

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

De Provincie Oost-Vlaanderen, met maatschappelijke zetel gevestigd te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister met ondernemingsnummer 0207.725.795, vertegenwoordigd door de Deputatie voor wie hier handelen,

1. mevrouw Leentje Grillaert, bevoegde gedeputeerde,
- en
2. de heer Albert Marie E De Smet provinciegriffier,

hierna genoemd “de verhuurder” of “de Provincie”

De “STAD GENT”, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van

Hier vertegenwoordigd door:

1. Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management
- en
2. Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent.

hierna genoemd “de huurder” of “de Stad”.

De provinciale overheid werd op de hoogte gebracht van gemelde beslissing van de gemeenteraad op *****.

wordt het volgende overeengekomen:

Hoofdstuk I: Beschrijving van het goed en aard van de toegelaten activiteiten

Artikel 1 – Het goed

Binnen het multifunctioneel complex “Gent-Zuid” gelegen te 9000 Gent, Woodrow Wilsonplein 5 – Kuiperskaai 55, de kantooruimtes op de tweede verdieping (+2), een deel van de derde verdieping (ruimte +3A en +3B) en zevende verdieping (+7), met oppervlaktes van respectievelijk 2.783,02 m² (+2), 512,66 m² (+3A), 741,51 m² (+3B) en 1.286,97 m² (+7) volgens BACS-meting, zoals het voorkomt op het hierbij gevoegde plannen.

Artikel 2 – Bestemming

Het goed is uitsluitend bestemd voor kantoorfuncties en dienstverlening naar de burger in de ruimste zin van het woord, doch met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

De huurder, waaronder wordt verstaan de stad Gent en haar interne en externe verzelfstandigde agentschappen (waaronder de autonome gemeentebedrijven), mag deze bestemming niet wijzigen zonder de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder te hebben verkregen.

Het is de huurder niet toegestaan om het goed gedeeltelijk ter beschikking te stellen aan of onder te verhuren aan derden.

Artikel 3 – Aard van de overeenkomst

Partijen erkennen dat het een overeenkomst betreft die geen handelskarakter heeft en bijgevolg nooit kan vallen onder de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

De gemeenrechtelijke bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake huurcontracten zijn hier van toepassing, tenzij anders bepaald in deze overeenkomst.

Hoofdstuk II: Staat van het goed - veranderingen

Artikel 4 – Staat van het goed

Het goed wordt in huur gegeven in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend en aanvaard door de huurder, die verklaart het te hebben bezichtigd en in alle details te hebben onderzocht. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden door en op kosten van de verhuurder op de dag dat het gehuurde goed daadwerkelijk betrokken wordt, en dit in gemeen overleg tussen partijen.

Met betrekking tot de uitrusting van deze kantoren kan gesteld worden dat deze als volgt zijn afgewerkt :

- vloerbekleding : tapijt (tegels) en plinten
- scheidingswanden perceelsgrenzen MS 100A
- schilderwerken wanden, plafonds, deuren inkom en nooduitgang
- verlichting : PVC kabelgoten met opbouw TL-verlichtingstoestellen voorzien van een alu-spiegel lage luminatie (gemiddeld verlichtingsniveau 470 lux); verlichtingstoestellen circa 10 stuks per 100m² landschapskantoor; branddetectie circa 1 st. per 65 m² landschapskantoor. ingeval de huurder de optie nam een vals plafond te plaatsen, dan werden gelijkaardige inbouwverlichtingstoestellen geleverd en geplaatst door de verhuurder
- stopcontacten : elektrische leidingen geplaatst in vloerkanalen uitgerust met 2 stopcontacten met klapdeksel per vloerdoos (uitbreidbaar tot 6 stopcontacten)
- ontdubbelde vloerkanalen (24 cm breed op 4 cm hoog) voor elektrische leidingen en telefonie-dataverkeer)
- dubbele, isolerende en zonwerende beglazing
- brandveiligheid : brandhaspels, branddetectoren
- video/parlofonie aansluiting
- toegang tot de inkomhallen via badgesysteem: de Stad ontvangt een beperkt aantal toegangsbadges per verdieping. Bijkomende badges zijn tegen vergoeding te verkrijgen bij de syndicus of de Stad kan op haar kosten een eigen toegangssysteem met eigen badges voorzien.

- HVAC-aansluiting op elke verdieping (aftakingsmogelijkheid koeling, extractie en pulsie ventilatie)
- centrale verwarming met convectoren en omkasting uitgerust met thermostatische kranen (oververhit water geleverd door SPE)

Daarnaast werden voor de delen +2, +3B en +7 werken inzake klimatisatie (ventilatie, koeling, vals plafond) en overige inrichtingswerken (onderverdeling in kleine en grote ruimten) uitgevoerd door de verhuurder.

