur gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 1.402,77 EUR (twee maanden huur met een maximum van 2.500 euro) op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst zijnde 1 juli 2019, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe het in huur gegeven goed als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle 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 huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754ev. van het burgerlijk wetboek.

Zo staat de huurder in voor het schoonmaken van het door hem gehuurde goed en het sanitair op de verdieping.

Het huurdersonderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt opgenomen door de Stad.
De huurder komt tussen voor zijn aandeel in het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder neemt op haar beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 ev. van het burgerlijk wetboek.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

D. Veranderingen of verbeteringen

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de Stad blijven.

De huurder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad zijn goedgekeurd.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar 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 Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - 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 gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad 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 van het burgerlijk wetboek.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, 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 binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

De huurder staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

In geval van door de Stad goedgekeurde onderverhuring, blijven de verplichtingen van de (hoofd)huurder voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de huurovereenkomst, is de huurder ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd tot op de dag van de effectieve huuroverdracht betaald heeft.

Het is de huurder toegelaten om delen van het gehuurde goed voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan derden, in hoofdzaak aan verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter.

De modaliteiten van deze terbeschikkingstellingen zijn opgenomen in een huishoudelijk reglement dat hiertoe door de huurder wordt opgesteld. Dit huishoudelijk reglement bevat o.a. de verhuurtarieven, waaruit moet blijken dat door de Stad erkende en/of betoelaagde verenigingen, alsook organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter, het goed tegen een gunstiger tarief ter beschikking krijgen dan andere verenigingen, organisaties of particulieren. Dit huishoudelijk reglement dient door de huurder voorafgaand aan de Stad te worden voorgelegd.

De huurder dient een overzicht van deze terbeschikkingstellingen te bezorgen aan de Dienst Vastgoed van de Stad indien daar om verzocht wordt.

Al deze terbeschikkingstellingen mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn en ook alle privaat-commerciële initiatieven zijn uitgesloten. Bij twijfel over de aard van verenigingen of activiteiten kan er advies gevraagd worden aan de Dienst Vastgoed van de Stad.

ARTIKEL 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

a) ingeval de huurder als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de huurder niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan.

b) indien het gebruik door de huurder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden.

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de huurder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de huurder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de huurder:

a) indien de huurder de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de huurder de aard of de bestemming van het hierbij in huur gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) ingeval de huurder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;

e) ingeval de huurder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande huurschulden zijn waaraan de huurder niet kan voldoen;

f] bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de verhuurder overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de huurder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij in huur gegeven goed niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdragen die zij leveren aan de activiteiten van de huurder.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, aan hen kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren eigenaarsherstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in huur gegeven goed te bezichtigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel zijn rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het in huur gegeven goed, zal de huurder de aanplakbrieven die hem door de Stad zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in huur gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

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

De huurder zal de huurovereenkomst desgewenst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De huurder moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden, waarvan twee gezegd hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. De huurder kan dit ook digitaal doen via www.myrent.be.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder in diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Algemeen Directeur
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
24 april 2019)

Voor de huurder,

Katia VANDENDRIESSCHE
bestuurder

Mieke HULLEBROECK

Annelies STORMS
schepen van Feesten,
Evenementen en Facility
Management

Leo VERLINDEN
bestuurder

