

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT VOOR HET VLAAMS GEWEST

Tussen de partijen:

Enerzijds:

de naamloze vennootschap "**Etablissements Ed. Block**", met zetel te 9031 Gent (Drongen), Industriepark Drongen 14/111, ondernemingsnummer BE0442.903.681, RPR Gent, afdeling Gent,

hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de statuten, door haar gedelegeerd bestuurder, te weten, de naamloze vennootschap "Granit Europe", voor wie alhier verschijnt haar vaste vertegenwoordiger mevrouw De Brouwer, Karolien Michèle.

Hierna genoemd de "**Verhuurder**"

En

Anderzijds:

"**STAD GENT**", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1 met ondernemingsnummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 40, §1 decreet over het Lokaal Bestuur, waarvoor optreden:

- Mevrouw EL-BAZIOUI Hafsa, in haar hoedanigheid van eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering, hiertoe benoemd bij delegatiebesluit van 10 januari 2025, hieraangehecht;
- Mevrouw HULLEBROECK Mieke Helena Remi, in haar hoedanigheid van algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent, hiertoe benoemd in zitting van de gemeenteraad van 26 juni 2018.

Hierna genoemd de "**de Huurder**"

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

WOORD VOORAF

HOE UW CONTRACT RAADPLEGEN?

Op de volgende bladzijde vindt u de inhoudstafel, die u een overzicht geeft van de verschillende artikels van het huurcontract. Zo kunt u elk bepaald punt dat u wenst te raadplegen snel terugvinden.

UW CONTRACT BESTAAT UIT TWEE DELEN:

1. De algemene voorwaarden:

beschrijven de werking van het contract en verduidelijken de wederzijdse verbintenissen.

2. De bijzondere voorwaarden (gegevens en bepalingen):

beschrijven de persoonlijke gegevens en variabelen van het contract. Zij vermelden o.a. de gegevens van partijen, het onroerend goed, de huurtermijn, de huurprijs, de lasten, de waarborg, enz.

De bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van onderhavige overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere voorwaarden, hebben de bijzondere voorwaarden voorrang op de algemene voorwaarden.

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE VOORWAARDEN

- ARTIKEL 1** Wie zijn de partijen?
- ARTIKEL 2** Welk onroerend goed?
- ARTIKEL 3** Wat is het doel van deze overeenkomst?
- ARTIKEL 4** Hoelang duurt deze overeenkomst?
Wie kan opzeggen en wanneer?
- ARTIKEL 5** De betaling van de huurprijs
Wat moet betaald worden?
Wanneer moet betaald worden?
Indexering van de huurprijs
Herziening van de huurprijs
- ARTIKEL 6** De huurwaarborg
- ARTIKEL 7** De staat van het gehuurde goed
De plaatsbeschrijving
- ARTIKEL 8** Onderhoud en herstellingen
Welke zijn ten laste van de verhuurder?
Welke zijn ten laste van de huurder?
- ARTIKEL 9** Lasten en provisies
- ARTIKEL 10** Verzekering
- ARTIKEL 11** Onderverhuring, afstand en verbreking van de huur
- ARTIKEL 12** Bestemming van het gehuurde goed
- ARTIKEL 13** Verfraaiings-, verbeterings-, en veranderingswerken
- ARTIKEL 14** Huisdieren
- ARTIKEL 15** Vergunningen en brandweervoorschriften
- ARTIKEL 16** Bezoek en nazicht door de verhuurder
- ARTIKEL 17** Onteigening door de overheid
- ARTIKEL 18** Belastingen
- ARTIKEL 19** Hoofdelijke gehoudenheid voor verbintenissen
- ARTIKEL 20** Registratie
- ARTIKEL 21** Leegstand en verkrotting
- ARTIKEL 22** Woonstkeuze
- ARTIKEL 23** Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

BIJZONDERE VOORWAARDEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN

ARTIKEL 1. WIE ZIJN DE PARTIJEN?

In deze overeenkomst treden twee partijen op:

- De verhuurder is de vennootschap, die het aangeduide goed verhuurt.
- De huurder is degene, priva(a)t(e) perso(o)n(en) of vennootschap, die het aangeduide goed huurt.

ARTIKEL 2. WELK ONROEREND GOED?

Het onroerend goed staat beschreven in de bijzondere voorwaarden onder letter C.

ARTIKEL 3. WAT IS HET DOEL VAN DEZE OVEREENKOMST?

Door dit contract verhuurt de verhuurder het aangeduide onroerend goed aan de huurder, die dit aanvaardt. Het wil de rechten en verplichtingen bepalen van de partijen, die het ondertekenen.

