



Vergadering van 20 september 2022

2022_GR_00701 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed gelegen te Gent, Kleine Gentstraat 46, middels het toekennen van een huursubsidie - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1 en artikel 41, 23°.
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII 'Huur'.

Motivering

Tussen de Stad Gent en de vzw Tennisclub Borluut, met maatschappelijke zetel Kleine Gentstraat 46, 9051 Sint-Denijs-Westrem, werd op 23 oktober 2006 een huurovereenkomst gesloten waarbij de Stad Gent een tennisaccommodatie, bestaande uit een enkel en dubbel tennisterrein, een paviljoen in het Borluutpark en enkele lokalen in de kelders van het Kasteel Borluut, gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kleine Gentstraat 46, kadastraal bekend onder Gent, 25ste afdeling, sectie D, perceelnummer 0006B en delen van percelen met nummers 0003D en 0006E, in huur heeft gegeven voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 november 2006 en eindigend op 31 oktober 2015.

Bij gemeenteraadsbesluit d.d. 23 november 2015 werd voormelde huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006 verlengd voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 november 2015 en eindigend op 31 oktober 2021, door middel van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006.

De vzw Tennisclub Borluut richtte opnieuw een vraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst tussen partijen. De Sportdienst wil deze vzw een locatie blijven aanbieden. De geschatte huurprijs voor dit goed bedraagt 11.000,00 euro per jaar. De huurder zal een bedrag van 3.561,16 euro per jaar betalen, en voor het saldo van 7.438,84 euro per jaar wordt een huursubsidie toegekend ter waarde van de gederfde huurontvangsten, binnen de bevoegdheid van de Sportdienst.

Door middel van dit besluit wordt aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd het sluiten van de huurovereenkomst goed te keuren en aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de nominatieve subsidie, gekoppeld aan deze huurovereenkomst en ten behoeve van de vzw Tennisclub Borluut, goed te keuren onder de volgende voorwaarden:

1. er moet duidelijk worden bewezen dat de betrokken huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de geschatte huurwaarde van het te huren pand geheel of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 10 'stadsdagen' die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
 - de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
 - de club op deze momenten de cafetaria uitbaat.
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...);
5. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
6. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de vzw;
7. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 8/08/22

Vastleggingnummer(s): 20220805

Voorgestelde uitgaven: € 15.030,27

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie voor een bedrag van 3.255,09 euro per jaar (541,52 euro voor het jaar 2021) kan vanaf 1 november 2021 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2022 ev. Dit is een verderzetting van de lopende, budgettair voorziene, huursubsidie. Conform het goed te keuren kader huursubsidies wordt, naast de budgettair te voorziene subsidie van 3.255,09 euro per jaar, de toegekende huursubsidie ter waarde van 4.183,75 euro per jaar binnen de bevoegdheid van de Sportdienst niet-budgettair verwerkt in Planon. Dit bedrag stemt overeen met de stijging van de huurwaarde als gevolg van de herschatting van het gebouw. Het dossier betreft een verlenging van een bestaande situatie en valt onder de voorwaarden voor niet-budgettaire verwerking. Het visum is niet van toepassing op dit bedrag gezien er geen uitgaande kasstroom is. De uitgaven voor nutsvoorzieningen voor een bedrag van 1.755,00 euro per jaar (292,50 euro voor het jaar 2021) kunnen vanaf 1 november 2022 geboekt worden op budgetplaats 34980000 voor het boekjaar 2022 ev.

Dienst	Sportdienst	Themagebouwen
Budgetplaats	344740000	34980000
Categorie	E subs.	E

Subsidiecode	XHU.HUU	NIET-RELEVANT
2021	541,52	292,50
2022	3.255,09	1.755,00
2023	3.255,09	1.755,00
2024	2.712,58	1.462,50
Totaal	9.765,27	5.265,00

