



2020_GRMW_00254 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Noorderlaan 8 en toekenning van een huursubsidie aan de huurder. - Goedkeuring

Beslissing: Verdaagd in openbare vergadering van 23 maart 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, 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, ondervoorzitter; 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; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; 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; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

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

Bij authentieke akte verleden voor notaris Blindeman, op 4 juli 2017, werd tussen de Stad Gent en de vzw 'Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming', een opstalovereenkomst afgesloten met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en 0658V 02, op heden kadastraal bekend onder perceelnummer 658C2/2, waarbij de Stad Gent, een opstalrecht verleende aan de vzw 'Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming' voor een periode van 50 jaar, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067, met het oog op de oprichting van een gebouw, hoofdzakelijk bestemd als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

Bij authentieke akte verleden voor notaris Blindeman, op 11 juni 2019, werd tussen de Stad Gent en de vzw 'Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming', een bijakte nr. 1 aan voormelde opstalovereenkomst afgesloten, ingaande op 1 juli 2019 en eindigend op 31 juli 2067, met het oog op de toekenning aan de Stad Gent van een huurrecht op het bijgebouw, bestaande uit een berging en sanitair blok, voor een periode ingaand vanaf de 1ste dag van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

In afwachting van de bouw van het bijgebouw werd tussen de Stad en de vzw 'Hondenschool Bassebeek' een bruikleenovereenkomst d.d. 17 augustus 2017 gesloten, met als doel het gebruiksrecht te regelen betreffende het naastgelegen perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 8, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02, op heden kadastraal bekend onder perceelnummer 658B2/2. Dit perceel grond wordt sindsdien gebruikt als buitenterrein voor de Hondenschool.

Op 12 juni 2019 werd het bijgebouw opgeleverd.

Op 18 juli 2019 werd tussen de Stad Gent en de vzw 'Hondenschool Bassebeek' een bijakte nr. 1 aan de bruikleenovereenkomst d.d. 17 augustus 2017 gesloten, met als doel het gebruiksrecht voorlopig te regelen betreffende het bijgebouw, in afwachting van het sluiten van een definitieve overeenkomst tussen partijen.

Tussen de Stad Gent en de vzw 'Hondenschool Bassebeek' werd een ontwerp van huurovereenkomst opgemaakt, voor de inhuurname van bijgebouw en terrein door de Hondenschool voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 december 2019 en eindigend op 30 november 2025, die door middel van onderhavig besluit, ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Deze overeenkomst vervangt de afspraken gemaakt in de bruikleenovereenkomst dd. 17 augustus 2017 en bijakte nr. 1.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 20200217

Voorgestelde uitgaven: € 22.950,00

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie voor een bedrag van 3.825,00 euro per jaar (4.143,75 euro voor het jaar 2020 - zijnde december 2019 + 2020) kan vanaf 1 april 2020 geboekt worden op budgetplaats 34474000 met als budgetpositie 6491000 voor het boekjaar 2020 e.v.

Dienst	Sport
Budgetplaats	344740000
Categorie	E subs
Subsidiecode	XHU.HUU
2020	4.143,75
2021	3.825,00
2022	3.825,00
2023	3.825,00
2024	3.825,00
2025	3.506,25
Later	0,00
Totaal	22.950,00

Verwachte ontvangsten: € 30.600,00

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie voor een bedrag van 3.825,00 euro per jaar (4.143,75 euro voor het jaar 2020 - zijnde december 2019 + 2020) kan vanaf 1 april 2020 geboekt worden op budgetplaats 34474000 met als budgetpositie 7020000 voor het boekjaar 2020 e.v. De ontvangsten van huurgelden voor een bedrag van 1.275,00 euro per jaar (1.381,25 euro voor het jaar 2020 - zijnde december 2019 + 2020) kunnen vanaf 1 april 2020 geboekt worden op budgetplaats 34474000 met als budgetpositie 7020000 voor het boekjaar 2020 e.v.

