

HUUROVEREENKOMST

TUSSEN:

1. **GROEP BOSSUYT (GROEP B)** nv met maatschappelijke zetel gevestigd te 9000 Gent, Joremaaie 3 bus 102, ingeschreven in de kruispuntbank van ondernemingen onder nummer 0441.927.644, hier vertegenwoordigd door mevrouw Pauline Bossuyt in haar hoedanigheid van bestuurder.

Hierna genoemd de "Verhuurder"

EN:

2. **Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212 214 125, vertegenwoordigd door de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, waarvoor optreden:

-Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,

-Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn d.d.

.....

Hierna genoemd "OCMW Gent" of de "Huurder",

De Verhuurder en de Huurder worden hierna ook elk afzonderlijk aangeduid als "Partij" en gezamenlijk als "Partijen". Alle Partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET

- De Verhuurder is eigenaar van het hierna verder beschreven gebouw en alle privatieve en gemeenschappelijke delen die er onderdeel van uitmaken, hetwelke momenteel in afwachting van verkoop en/of verdere ontwikkeling niet langer enige bezetting kent;
- De Huurder wenst het volledige gebouw te huren met als doelstelling het aan te wenden voor een tijdelijke ingebruikname door oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne;
- De Verhuurder wenst het gebouw te verhuren aan de Huurder onder de hierna bepaalde modaliteiten, volgend op uitgebreide voorafgaande communicatie tussen Partijen (aan de zijde van de Verhuurder mevrouw Pauline Bossuyt en aan de zijde van de Huurder mevrouw Melissa Galle in haar hoedanigheid van consulente op de Dienst Vastgoed – Sisal – Departement Facility Management, Stad Gent);
- Het OCMW Gent treedt hier enkel op als huurder van het gehuurde goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van de rechten van de Stad Gent op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- Onderhavige overeenkomst bevat de voorwaarden en modaliteiten van deze overeenkomst, zoals hierna verder uiteengezet.

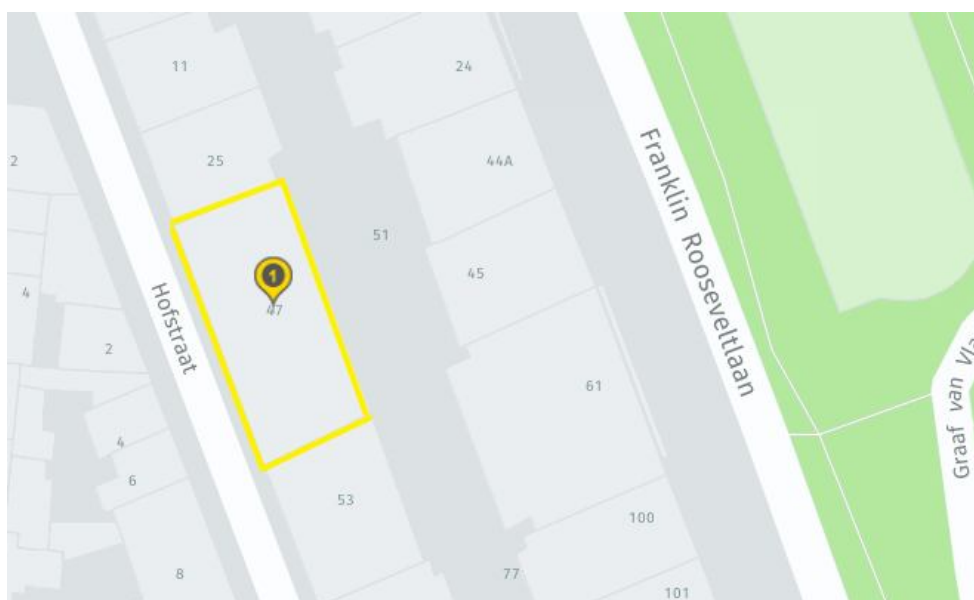
WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

A. VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST

1. Onroerend goed

1.1

Het goed, voorwerp van onderhavige overeenkomst, betreft een meergezinswoning gelegen te 9000 Gent aan de Hofstraat 47-49, gelegen op een groter perceel met als gekend adres Franklin Rooseveltlaan 44-44L – Hofstraat 47, 9000 Gent gekadastreerd onder Gent 4^{de} afdeling sectie D, perceelnummer 2559/00R005. Met dien verstande dat onderhavige overeenkomst enkel betrekking heeft op het (bovengrondse deel van het) gebouw gelegen aan de Hofstraat, zoals hierna weergegeven op plan. Hierna ook aangeduid als het "Goed"¹. Het betreft het geel omlinjende deel op volgend plan.



Het Goed is samengesteld uit 45² afzonderlijke woonentiteiten zoals verder beschreven in de **Bijlage: lijst afzonderlijke entiteiten** waarvan 42 vergunde appartementen, 2 logementsstudio's op de vijfde verdieping en een permanentiestudio op het gelijkvloers. Het gebouw bestaat uit nog veel meer ruimtes: bureau, wasruimte, technische lokalen, restaurant, industriële keuken, panoramisch terras,... Deze worden allemaal samen als 1 geheel aanzien.

