



Subsidieovereenkomst tussen de Stad Gent en vzw Muzaïek

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2019 houdende de goedkeuring van het Strategisch Meerjarenplan van de Stad Gent;

In uitvoering van het Subsidiereglement voor investeringssubsidies aan jeugdwerkinitiatieven, goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 juni 2021, hierna: het subsidiereglement.

In uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van

Is overeengekomen tussen:

1. **de Stad Gent**, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:
 - a) Mevrouw Elke DECRUYNAERE, schepen van Onderwijs, Opvoeding, Outreachend Werk en Jeugd
 - b) Mevrouw Mieke HULLEBROECK, Algemeen directeur Stad en OCMW Gent

Hierna genoemd de Stad Gent;

2. de vereniging zonder winstoogmerk **Muzaïek**, met maatschappelijke zetel te Driemasterstraat 54 C, 9000 Gent, waarvan de statuten werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, met ondernemingsnummer 0885.191.415, vertegenwoordigd door:
 - a) Steven Demeyer, Voorzitter
 - b) Caroline Hittélet, Ondervoorzitter

Hierna genoemd de vzw,

die in toepassing van artikel 5§1 van het subsidiereglement en overeenkomstig haar statuten optreedt voor het jeugdwerkinitiatief Muzaïek.

Artikel 1. Voorwerp

De Stad Gent kent binnen de perken van de kredieten die het college van burgemeester en schepenen voor overdrachten beschikbaar stelt 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 hierna vastgesteld, een investeringssubsidie toe aan de vzw voor het verbouwen van jeugdwerkinfrastructuur, het uitvoeren van werken voor de verdere ontwikkeling van de jeugdwerkinfrastructuur en werken en aankopen ter verbetering van de toegankelijkheid, veiligheid en duurzaamheid van de jeugdwerkinfrastructuur.

Subsidiereglement voor investeringssubsidies aan jeugdwerkinitiatieven

Concrete omschrijving van de werken, aankopen en/of investeringen:

- het plaatsen van een ontmoetingsruimtecontainer
- het plaatsen van opbergrekken met platform
- alle technieken om deze ruimtes optimaal te kunnen benutten: verluchting, elektriciteitsvoorzieningen, verlichting en verwarming
- brandveiligheidswerken nav het preventieverslag van de brandweer
- keukenmeubel

De betreffende jeugdwerkinfrastructuur is gelegen in de Driemasterstraat 54 C te 9000 Gent, en is kadastraal gekend GENT 13 AFD (44813), sectie T, met perceelnummer 120 C. De jeugdwerkinfrastructuur is bestemd voor gebruik door het erkend en gesubsidieerd jeugdwerkinitiatief Muzaïek.

Artikel 2. Subsidiebedrag

Overeenkomstig de voorwaarden van het subsidiereglement bedraagt de subsidie maximaal 75 % van de effectieve kosten van de werken, aankopen en/of investeringen (inclusief BTW), zoals gestaafd door de aanvrager, met een maximum van 115.000 euro over negen jaar per jeugdwerkinitiatief per jeugdwerkinfrastructuur.

Op basis van de ingediende kostenraming en onder voorbehoud van de vereiste betalingsbewijzen en andere verantwoordingsstukken, bedraagt de subsidie onder deze overeenkomst **61.301,66 euro**, inclusief BTW.

Artikel 3. Subsidievoorwaarden

§1 De voorwaarden en normen van het subsidiereglement, zoals van kracht op datum van onderhavige overeenkomst, blijven integraal van toepassing. Aanvullend kan de overeenkomst bijzondere voorwaarden opleggen. In geval van onderlinge strijdigheid primeert de meest strikte bepaling.

De vzw die in toepassing van artikel 3§2 van het subsidiereglement en overeenkomstig haar statuten optreedt voor de bovengenoemde jeugdwerkinitiatief, is ten aanzien van de Stad Gent gehouden tot naleving van alle voorwaarden en desgevallend het doen naleven daarvan door het betrokken jeugdwerkinitiatief.

§2 De vzw bevestigt dat zij over voldoende financiële garanties beschikt om de werken, aankopen en/of investeringen te realiseren binnen een termijn van 3 jaar na de uitbetaling van de eerste schijf overeenkomstig het subsidiereglement.

