



Vergadering van 19 mei 2020

2020_GRMW_00491 In huur nemen van delen van het onroerend goed, gelegen te Gent, Wiedauwkaai 49 - Goedkeuring

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

Op 24 september 2012 keurde de gemeenteraad de huurovereenkomst tussen de nv Fiers J. & B. en de Stad Gent goed voor een gedeelte van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0330E 2, als (her)huisvesting van de Dienst Evenementen, Feesten, Markten en Foren, en dit voor de periode van negen jaar, ingegaan op 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2021.

Het volledige complex, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0330E 2, werd overgedragen van de nv Fiers J. en B. naar de bvba Fiers Real Estate, met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Elslo 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0812.730.039. Bijgevolg is de huurovereenkomst d.d. 24/09/2012 integraal en onverkort overgenomen door de bvba Fiers Real Estate. Het college van burgemeester en schepenen heeft hiervan kennis genomen op 5 september 2019.

Door middel van deze huurovereenkomst werden ingerichte kantoorruimte van 576,83 m², 3 loods en met ingerichte sociale ruimten en ingerichte atelierruimten van 6.212 m² en 15 parkeerplaatsen in huur genomen.

Door het toegenomen aantal personeelsleden en opdrachten heeft de Dienst Feesten en Ambulante Handel nood aan meer opslagruimte en kantoorruimte. Logischerwijze wordt deze bij voorkeur gerealiseerd op de huidige locatie zelf. Hiervoor worden een deel van een loods en een leegstaande conciërgewoning (appartement) door de eigenaar/verhuurder te huur aangeboden.

Gezien de uitvoering van de POD Logistiek voor deze Dienst pas voorzien is tegen ten vroegste 2025, is een verlenging van de huur tot dan aangewezen. Op deze manier dient deze Dienst niet tijdelijk te worden herhuisvest.

De eigenaar/verhuurder is bereid op de vraag tot verlenging van de huur en tot inhuurname van bijkomende oppervlakte van de Stad in te gaan onder de volgende modaliteiten:

- De duur van de overeenkomst wordt verlengd tot en met 31 december 2025 en de Stad beschikt over de mogelijkheid om nadien te verlengen met een periode van 2 jaar, tot en met 31 december 2027, onder dezelfde voorwaarden.
- Tijdens de periode tot 31 december 2025 is vroegtijdige opzegging niet mogelijk. Tijdens de verlengingsperiode van 2 jaar tot en met 31 december 2027 kan de Stad wel te allen tijde een einde stellen aan de overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van zes maanden.
- Het gedeelte van een loods die bijkomend in huur wordt genomen, wordt in huur gegeven tegen een vergoeding van € 22,50/m²/jaar (incl. 21% BTW).
- De conciërgewoning wordt in huur gegeven tegen een vergoeding van € 11.500,00/jaar (incl. 21% BTW).
- Aan de conciërgewoning zullen door de eigenaar/verhuurder aanpassingswerken worden uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 54.450,00 (incl. 21% BTW). Dit bedrag zal door de Stad worden vergoed gedurende zes jaar in jaarlijkse schijven van € 9.075,00.

De Dienst Vastgoed heeft de voorgestelde modaliteiten onderzocht en kan stellen dat de gevraagde vergoedingen marktconform zijn.

Een aantal modaliteiten uit de huurovereenkomst d.d. 24/09/2012 worden ongewijzigd overgenomen. Dit betekent o.m.:

- De reeds gehuurde ruimten worden verder in huur gegeven tegen de tot op heden geïndexeerde vergoeding.
- De lasten, zoals onroerende voorheffing en provinciebelastingen, zullen pro rata toenemen met de toegenomen oppervlakten.
- Ook de nutsvoorzieningen, zullen pro rata toenemen met de toegenomen oppervlakten.

In overleg met de Dienst Feesten en Ambulante Handel acht de Dienst Vastgoed het wenselijk om de bijkomende opslagruimte en kantoorruimte in huur te nemen en de overeenkomst te verlengen onder de voorgestelde modaliteiten.

