



Vergadering van 17 oktober 2023

2023_GR_00872 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Hurstweg 8, 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.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Tussen de Stad Gent en de NV GIA CATARO werd op 23 mei 2011 een huurovereenkomst afgesloten waarbij een gedeelte van het gebouw, gelegen te Gent, Wiedauwkaai 52, (op heden gekend als Hurstweg 8) in huur werd gegeven aan de Stad Gent, voor een periode van 9 jaar, met ingang van 1 juli 2011 en eindigend op 30 juni 2020. Deze overeenkomst werd, ingevolge artikel 3 §1, alinea 2, stilzwijgend verlengd voor een nieuwe periode van 9 jaar, met ingang van 1 juli 2020 en eindigend op 30 juni 2029. Deze overeenkomst is 3-jaarlijks opzegbaar. De eerste periode van 3 jaar is intussen verstreken. Concreet betekent dit dat de overeenkomst ten vroegste eind juni 2026 kan aflopen.

De NV GIA CATARO droeg in 2015 het onroerend goed, gelegen te Gent, Hurstweg 8 over naar de NV Galveston.

Op 23 januari 2012 sloot de Stad Gent op haar beurt een huurovereenkomst af met de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, waarbij een gedeelte van het gebouw, gelegen te Gent, Hurstweg 8, in huur werd gegeven aan de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, voor een periode van 9 jaar ingaande op 1 juli 2011 en eindigend op 30 juni 2020.

Op 22 juni 2020 werd voormelde huurovereenkomst een 1^{ste} maal hernieuwd tussen partijen voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2020 en eindigend op 30 juni 2021.

Op 27 september 2021 werd tussen partijen de huurovereenkomst een 2^{de} maal hernieuwd voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2021 en eindigend op 30 juni 2022.

Op 26 september 2022 werd tussen partijen de huurovereenkomst een 3^{de} maal hernieuwd voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2022 en eindigend op 30 juni 2023.

De vzw Boxing Club Golden Gloves Gent richtte opnieuw een vraag tot hernieuwing van de huurovereenkomst tussen partijen. De Sportdienst wil deze vzw een locatie blijven aanbieden. Aangezien de inhuurneming door de Stad van de huidige locatie in elk geval nog tot eind juni 2026 loopt, wordt voorgesteld om ook de verhuring door de Stad aan de bokscub tot eind juni 2026 te laten lopen, meer bepaald voor een termijn van 3 jaar.

De Stad betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar. De huurprijs van de huurovereenkomst tussen de Stad en de bokscub, is dezelfde als de huurprijs die de Stad aan de eigenaar betaalt. De jaarlijkse huurvergoeding wordt tot nu toe voor 90% gesubsidieerd door de Sportdienst, onder bepaalde voorwaarden. De vzw Boxing Club Golden Gloves Gent dient dus nog 10% van de huurvergoeding te betalen. De Sportdienst stelt voor om deze verhouding huursubsidie – huur te behouden. Op vandaag bedraagt de huurvergoeding 79.098,17 euro, en het aandeel van vzw Boxing Club Golden Gloves Gent dus 10% of 7.909,82 euro per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex met basis 2004.

De Stad betaalt jaarlijks aan de eigenaar ook een vergoeding voor EGW en andere huurlasten (onderhoud, verzekering, ...). Deze huurlasten worden door de eigenaar aan de Stad doorgerekend met een afrekening, die momenteel ongeveer 14.000 euro per jaar bedraagt. Deze huurlasten worden deels doorgerekend door de Stad aan de bokscub: Aan de bokscub wordt een jaarlijks forfait voor EGW aangerekend van 1.200,00 euro. Voor het saldo van 12.800,00 euro per jaar wordt binnen de bevoegdheid van de Sportdienst een subsidie gegeven ter waarde van bepaalde huurderslasten, meer bepaald voor een deel van de uitgaven voor EGW en voor bepaalde andere huurlasten.

Door middel van dit besluit wordt aan de gemeenteraad gevraagd het sluiten van de huurovereenkomst goed te keuren en om de subsidie voor een bedrag van 71.188,35 euro per jaar, gekoppeld aan deze huurovereenkomst en ten behoeve van de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, goed te keuren.