§3 De vzw beschikt over een overeenkomst, verklaring en/of andere rechtsgeldig stukken waaruit blijkt dat de jeugdwerkinfrastructuur waarop de subsidie betrekking heeft ten minste 9 jaar volgend op datum afsluiting dossier, zoals bepaald in het subsidiereglement, in hoofdgebruik ter beschikking staat van de eigen werking als jeugdwerkinitiatief of een ander door de Stad Gent erkend en gesubsidieerd jeugdwerkinitiatief. Deze overeenkomst, verklaring en/of andere stukken zijn als bijlage gevoegd.

§4 De vzw verbindt er zich toe om de werken, aankopen en/of investeringen volledig uit te (laten) voeren overeenkomstig de voorwaarden en normen van het subsidiereglement alsook de stedenbouwkundige, milieu- en andere toepasselijke regelgeving (met inbegrip van de wetgeving inzake overheidsopdrachten).

§5 Gedurende de looptijd van de subsidie bezorgt de vzw elk jaar haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad Gent, en dit uiterlijk op 1 september van het eerstvolgende boekjaar.

§6 Indien de subsidie geheel of gedeeltelijk verleend wordt voor de uitvoering van werken: binnen een termijn van 3 jaar na de uitbetaling van de eerste schijf zoals bepaald in artikel 5§1, moeten de werken integraal uitgevoerd zijn (volgens de datum van voorlopige oplevering) en moet de betrokken jeugdwerkinfrastructuur (terug) volledig in hoofdgebruik genomen worden voor de werking van het eigen of een ander door de Stad Gent erkend en gesubsidieerd jeugdwerkinitiatief.

Zodra de werken beëindigd zijn, bezorgt de vzw de Stad Gent per aangetekend schrijven het gedagtekende document van de voorlopige oplevering en de datum waarop de betrokken jeugdwerkinfrastructuur (terug) in hoofdgebruik is genomen.

Artikel 4. Verantwoording en controle

§1 Binnen een termijn van 3 jaar na de uitbetaling van de eerste schijf zoals bepaald in artikel 5§1, bezorgt de vzw de Stad Gent alle betalingsbewijzen en alle andere vereiste verantwoordingsstukken vereist in het reglement.

De stukken worden aangetekend opgestuurd naar het College van burgemeester en schepenen van de Stad of afgegeven tegen ontvangstbewijs, t.a.v. de Jeugddienst.

§2 De vzw moet betaalbewijzen indienen ten belope van de ingediende kostenraming waarop de subsidie werd berekend, met inbegrip van de inbreng van minimaal 25% zoals vereist onder artikel 4§1 van het subsidiereglement.

§3 De Stad Gent kan de vzw te allen tijde bijkomende verantwoording vragen over de aanwending van de subsidie, alsook overeenkomstig het subsidiereglement ter plaatse de realisatie van het project controleren en de boekhoudkundige of andere relevante stukken en bescheiden van de vzw nazien. De vzw verschaft de gevraagde verantwoording, toegang of inzage op eerste verzoek van de Stad Gent.

Artikel 5. Uitbetaling

§1 De Stad Gent verbindt er zich toe de investeringssubsidie van **61.301,66 euro** als volgt uit te betalen:

- De eerste schijf van 90% (voorschot), zijnde **55.171,49 euro**, wordt uitbetaald binnen de dertig werkdagen na ondertekening van deze overeenkomst;
- Het saldo van 10%, zijnde **6.130,17 euro**, wordt uitbetaald binnen de dertig werkdagen na ontvangst en controle van:
 - o alle geldige betalingsbewijzen ten belope van de ingediende kostenraming waarop de subsidie berekend is, met inbegrip van de inbreng van minimaal 25% zoals bepaald in artikel 4§3 van de overeenkomst;
 - o alle andere verantwoordingsstukken die vereist worden door het subsidiereglement en de overeenkomst, met inbegrip van het positief brandweerverslag.

§2 De uitbetaling geschiedt telkens door overschrijving op rekeningnummer BE93 7350 1595 4767 van de vzw. De vzw brengt de Stad Gent onverwijld schriftelijk op de hoogte van de wijziging van desbetreffend rekeningnummer.