De Verhuurder verhuurt het volledige Goed aan de Huurder die het zo aanvaardt. Ondanks de feitelijke opsplitsing van het Goed, heeft dit geen impact op onderhavige overeenkomst die tussen Partijen enkel in zijn geheel geldt voor het volledige Goed. De Huurder heeft niet de mogelijkheid het ten aanzien van de Verhuurder op te splitsen en verder gedeeltelijk te huren.

¹ Met het Goed wordt zowel het volledige gebouw bedoeld als elke afzonderlijke woonentiteit als de gemeenschappelijke delen als eender welk deel daarvan en/of enige combinatie van de voorgaande aspecten.

² 2 studio's en 1 permanentiestudio op het gelijkvloers, 10 op de 1^{ste} verdieping, 10 op de 2^{de} verdieping, 10 op de 3^{de} verdieping, 10 op de 4^{de} verdieping en 2 logementstudio's op de 5^{de} verdieping.

1.2

Het onroerend goed wordt geleverd in de staat waarin het zich vandaag bevindt, na inlichting betreffende de staat van het pand vanwege de Verhuurder en diverse (technische) onderzoeken/bezoeken vanwege de Huurder voorafgaand aan de ondertekening van onderhavige overeenkomst. De Huurder zal zoals verder beschreven zelf op eigen kosten voor de inrichting en desgevallend aanpassing van het Goed en/of de afzonderlijke privatieve en/of gemeenschappelijke delen instaan.

De Huurder zal het goed in ontvangst nemen in de staat waarin het zich bevindt, inclusief de resterende aanwezige inboedel die afzonderlijk zal worden beschreven in de **Bijlage: lijst over te nemen roerende goederen** alsook eventuele andere inboedel die nog aanwezig zou kunnen zijn in het Goed. De Huurder zal zelf instaan voor het leeghalen van het Goed en de inrichting/indeling die zij zelf wenst. De Huurder is een aankoopssom ten bedrage van 7.000 EUR EUR verschuldigd voor de over te nemen inboedel zoals opgesomd in bijlage.

De 2 olijfbomen horen niet tot de inboedel die kan overgenomen worden. De olijfbomen zullen bij het einde van de looptijd blijven staan. De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud van deze bomen.

Aan het einde van onderhavige overeenkomst zal de Huurder evenwel het goed leeg en borstelschoon terug moeten aanbieden aan de Verhuurder en dus niet in dezelfde staat als hij het ontvangen heeft, behoudens eventuele zaken die onroerend zouden zijn geworden ingevolge incorporatie conform art. 3.47 van het Burgerlijk Wetboek.

1.3

De Huurder zal het Goed kunnen betrekken vanaf 1 augustus 2022. De Verhuurder zal ten laatste op 1 augustus 2022 alle sleutels, eventuele certificaten, codes en alle andere relevante informatie aangaande de toegang en het gebouw aan de Huurder bezorgen.

1.4

Bij het Goed zijn niet inbegrepen: de meters, kabels, buizen, leidingen of andere voorzieningen en installaties die de Stad of derden verhuren of ter beschikking stellen aan een bezetter van het Goed of aan derden, en, behoudens andersluidende bepaling in deze overeenkomst, alle voorzieningen of installaties die geïnstalleerd zijn of die zullen worden geïnstalleerd in of op het Goed door een derde die er zich de eigendom van heeft voorbehouden, in het kader van een distributienetwerk van energie, teledistributie, telecommunicatie, radiocommunicatie of gegevenstransmissie alsook alle roerende goederen die zich in het Goed (zullen) bevinden, met uitzondering evenwel van deze die onroerend zijn door incorporatie of bestemming.

De Huurder verklaart kennis te hebben van alle heersende en lijdende, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare of verborgen erfdiensbaarheden waarmee het Goed gebaat of bezwaard is, met dien verstande dat het de Huurder vrij staat om zich te beroepen op de voordelen van de ene en zich te verdedigen tegen de andere. De Verhuurder is geen vrijwaring verschuldigd voor deze erfdiensbaarheden.

De Verhuurder wijst de Huurder o.a. op de erfdiensbaarheden zoals beschreven in de basisakte d.d. 7 november 1991 en de wijzigende akte d.d. 4 maart 1994, gevoegd in bijlage.

2. Bestemming van het Goed

2.1

Het Goed is vergund bij beslissing d.d. 4 oktober 1995 als appartementsgebouw (meergezinswoning) met 42 woonegelegenheden (en maakt deel uit van een toenmalig groter project). Het is bestemd voor gebruik als woonelegenheden/hoofdverblijfplaats en werd voorafgaand aan onderhavige overeenkomst gebruikt als huisvesting van ouderen met een bepaalde mate van zelfredzaamheid (assistentiewoningen).

Deze bestemming werd stopgezet (lees: de Verhuurder heeft de individuele woonovereenkomsten beëindigd) in de aanloop van de verkoop en/of verdere ontwikkeling van het Goed, kennis hebbende van de op dat ogenblik lopende onderhandelingen met de Huurder in het kader van onderhavige overeenkomst.

2.2

Partijen verklaren dat de Huurder het Goed zal aanwenden voor de (tijdelijke) huisvesting van oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne.