Door middel van dit besluit wordt aan de gemeenteraad ook gevraagd om de toekenning van een subsidie ter waarde van bepaalde huurderslasten goed te keuren voor een bedrag van 12.800,00 euro per jaar aan de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum: Visum verleend

Visum verleend op: 29/09/23

Voorgestelde uitgaven: € 492.859,56

Gebudgetteerd: Ja

Dienst	Sportdienst	Sportdienst	Sportdienst
Budgetplaats	344740000	3447400IH	3447400IH
Categorie*	E subs.	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2023	35.594,18	39.549,09	7.000,00

2024	71.188,35	79.098,17	14.000,00
2025	71.188,35	79.098,17	14.000,00
2026	35.594,18	39.549,09	7.000,00
Totaal	213.565,05	237.294,51	42.000,00

De Stad betaalt een jaarlijkse huurprijs aan de eigenaar, die momenteel 79.098,17 euro per jaar bedraagt. De huurprijs van de huurovereenkomst tussen Stad en vzw Boxing club Golden gloves wordt voor 90% gesubsidieerd door de Sportdienst, en de huurder betaalt 10% van de huurvergoeding.

De huursubsidie voor een bedrag 71.188,35 euro per jaar (35.594,18 euro voor het jaar 2023) kan vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev. De huurder betaalt zelf 7.909,82 euro per jaar aan huur aan de Stad. De huurgelden voor een bedrag van 7.909,82 euro per jaar (3.954,91 euro voor het boekjaar 2023) kunnen vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 3447400IH voor het boekjaar 2023 ev.

De Stad betaalt in het kader van de aan deze verhuring gelinkte inhuurneming jaarlijks een vergoeding aan de eigenaar van ongeveer 14.000 euro voor EGW en bepaalde huurlasten. Een deel van deze kosten worden door de huurder aan de Stad terugbetaald, meer bepaald het jaarlijks forfait voor EGW van bedraagt 1.200,00 euro (600,00 euro voor het jaar 2023). Dit bedrag kan vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 3447400IH voor het boekjaar 2023 ev. Er wordt voor het saldo van 12.800 euro/jaar een subsidie gegeven binnen de bevoegdheid van de Sportdienst ter waarde van bepaalde huurderslasten, meer bepaald het huurdersonderhoud, de uitgaven voor EGW, de schoonmaak en de verzekering binnen de bevoegdheid van de Sportdienst. De subsidie voor de huurlasten wordt niet-budgettair verwerkt.

Verwachte ontvangsten: € 240.894,51

Gebudgetteerd: Ja

Dienst	Sportdienst	Sportdienst	Sportdienst
Budgetplaats	344740000	344740000	344740000
Categorie*	E. subs.	E	E
Subsidiecode	XHU.HUU	NIET_RELEVANT	NIET_RELEVANT
2023	35.594,18	3.954,91	600,00
2024	71.188,35	7.909,82	1.200,00
2025	71.188,35	7.909,82	1.200,00
2026	35.594,18	3.954,91	600,00

Totaal	213.565,05	23.729,46	3.600,00
---------------	------------	-----------	----------

De Stad betaalt een jaarlijkse huurprijs aan de eigenaar, die momenteel 79.098,17 euro per jaar bedraagt. De huurprijs van de huurovereenkomst tussen Stad en vzw Boxing club Golden gloves wordt voor 90% gesubsidieerd door de Sportdienst, en de huurder betaalt 10% van de huurvergoeding.

De huursubsidie voor een bedrag 71.188,35 euro per jaar (35.594,18 euro voor het jaar 2023) kan vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev. De huurder betaalt zelf 7.909,82 euro per jaar aan huur aan de Stad. De huurgelden voor een bedrag van 7.909,82 euro per jaar (3.954,91 euro voor het boekjaar 2023) kunnen vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev.