Subsidiereglement voor investeringssubsidies aan jeugdwerkinitiatieven

Artikel 6. Algemene bepalingen

§1 Beide partijen verklaren dat cofinanciering van het project is toegestaan. In geval van cumul met subsidies van andere overheden of instanties voor dezelfde werken, aankopen en/of investeringen, kan de Stad Gent het subsidiebedrag verlagen of terugvorderen opdat de reële totaalcost niet wordt overschreden.

§2 De vzw verbindt er zich toe om de subsidies uitsluitend aan te wenden voor de realisatie van het project vermeld in artikel 1 en het gebruik ervan te rechtvaardigen, zoniet dient de investeringssubsidie terugbetaald te worden, voor het niet-verantwoorde gedeelte.

Ingeval de uitvoerder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de subsidie.

§3 De sancties van het subsidiereglement zijn integraal van toepassing.

In geval zou blijken dat de werken, aankopen en/of investeringen zoals omschreven in artikel 1 niet gerealiseerd worden zoals bepaald in deze overeenkomst, kan de Stad Gent ofwel de betaling van het nog verschuldigde bedrag tijdelijk of definitief opschorten, ofwel het reeds uitbetaalde bedrag terugvorderen.

Elke vastgestelde onregelmatigheid kan aanleiding geven tot terugvordering door de Stad Gent van een deel of de geheel uitbetaalde investeringssubsidie en/of niet-uitbetaling van het saldo.

De Stad Gent heeft het recht om de subsidie terug te vorderen indien de lokalen en bijhorend terrein na de periode van 3 jaar zoals vermeld in artikel 3§6 niet in hoofdgebruik zijn genomen voor de werking van de jeugdwerkinitiatieven waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, of een ander door de Stad Gent erkend en gesubsidieerd jeugdwerkinitiatief.

Bij niet-naleving van de voorwaarde van artikel 3§3 heeft de Stad Gent het recht om van de vzw de subsidies terug te vorderen overeenkomstig de volgende formule:

61.301,66 euro x aantal maanden niet-ingebruikname

108 maanden

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de vzw, kan de Stad beslissen om de toekenning van de investeringssubsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidies meer toe te staan aan de vzw. Reeds uitbetaalde subsidies dienen te worden terugbetaald.

§4 De toegekende investeringssubsidie mag door de vzw niet in pand gegeven worden aan een derde.

§5 De Stad Gent kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van de activiteiten met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst.

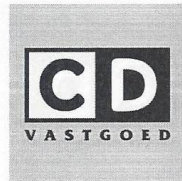
§6 De vzw verbindt er zich toe:

- geen enkele vorm van discriminatie te dulden op grond van het 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 gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;

- elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en te bestraffen;
- toegankelijk te zijn voor iedereen;
- de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na te leven;
- indien men beroep doet op derden, onderhavige code aan hen ter kennis te brengen en er voor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van deze overeenkomst

Wanneer de non-discriminatieclausule niet nageleefd wordt, kan de Stad - rekening houdend met alle elementen - maatregelen nemen.

Bijlage 1: huurcontract



HUUROVEREENKOMST OPSLAGRUIMTE

Opslagruimte gelegen te 9000 Gent, Driemasterstraat 54

Tussen : Galle Invest BV en VZW Muzaïek

P. Van Reysschootlaan 2/001
9051 Sint-Denijs-Westrem
www.cd-vastgoed.com

1/11

Tel. +32 9 259 26 55
Tel. +32 3 369 23 23
info@cd-vastgoed.com



Tussen

Galle Invest BV, met maatschappelijke zetel te 9800 Deinze, Sint-Hubertstraat 235 met ondernemingsnummer BE 0521 911 468, vertegenwoordigd door de heer Timothy Galle als bestuurder,
GSM: 0477/777 654 E-mail: timothy@galco-cleaning.be
hierna genoemd : de "verhuurder"

en

Muzaïek VZW, met maatschappelijke zetel te 9030 Gent, Brugsevaart 136/002, met ondernemingsnummer BE 0885.191.415, vertegenwoordigd door de heer Tom Scheerens en mevrouw Barbara Binnebeek als bestuurders,
E-mail: barbara.binnebeek@muzaiek.be (B.B.) | GSM: +32 479 69 32 00 (B.B.)
hierna genoemd : de "huurder"

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

1. VOORWERP

De verhuurder geeft in huur aan de huurder, die aanvaardt, 324m² magazijnruimte met 56m² kantoor en 4 parkeerplaatsen voor het gebouw aan de zijde van de gehuurde kantoorruimtes, gelegen te 9000 Gent, Driemasterstraat 54.