De Stad

betaalt bij aanvang van de overeenkomst voor de overname van deze werken een geldelijke forfaitaire compensatie ten bedrage van 20 EUR/ m², met name 96.230,60 euro. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd. De verhuurder stuurt aan de huurder hiertoe een schuldvordering in de loop van de maand volgend op de aanvang van de huurovereenkomst.

Bij aanvang van deze overeenkomst bevinden alle ruimtes zich in goede staat en zijn alle installaties goed onderhouden. De ruimtes zijn behoorlijk gereinigd, alle los meubilair is verwijderd en alle vast meubilair en inrichting blijven in goede staat achter (**bijlage 2**).

Bij het verstrijken van deze overeenkomst zal de huurder alle los meubilair verwijderen en het goed achterlaten in de staat van inrichting waarin het zich op dat ogenblik bevindt. In geval van eventuele schade aan en/of sleet aan de inrichting is de huurder geen vergoeding verschuldigd aan de verhuurder.

Een plaatsbeschrijving bij het einde van de huur wordt uitdrukkelijk op de laatste dag van de huur opgemaakt, door en op kosten van de verhuurder.

Artikel 5 – Verbouwingswerken door de huurder

De verhuurde ruimten worden aangeboden in de staat waarin zij zich bevinden. De huurder staat in voor door hem gewenste verbouwings- en inrichtingswerken volgens de regels van de kunst. Dit houdt tevens in dat hij zelf instaat voor alle stedenbouwkundige verplichtingen, keuringen, attesten die hiertoe nodig zijn.

De huurder mag het gehuurd goed laten inrichten in kleine en grote ruimten, dit alles volgens de noodwendigheden van zijn activiteiten. Hij zal hiertoe de nodige plannen voorleggen aan de verhuurder.

Bij het beëindigen van de huur – om welke reden ook- komen deze veranderingen toe aan de verhuurder zonder enige vergoeding jegens elkaar.

Artikel 6 – Gebruik en onderhoud van het goed

De huurder verbindt er zich toe, na het pand bij inhuizing op eigen kosten gebruiks-en bestemmingsklaar te hebben gemaakt, de normale huurdersverplichtingen conform het gemeen huurrecht op zich te nemen, waaronder zijn begrepen het gebruik als een goede huisvader (art. 1728,1° BW) en de huurherstellingen (art. 1720, tweede lid *in fine* en 1754 BW). De verhuurder neemt op haar beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 ev. van het burgerlijk wetboek.

De verhuurder verbindt er zich toe ervoor te zorgen dat alle technische installaties in het Urbis-gebouw degelijk werken, minstens zoals ze geconcipeerd zijn, en dit gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Dit betreft onder meer de installaties voor de luchtkwaliteit, met het oog op een voldoende koelvermogen en verluchttingsdebiet.

De huurder verbindt er zich tevens toe het goed steeds te gebruiken op een manier die in overeenstemming is met het interventiedossier van de brandweer en het intern noodplan van de site. De huurder stemt haar eigen intern noodplan af op het noodplan van de site en neemt actief deel aan de coördinerende crisiscel bij calamiteiten.

Hoofdstuk III: Duur

Artikel 7 – Duur

Het huurcontract heeft een vaste looptijd:

Het huurcontract vangt aan:

- voor +2, +3B en +7 op 01/02/2020;
- voor +3A op 1/05/2020.

De verhuurder brengt de huurder op de hoogte indien +7 reeds vanaf 1/1/2020 zou vrijkomen. In dat geval kan deze verdieping indien gewenst door de huurder, vanaf deze datum ter beschikking worden gesteld.

Het contract eindigt, bij gebrek aan tijdig verzoek tot verlenging van de Stad, van rechtswege op 31/03/2023.

Op schriftelijk verzoek van de Stad uiterlijk 6 maanden voorafgaand aan de vervaldag, wordt onderhavige overeenkomst mits akkoord van de verhuurder telkens verlengd aan dezelfde voorwaarden, en dit voor de in het verzoek tot verlenging opgegeven periode.

Het verzoek tot verlenging kan betrekking hebben op de volledige gehuurde oppervlakte, dan wel op een deel ervan, waarbij +2, +3A, +3B en +7 als afzonderlijk te huren delen worden beschouwd. In dat geval wordt de huurovereenkomst deels beëindigd en wordt de te betalen vergoeding aangepast aan het nog resterende gedeelte.

Hoofdstuk IV: Vergoeding en kosten

Artikel 8 – Vergoeding

De huurprijs wordt als volgt overeengekomen :

- Vanaf 1/02/2020 tot en met 30/04/2020 : huurvrije periode; wel tussenkomst in de gemeenschappelijke en privatieve kosten conform artikel 10 en de belastingen conform artikel 11.
- Vanaf 1/05/2020: basishuur van 90 EUR/m² BACS/jaar, aan referentie-indexcijfer gezondheidsindex juli 2019, vermeerderd met de gemeenschappelijke en privatieve kosten conform artikel 10 en de belastingen conform artikel 11.