Daartoe zal een nieuwe huurovereenkomst worden gesloten, ingaand op 1 juli 2020, die de huurovereenkomst d.d. 24/09/2012 vanaf die datum zal vervangen, tevens verlengen, het voorwerp ervan uitbreiden en de nodige modaliteiten wijzigen.

Door middel van dit besluit wordt het sluiten van deze nieuwe huurovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:
Visum: Visum verleend
Vastleggingnummer(s): 20200427

Voorgestelde uitgaven: € 3.715.713,19
Gebudgetteerd: Ja

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250001
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2020	238.118,18
2021	474.947,88
2022	482.867,71
2023	490.922,20
2024	499.113,60
Later	1.529.743,62
Totaal	3.715.713,19

Het betreft aan de verhuurder te betalen huurgelden, kosten zoals onroerende voorheffing, provinciebelastingen en elektriciteit, inclusief indexering, alsook aanpassingswerken. Voor het huidig gebruik van de ingerichte kantoorruimte, 3 loodsen met ingerichte sociale ruimten en ingerichte atelierruimten, alsook 15 parkeerplaatsen, tot en met 31 december 2021 (conform de overeenkomst d.d. 24/09/2012) zijn de nodige kredieten voorzien en werd visum verleend met nummer 2012100438.

Voor de uitbreiding (met opslagruimte en kantoorruimte) en de verlenging (tot en met 31/12/2025, met optie tot en met 31/12/2027) wordt budget voorzien vanuit andere posten binnen het Departement FM.

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst t/m 31/12/2025, optie t/m 31/12/2027 (deel van de beslissing)
- Bijlage 1: inplantingsplan
- Bijlage 3: plan 1 appartement
- Bijlage 4: plan 2 appartement
- Bijlage 5: nota werken
- Bijlage 6: voorstel fietsenstalling
- Huurovereenkomst d.d. 24/09/2012

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde huurovereenkomst te sluiten met de bvba Fiers Real Estate met betrekking tot delen van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, voor de duur van 5 jaar en 6 maanden, ingaande op 1 juli 2020 en eindigend op 31 december 2025, met een verlengingsoptie tot en met 31 december 2027.



HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “ Fiers Real Estate “, met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Elslo 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0812.730.039,

hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

mevrouw Anastasia Minis, zaakvoerder,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd “ **de verhuurder** “,

en

2) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, voor wie handelen:

a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen, 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 anderzijds, en hierna genoemd “ **de huurder** “ of “ **de Stad** “,

hierna samen ook genoemd “ **de partijen** “,

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 de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Op 24 september 2012 werd tussen de nv Fiers J. en B. en de Stad Gent een huurovereenkomst gesloten met betrekking tot een gedeelte van het complex, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0330E 2, voor een periode van negen jaar, ingegaan op 1 januari 2013 en eindigend op 31 december 2021.

Het volledige complex, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, perceelnummer 0330E 2, werd overgedragen van de nv Fiers J. en B. naar de bvba Fiers Real Estate, met maatschappelijke zetel te 9830 Sint-Martens-Latem, Elslo 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0812.730.039. Bijgevolg is de huurovereenkomst d.d. 24/09/2012 integraal en onverkort overgenomen door de bvba Fiers Real Estate. Het college van burgemeester en schepenen heeft hiervan kennis genomen op 5 september 2019.

Met huidige overeenkomst wensen de bvba Fiers Real Estate en de Stad Gent de huurovereenkomst d.d. 24/09/2012 vanaf 1 juli 2020 te vervangen, tevens te verlengen, het voorwerp ervan uit te breiden en de modaliteiten te wijzigen, zoals in onderhavige overeenkomst wordt bepaald.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

1.1. Deel A

Sinds 1 januari 2013 heeft de Stad in huur van de verhuurder:

een gedeelte van het complex, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0330E 2, omvattende een kantoorgebouw, 3 loodsen met sociale en atelierruimten en parkeerplaatsen (hierna genoemd 'deel A van het in huur gegeven goed').