Verwachte ontvangsten: € 25.713,75

Gebudgetteerd: Ja

De huursubsidie voor een bedrag van 3.255,09 euro per jaar (542,52 euro voor het jaar 2021) kan vanaf 1 november 2021 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2021 ev. Dit is een verderzetting van de lopende, budgettaire voorziene, huursubsidie. Conform het goed te keuren kader huursubsidies wordt, naast de budgettaire te voorziene subsidie van 3.255,09 euro per jaar, de toegekende huursubsidie ter waarde van 4.183,75 euro binnen de bevoegdheid van de Sportdienst niet-budgettaire verwerkt in Planon. Dit bedrag stemt overeen met de stijging van de huurwaarde als gevolg van de herschatting van het gebouw. Het dossier betreft een verlenging van een bestaande situatie en valt onder de voorwaarden voor niet-budgettaire verwerking. Het visum is niet van toepassing op dit bedrag gezien er geen uitgaande kasstroom is. De ontvangsten van huurgelden voor een bedrag van 3.561,16 euro per jaar (593,53 euro voor het jaar 2021) kunnen vanaf 1 november 2021 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2021 ev. De ontvangsten voor nutsvoorzieningen voor een bedrag van 1.755,00 euro per jaar (292,50 euro voor het jaar 2021) kunnen vanaf 1 november 2021 geboekt worden op budgetplaats 347250002 voor het boekjaar 2022 ev.

Dienst	Vastgoed	Vastgoed	Vastgoed
Budgetplaats	347250003	347250002	347250002
Categorie	E.subs	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2021	542,52	593,53	292,50
2022	3.255,09	3.561,16	1.755,00
2023	3.255,09	3.561,16	1.755,00
2024	2.712,58	2.967,63	1.462,50
Totaal	9.765,27	10.683,48	5.265,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst 2021-2024 (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst 2021-2024 - word
- Huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006
- Bijakte 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie ter waarde van de gederfde huurinkomsten voor het bedrag van 7.438,84 euro per jaar aan de vzw Tennisclub Borluut, met maatschappelijke zetel Kleine Gentstraat 46, 9051 Sint-Denijs-Westrem, voor de huur van een deel van het stadseigendom gelegen te Sint-Denijs-Westrem, Kleine Gentstraat 46, en dit onder de volgende voorwaarden:

1. er moet duidelijk worden bewezen dat de betrokken huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de geschatte huurwaarde van het te huren pand geheel of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 10 'stadsdagen' die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
 - de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
 - de club op deze momenten de cafetaria uitbaat.
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...);
5. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
6. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de vzw;
7. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).



HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door:

- a) Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen Directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het collegebesluit d.d. _____, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd '**de Stad**'

en

2) De Vereniging zonder winstoogmerk 'Tennisclub Borluut', met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kleine Gentstraat 46, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, onder nummer 0416.186.121,

hier, overeenkomstig artikel 23 §2 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- a) De heer Tom Deweydt, in zijn hoedanigheid van voorzitter
- b) De heer Vincent Verstraeten, in zijn hoedanigheid van secretaris

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

De partijen zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot uitvoering van onderhavige overeenkomst.

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Tussen de Stad Gent en de vzw ‘Tennisclub Borluut’ werd op 23 oktober 2006 een huurovereenkomst gesloten waarbij de Stad Gent een tennisaccommodatie, bestaande uit een enkel en dubbel tennisterrein, een paviljoen in het Borluutpark en enkele lokalen in de kelders van het Kasteel Borluut, gelegen te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Kleine Gentstraat 46, kadastraal bekend onder Gent, 25^{ste} afdeling, sectie D, perceelnummer 0006B en delen van percelen met nummers 0003D en 0006E, in huur heeft gegeven voor een periode van 9 jaar, ingaande op 1 november 2006 en eindigend op 31 oktober 2015.

Bij gemeenteraadsbesluit d.d. 23 november 2015 werd voormelde huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006 verlengd voor een periode van 6 jaar, ingaande op 1 november 2015 en eindigend op 31 oktober 2021, door middel van een bijakte nr. 1 aan de huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006 en zijn latere wijziging d.d. 23 november 2015 te hernieuwen voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 november 2021 en eindigend op 31 oktober 2024.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een tennisaccommodatie, gelegen te 9051 Gent (Zwijnaarde), Kleine Gentstraat 46, omvattende een enkel en dubbel tennisterrein, een paviljoen in het Borluutpark en enkele lokalen in de kelders van het Kasteel Borluut.

Gekend bij het kadaster onder GENT, 25^{ste} afdeling, sectie D, onder het nummer 0006B en onder een deel van de perceelnummers 0003D en 0006E (hierna genoemd ‘*het in huur gegeven goed*’).

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

De huurder verklaart het gehuurde goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

De indeling en de staat van het in huur gegeven goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst d.d. 1 november 2006.

Partijen verklaren uitdrukkelijk voormelde plaatsbeschrijving in bijlage als tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving te aanvaarden.

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

De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

De huurder heeft kennis genomen van de bescherming van het gebouw als monument.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als tennisaccommodatie.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard.

Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

Het is niet toegelaten voor de huurder of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in huur gegeven goed.