De Stad betaalt in het kader van de aan deze verhuring gelinkte inhuurneming jaarlijks een vergoeding aan de eigenaar van ongeveer 14.000 euro voor EGW en bepaalde huurlasten. Een deel van deze kosten worden door de huurder aan de Stad terugbetaald, meer bepaald het jaarlijks forfait voor EGW van bedraagt 1.200,00 euro (600,00 euro voor het jaar 2023). Dit bedrag kan vanaf 1 juli 2023 geboekt worden op budgetplaats 344740000 voor het boekjaar 2023 ev. Er wordt voor het saldo van 12.800 euro/jaar een subsidie gegeven binnen de bevoegdheid van de Sportdienst ter waarde van bepaalde huurderslasten, meer bepaald het huurdersonderhoud, de uitgaven voor EGW, de schoonmaak en de verzekering binnen de bevoegdheid van de Sportdienst. De subsidie voor de huurlasten wordt niet-budgettair verwerkt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20230701_Huurovereenkomst 2023-2026.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een subsidie voor het bedrag van 71.188,35 euro per jaar aan de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, Molenstraat 163, 9032 Wondelgem, voor de huur van een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Hurstweg 8, 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';
4. de huurder moet instaan voor een degelijke jeugdwerking;

5. de huurder moet 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, ...).

Artikel 2:

Keurt goed de toekenning van een subsidie ter waarde van bepaalde huurderslasten, voor een bedrag van 12.800,00 euro per jaar, aan de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, voor een deel van het onroerend goed, gelegen te Gent, Hurstweg 8.

Artikel 3:

Keurt goed de bijgevoegde huurovereenkomst, te sluiten met de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, met betrekking tot een deel van het onroerend goed, gelegen te 9000 Gent, Hurstweg 8, voor een periode van 3 jaar, ingaande op 1 juli 2023 en eindigend op 30 juni 2026.



HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, 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 gemeenteraadsbesluit d.d. _____,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk 'Boxing Club Golden Gloves Gent', met maatschappelijke zetel te 9032 Gent (Wondelgem), Molenstraat 163, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0433.740.844.

Hier, overeenkomstig artikel 25 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

De heer Pierre Damien, voorzitter, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem – Brakelstraat 21
De heer Luc Dhondt, secretaris, wonende te 9000 Gent, Jasmijnstraat 38,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als verhuurder 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 NV GIA CATARO werd op 23 mei 2011 een huurovereenkomst afgesloten waarbij een gedeelte van het gebouw, gelegen te Gent, Wiedauwkaai 52, (op heden gekend als Hurstweg 8) in huur werd gegeven aan de Stad Gent, voor een periode van 9 jaar, met ingang van 1 juli 2011 en

eindigend op 30 juni 2020. Deze overeenkomst werd, ingevolge artikel 3 §1, alinea 2, stilzwijgend verlengd voor een nieuwe periode van 9 jaar, met ingang van 1 juli 2020 en eindigend op 30 juni 2029.

De NV GIA CATARO droeg in 2015 het onroerend goed, gelegen te Gent, Hurstweg 8 over naar de NV Galveston.

Op 23 januari 2012 sloot de Stad Gent op haar beurt een huurovereenkomst af met de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, waarbij een gedeelte van het gebouw, gelegen te Gent, Hurstweg 8, in huur werd gegeven aan de vzw Boxing Club Golden Gloves Gent, voor een periode van 9 jaar ingaande op 1 juli 2011 en eindigend op 30 juni 2020.

Op 22 juni 2020 werd voormelde huurovereenkomst een 1^{ste} maal hernieuwd tussen partijen voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2020 en eindigend op 30 juni 2021.

Op 27 september 2021 werd tussen partijen de huurovereenkomst een 2^{de} maal hernieuwd voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2021 en eindigend op 30 juni 2022.

Op 26 september 2022 werd voormelde huurovereenkomst een 3^{de} maal hernieuwd voor een periode van 1 jaar, ingaande op 1 juli 2022 en eindigend op 30 juni 2023.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel de huurovereenkomst d.d. 26 september 2022 tussen de Stad Gent en de vzw Boxing Club Golden Gloves opnieuw te hernieuwen voor een periode van 3 jaar.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een gedeelte van het gebouw, gelegen te Gent, Hurstweg 8, met een grootte van ongeveer 800m² en omvattende op het gelijkvloers: een bokszaal, kleedkamers met douches, sanitair, een technische ruimte en een berging; op de 1^{ste} verdieping: een cafetaria, sanitair en een berging.