1.2. Deel B

Vanaf 1 juli 2020 wordt tevens door de verhuurder onder de hierna vermelde voorwaarden in huur gegeven aan de Stad, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

een gedeelte van een loods, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0330E 2, met een grootte van ongeveer 335 m²,

en

een appartement, gelegen te 9000 Gent, Wiedauwkaai 49, kadastraal bekend onder Gent, zevende afdeling, sectie G, deel van perceelnummer 0330E 2, met een grootte van ongeveer 200 m² en omvattende een gelijkvloers met inkomhal, een technische ruimte, een toilet, een badkamer, een living met open keuken en twee slaapkamers,

(samen hierna genoemd 'deel B van het in huur gegeven goed').

Deel A en deel B vormen samen het in huur gegeven goed.

Het in huur gegeven goed is aangeduid en gearceerd afgebeeld op het plan in bijlage 1.

De huurder verklaart het in huur genomen goed te hebben bezichtigd en 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 deel A van het in huur gegeven goed, vermeld onder 1.1., zijn beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving d.d. 18/03/2013.

De indeling en de staat van deel B van het in huur gegeven goed, vermeld onder 1.2., zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

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.

Partijen komen overeen dat de nv C.G.S., Expertisebureau - Algemeen Vastgoedadvies, Schooldreef 12 te 9230 Wetteren, ondernemingsnummer 0432.454.407, wordt belast met de opmaak van de plaatsbeschrijvingen.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als kantoorruimte, atelierruimte en opslagruimte voor de Stad.

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.

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 verhuurder.

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.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 5 jaar en 6 maanden, ingaande op 1 juli 2020.

De overeenkomst eindigt, bij gebrek aan tijdig verzoek van de Stad tot verlenging, van rechtswege en zonder dat enige opzegging is vereist, op 31 december 2025 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Op schriftelijk verzoek van de Stad uiterlijk zes maanden voorafgaand aan de vervaldag wordt onderhavige overeenkomst verlengd aan dezelfde voorwaarden met een periode van 2 jaar, ingaande op 1 januari 2026 om te eindigen op 31 december 2027.

Hierbij wordt uitgegaan van de geïndexeerde vergoedingen tot dan, zoals bepaald in artikel 4 van onderhavige overeenkomst.

Tijdens de verlenging voor de periode van twee jaar kan de huurder te allen tijde bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de huurovereenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van zes maanden.

Indien de verhuurder het in huur gegeven goed wenst te verkopen of over te dragen aan derden tijdens de looptijd van onderhavige overeenkomst, behoudens in het kader van een fiscale optimalisatie, schenking of overname van handelszaak/onderneming, zal de Stad een voorkeurrecht genieten, waarbij de Stad als eerste de kans zal geboden worden de goederen aan te kopen, vooraleer de goederen aan derden te koop worden aangeboden. De verhuurder zal de Stad hiervan per aangetekend schrijven in kennis stellen en eveneens de modaliteiten van de verkoop in dit aangetekend schrijven meedelen. De Stad heeft drie maanden de tijd vanaf de datumstempel van dit aangetekend schrijven om haar voorkeurrecht te laten gelden. Na het verstrijken van deze periode ziet de Stad definitief af van haar voorkeurrecht.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1. Deel A

De vergoeding (tot op 01/01/2020 geïndexeerd) voor deel A van het in huur gegeven goed bedraagt 387.364,83 EUR per jaar, of 32.280,40 EUR per maand.

4.2. Deel B

De jaarlijkse vergoeding voor het bijkomend in huur genomen gedeelte van een loods wordt vastgesteld op € 22,50/m². Bijgevolg bedraagt de totale vergoeding voor het bijkomend in huur genomen gedeelte van de loods 7.537,50 EUR per jaar, of 628,13 EUR per maand.

De jaarlijkse vergoeding voor het bijkomend in huur genomen appartement wordt vastgesteld op 11.500,00 EUR, of 958,33 EUR per maand.