Het gehuurde is goed gekend door de huurder, die hier geen verdere beschrijving van wenst.

Het wordt verhuurd in goede huurstaat, onder voorbehoud van de plaatsbeschrijving, die zal worden opgemaakt in overeenstemming met art. 9 van onderhavige overeenkomst.

2. BESTEMMING

De verhuurde lokalen zullen hoofdzakelijk moeten gebruikt worden als opslagruimte voor allerlei goederen die ingezet worden ter uitoefening van de activiteiten van de VZW zoals o.a. het organiseren van zomerkampen (cfr artikel 44, § 3, 2°, a en d BTW-Wetboek). Dit impliceert dat de huurder (i) meer dan 50% van de oppervlakte van het gebouw zal aanwenden voor opslag van goederen en (ii) maximum 10% van de oppervlakte van het gebouw zal aanwenden als verkoopruimte (B2B).

Verklaring pro fisco

~~De verhuurder en de huurder opteren er gezamenlijk voor om deze huurovereenkomst voor de volledige duurtijd van de overeenkomst, te onderwerpen aan de BTW. Bij stilzwijgende verlenging van deze huurovereenkomst geldt deze optie voor de btw voor de duur van de stilzwijgende verlenging.~~

~~De huurder staat in voor de financiële gevolgen (btw herzieningen, boetes, interesten, ...) zodra de overeenkomst niet meer aan de btw onderworpen is ingevolge gewijzigd gebruik in hoofde van de huurder.~~



De verhuurde lokalen zullen nooit dienstig mogen zijn voor kleinhandel of voor een vakman die met het publiek direct contact heeft, noch als demonstratiezaal, zodat huidige verhuring nooit valt onder de Wet van 30 april 1951 op de Handelshuurovereenkomsten.

De huurder staat alleen in voor het bekomen van alle eventuele vereiste stedenbouwkundige en andere vergunningen voor de door hem voorgenomen bestemming van het goed. De weigering of intrekking hiervan kan nimmer aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige andere tegemoetkoming van de verhuurder.

Het is de huurder niet toegestaan de in huidige overeenkomst aangegeven bestemming van het gehuurde pand te wijzigen, tenzij met uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Partijen aanvaarden dit als een essentiële voorwaarde van de overeenkomst. Schending van deze bepaling maakt voor de verhuurder een voldoende reden uit om de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

De huurder zal het gehuurde als een goede huisvader gebruiken en er geen activiteiten uitoefenen die van dien aard zijn de andere gebruikers van het gebouw te hinderen.

Het is strikt verboden op de parking goederen op te slaan.

In- en uitritten en gemeenschappelijke doorgangen dienen steeds vrij te worden gehouden. Kosten ingevolge het wegslepen of verwijderen van voorwerpen, door de huurder op deze plaatsen achtergelaten zullen te zijnen laste worden gelegd.

3. DUUR

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een duur van 9 jaar, neemt aanvang op 01/07/2021 en eindigt op 30/06/2030 mits door één van de partijen aan de andere partij een aangetekende opzegging wordt betekend van minstens 6 maanden.

In geval van niet-opzegging door één van de partijen zes maanden voor het verstrijken van de 9-jarige periode, wordt deze overeenkomst geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde duur en wordt zij telkens verlengd onder dezelfde voorwaarden met een nieuwe termijn van negen jaar.

4. OPZEGGING

Eventueel kunnen huurder alsook verhuurder de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van het derde en het zesde jaar, mits in achtname van een opzeggingstermijn van zes maanden die per aangetekende brief betekend wordt aan de andere contractspartij.