Dienst	Sport	Sport
Budgetplaats	344740000	344740000
Categorie	E subs	E
Subsidiecode	XHU.HUU	NIET_RELEVANT
2020	4.143,75	1.381,25
2021	3.825,00	1.275,00
2022	3.825,00	1.275,00
2023	3.825,00	1.275,00
2024	3.825,00	1.275,00
2025	3.506,25	1.168,75
Later	0,00	0,00
Totaal	22.950,00	7.650,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Ontwerp Huurovereenkomst Noorderlaan 8 (deel van de beslissing)
- plan

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde huurovereenkomst, met toekenning van huursubsidie voor 75% van de huurprijs, te sluiten met de vzw 'Hondenschool Bassebeek' met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Gent, Noorderlaan 8, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0658B2/2 en een deel van het perceelnummer 0658C2/2 voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 december 2019 en eindigend op 30 november 2025.



HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en 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 'Hondenschool Bassebeek', met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sneppenbrugstraat 4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0434.406.184.

Hier, overeenkomstig artikel 7 §4 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- a) _____ De heer Filip Eeckhaute, voorzitter;
- b) _____ De heer Werner Gheysens, ondervoorzitter,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Bij authentieke akte verleden voor notaris Blindeman, op 4 juli 2017, werd tussen de Stad Gent en de vzw ‘Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming’, een opstalovereenkomst afgesloten met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 9, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02 en 0658V 02, op heden kadastraal bekend onder perceelnummer 658C2/2, waarbij de Stad Gent, een opstalrecht verleende aan de vzw ‘Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming’ voor een periode van 50 jaar, ingaande op 1 augustus 2017 en eindigend op 31 juli 2067, met het oog op de oprichting van een gebouw, hoofdzakelijk bestemd als dierenasiel voor honden en katten en andere huisdieren, dierenpension of aanverwanten.

Bij authentieke akte verleden voor notaris Blindeman, op 11 juni 2019, werd tussen de Stad Gent en de vzw ‘Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming’, een bijakte nr. 1 aan voormelde opstalovereenkomst afgesloten, ingaande op 1 juli 2019 en eindigend op 31 juli 2067, met het oog op de toekenning aan de Stad Gent van een huurrecht op het bijgebouw, bestaande uit een berging en sanitair blok, voor een periode ingaand vanaf de 1^{ste} van de maand volgend op de voorlopige oplevering van het bijgebouw en eindigend op 31 juli 2067.

In afwachting van de bouw van het bijgebouw werd tussen de Stad Gent en de vzw ‘Hondenschool Bassebeek’ een bruikleenovereenkomst d.d. 17 augustus 2017 gesloten, met als doel het gebruiksrecht te regelen betreffende het naastgelegen perceel grond, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 8, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0658X 02, op heden kadastraal bekend onder perceelnummer 658B2/2. Dit perceel grond wordt sindsdien gebruikt als buitenterrein voor de Hondenschool.

Op 12 juni 2019 werd het bijgebouw opgeleverd.

Op 18 juli 2019 werd tussen de Stad Gent en de vzw ‘Hondenschool Bassebeek’ een bijakte nr. 1 aan de bruikleenovereenkomst d.d. 17 augustus 2017 gesloten, met als doel het gebruiksrecht voorlopig te regelen betreffende het bijgebouw, in afwachting van het sluiten van een definitieve overeenkomst tussen partijen.

Huidige huurovereenkomst bevat alle afspraken tussen partijen over het gebruik door de Hondenschool van het terrein en het bijgebouw, en dit voor de periode vanaf 1 december 2019 t.e.m. 30 november 2025. De afspraken in huidige overeenkomst vervangen de afspraken gemaakt in de bruikleenovereenkomst d.d. 17 augustus 2017 en de bijakte nr. 1.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een terrein en bijgebouw, bestaande uit een berging en sanitair blok, gelegen te 9000 Gent, Noorderlaan 8. Gekend bij het kadaster onder GENT, 9^{de} afdeling, sectie B, onder het nummer 0658B2/2 en een deel van het nummer 0658C2/2 (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*').

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

De huurder verklaart het gehuurde 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, voorwerp van bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed werd gefotografeerd op 31 juli 2019. Partijen verklaren uitdrukkelijk de foto's en de in bijlage aangehechte plaatsbeschrijving als een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving te aanvaarden.

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

De kosten van de plaatsbeschrijving 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 uitsluitend worden bestemd als accommodatie voor de beoefening van de hondensport.

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 (zoals bv. gasflessen), brandbare middelen, edm. op te slaan in het in huur gegeven goed. Drank en voedingswaren dienen in een afgesloten kast/koelkast bewaard te worden.