De vergoeding voor deel B van het in huur gegeven goed bedraagt 19.037,50 EUR per jaar, of 1.586,46 EUR per maand.

4.3. De totale vergoeding voor het in huur gegeven goed wordt vastgesteld op de som van deel A en deel B. De totale vergoeding voor het in huur gegeven goed bedraagt bijgevolg **406.402,33 EUR per jaar, of 33.866,86 EUR per maand.**

Alle bovenstaande bedragen zijn inclusief 21% BTW.

De totale vergoeding dient betaald te worden tegen elke 1^e dag van de maand (i.e. 'de vervalddag') in twaalf maandelijke schijven.

Deze totale vergoeding is verschuldigd vanaf 1 juli 2020.

De vergoeding moet worden gekweten door overschrijving op rekening IBAN BE57 7380 3112 8635 (BIC KREDBEBB) op naam van de verhuurder.

Om boekhoudkundige redenen kan de Stad de eerste betaling van de vergoeding pas in augustus 2020 betalen. Bijgevolg zal de vergoeding voor de maand juli 2020 samen met de vergoeding voor de maand augustus 2020 betaald worden. Vanaf september 2020 zal de betaling van de vergoeding maandelijks verlopen.

4.4. De totale vergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de vergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basishuurprijs x nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basishuurprijs	de hier bedongen totale vergoeding onder punt 4.3.;
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 2020.

De aanpassing van de vergoeding 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 vergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding 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.

4.5. Bij niet-betaling van enige verschuldigde vergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest op het verschuldigd gebleven bedrag in rekening worden gebracht, onverminderd de eventuele gerechtskosten.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. Het verbruik van elektriciteit, gas en water is ten laste van de Stad.

Het verbruik van elektriciteit wordt gemeten aan de hand van tussentellers. Het elektriciteitsverbruik gemeten door de tussentellers wordt per maand aan de Stad aangerekend. Alle bedragen voor dit elektriciteitsverbruik zijn te storten op rekening IBAN BE57 7380 3112 8635 (BIC KREDBEBB) op naam van de verhuurder.

De Stad zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas en water, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

5.2. De Stad 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 het in huur gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing en de provinciebelastingen.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

De Stad dient geen waarborg te stellen.

ARTIKEL 7 - AANPASSINGSWERKEN

De verhuurder verbindt zich ertoe om in het bijkomend in huur genomen appartement de werken, zoals opgesomd in het overzicht in bijlage 2, aangeduid op de intekeningsplannen in bijlagen 3 en 4 en toegelicht in de nota in bijlage 5, uit te voeren, uiterlijk 1 maand na de ingangsdatum van onderhavige overeenkomst.

De Stad verbindt zich ertoe voor de uitvoering van deze werken een vaste vergoeding van 54.450,00 EUR aan de verhuurder te betalen. Deze vergoeding wordt niet geïndexeerd en is inclusief 21% BTW. Deze vergoeding zal betaald worden tegen de 1^e dag van de maand augustus gedurende zes jaar, met name augustus 2020, augustus 2021, augustus 2022, augustus 2023, augustus 2024 en augustus 2025, in jaarlijkse schijven van 9.075,00 EUR. Deze jaarlijkse schijven zullen worden gekweten door overschrijving op rekening IBAN BE57 7380 3112 8635 (BIC KREDBEBB) op naam van de verhuurder.

De Stad zal de uitvoering van deze werken opvolgen en controleren op de correcte en volledige uitvoering. Het feit dat de Stad deze overeenkomst voor akkoord ondertekent, betekent niet dat de Stad enige eindverantwoordelijkheid neemt of draagt in de uitvoering van deze werken.

ARTIKEL 8 - 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 plaatsbeschrijvingen.

Bij de aanvang van onderhavige overeenkomst bezorgt de verhuurder overeenkomstig art. 1720 B.W. alle voorhanden zijnde wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het verhuurde goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, verwarming, brandveiligheid, liften, etc.

Voor zover een asbestinventaris met betrekking tot het verhuurde goed voorhanden is, wordt deze op eerste verzoek in kopie overgemaakt aan de huurder van zodra deze er om vraagt.