Het enkele feit dat de huurder eventueel wordt toegelaten tot een procedure gerechtelijke reorganisatie, houdt geen grond in tot beëindiging van de overeenkomst van rechtswege, behalve wanneer er – overeenkomstig art. XX. 56 WER – een contractuele wanprestatie van de huurder bestaat op het ogenblik dat deze wordt toegelaten tot de procedure van de gerechtelijke reorganisatie en hij nalaat deze wanprestatie ongedaan te maken binnen de 15 dagen na de ingebrekestelling ervoor door de verhuurder.




Het enkele feit dat de huurder eventueel failliet wordt verklaard is evenmin een grond tot beëindiging van de overeenkomst van rechtswege, gelet op de bepaling uit art. XX. 139 WER. De curator van de failliete boedel zal beslissen of de bestaande huurovereenkomst wordt verdergezet. De verhuurder kan de curator evenwel aanmanen om deze beslissing binnen de 15 dagen te nemen, bij gebreke waaraan de overeenkomst als verbroken wordt beschouwd. Indien de curator beslist de overeenkomst verder te zetten, dient de overeenkomst in al haar bestanddelen correct te worden nageleefd.

Voorgaande bepalingen gelden onverminderd het recht van de verhuurder om:

- Bij verderzetting van de overeenkomst, de gedwongen uitvoering te vorderen voor de rechtbank.
- Bij stopzetting van de overeenkomst, schadevergoeding te vorderen voor de – door de stopzetting en eventuele bestaande wanprestaties – geleden schade.

5. HUURPRIJS & INDEXERING

De huurprijs bedraagt **1650 EUR (duizendeshonderdvijftig euro)** ~~excl. BTW~~ per maand. 

Deze is gekoppeld aan de evolutie van de gezondheidsindex en zal op elke verjaardag van de in art. 3 vermelde aanvangsdatum mogen aangepast worden volgens de formule:

$$\text{Nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

waarbij :

- onder basishuurprijs wordt verstaan: de overeengekomen huurprijs zoals hierboven vermeld;
- onder "nieuwe index" wordt verstaan: gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van huurovereenkomst;
- onder aanvangsindex wordt verstaan: gezondheidsindex van de maand die de ondertekening van de overeenkomst voorafgaat, in dit geval **mei 2021 (= 110,99)**;
- de nieuwe huurprijs nooit lager kan zijn dan de oude huurprijs.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de verhuurder de huurder daarvan in kennis moet stellen.

6. BETALING

De huurprijs is op voorhand te betalen en zal ten laatste op de eerste van elke maand worden betaald door middel van een permanente opdracht op **rekening nr. BE21 3631 7880 6103** van de verhuurder.

Ten uitzonderlijke titel gebeurt de eerste huurbetaling via overschrijving binnen de vijf werkdagen na ondertekening van onderhavige overeenkomst.

De huurprijs is steeds van rechtswege verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling vereist is. Elke vertraging in betaling van de huurprijs geeft van rechtswege aanleiding tot een nalatigheidintrest van 1% per maand, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand wordt beschouwd.

Alle inningskosten van verschuldigde bedragen uit hoofde van deze overeenkomst (waaronder gerechtskosten, administratieve en opvolgingskosten, honoraria,...) zijn ten laste van de huurder en dit met een minimum van 50 euro.



7. WAARBORG

Tot zekerheid van al zijn verplichtingen krachtens onderhavige huurovereenkomst, zal de huurder ten gunste van de verhuurder een door een erkende financiële instelling verstrekte bankwaarborg verlenen (geblokkeerde rekening / bankgarantie bij) waarvan het bedrag gelijk is aan drie maanden huur zijnde **4950 EUR (vierduizendnegenhonderdvijftig euro)**. Deze waarborg zal onbeperkt zijn in de tijd en zal van toepassing blijven tot alle verplichtingen van de huurder verrekend en uitgevoerd zijn. De waarborg zal pas opgeheven worden nadat de huurder de volledige uitvoering van zijn verplichtingen heeft aangetoond.

De huurder stemt ermee in dat de sleutels van betrokken onroerend goed hem slechts overhandigd worden na ontvangst van het bewijs van volstorting van de waarborg.

8. HUUROVERDRACHT EN ONDERVERHURING

Het is de huurder verboden de rechten die hij put uit deze overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

De huurder mag het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk onderverhuren, noch aan een ander in gebruik geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder.