De Verhuurder wijst er op dat de afzonderlijke woonentiteiten louter geschikt waren voor de huisvesting van alleenstaanden of koppels (max. 1 à 2 personen) in het kader van de vroegere assistentiewoningen en in functie van de effectieve oppervlakte van deze entiteiten, rekening houdend met de dienaangaande geldende regelgeving. Geenszins zijn deze entiteiten geschikt voor groepshuisvesting binnen één en dezelfde privatieve entiteit. De Huurder is evenwel vrij om – op eigen verantwoordelijkheid – het gebruik te voorzien dat zij het meest geschikt acht voor de uitvoering van haar doelstellingen, met dien verstande dat deze alle gevolgen daarvan ((brand)veiligheid, inrichting, belasting op nutsvoorzieningen, afvoeren en putten, ...) voor eigen rekening dient te dragen.

De Huurder verklaart dat zij voorafgaand aan het sluiten van onderhavige overeenkomst de nodige (interne) adviezen heeft ingewonnen waaruit is gebleken dat de door de Huurder geplande bestemming geenszins in strijd is met de voorliggende vergunning en/of gebruiksmogelijkheden van het Goed.

De Huurder beslist zelf of huisdieren al dan niet toegelaten zijn.

2.3.

Partijen verklaren bovendien dat de (tijdelijke) bestemming die de Huurder zal voorzien, waarbij deze Huurder ook tussenkomt in haar hoedanigheid van OCMW Gent, geenszins een impact kan/zal hebben op de voorliggende vergunningsstatus inclusief alle omgevingsrechtelijke en burgerrechtelijke mogelijkheden die daaraan gekoppeld zouden kunnen worden (desgevallend in functie van de datum van toekenning van de desbetreffende vergunning) noch op de toekomstige verkoop- en/of ontwikkelingsmogelijkheden.

De Huurder kan het bestaan van onderhavige overeenkomst niet op enige benadelende wijze meenemen in haar adviezen of beoordelingen t.a.v. de Verhuurder of eventuele kandidaat-rechtsopvolgers van de Verhuurder in het kader van eender welke (toekomstige) rechtshandeling en/of aanvraag tot bevestiging van bepaalde principes en/of vergunningen.

2.4

De bestemming van het Goed mag door de Huurder niet worden gewijzigd zonder schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van de Verhuurder. Elke wijziging dienaangaande zal integraal ten laste zijn van de Huurder die de Verhuurder in voorkomend geval integraal zal vrijwaren voor alle schade, burger-/omgevingsrechtelijke gevolgen of eventuele fiscale (meer)lasten.

Het is de Huurder slechts toegestaan de bestemming van (een gedeelte van) het Goed rechtstreeks of onrechtstreeks te wijzigen indien hij de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder heeft verkregen tenzij een wijziging zich opdringt ingevolge een wetwijziging of een dwingend besluit of een beslissing van een gerechtelijk orgaan of administratieve overheid.

Elke bestemming en/of gebruik die/dat gekwalificeerd zou kunnen worden als verontreinigende activiteit (ingevolge het eigenlijke gebruik en/of de tijdelijke opslag van bepaalde materialen) is expliciet uitgesloten. Deze bepaling kan nooit beperkend worden geïnterpreteerd door te verwijzen naar enige specifieke wettelijke en/of administratieve bepalingen. De Huurder zal zich tijdens de duur van deze onderhavige overeenkomst aan alle milieunormen die vastgesteld zijn in de toepasselijke wetgeving en reglementen dienen te conformeren. De Huurder verbindt zich ertoe om geen risico-inrichting in/op het gehuurde goed te vestigen in de zin van deze zoals bepaald op de indelingslijsten van VLAREBO en het VLAREM.

Indien de Huurder bepaalde inrichting en/of gebruik zou voorzien waarvoor (bijkomende) goedkeuringen, attesten e.a. vereist zouden zijn, zal de Huurder hiervoor het nodige doen alvorens het desbetreffende gebruik te voorzien. De Verhuurder verwijst hiervoor o.a. naar de nodige toelatingen bij het FAVV voor het gebruik van de grootkeuken, die zij in het kader van de stopzetting van het gebruik als assistentiewoningen heeft stopgezet.

2.5

De huurovereenkomst zal onderhevig zijn aan het gemeen recht met uitsluiting van eender welke bestemming of gebruik die enig dwingend huurstelsel van toepassing zou kunnen maken.

Gelet op het feit dat de door de Huurder vooropgestelde bestemming gericht is op de tijdelijke huisvesting van oorlogsvluchtelingen kan deze nooit als hoofdverblijfplaats van de uiteindelijke gebruikers worden aanzien, waardoor de toepassing van het Woninghuurdecreet expliciet wordt uitgesloten. Zowel op onderhavige overeenkomst als op de overeenkomsten die de Huurder desgevallend zal sluiten met de eindgebruikers. De Verhuurder bevestigt dat domiciliëring van de gebruikers toegestaan is voor de duur van deze overeenkomst rekening houdend met de door de Huurder voorziene bestemming.

3. Duur

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd vanaf 1 augustus 2022 tot en met 28 februari 2023. De Huurder heeft de mogelijkheid onderhavige huurovereenkomst eenzijdig op te zeggen, rekening houdend met een opzegperiode van 2 maanden. Elke andere vervroegde opzegmogelijkheid wordt expliciet uitgesloten.