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 haar kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 2 opgenomen bestemming.

De huurder neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 ev. van het burgerlijk wetboek.

Zo staat de huurder in voor het schoonmaken van het door haar gehuurde goed en voor het ruimen van de septicische putten.

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 verhuurder 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 de verhuurder.

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 verhuurder blijven, met uitzondering van de fietsenstalling die eigendom van de Stad blijft.

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

De verhuurder behoudt zich het recht voor de zonder zijn 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 verhuurder en onder zijn toezicht.

ARTIKEL 9 - VERZEKERINGEN

De Stad zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Zij 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 verhuurder integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien van, 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 Stad verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, haar 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 Stad dient het bewijs van de verzekeringspolis bij eenvoudig verzoek door de verhuurder over te maken.

ARTIKEL 10 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de Stad toegestaan haar huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren mits uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder.

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

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

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

A. Gemeenschappelijke toegang en ruimten

Beide partijen verbinden zich ertoe de gemeenschappelijke toegang en ruimten steeds vrij te houden zodat beide partijen, diens rechtsopvolgers of vertegenwoordigers en huurders, vrije toegang tot de ruimten hebben, o.a. met vrachtwagens voor het laden of lossen van materiaal.

B. Fietsenstalling

Door en op kosten van de Stad zal een betere en grotere fietsenstalling voor het personeel en de bezoekers van de Dienst geplaatst worden en dit op een overeengekomen plaats op de site en volgens een overeengekomen concept, zoals aangeduid en getekend op het plan in bijlage 6. Deze fietsenstalling is en blijft eigendom van de Stad en zal op het einde van de overeenkomst meegenomen worden.

C. Publiciteit

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de Stad toegestaan reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters van het verhuurde goed en dit na voorlegging aan de verhuurder. De Stad dient hierbij alle wettelijke en reglementaire bepalingen terzake te respecteren. De verhuurder kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor een inbreuk door de Stad op deze regelgeving.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

Beide partijen engageren zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaren dat zij:

- geen enkele vorm van discriminatie dulden 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 verbinden toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbinden elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleven die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbinden onderhavige clausule ter kennis te brengen aan hun leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

Huidige overeenkomst vervangt de overeenkomst d.d. 24/09/2012 vanaf 01/07/2020.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De Stad verbindt zich binnen een termijn van tien dagen aan de verhuurder 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 verhuurder heeft het recht om het in huur gegeven goed te bezichtigen. De Stad zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de verhuurder, teneinde het in huur gegeven goed te bezichtigen. De verhuurder zal hiertoe de huurder minstens twee werkdagen op voorhand verwittigen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Stad 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 in huur gegeven goed, zal de Stad de aanplakbrieven die haar door de verhuurder zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de verhuurder aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in huur gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee werkdagen per week, vrijelijk te bepalen door de Stad.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad, met uitzondering van de kosten voor de plaatsbeschrijvingen.

Beide partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt aangegaan om redenen van openbaar (of algemeen) nut en verklaren in deze te verwijzen naar artikel 161, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, alsook naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

De Stad zal de huurovereenkomst laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De verhuurder wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratiereels.

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

- de verhuurder op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

De nietigheid van om het even welke bepaling van onderhavige overeenkomst kan niet de nietigheid van het geheel van bepalingen meebrengen. Partijen zullen de nietige bepaling vervangen door een geldige bepaling met dezelfde economische en praktische gevolgen.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Deze overeenkomst is onderworpen aan de Belgische wetgeving.

Opgemaakt te Gent, op, in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, alsook één bestemd voor de registratie.

Elke partij verklaart één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben.

Gent,

Voor de verhuurder,

bvba Fiers Real Estate

Voor de Stad Gent,

Algemeen Directeur
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
13/11/2019)

Anastasia MINIS
zaakvoerder

Mieke HULLEBROECK

Annelies STORMS
schepen van Feesten en
Evenementen, Facility
Management