In geval van onderverhuring, toegestaan door de verhuurder, blijft de hoofdhuurder steeds solidair en hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

In geval van toegestane onderhuur mag de duurtijd ervan de duurtijd van de hoofdhuur niet overschrijden.

9. PLAATSBESCHRIJVING

Vóór de aanvang van de huurovereenkomst en ten laatste vóór het einde van de eerste maand van het gebruik van het magazijn, zal op tegenspraak een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt worden in der minne.

De huurder verbindt er zich toe om het gehuurde goed bij het einde van de overeenkomst terug te geven in dezelfde staat als waarin het zich bevond bij de aanvang van de huurovereenkomst, met uitzondering van wat enkel door ouderdom, normale sleet of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Bij het einde van de huurovereenkomst zal een plaatsbeschrijving bij uittrede opgesteld worden, uiterlijk op de laatste dag van de huurovereenkomst, nadat de huurder het verhuurde goed volledig ontruimd heeft.

Indien de aangestelde deskundige bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden partijen zich ertoe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden.

Bij gebrek aan overeenstemming terzake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.



10. HERSTELLINGEN EN ONDERHOUD

Herstellingen ten laste van de verhuurder:

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt. De verhuurder zal hiervan geen misbruik maken en daarom al het nodige doen om de werken te laten vorderen en de termijn ervan tot een minimum te herleiden.

Mocht de huurder nalaten dergelijke schade of beschadiging te melden, dan heeft de verhuurder een mogelijke vordering tegenover hem voor de schade die ontstaan is door diens nalatigheid.

Herstellingen ten laste van de huurder:

De overige huurherstellingen, met uitzondering van diegene die door de ouderdom of overmacht noodzakelijk werden, en het onderhoud zijn ten laste van de huurder. Deze omvatten in voorkomend geval onder meer:

- het regelmatig onderhoud en nazicht van de verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallatie. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming zal de huurder met een erkende vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazicht- en onderhoudsbeurt omvat. De huurder zal jaarlijks de schouwven laten vegen.
- alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de huurder in goede staat van werking worden behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's.
- het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, het ontstoppen van leidingen, enz... Kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen zijn eveneens ten laste van de huurder. De huurder zal geregeld de putten (septische putten, regenputten enz...) laten ledigen en afvoerpijpen en goten reinigen.
- Het pand moet steeds in onberispelijke staat van onderhoud verkeren.
- het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten door andere van dezelfde hoedanigheid en waarde, ongeacht de oorzaak van de breuk.
- het onderhoud en vervangen van de elektrische bellen, sleutels en sloten.

Indien de huurder nalaat de hiervoor beschreven onderhoudsverplichtingen te vervullen, zal de verhuurder het recht hebben de nodige werken te laten uitvoeren op kosten van de huurder, die de volledige verantwoordelijkheid zal dragen voor ongevallen als gevolg van slecht gebruik of onderhoud van bedoelde zaken.

11. VERANDERINGSWERKEN EN VERBOUWINGEN

Het is de huurder niet toegelaten zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de verhuurder, gelijk welke verandering, verbouwing, aanpassing of verfraaiing te verrichten of te laten uitvoeren.



Alle veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen zijn van rechtswege verworven door de verhuurder, zonder enige vergoeding voor de huurder.
Bovendien heeft de verhuurder het recht om op het einde van de huur de veranderingen of verbouwingen op kosten van de huurder te laten verwijderen en het herstel van het gehuurde goed in de oorspronkelijke toestand te eisen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder. Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

12. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

Naast de huurprijs zal de huurder tevens een deel betalen van de volgende niet-limitatieve lijst van periodieke kosten die gemeenschappelijk zijn met de andere gebruikers van het pand:

- de brandstof voor de verwarmingsinstallatie in het kantoor;
- de kosten voor het gebruik van water;
- de kosten van tuinonderhoud;
- onderhoud parking en gemene delen

Deze kosten zullen omgerekend worden naar evenredigheid met de door de huurder gebruikte vierkante meter van het gebouw.

Het maandelijks voorschot op deze kosten wordt voorlopig begroot op 125 EUR en wordt telkens betaald samen met de huurprijs, door overschrijving op rekening nummer **BE21 3631 7880 6103** van de verhuurder.