De Huurder heeft, na het verstrijken van de duurtijd van het contract, recht op een verlenging van de huurovereenkomst met een periode van min.1 tot maximum 6 maand. De Huurder zal zijn voornemen tot het verlengen van de huurovereenkomst, evenals de periode van verlenging, uiterlijk 3 maanden voorafgaand aan de vervaldag van de overeenkomst, schriftelijk aan de Verhuurder ter kennis brengen, waarna de overeenkomst automatisch zal verlengd worden voor de gewenste periode.

Na deze eerste periode van verlenging kunnen partijen een bijkomende periode van verlenging overeenkomen. De Huurder zal dit verzoek tot bijkomende verlenging uiterlijk 3 maanden voorafgaand aan de vervaldag van de overeenkomst, schriftelijk aan de Verhuurder ter kennis brengen, waarbij ook de gewenste periode van verlenging wordt meegedeeld. De Verhuurder laat uiterlijk binnen de 14 dagen na dit verzoek weten of deze verlenging aanvaard wordt. De overeenkomst kan als dusdanig meermaals verlengd worden.

4. Basishuurprijs - indexatie

4.1

De huur wordt toegestaan en aanvaard tegen betaling door de Huurder aan de Verhuurder van een basisvergoeding van zesentwintigduizend vijfhonderd euro (26.500 **EUR**) per maand, hierna de "**Basishuurprijs**".

De Verhuurder kent een huurvrije periode toe aan de Huurder, gelet op de voorziene bestemming, om het pand geschikt te maken voor het gebruik dat zij voor ogen heeft (zie verder) te rekenen tot en met augustus 2022. De Huurder zal derhalve slechts voor het eerst huur verschuldigd zijn voor de maand september 2022.

De Basishuurprijs is maandelijks en op voorhand betaalbaar binnen de 5 werkdagen na het begin van elke maand. Om boekhoudkundige redenen kan OCMW Gent de eerste betaling van de huurprijs pas in oktober 2022 betalen. Bijgevolg zal de eerste maand huur, zijnde september 2022, worden betaald tussen 1 en 5 oktober, samen met de huur van de maand oktober 2022. Vanaf november lopen de betalingen van de huur maandelijks.

Indien de Huurder de Basishuurprijs (geheel of gedeeltelijk) laattijdig aan de Verhuurder zou betalen, zal de wettelijke interestvoet in rekening worden gebracht op het verschuldigd gebleven bedrag, te vermeerderen met een forfaitaire vergoeding ten bate van de administratie- en inningskosten ten belope van 50 euro, of hoger indien de werkelijke administratie- en inningskosten worden aangetoond.

De Basishuurprijs is betaalbaar via overschrijving op de bankrekening van de Verhuurder BE95 0682 4868 2058.

4.2

De huur zal jaarlijks op datum van de inwerkintreding (ondertekening) worden geïndexeerd conform de bepalingen uit artikel 1728 bis oud Burgerlijk Wetboek, zijnde:

Basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De Basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst zoals hoger gedefinieerd. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

5. Huurwaarborg

OCMW Gent dient geen waarborg te stellen voor de uitvoering van deze overeenkomst.

6. Plaatsbeschrijving

Er zal tussen Partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede als bij het verlaten van het gehuurde goed, binnen de 14 dagen na het desbetreffende tijdstip dat aanleiding geeft tot het opmaken ervan.

Zij duiden daartoe aan: Landmeterskantoor Van Eester bv, Franklin Rooseveltlaan 349, bus 43, 9000 Gent.

Indien deze aangeduide persoon bij het verlaten van het gehuurde goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de Partijen er zich toe binnen de veertien (14) dagen een deskundige aan te duiden.

Bij gebreke aan overeenstemming ter zake wendt de meest gerede Partij zich tot de rechter.

De Huurder verbindt zich ertoe het goed in dezelfde staat aan de Verhuurder terug te geven als deze waarin zij het goed ontvangen heeft, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 1.2. en met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade en behoudens de (inrichtings)werken uitgevoerd door het OCMW Gent, zoals opgenomen onder artikel 8 van onderhavige huurovereenkomst..

Alle werken uitgevoerd door de Huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder zijn, voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De Verhuurder zal altijd kunnen eisen dat het gehuurde goed in de oorspronkelijke toestand hersteld wordt, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

7. Verplichtingen van de Huurder en de Verhuurder

7.1 Kosten en belastingen

De kosten voor de abonnementen op en het verbruik van water, gas elektriciteit en verwarming, alsook de eventuele aansluitingskosten, kosten voor de abonnementen op en het verbruik van teledistributie, internet en telefoon, zijn ten laste van de Huurder. De Huurder wordt er op gewezen dat er mogelijks voor de/bepaalde nutsvoorzieningen in het Goed geen afzonderlijke (tussen)tellers beschikbaar zijn gekoppeld aan de individuele privatieven. De Huurder zal zelf het nodige nazicht uitoefenen en hier rekening mee houden bij het verdere gebruik van het Goed.

Alle belastingen en taksen van eender welke aard die door de Staat, de Provincie, de Stad of andere openbare overheidsinstellingen worden opgelegd, of die in de toekomst zullen worden opgelegd, vallen ten laste van de Huurder, met inbegrip van de belasting op leegstand, tweede verblijf en alle andere inclusief de onroerende voorheffing die *pro rata* zal worden verrekend in functie van het gebruik van het Goed.

