



Bestemd voor de gemeenteraad
2024_CBS_12051 Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Gent, Linnenstraat 27, en toekennen van een huursubsidie aan de huurder - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

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

In zitting van het college van burgemeester en schepenen d.d. 31 maart 2022 werd het sluiten van een huurovereenkomst met vzw Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge (vzw PCGS) goedgekeurd voor de huur van de bovenverdieping van het stadseigendom buurtcentrum Rooigem, gelegen te 9000 Gent, Linnenstraat 27, om exclusief te gebruiken als kantoorruimte, voor de duur van 3 jaar, ingaande op 1 maart 2022.

De gemeenteraad kende in zitting d.d. 25 april 2022 een nominatieve subsidie voor een bedrag van 6.000 EUR per jaar toe aan de huurder.

In ruil faciliteerde de huurder, op vraag van de Dienst Ontmoeten en Verbinden, in een aantal beheerstaken voor de gelijkvloerse verdieping van het buurtcentrum Rooigem.

Vanaf 1 januari 2025 zet de Dienst Ontmoeten en Verbinden de werking van het buurtcentrum Rooigem en het ter beschikking stellen van de zaal 'De Kluts' via de zalenzoeker stop. Vanaf

januari 2025 zal de Stad ook geen schoonmaak, afvalophaling, etc. meer voorzien in het buurtcentrum.

De huurder wenst de locatie verder te huren, in afwachting van de verhuis naar een eigen pand waarvan de verbouwingswerken in 2025 zullen aanvangen, en normaal gezien zullen duren tot midden 2026. Het onderzoek naar de toekomstige herbestemming van dit gebouw loopt nog, en dus kan er ingegaan worden op de vraag van vzw PCGS om het gebouw tijdelijk te blijven huren. De huurder is bovendien bereid om de bestaande bewonersinitiatieven te blijven faciliteren.

De huurder zal het volledige gebouw in huur nemen, alsook de energiemeters overnemen, schoonmaak, afvalophaling en internet voorzien, enz.

De huurovereenkomst neemt aanvang op 1 januari 2025 en wordt gesloten voor de duur van 20 maanden, om te eindigen op 31 augustus 2026.

De huurder dient geen huurvergoeding te betalen. De huurder ontvangt van de Dienst Ontmoeten en Verbinden een huursubsidie, in ruil voor het ondersteunen van de bestaande bewonersinitiatieven gedurende de looptijd van het contract. Dienst Ontmoeten en Verbinden bezorgt de huurder een limitatieve lijst met de initiatieven die nog worden ondersteund.

De zaal zal niet langer beschikbaar zijn via de zalenzoeker van de Stad Gent. Het is de huurder wel toegestaan om naast de bestaande bewonersinitiatieven ook nieuwe activiteiten te (laten) organiseren en hiervoor een kostendekkende vergoeding aan te rekenen.

Er werd reeds een huurwaarborg van 1.000 EUR gesteld.

De overeenkomst is opzegbaar mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor de huurder en 6 maanden voor de Stad.

Door middel van dit besluit wordt aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd het sluiten van de huurovereenkomst met vzw PCGS, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Fratersplein 9, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 837.845.517, voor het stads eigendom, gelegen te 9000 Gent, Linnenstraat 27, voor een periode van 20 maanden, ingaande op 1 januari en eindigend op 31 augustus 2026, goed te keuren, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de huursubsidie door de gemeenteraad.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de nominatieve subsidie, gekoppeld aan deze huurovereenkomst en ten behoeve van vzw PCGS, goed te keuren.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 11.028,30

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Ontmoeten en Verbinden
Budgetplaats	3515500AW
Categorie*	E subs.

Subsidiecode	XHU.HUU
2025	6.616,98
2026	4.411,32
Totaal	11.028,30

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 6.616,98 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 %.