Het saldo van deze kosten zal verrekend worden nadat de huurder een afrekening ontvangen heeft van de verhuurder. Indien de huurder daarom vraagt, kan hij inzage krijgen in de bewijsstukken die betrekking hebben op de volgens deze bepaling over de gebruikers te verdelen kosten. Na de eerste afrekening zal het maandelijks voorschot aangepast worden aan de reëel gemaakte kosten.

13. VERBRUIKSKOSTEN

Alle kosten van water-, gas- en elektriciteitsverbruik in het gehuurde met inbegrip van meterhuur, de herstellingskosten van de meters en dergelijke, zijn op gebruikelijke wijze voor rekening van de huurder, die zich onderwerpt aan de voorschriften van de leveringsmaatschappij. De huurder zal zich aan deze abonnementen houden tot het einde van de lopende huur. De huurder draagt alle kosten en lasten die voortvloeien uit het niet-naleven van deze verplichting.



Ingeval van onderbreking in de distributie van water, gas en/of elektriciteit om welke reden ook, heeft de huurder geen vordering tegenover de verhuurder. Hij moet zich hiervoor richten tot de leveringsmaatschappij.

14. VERZEKERING

De huurder zal de huurrisico's, waaronder brand-, glas- en waterschade, op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst. Het verhaal van derden dient mee te zijn verzekerd. Indien er een gemeenschappelijke polis bestaat, is de huurder ertoe gehouden zijn aandeel hierin te betalen.

De huurder moet een kopie van de polis aan de verhuurder overhandigen bij de aanvang van de huurovereenkomst. Hij moet het bewijs kunnen voorleggen dat hij de premies betaald heeft, telkens als de verhuurder hierom verzoekt.

De polis zal voorzien dat de verzekeringsmaatschappij de verhuurder vooraf in kennis zal stellen van iedere stopzetting van de dekking, om welke reden en op initiatief van welke partij dan ook.

15. TAKSEN EN BELASTINGEN

De onroerende voorheffing geheven op het kadastrale inkomen van het gebouw is ten laste van de huurder a rato van het gehuurde gedeelte van het gehele gebouw (pro fisco wordt dit bedrag bepaald op **2250 euro/jaar (AJ 2020)**).

Andere specifieke taken of belastingen opgelegd door de overheid, nu of in de toekomst, die betrekking hebben op het gehuurde of op de activiteiten van de huurder, zijn uitsluitend ten laste van de huurder. De huurder is aansprakelijk voor de heffingen die de overheid zou opleggen wegens verwaarlozing of leegstand van het gehuurde goed en die betrekking hebben op de periode gedurende dewelke die huurovereenkomst loopt. De huurder zal de eigenaar volledig vrijwaren in dit opzicht.

16. REGISTRATIE

De registratie van het huurcontract is een plicht die rust op beide partijen, die daarvoor beschikken over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Partijen bepalen dat deze plicht in concreto zal gedragen en bekostigd worden door de huurder. Hij zal deze overeenkomst op zijn kosten online laten registreren op de site www.myrent.be. Eventuele boete ingevolge laattijdigheid zijn uitsluitend ten laste van de huurder.

De verhuurder zal binnen de 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst het bewijs mogen vragen van de registratie.



17. EINDE VAN DE HUUR - BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER

Tijdens de zes maanden die het einde van de huur voorafgaan, evenals in geval van tekoopstelling van het goed, zal de huurder toelaten dat aanplakbrieven aangebracht worden op de meest zichtbare plaatsen en gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde tenminste tweemaal per week, gedurende twee opeenvolgende uren.

Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op voorafgaand verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

De huurder verklaart bij een eventuele tekoopstelling of tehuurstelling van het goed de verhuurder of zijn afgevaardigde toe te laten foto's te nemen voor publiciteitsdoeleinden.

18. GERECHTELIJKE VERBREKING

In geval deze overeenkomst door de fout van de huurder ontbonden wordt door de vrederechter, dient er een verbrekingsvergoeding ten bedrage van zes maanden huur betaald te worden aan de verhuurder. Deze verbrekingsvergoeding dekt enkel op forfaitaire wijze de administratieve en organisatorische hinder die ontstaat door de foutieve wijze van het beëindigen van het huurcontract en vergoedt op geen enkele wijze schade aan het gehuurde goed of schade die bestaat uit huurderiving of uit de noodzaak tot wederverhuur.