Het is de huurder verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, en dergelijk meer op te slaan in het in huur gegeven goed.

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 Stad.

De huurder zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De verhuurder is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de huurder.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de huurder een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de huurder een melding (klasse 3) doet.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van drie jaar ingaande op 1 november 2021.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 oktober 2024 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de huurder na deze termijn een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de Stad hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De huurder en verhuurder mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende huurovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de verhuurder. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij het einde van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

4.1 Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige huurovereenkomst vastgesteld, kent de Stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding op euro (...EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	11.000,00
Te betalen huurvergoeding	3.561,16
Huursubsidie	7.438,84

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van **7.438,84 euro** met ingang van 1 november 2021 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en maximum 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} of 2^{de} driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder blijft de huursubsidie genieten, onverminderd het recht van de Stad om deze elke driejarige periode te herzien, zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. er moet duidelijk worden bewezen dat de betrokken huurder niet zelf over de financiële middelen beschikt om de geschatte huurwaarde van het te huren pand geheel of gedeeltelijk te financieren;
2. de huurder moet beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
3. de Stad beschikt jaarlijks over 10 'stadsdagen' die de competitiewedstrijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
 - de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
 - de club op deze momenten de cafétaria uitbaat.
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...);
5. de huurder zal zich profileren als een open vereniging die toegankelijk is voor kinderen/jongeren/initiatieven uit de buurt en bij wie het welzijn van de leden centraal staat;
6. de Stad wordt als ondersteunende overheid vermeld in alle communicatie van de vzw;
7. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...).

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

De huurder wordt vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen, maar verbindt er zich toe voormelde stukken op eerste verzoek van de Stad voor te leggen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de volgende verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op deze verjaardag.

De huurder dient jaarlijks effectief een vergoeding te betalen van **3.561,16 euro** (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand (i.e. 'de vervalddag') in twaalf maandelijkse termijnen van **296,76 euro** op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0022/80189+++.

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

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

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst; zijnde oktober van ieder jaar
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde oktober 2021

De aanpassing van de huurvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige huurvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de huurvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervalddag kan de Stad van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. De huurder zal instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, en zal hiertoe per maand een forfaitaire vergoeding van **146,25 euro** dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer **BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0022/80189+++.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de verhuurder of de huurder indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld.

5.2. De huurder neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente, of enige andere overheidsinstelling nu of later voor (zijn gedeelte van) het in huur gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

In het kader van de huurovereenkomst d.d. 23 oktober 2006 werd door de huurder reeds een waarborg gesteld voor een bedrag van 2.500,00 euro. Partijen verklaren zich uitdrukkelijk akkoord de gestelde waarborg te behouden met het oog op de goede uitvoering van onderhavige overeenkomst.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de huurder en de verhuurder opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

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 huurder verklaart een kopie van deze keuringen ontvangen te hebben en er geen opmerkingen bij te hebben.

De verhuurder wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de huurovereenkomst.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de huurder

De huurder verbindt zich ertoe het in huur gegeven goed als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

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

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de verhuurder

De verhuurder neemt op zijn beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 ev. van het burgerlijk wetboek.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

D. Veranderingen of verbeteringen

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in huur gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de huurder, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in huur gegeven goed en aan de Stad blijven.

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

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de huurder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van informaticalinjen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De huurder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in huur gegeven goed gebeurt op eigen risico van de huurder, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in huur gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 burgerlijk wetboek.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De huurder moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

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

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

ARTIKEL 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING – BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

a) ingeval de huurder als vereniging of als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de huurder niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vereniging of vennootschap te bestaan.

b) indien het gebruik door de huurder zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de huurder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft De Stad de mogelijkheid om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de huurder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de huurder:

a) indien de huurder de bepalingen van artikel 8 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de huurder de aard of bestemming van het hierbij in huur gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de huurder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) ingeval de huurder in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

e) ingeval de huurder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande huurschulden zijn waaraan de huurder niet kan voldoen;

f) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de verhuurder overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de huurder worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in huur gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de huurder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De huurder engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, aan hen kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren eigenaarsherstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

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

De huurder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in huur gegeven goed te bezichtigen.

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

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

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder, met inbegrip van registratierechten.

De huurder zal de huurovereenkomst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen.

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

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

Wanneer de huurder nalaat het contract te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de huurder, zelfs al wordt de boete aan de Stad aangerekend na het beëindigen van de overeenkomst.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder op diens maatschappelijke zetel;

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
24/05/2022)

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

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