Verwachte ontvangsten: € 11.028,30

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250003
Categorie*	E Subs.
Subsidiecode	XHU.HUU
2025	6.616,98
2026	4.411,32
Totaal	11.028,30

De jaarlijkse huurvergoeding bedraagt 6.616,98 EUR. De jaarlijkse subsidie bedraagt 100 %.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Huurovereenkomst (deel van de beslissing)
- Huurovereenkomst
- Plan - bijlage bij huurovereenkomst

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de toekenning van een nominatieve subsidie voor het bedrag van 6.616,98 EUR per jaar aan vzw Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge (PCGS), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Fratersplein 9, voor de huur van het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Linnenstraat 27, en dit onder de volgende voorwaarden:

- de huurder ondersteunt (inhoudelijk, administratief, logistiek) de bewonersinitiatieven die nu reeds activiteiten ontplooiën in het buurtcentrum tijdens de duur van de huurovereenkomst;
- het is de huurder toegelaten het goed ter beschikking te stellen i.f.v. nieuwe activiteiten en hiervoor een kostendekkende vergoeding te vragen;
- de huurder neemt algemene facilitaire taken op zich zoals sleutelbeheer, opvolgen poets en afvalbeheer,...

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 2:

Keurt goed de bijgevoegde huurovereenkomst te sluiten met vzw Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge (PCGS), met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Fratersplein 9, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 837.845.517, voor het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Linnenstraat 27, voor de duur van 20 maanden, ingaande op 1 januari 2025 en eindigend op 31 augustus 2026, onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring door de gemeenteraad van het verstrekken van een nominatieve subsidie aan deze huurder.

2024_CBS_12051 - Sluiten van een huurovereenkomst met betrekking tot het stadseigendom, gelegen te Gent, Linnenstraat 27, en toekennen van een huursubsidie aan de huurder



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

handelend in uitvoering van het collegebesluit d.d.,

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

en

2) De vereniging zonder winstoogmerk "Psychiatrisch Centrum Gent-Sleidinge", kortweg "**PCGS**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Fratersplein 9, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 837.845.517.

Overeenkomstig de statuten, hier vertegenwoordigd door 2 bestuurders samen handelend:

- Dhr. Jean Pierre Vanhee,
- Dhr. Luc Colpaert,

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

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.

Sinds 1 maart 2022 huurt vzw PCGS de bovenverdieping van het stadseigendom gelegen te Gent, Linnenstraat 27. Daarnaast neemt vzw PCGS een aantal beheerstaken op in functie van de bewonersinitiatieven die in de polyvalente zaal doorgaan op het gelijkvloers.

De huurder heeft gevraagd de huurovereenkomst te verlengen. Het voorwerp van de huurovereenkomst wordt uitgebreid naar het volledige gebouw. Vzw PCGS zal de bewonersinitiatieven blijven ondersteunen tijdens de duur van de verlenging.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Linnenstraat 27, gekend bij het kadaster onder GENT, 16^{de} afdeling, sectie K, onder het nummer 422 N 9 (hierna genoemd ‘*het in huur gegeven goed*’), met een totale grootte van ongeveer 265m², omvattende:

- Een gelijkvloerse verdieping met polyvalente zaal, sanitair, kitchenette en technische ruimte;
- Bureauimte op de bovenverdieping, waarvan 1 bureau afsluitbaar;
- Een toilet en traphal op de benedenverdieping.
- Een buitenruimte voor het verzamelen van afval.

Daarnaast zal de huurder ook bijkomende taken opnemen ter ondersteuning van bewonersinitiatieven die in het gebouw activiteiten willen ontplooiën en in functie van buurtgerichte activiteiten, zoals verder bepaald in artikel 2.2 van deze overeenkomst.

De huurder mag het aanwezig meubilair op het gelijkvloers (stoelen en tafels) van dienst Ontmoeten en Verbinden gebruiken. In 2026 zal dienst Ontmoeten en Verbinden het meubilair zelf nodig hebben. Tussen dienst Ontmoeten en Verbinden en de huurder worden hierover afspraken gemaakt.