19. VERVREEMDING

In geval van vervreemding van het gehuurde goed zal de nieuwe eigenaar de huurder uit het gehuurde kunnen zetten mits schriftelijke opzegging te doen twaalf maanden vooraf per post aangetekende zending en binnen de drie maanden na verkrijging. De verhuurder is in voorkomend geval niet gehouden tot betaling van enige schadevergoeding aan de huurder.

20. NAAMAANDUIDING

Het is de huurder toegelaten om op eigen kosten aan de straatzijde en/of aan de gevel een plakkaat met zijn firmanaam aan te brengen, mits voorafgaande goedkeuring van de verhuurder. Hij dient hiervoor zelf de eventuele nodige vergunning(en) aan te vragen bij de bevoegde instanties.

De huurder zal aan de verhuurder alle schade aan het gehuurde vergoeden welke het gevolg is van het aanbrengen of verwijderen van deze constructies.

21. HUISDIEREN

Het verblijf van een beperkt aantal waakhonden of andere dieren in of rond het gehuurde goed is enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een loutere gedoogzaamheid te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.



22. HOOFDELIJKE GEHOUDENHEID VOOR VERBINTENISSEN

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook, alsook – wat de huurder betreft – in hoofde van alle partijen waarvoor men zich sterk maakt.

23. ONTEIGENING

De huurder en de verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Verhuurder en huurder zullen gezamenlijk hun rechten doen gelden tegenover de onteigende overheid.

24. BODEMDECREET

De verhuurder verklaart met betrekking tot het verhuurde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de huurder of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Als de huurder activiteiten uitoefent die opgenomen zijn in de indelingslijst van inrichtingen die mogelijk bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (cfr bijlage I VLAREM II), dient hij dit voor de eerste ingebruikname van de verhuurde ruimte te melden aan de verhuurder. Het staat de verhuurder dan vrij een bodemonderzoek te laten uitvoeren lastens de huurder. Dit onderzoek zal dan deel uitmaken van de plaatsbeschrijving en bij het einde van deze huurovereenkomst worden herhaald lastens de huurder om deel uit te maken van de plaatsbeschrijving bij uittrede. De periodieke verplichtingen inzake bodemonderzoek die door VLAREM worden opgelegd, dienen te worden nagekomen door de huurder, die aan de verhuurder een afschrift van ieder periodiek bodemonderzoek zal overhandigen.

Als de huurder enige van bovenvermelde verplichtingen niet nakomt, zal iedere vorm van vervuiling onherroepelijk en ontegensprekelijk geacht worden door hem te zijn veroorzaakt.

25. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiest de huurder zijn zetel in het gehuurde en de verhuurder het adres zoals aangeduid op pagina 2. Zij verbinden zich er toe elke wijziging van hun woonstkeuze schriftelijk aan elkaar te melden.



26. GESCHILLEN - BEVOEGDHEID

Alle geschillen waartoe dit contract aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed gelegen is. Partijen komen overeen dat op deze overeenkomst Belgisch recht van toepassing is.

27. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van de wederzijdse ondertekening van dadingsovereenkomst tot minnelijke beëindiging van de lopende huur tussen de eigenaar-verhuurder en de huidige huurder **Let's Do IT BV**. Deze laatste was zelf vragende partij om de huur te kunnen beëindigen zodra er een nieuwe huurder gevonden is.

Deze overeenkomst werd opgemaakt te Sint-Denijs-Westrem en ondertekend op 29/06/2021 in twee exemplaren, waarvan de verhuurder en de huurder erkennen elk één exemplaar ontvangen te hebben.

De verhuurder,

Voor Galle Invest BV,
Timothy Galle,
Bestuurder

De huurder,

Voor VZW Muzaïek
Barbara Binnebeek,
bestuurder.

29/6/21

*Dennis Steve
voorzitter VZW Muzaïek*

29/6/21

Voor VZW Muzaïek,
Tom Scheerens,
bestuurder.

29/6/21