De huurder ziet er op toe dat het gebruik van het in huur gegeven niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de verhuurder of de buurt. Overlast welke zich zou voordoen door, tijdens of ingevolge het uitvoeren van de normale activiteiten niet in acht genomen.

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 gebruiker/huurder een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de gebruiker/huurder een melding (klasse 3) doet.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 6 jaar ingaande op 1 december 2019.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 november 2025 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 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.

De huurder en verhuurder mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder.

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven.

Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1.

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 1.275,00 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	5.100,00
Te betalen huurvergoeding	1.275,00
Huursubsidie	3.825,00

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van **3.825,00 euro** met ingang sedert 1 december 2019 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 6 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, onverminderd het recht van de Stad om deze elke driejarige periode te herzien, zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. de Stad beschikt jaarlijks over 10 'stadsdagen' die de reguliere werking uiteraard niet in het gedrag brengt en waarbij:
 - a. de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - b. de club de terreinen speelklaar maakt en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
2. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...);
3. de huurder leeft de voorwaarden opgenomen in onderhavige overeenkomst na.

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

De huurder wordt 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, maar verbindt er zich toe voormelde stukken op eerste verzoek van de Stad voor te leggen.

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 volgende 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 deze verjaardag.

De huurder dient jaarlijks effectief een vergoeding te betalen van 1.275,00 euro (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand (i.e. 'de vervalddag') in twaalfmaandelijke termijnen van **106,25 euro** op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

Om boekhoudkundige redenen kan de Stad Gent de eerste betaling van de huurprijs pas in maart 2020 ontvangen. Bijgevolg dienen de maanden december 2019, januari en februari 2020, te worden betaald op 1 maart 2020, samen met de huur van de maand maart. Vanaf 1 april 2020 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:

basishuurprijs x nieuw indexcijfer
aanvangsindexcijfer

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; zijnde november;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde november 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 vervalddag kan de Stad van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. Voor wat betreft het bijgebouw, bestaande uit een berging en sanitair blok, zal de huurder 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.

Jaarlijks zal er, door de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming, in samenwerking met de Stad Gent, een afrekening opgemaakt worden op basis van het werkelijk door de tussentellers geregistreerde verbruik. De huurder verbindt er zich toe om deze jaarlijkse afrekening rechtstreeks aan de vzw Koninklijke Vereniging voor Dierenbescherming te betalen.

Voor wat betreft het terrein zal de huurder rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

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 voor zover die verschuldigd zou worden.

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 318,75 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg uiterlijk 1 maart 2020, 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.

De huurder staat in voor het schoonmaken van het door hem gehuurde goed. Indien het gehuurde goed niet in propere staat wordt achtergelaten, zal de Stad een poetsfirma aanstellen.

De huurder is gehouden tot het ruimen van de septische put, uitgezonderd ingeval de septische put zou geledigd moeten worden ten gevolge van vetten en detergents afkomstig van het dierenasiel.

Ingeval er zich schade zou voordoen naar aanleiding van vandalisme, is de huurder gehouden hiervan een proces-verbaal te laten opmaken door de politie.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder neemt op zijn 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.

De Stad zal instaan voor het alle groenonderhoud op de site, op voorwaarde dat het terrein toegankelijk en opgeruimd is. Wanneer er afval of materiaal gestockeerd ligt op het gras zal de maaibeurt niet worden uitgevoerd en zal de huurder hiervoor moeten instaan. De frequentie en data zullen jaarlijks tussen de Sportdienst van de Stad en de huurder worden afgesproken.

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 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.

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.

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 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 de hierbij huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden 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, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule 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 clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

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 gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres hsbassebeek@gmail.com. Bij wijziging van dit emailadres is de huurder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

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 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 in huur gegeven goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar 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 op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De huurder kan de huurovereenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierelaas.

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:
- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder op 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,	Voor de huurder,
--------------------	------------------

	Voor de voorzitter van de gemeenteraad (bij delegatiebesluit van 13/11/2019)		
Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	Annelies Storms Schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management	Werner Gheysens ondervoorzitter	Filip Eeckhaute voorzitter

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2020_GRMW_00254 - Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te Gent, Noorderlaan 8 en toekenning van een huursubsidie aan de huurder.