Het verhuurde goed is aangeduid en afgebeeld in oranje 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 zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

Bij ontruiming van het in huur gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het 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

2.1. Bestemming en gebruik van het in huur gegeven goed: Vzw PCGS biedt op maat uitgewerkte intramurale, ambulante en mobiele zorg en behandeling aan, aan mensen met psychosociale, psychische of psychiatrische problemen. Het in huur gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als uitbaten van een polyvalente zaal voor eigen- en buurtinitiatieven en bureauimte voor de vzw.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak. 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.

2.2. Bijkomende ondersteunende (beheers)taken: Daarnaast zal de huurder ook bijkomende taken opnemen ter ondersteuning van bepaalde bewonersinitiatieven die in het buurtcentrum activiteiten willen ontplooiën en in functie van buurtgerichte activiteiten, en meer bepaald:

- de huurder ondersteunt (inhoudelijk, administratief, logistiek) de bewonersinitiatieven die nu reeds activiteiten ontplooiën in het buurtcentrum (de huurder ontving van dienst Ontmoeten en Verbinden een lijst met de bewonersinitiatieven);
- het is de huurder toegelaten het goed ter beschikking te stellen i.f.v. nieuwe activiteiten en hiervoor een kostendekkende vergoeding te vragen, aan de hand van een door de huurder op te maken huishoudelijk reglement. De vergoeding van deze gebruiken bevat de onkosten van het gebruik en mag geen verdoken huurvergoeding zijn. De Dienst Vastgoed van de Stad kan hiertoe bewijsmateriaal opvragen bij de aanvragende vereniging of organisatie;
- de huurder neemt volgende algemene facilitaire taken van het buurtcentrum op zich: sleutelbeheer, opvolgen poets en afvalbeheer,...

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 20 maanden ingaande op 1 januari 2025.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 augustus 2026 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Jaarlijks gebeurt er een evaluatie van de werking en de bijkomende taken die de huurder opneemt zoals opgenomen in artikel 2.2.

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. Een verlenging kan enkel mits positieve evaluatie.

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. De marktwaarde voor het gehuurde pand bedraagt 6.616,98 euro.

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 [symbolisch] op één euro (1 EUR) wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	6.616,98
Te betalen huurvergoeding	0
Huursubsidie	6.616,98

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang hij de in artikel 2.2 opgesomde taken blijft uitvoeren.

De huursubsidie die de huurder geniet kan door de Stad jaarlijks herzien worden, indien blijkt dat het aandeel in de taken van de huurder niet overeenstemt met de overeengekomen huursubsidie. De huurder bezorgt hiertoe jaarlijks een overzicht aan de Stad van de uitgevoerde taken, waarin hij aantoont dat hij aan de voorwaarden van de huursubsidie voldoet.

Indien de huurder de taken niet of onvoldoende opneemt of de taken niet overeenstemmen met de huursubsidie, brengt de Stad de huurder hiervan op de hoogte, en berekent de Stad de nieuwe huursubsidie, wat zal resulteren in een aangepaste huurvergoeding gebaseerd op de geschatte waarde, geïndexeerd tot op die datum.

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

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
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst

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 vervaldag 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 rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven, en dit voor het volledige gebouw.

5.2. De huurder neemt tevens alle taken, 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

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan **1.000 EUR** op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening. Er werd op 24 augustus 2022 een waarborg gesteld van 1.000 EUR ihkv de huurovereenkomst d.d. 31 maart 2022.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst zijnde 1 januari 2025, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

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.

Het stadseigendom werd gebouwd volgens de principes van passiefbouw. De huurder mag daarom nergens openingen maken in de muren van de inhuurgegeven goederen (nagels, spijkers, etc.).

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 staat in voor het schoonmaken van de inhuurgenomen goederen.

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.

De huurder staat zelf in voor het afsluiten van een abonnement met een internetprovider.

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 informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de 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.

De huurder staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

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 faling 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 medewerkers 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 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 registratierelaas.

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 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 te Gent op in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Voor de huurder vzw PCGS,