7.2 Onderhoud en herstellingswerken

Het goed wordt geleverd in de staat waarin het zich actueel bevindt. De Verhuurder wijst de Huurder er op dat er diverse (renovatie)werken noodzakelijk zijn om het Goed aan te wenden en/of (verder) te gebruiken voor de bestemming zoals hoger beschreven.

Bij de aanvang van de huurovereenkomst 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.

De Verhuurder heeft steeds het recht het Goed te bezoeken ten einde zich van de staat te kunnen vergewissen en zijn eventuele verplichtingen na te komen. Dergelijk bezoekrecht geldt eveneens in elke situatie van opzeg of einde van de te ondertekenen huurovereenkomst, alsmede in het kader van een eventuele overdracht van de daaraan verbonden rechten dan wel de eigendomsrechten op het Goed of een deel ervan. De daartoe noodzakelijke bezoeken kunnen steeds plaatsvinden op elke dinsdag en donderdag van 17u tot 19u. De Verhuurder mag in voorkomend geval ook alle aanplakbrieven (laten) ophangen aan het Goed.

De Huurder zal het Goed tijdens de duur van deze onderhavige overeenkomst in goede staat onderhouden en zal overeenkomstig de artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek instaan voor alle huurdersherstellingen of geringe herstellingen tot onderhoud, zonder enige tussenkomst van de Verhuurder.

Ook alle overige huurherstellingen vallen ten laste van de Huurder, waaronder o.a. wordt begrepen:

- Het regelmatige onderhoud en nazicht van de verwarmings- elektriciteits- en gasinstallatie en het laten keuren hiervan. Als het gebouw uitgerust is met centrale verwarming, zal de huurder met een erkend vakman een onderhoudscontract afsluiten, dat minstens een jaarlijkse nazicht- en onderhoudsbeurt omvat.
- De schouwen laten vegen, minstens jaarlijks.
- Alle installaties, leidingen en toestellen in goede staat van werking te behouden. Zij moeten gevrijwaard worden voor vorst en andere risico's.
- Het sluiten en aanhouden van een onderhoudsovereenkomst met een erkende firma voor de lift en hiervoor alle nodige controles en herstel te laten uitvoeren.
- Het onderhoud en nazicht van de sanitaire installatie, met inbegrip van het ontkalken van de boiler, het vervangen van kranen, ontstoppen van leidingen enz,... kleine herstellingen van afvoerbuizen en leidingen.
- Het laten ledigen van alle (ruimings)putten en onderhouden en reinigen van afvoerpijpen en goten.
- Het installeren, onderhouden en herstellen van alle mogelijke voorzieningen inzake brandveiligheid.
- Het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade .

Het pand dient te worden onderhouden zoals een goede huisvader dit zou doen.

Huisvuil, restafval, GFT,PMD, KGA, glas en papier mogen op geen enkel moment in de gemeenschappelijke delen van het gebouw geplaatst worden noch elders buiten het Goed zelf. Alleen reglementaire vuilnisbakken mogen worden gebruikt. De Huurder is verantwoordelijk om zelf alle vuilnis ten gepaste tijde buiten te plaatsen op de daartoe voorziene plaatsen en tijdstippen.

De Verhuurder neemt op zijn beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 ev. van het Burgerlijk Wetboek.

De Huurder zal onmiddellijk en per aangetekende brief aan de Verhuurder de noodzaak medelen van iedere herstelling die de Verhuurder op zich moet nemen. Laat de Huurder na dit te doen, dan is deze verantwoordelijk voor de schade en/of toename in kosten die voor de Huurder, voor de Verhuurder dan wel voor derden uit deze niet- of laattijdige mededeling voortvloeit.

De Huurder zal de Verhuurder toegang verlenen tot het Goed, teneinde de staat van het Goed na te gaan, de inachtneming van de bepalingen van onderhavige overeenkomst te controleren, om de nodige inspectie en herstellingen uit te kunnen voeren.

8. Veranderingen aan het Goed

8.1

De Huurder aanvaardt het Goed in de staat waarin het zich bevindt, zoals zal beschreven worden in de plaatsbeschrijving die zal opgesteld worden door een deskundige zoals hoger beschreven.

Het is de Huurder evenwel toegelaten om op zijn exclusieve kosten en risico en in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving veranderingen³ aan het Goed aan te brengen en/of tot stand te brengen rekening houdend met de hoger beschreven bestemming, voor zover:

- deze werken in overeenstemming zijn met de bestemming van het Goed;
- deze werken geen belangrijke negatieve impact hebben op de waarde van het Goed; en de Huurder geen inbreuk pleegt op eender welke toepasselijke wettelijke of reglementaire bepaling;
- de Huurder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating heeft verkregen van de Verhuurder;
- Deze werken geen wijziging aanbrengt aan het aantal beschikbare entiteiten en de oppervlakte daarvan, tenzij deze wijziging aan het einde van de overeenkomst – naar keuze van de Verhuurder – ongedaan zou worden gemaakt;
- Er geen waardeverminderende wijziging zou worden doorgevoerd aan de aanwezige (branddetectie)systemen, nutsvoorzieningen en andere gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de afzonderlijke privatieve entiteiten;

De Huurder voorziet volgende werken uit te voeren:

- Cilinder vervangen
- Klink + cilinder in deur wasplaats steken
- Aansluiten afvoer keuken
- Aankopen 2 boilers warm water voor onder gootsteen + plaatsing
- Aansluiten KW en WW op kraan gootsteen keuken + kopen kraan keuken
- Installeren dampkappen Keuken + afvoer
- vervangen rookdetector met hitte sensor
- Elektriciteit: Plaatsen van thermische detectoren in doucheruimte
- Elektriciteit: zorgen voor afvoer van verluchting douche richting de zolder
- Elektriciteit: zorgen voor gat van 170mm diameter voor keukendampkap
- Sanitair: Circulatiepomp op elektrische grote boiler plaatsen
- Sanitair: Kleine boilers in kamers afkoppelen en wegnemen
- Sanitair: vergruizer weg nemen
- Sanitair: doorstroomboiler in de keuken voorzien (2x 15L) onder pompbak. Aansluiten

³ Eender welke wijziging, aanpassing, oprichting aan of binnen het Goed.

- op WW-circuit.
- Bouw: Tegels die los liggen vast leggen.
 - Elektriciteit: Kasten slotvast maken.
 - WC/Lavabo afschermen dmv gordijnen.
 - Tape op vloer in kamer 3 > afwerking.
 - Opvullen van gaten in diverse kamers.
 - Folie kleven op raam douches heren.
 - 2 tegels van het plafond in kamer 6 vervangen.

Onverminderd de tweede alinea van deze paragraaf en zonder afbreuk te doen aan de overige bepalingen in deze, is het de Huurder toegelaten om alle werken uit te voeren die vereist zijn om zich te conformeren aan nieuwe toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen, en is het de Huurder toegelaten om alle werken uit te voeren die redelijkerwijze noodzakelijk geacht worden door de Huurder om te dienen voor de bestemming die voorzien is.

Het is bovendien de uitsluitende verantwoordelijkheid van de Huurder om het Goed geschikt te maken voor het specifieke gebruik dat zij voorzien heeft zodat alle verplichtingen en/of nodige/nuttige werken inzake elektriciteit, water, gas, verwarming, sanitair (aan- en afvoer), branddetectie en brandveiligheid in het algemeen, ... dienen te worden aangepast/geverifieerd alvorens het Goed ook effectief in gebruik te gaan nemen.

Gelet op de verplichtingen voortvloeiende uit deze onderhavige overeenkomst voor de Huurder, komen de Partijen uitdrukkelijk overeen dat zulke werken of aanpassingen geacht worden deel uit te maken van het Goed alsof zij daarvan deel uitmaakten op vandaag, ten gevolge waarvan alle verwijzingen naar het Goed in deze onderhavige overeenkomst automatisch betrekking hebben op de werken en aanpassingen.

Op het einde of bij de beëindiging van de onderhavige overeenkomst zal het Goed worden teruggegeven aan de Verhuurder, zonder dat enige vergoeding dient te worden betaald door de Verhuurder, rekening houdend met de normale slijtage en ouderdom, zonder echter afbreuk te doen aan de onderhouds- en herstellingsverplichtingen van de Huurder. Het Goed, met inbegrip van de werken uitgevoerd door de Verhuurder of de Huurder, zal worden teruggegeven aan de Verhuurder in goede staat van onderhoud en herstel, in overeenstemming met de verplichtingen van de Huurder zoals die voortvloeien uit onderhavige overeenkomst.

Mocht de Huurder na akkoord van de Verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een aanpassing/aanvulling van het postinterventiedossier zou nodig zijn, dan zal de Huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de Verhuurder ter beschikking gestelde oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de Verhuurder. De Huurder zal een opdeling maken tussen het PID met betrekking tot gemeenschappelijke delen in het Goed en het PID met betrekking tot alle afzonderlijke privatieven in het Goed.

9. Verzekeringen

De Huurder zal alle risico's verbonden aan zijn hoedanigheid van huurder (na ondertekening van de huurovereenkomst) op behoorlijke wijze laten verzekeren gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst. Onder deze dekking zal minstens alle vormen van brand-, glas, en waterschade worden gedekt.

De Huurder zal op eerste verzoek van de Verhuurder een afschrift van deze polis voorleggen, bij gebreke waaraan het de Verhuurder is toegelaten om een eigen dekking te onderschrijven ter dekking van deze risico's en dit op kosten van de Huurder.

Tijdens de uitvoering van werken in opdracht van de Huurder zal deze ervoor instaan dat hiervoor een (bijkomende) verzekering werd afgesloten die alle mogelijke vormen van aansprakelijkheid dekt, zijnde zowel deze ingevolge artikel 1382 oud Burgerlijk Wetboek als deze ingevolge artikel 3.101 e.v. van het nieuw Burgerlijk Wetboek, met integrale vrijwaring ten aanzien van de Verhuurder.

10. Sancties - ontbinding en einde van onderhavige overeenkomst

10.1 Inbreuk door de Huurder

De Verhuurder heeft het recht, zonder enige verplichting, om, indien de Huurder één van zijn verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst niet naleeft, deze tekortkoming te herstellen op kosten van de Huurder, indien, binnen de maand na verzending van een aangetekend schrijven waarbij de Huurder verzocht wordt deze tekortkoming te herstellen, de Huurder deze tekortkoming niet heeft hersteld. De Huurder zal echter, binnen de 14 dagen na de verzending van dergelijke kennisgeving, de Verhuurder in kennis stellen van de handelingen die hij heeft gesteld en de maatregelen die hij heeft genomen om de tekortkoming te herstellen.