Gekend bij het kadaster onder GENT, 7^{de} afdeling, sectie G, deel van het nummer 316B2 (hierna genoemd '*het in huur gegeven goed*')

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. 23 januari 2012.

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.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als sportzaal voor de beoefening van de bokssport en daarmee gepaard de uitbating van een bokscub.

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, edm. 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 juli 2023.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 juni 2026 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 Stad.

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 7.909,82 euro wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	€ 79.098,17
Te betalen huurvergoeding	€ 7.909,82
Huursubsidie	€ 71.188,35

De huurder blijft de huursubsidie genieten 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 verbindt er zich toe 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.

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 7.909,82 euro (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand (i.e. 'de vervalddag') in twaalfmaandelijke termijnen van **658,15 euro** op rekeningnummer BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

4.2. De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2004), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

basishuurprijs	de bedongen vergoeding van de overeenkomst d.d. 23 januari 2012, zijnde 6.000,00 euro;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde juni;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst d.d. 23 januari 2012, zijnde juni 2011.

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 100,00 euro dienen te betalen aan de Stad op rekeningnummer **BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++000/0151/00169+++.

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 januari 2012 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.

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 goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De huurder neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754ev. van het burgerlijk wetboek. Eventuele huurderslasten die door de eigenaar van het gebouw worden uitgevoerd in het kader van zijn beheerstaak zullen integraal doorgerekend worden aan de huurder.

Daarnaast staat de huurder in voor het schoonmaken van het door hem gehuurde goed.

Het huurdersonderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt opgenomen door de eigenaar van het onroerend goed, voorwerp van onderhavige overeenkomst.

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 informaticaliijnen, 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.

De eigenaar van het gebouw heeft een globale brandverzekering afgesloten met een clause van afstand van verhaal tegenover de Stad en al zijn eindgebruikers voor wat de verhuurde ruimtes betreft.

De huurder dient zijn persoonlijke inboedel zelf te verzekeren tegen alle brand- en ontploffingsrisico's. De huurder doet hierbij afstand van verhaal dat hij tegen de eigenaar, erfpachter, huurders, onderhuurders, bezetter of beheerders van het gebouw en de personen die voor hen werken zou kunnen uitoefenen uit hoofde van schade die hij lijdt ten gevolge van onder andere brand, waterschade of andere ongevallen. De huurder verbindt zich ertoe alle onderhuurders, bezetters en hun verzekeraars deze verzaking te doen aanvaarden, uitgezonderd schade door opzettelijke of zware fout.

De huurder verbindt zich er tevens toe een verzekering te nemen in het kader van de uitoefening van zijn activiteiten.

De huurder dient een verzekering af te sluiten voor de burgerlijke aansprakelijkheid uitbating en objectieve aansprakelijkheid.

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 2 van deze overeenkomst;

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Het is de huurder niet toegelaten huisdieren te houden in het gebouw, tenzij er een schriftelijk akkoord bestaat met de eigenaar en op voorwaarde dat ze noch direct, nog indirect enige schade veroorzaken. Het is de huurder verboden om welke reden ook, in of voor het gehuurde gedeelte van het gebouw over te gaan tot publieke verkoping van meubelen, koopwaar, enzovoort.

Voor het betreffende goed werd door de eigenaar een reglement van inwendige orde opgemaakt. De huurder is verplicht dit reglement, evenals alle wijzigingen die eraan zouden toegebracht zijn, te eerbiedigen en te zorgen voor de toepassing ervan. In elk geval verbindt de huurder zich ertoe om niets te plaatsen in de delen voor gemeenschappelijk gebruik en om de wettelijke geluidsnormen te eerbiedigen. Een kopij van het reglement van orde is bijgevoegd en maakt onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.

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 goldenglovesgent@gmail.com.

Bij wijziging van dit emailadres is de huurder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrjndend 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 onteigeneende 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.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de huurder in het gehuurde goed;

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

Voor de huurder

Luc Dhondt
Secretaris

Pierre Damien
voorzitter