De huur zal betaalbaar zijn per kwartaal, na ontvangst van een schuldvordering hiertoe, op rekeningnummer BE23 0910 0054 9491 van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Voor de huurvorderingen vanaf 1/05/2020 tot en met 30/04/2021 zal de basishuur geactualiseerd worden naar gezondheidsindexcijfer (basis 2013) van de maand april 2020 (tov referentie-index juli 2019).

Op 01/05/2021 en vanaf dan jaarlijks zal een huurindexatie plaats vinden overeenkomstig de volgende formule :

aangepaste vergoeding = (BV x NIC) / AIC

De aangepaste huurvergoeding is het product van de basisvergoeding (BV) en het nieuwe indexcijfer (NIC) gedeeld door het aanvangsindexcijfer (AIC), waarbij :

- de basisvergoeding deze is zoals vermeld (met name het totaalbedrag voor de volledige oppervlakte, geïndexeerd aan de gezondheidsindex (basis 2013) van april 2020 (tov referentie-index juli 2019)

- het nieuw indexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand voorafgaand aan de datum waarop er jaarlijks wordt geïndexeerd, zijnde het gezondheidsindexcijfer van de maand april)
- het aanvangsindexcijfer het gezondheidsindexcijfer is van de maand april 2020)

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.

Artikel 9 – Waarborg

Er wordt overeengekomen dat tussen partijen, beide lokale overheden, geen huurwaarborg gesteld wordt.

Artikel 10 – Gemeenschappelijke kosten – private kosten

De huurder zal tussenkomen in de gemeenschappelijke en privatieve kosten die, zonder dat navolgende opsomming beperkend is, betrekking hebben op :

- a. de gemeenschappelijke kosten hebben betrekking op onder meer :
 - de kosten van reiniging, onderhoud, herstelling en verfraaiing van de gemeenschappelijke delen
 - het verbruik van water, elektriciteit, gas en overhit water voor de verwarming en koeling van de gemeenschappelijke delen, inbegrepen de huur van tellers en de te betalen waarborgen
 - de exploitatie- en werkingskosten van de verwarmings- en koelinstallaties
 - de premies van de verzekeringspolissen aangegaan betrekkelijk het Complex Gent Zuid
 - de huurlasten verbonden aan het gemeenschappelijk materiaal en materieel, evenals hun jaarlijkse indexatie
 - de gemeenschappelijke kosten verbonden aan de patio, gaanderijen en hun technische installaties
 - de beheerskosten van de syndicus
- b. De privatieve kosten hebben ondermeer betrekking op :
 - Verwarming en koeling van het gehuurde goed
 - Verbruik water
 - Vuilnisophaling
 - Beheerskosten
 - Glazenwas buitenkant gebouw

Een overzicht van de gemeenschappelijke kosten die kunnen doorgerekend worden, wordt als bijlage van deze overeenkomst toegevoegd.

Vanaf 1 februari 2020 en telkens bij de aanvang van elk kwartaal zal een voorschot van 30.000 EUR gevorderd worden ter dekking van deze gemeenschappelijke en privatieve kosten, dit na ontvangst van een schuldvordering hiertoe op rekeningnummer BE23 0910 0054 9491 van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Op het einde van elk werkingsjaar volgt een definitieve afrekening van deze kosten waarbij de betaalde voorschotten in mindering worden gebracht. De definitieve afrekening volgt na

goedkeuring van de eindstaten der kosten op de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Als richtlijn voor de kosten : de cijfers anno 2018 bedroegen circa 19 EUR/m² voor de kosten vanuit de jaarrekening vme.

Het aandeel voor de kosten voor de kantoorruimtes +2, +3A, +3B en +7 worden respectievelijk pro rato begroot op 3.142 /13.990^e, 659/13.990^e, 805/13.990^e en 1.457/13.990^e voor de gemeenschappelijke kosten en de privatieve kosten, behoudens voor de kostenposten waar het effectief verbruik op basis van tussentellers gekend is en waarvoor een effectieve doorrekening zal gebeuren.

De huurder staat evenwel rechtstreeks in voor de betaling aan de energieleverancier van het verbruik van elektriciteit en de huur van de tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde nutsvoorziening, voor de privatieve elektriciteitsteller. Ook telefonie en internet zijn rechtstreeks door de huurder te regelen.

Artikel 11 – Belastingen

De huurder zal alle mogelijke taksen en belastingen (door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Verhuurder of de Gemeente, nu of later), die het goed zouden kunnen bezwaren, met inbegrip van de onroerende voorheffing, voor zover deze verschuldigd is, ten hare laste nemen pro rato haar aandeel, respectievelijk pro rato begroot op 3.142 /13.990^e, 659/13.990^e, 805/13.990^e en 1.457/13.990^e voor de ruimtes +2, +3A, +3B en +7.