De rechten toegekend aan de Verhuurder op basis van dit artikel doen geen afbreuk aan andere rechten en rechtsmiddelen die hem naar Belgisch recht of onder deze onderhavige overeenkomst toekomen (met inbegrip van het recht om de uitvoering in natura te vragen van de verplichtingen van de Huurder).

10.2 Inbreuk door de Verhuurder

Indien de Verhuurder één van zijn verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst niet naleeft, heeft de Huurder het recht, zonder enige verplichting, om deze tekortkoming te herstellen op kosten van de Verhuurder, indien, binnen de drie (3) maanden na verzending van een aangetekend schrijven waarbij de Verhuurder verzocht wordt deze tekortkoming te herstellen, de Verhuurder deze tekortkoming niet heeft hersteld.

Indien de Verhuurder één van zijn verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst niet naleeft en indien deze tekortkoming (i) een belangrijke vermindering van de waarde (huurwaarde of marktwaarde) van het Goed kan veroorzaken of (ii) een zware inbreuk kan uitmaken op een bepaalde wettelijke of reglementaire bepaling van welke aard ook, zal de Huurder volgende keuzemogelijkheden hebben indien, binnen drie (3) maanden na de verzending van een aangetekend schrijven waarbij de Verhuurder verzocht werd de tekortkoming te herstellen, de Verhuurder deze tekortkoming niet heeft hersteld. De Huurder zal in voorkomend geval het recht hebben om het geschil aan de bevoegde rechtbanken om de beëindiging van onderhavige Overeenkomst te bekomen dan wel de uitvoering in natura van de verplichtingen van de Verhuurder af te dwingen.

De rechten toegekend aan de Huurder op basis van dit artikel doen geen afbreuk aan andere rechtsmiddelen van de Huurder (met inbegrip van het recht om de uitvoering in natura te vragen van de verplichtingen van de Verhuurder) en aan zijn andere rechten voortvloeiend uit onderhavige onderhavige overeenkomst.

10.3 Ontbinding van rechtswege

Onderhavige overeenkomst zal van rechtswege ontbonden zijn in geval van gehele of gedeeltelijke vernietiging van het Goed ingevolge een voorval dat niet voor verzekering vatbaar is of ingeval van vernietiging van het Goed ingevolge een voor verzekering vatbaar voorval maar wanneer het Goed door overmacht niet weder-opbouwbaar is. In geval van vernietiging van het Goed ingevolge een voorval dat niet voor verzekering vatbaar is, zal de Huurder geen vergoeding verschuldigd zijn, behoudens vergoedingen die op dat ogenblik reeds verschuldigd maar nog niet betaald zijn (o.a. Basishuurprijs en belastingen verschuldigd tot op het ogenblik van ontbinding).

11. Verkoop - ontwikkeling

De Verhuurder wijst de Huurder er op dat zij momenteel de intentie heeft om het Goed te verkopen en/of verder te ontwikkelen, ongeacht binnen welke rechtshandeling en/of transacties dit zou plaatsen en ongeacht welke juridische structuur en/of verhouding hiervoor zou worden opgezet, en zal de Huurder op de hoogte brengen over recente ontwikkelingen omtrent deze verkoop en/of verdere ontwikkeling.

De Verhuurder, alsmede al haar raadgevers, experts en kandidaat-kopers/partners, dient/dienen hiervoor steeds toegang te kunnen nemen tot de gemeenschappelijke delen van het Goed en – mits overleg met de daarvoor verantwoordelijke aangestelde(n) van de Huurder – eveneens op afspraak tot de privatieve delen van het Goed opdat alle nodige en nuttige handelingen, opmetingen, nazichten e.a. kunnen worden uitgevoerd m.o.o. de geplande verkoop dan wel uit te voeren ontwikkeling.

Bij eventuele overdracht aan een derde of vestiging van bepaalde genotsrechten ten behoeve van een derde zal deze derde alle rechten en plichten uit onderhavige overeenkomst overnemen van de Verhuurder.

12. Overdracht – onderverhuuring

Het is de Huurder niet toegestaan haar rechten geheel noch gedeeltelijk over te dragen, noch onder te verhuren aan derden, **behoudens** alle noodzakelijke contracten in het kader van de terbeschikkingstelling van de privé-eigen in het Goed rekening houdend met de door de Huurder voorziene bestemming.

De Huurder zal er evenwel toe instaan dat deze contracten nooit de duurtijd van onderhavige overeenkomst kunnen overschrijden, zodat minstens met betrekking tot de looptijd van de door haar te sluiten overeenkomst integraal de duurtijd en opzeggingsmogelijkheden zoals hoger voorzien kunnen worden gerespecteerd.

De Huurder dient er bovendien voor in te staan dat geen enkele overeenkomst noch enige contractuele bepaling daaruit de rechten van de Verhuurder zoals in deze voorzien zou kunnen verhinderen, verminderen, bezwaren of op enige wijze bemoeilijken.