De verhuurder doet het nodige om bij de bevoegde administratie vrijstelling aan te vragen voor het betalen van onroerende voorheffing voor de door de Stad gehuurde ruimtes.

Als richtlijn voor de kosten : de cijfers anno 2017 bedroegen circa 11 EUR/m² voor de onroerende voorheffing.

Hoofdstuk V: Aansprakelijkheid en verzekeringen

Artikel 12 – Verzekeringen

a. Brandverzekering

De vereniging der mede-eigenaars heeft voor het complex een gemeenschappelijke verzekering tegen gevaar van beschadiging en vernieling door brand en aanverwante risico's afgesloten in naam van de (mede)eigenaars, titularissen van andere zakelijke of genotsrechten en de gebruikers ten welke titel ook van een deel van het complex.

De premies van deze verzekeringspolis zijn vervat in de doorrekening van de gemeenschappelijke kosten (zie artikel 10).

Het staat de huurder vrij om een verzekering aan te gaan tegen brand en aanverwante risico's met betrekking tot alle uitgevoerde binneninrichting en afwerking van zijn privé-lokalen, en deze met betrekking tot de voorwerpen die zijn privé-lokalen stofferen. Deze polis moet desgevallend de clausule 'afstand van verhaal' bevatten ten opzichte van derden en de verhuurder.

b. Burgerlijke aansprakelijkheid

De vereniging der mede-eigenaars heeft voor het complex een gemeenschappelijke verzekering, tot dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid, afgesloten in naam van de (mede)eigenaars, titularissen van andere zakelijke of genotsrechten en de gebruikers – ten welke titel ook – van een deel van het complex.

De premies van deze verzekeringspolis zijn vervat in de doorrekening van de gemeenschappelijke kosten (zie artikel 10).

De huurder verplicht zich ertoe een afzonderlijke verzekering aan te gaan tot dekking van zijn burgerlijke aansprakelijkheid teneinde zijn persoonlijke aansprakelijkheid te waarborgen. De individuele polis dient eveneens dekking te voorzien tegenover derden en de verhuurder onder meer (niet beperkend) wat betreft de schade als gevolg van brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, waterschade, uitvoeren van inrichtings-, verbouwings-, aanpassings- en onderhoudswerken met inbegrip van opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten, evenals de afstand van verhaal op de verhuurder.

c. Algemeen

Op verzoek van de verhuurder zal de huurder het bewijs van de nodige verzekeringen leveren, evenals van de betaling van de laatste vervallen premie.

De huurder verbindt zich ertoe om enkel verhaal uit te oefenen tegen de verhuurder op grond van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek indien het bewezen is dat de verhuurder, na erover schriftelijk ingelicht te zijn geweest, niet tijdig de nodige maatregelen nam om te verhelpen aan de desbetreffende gebreken.

Artikel 13 – Aansprakelijkheid

De aansprakelijkheid van de partijen wordt beheerst door het gemeen recht.

In geval van betwisting zijn de rechtbanken van Gent bevoegd.

Hoofdstuk VI: Bijzondere bepalingen

Artikel 14 – Reclame - bewegwijzering

De huurder mag slechts reclame of bewegwijzering, van welke aard ook, aanbrengen in samenspraak met de syndicus-beheerder. Afmetingen, vorm, kleur en bevestigingsmiddelen moet uniform zijn met de andere aanwezige beletteringen.

De verhuurder verbindt er zich toe om de nodige inspanningen te leveren om tegemoet te komen aan de vragen van de huurder met betrekking tot onder meer bewegwijzering van de verschillende stadsdiensten en loketfuncties.

Artikel 15 – Bevoegde dienst

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Patrimonium waargenomen.

Schade of uit te voeren eigenaarsherstellingen dient aan hen zo vlug mogelijk en ten laatste binnen de 15 kalenderdagen gemeld te worden.

Hoofdstuk VII: Slotbepalingen

Artikel 16 – Einde van de overeenkomst

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het goed te bezichtigen mits voorafgaande afspraak.

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

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de verhuurder zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de verhuurder aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke kandidaten het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrij te bepalen door de huurder.

Artikel 17 – Kosten en Registratie

Alle kosten van deze overeenkomst, met inbegrip van de registratie, zijn ten laste van de huurder.

Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

Opgemaakt te Gent op 2019, in drie exemplaren.

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen, één exemplaar bestemd voor registratie.

Voor de Provincie Oost-Vlaanderen

de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Albert DE SMET

Leentje GRILLAERT

Voor de huurder

De algemeen directeur

Voor de voorzitter van de
gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van 24
april 2019)

Mieke HULLEBROECK

Annelies STORMS
schepen