13. Onteigening

In geval van een volledige of gedeeltelijke onteigening van het Goed zal de Verhuurder de Huurder in staat stellen deel te nemen aan de evaluatieprocedure vooraleer de onteigeningsvergoeding wordt vastgesteld, ten einde te bepalen of hij deze vergoeding, wat hem betreft, goed vindt. De onteigeningsvergoeding zal aan de Huurder en de Verhuurder worden uitgekeerd conform het verdelingsplan dat tussen de Partijen wordt overeengekomen, zonder dat zij van elkaar enige vergoeding kunnen vorderen noch dat zij elkaars vergoeding op negatieve wijze mogen beïnvloeden.

In geval van betwisting zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbanken.

14. Overige bepalingen

Onderhavige overeenkomst vervangt en treedt in de plaats van alle overeenkomsten en voorafgaande communicatie die tot op heden werden afgesloten tussen de Partijen met hetzelfde voorwerp, doch met dien verstande dat deze wel kunnen dienen ter interpretatie van bepaalde bepalingen alsook dat zij dienstig zijn en blijven teneinde de informatieverplichtingen van Partijen te beoordelen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Huurder/OCMW Gent. 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 huurder/OCMW zal de overeenkomst desgewenst laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

De nietigheid van een bepaling van de onderhavige overeenkomst brengt niet de nietigheid met zich mee van de volledige onderhavige overeenkomst. De Partijen zullen te goeder trouw

onderhandelingen aanvatten ten einde de nietige bepaling te vervangen door een andere bepaling, die zo dicht mogelijk aansluit bij de bedoeling van de nietige bepaling.

De bijlagen en addenda hierbij maken een integraal deel uit van de onderhavige overeenkomst.

Het feit dat een Partij geen beroep doet op een binnen de onderhavige overeenkomst toegekend recht of mogelijkheid, kan geenszins worden beschouwd als een afstand van dit recht of deze mogelijkheid.

Alle amendementen of wijzigingen aan de onderhavige overeenkomst treden pas in voege als ze schriftelijk werden opgesteld en ondertekend door de naar behoren gevolmachtigde vertegenwoordigers van de Partijen.

Alle mededelingen of andere formele communicatie waarin de onderhavige overeenkomst voorziet of die in verband met de onderhavige overeenkomst gebeuren, zijn slechts geldig (tenzij specifiek anders overeengekomen in de onderhavige overeenkomst) indien ze persoonlijk of per koerier worden afgegeven of per aangetekende post telkens voorafgegaan door e-mail worden gezonden naar de door Partijen gekende en gebruikte communicatiegegevens. Elke mededeling of andere communicatie onder de onderhavige overeenkomst wordt geacht gegeven te zijn:

- indien overhandigd aan een Partij in persoon, op het tijdstip van de overhandiging; of,
- indien verzonden per aangetekende post, op i) de werkdag volgend op het tijdstip van verzending, op voorwaarde dat zowel de Verhuurder als de Huurder hun maatschappelijke zetel in België hebben; of ii) de derde werkdag volgend op het tijdstip van verzending, indien de Verhuurder en/of de Huurder hun maatschappelijke zetel buiten België hebben; of
- indien gedaan per e-mail: op de transmissiedatum.

Onderhavige overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht. Alle geschillen tussen de Partijen, die voortvloeien uit of verband houden met onderhavige overeenkomst, worden exclusief en definitief beslecht door het bevoegde Vredegerecht van de plaats waar het Goed gelegen is.

Onderhavige overeenkomst wordt ondertekend in twee exemplaren, waarvan elke Partij erkent één exemplaar ondertekend te hebben ontvangen. Opgemaakt te Gent, op (zie datum handtekening).

Voor de Huurder

Voor de Verhuurder/OCMW Gent

Voor de voorzitter van de raad voor
maatschappelijk welzijn
Bij delegatiebesluit van 3 januari 2022

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur Stad en OCMW

Hafsa El-Bazioui,
schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair
Management en Internationale
Solidariteit

Bijlage: lijst afzonderlijke entiteiten:

<u>Nummer</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Oppervlakte</u>
00A	permanentieruimte	18
001	studio	29
002	studio met aparte slaaphoek	31
101	groot	48
102	groot	48
103	middelgroot	38
104	middelgroot	38
105	middelgroot	38
106	middelgroot met terras	38
107	studio	27
108	studio met terras	38
109	middelgroot	39
110	middelgroot met terras	39
201	groot	48
202	groot	48
203	middelgroot	38
204	middelgroot	38
205	middelgroot	38
206	middelgroot	38
207	studio	27
208	studio met slaaphoek	38
209	middelgroot	39
210	middelgroot	39
301	groot	48
302	groot	48
303	middelgroot	38
304	middelgroot	38
305	middelgroot	38
306	middelgroot	38
307	studio	27
308	studio met slaaphoek	38
309	middelgroot	39
310	middelgroot	39
401	groot	48
402	groot	48
403	middelgroot	38
404	middelgroot	38
405	middelgroot	38
406	middelgroot	38
407	studio	27
408	studio met slaaphoek	38
409	middelgroot	39

410	middelgroot	39
501	studio met terras	24
502	studio met terras	22
	TOTAAL	1.670

Bijlage: lijst over te nemen roerende goederen:

Hieronder volgt een summier opsomming van alle goederen die worden overgenomen. Alle andere goederen waar niet van gesproken wordt, worden ook aanzien als overgenomen.

!NOG AAN TE VULLEN!

Bijlage: basisakte d.d. 7 november 1991 en de wijzigende akte d.d. 4 maart 1994