ARTIKEL 4. HOELANG DUURT DEZE OVEREENKOMST? WIE KAN OPZEGGEN EN WANNEER?

De looptijd van het contract is bepaald onder de gegevens en bepalingen onder letter D.

ARTIKEL 5. DE BETALING VAN DE HUURPRIJS

1. *Wat moet betaald worden?*

Het bedrag dat moet betaald worden omvat de huurprijs, vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter E, jaarlijks aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex. De huurprijs moet verhoogd worden met een eventuele provisie als aandeel in de kosten en het verbruik.

2. *Wanneer moet betaald worden?*

De betaling moet uiterlijk de vijfde kalenderdag van de huurmaand waarop hij betrekking heeft, gestort zijn op de rekening van de verhuurder. Alle niet tijdig betaalde huurgelden zullen van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest opbrengen van 1 % per maand en verhoogd worden met een forfaitair bedrag gelijk aan 10 % van de huurprijs wegens veroorzaakte administratie- en inningskosten.

3. *Indexering van de huurprijs*

De huurprijs wordt jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst aangepast aan het cijfer van de gezondheidsindex, onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728 bis van het Burgerlijk Wetboek en wel volgens de volgende formule:

Basishuurprijs x nieuwe index
aanvangsindexcijfer

In deze formule is de aanvangsindex deze van de maand die het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De nieuwe index is deze van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst. Het verzoek van aanpassing moet schriftelijk aan de andere partij gericht worden.

ARTIKEL 6. DE HUURWAARBORG

De huurder moet een waarborg stellen, waarvan het bedrag bepaald wordt in de bijzondere voorwaarden onder letter F. Deze waarborg dient tot zekerheid dat de huurder de verbintenissen van deze overeenkomst zal nakomen. Deze waarborg zal worden vrijgegeven, onder aftrek van de eventueel nog verschuldigde bedragen, na verloop van termijn van deze overeenkomst en nadat een goede en volledige nakoming van al zijn verbintenissen zal zijn vastgesteld door de verhuurder. De huurwaarborg mag niet worden aangewend tot betaling van de huurprijs of enige andere last. Deze waarborg wordt gesteld onder één van de volgende modaliteiten, volgens de bijzondere voorwaarden onder letter F.

- De huurder plaatst een som op een geïndividualiseerde rekening op zijn naam bij de in de bijzondere voorwaarden vermelde kredietinstelling.
- De huurder stelt aan de verhuurder een waarborg ter handen uitgaande van een in België gevestigde kredietinstelling, waarin deze laatste er zich toe verbindt de in uitvoering van deze overeenkomst aan de verhuurder verschuldigde sommen te betalen, op voorlegging van een akkoord tussen partijen of een rechterlijke beslissing.
- de huurder deponeert in handen van de verhuurder de waarden vermeld onder de bijzondere voorwaarden.

De bankwaarborg moet worden opgemaakt in overeenstemming met de termijn van deze overeenkomst. De waarborg zal slechts een einde mogen nemen drie maanden na het einde van de huurovereenkomst, op voorwaarde dat de verhuurder geen aanspraak op de waarborg heeft gemaakt.

ARTIKEL 7. DE STAAT VAN HET GEHURDE GOED – DE PLAATSBESCHRIJVING

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. Hij erkent dat het gehuurde goed zich in goede staat van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid bevindt.

Er zal tussen partijen op gemene kosten een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak worden opgemaakt, zowel bij de intrede van de huurder als bij het verlaten van het gehuurde goed. Zij duiden daartoe in artikel H van de bijzondere voorwaarden genoemde persoon aan. Indien deze persoon bij het verlaten van het goed niet kan optreden voor het opstellen van de plaatsbeschrijving, dan verbinden de partijen er zich toe binnen de 14 dagen een deskundige aan te duiden. Bij gebreke aan overeenstemming ter zake wendt de meest gerede partij zich tot de rechter.

Alle werken uitgevoerd door de huurder zonder schriftelijk akkoord van de verhuurder, zijn voor deze laatste verworven zonder vergoeding. De verhuurder zal altijd kunnen eisen dat de lokalen in de oorspronkelijke toestand hersteld worden, tenzij andersluidende geschreven overeenkomst.

Conform artikel 1730 §1 Burgerlijk Wetboek wordt bij intrede een omstandige plaatsbeschrijving opgemaakt. De plaatsbeschrijving dient bij voorliggende geschreven huurovereenkomst gevoegd te worden en zal onderworpen zijn aan de registratie.

ARTIKEL 8. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

1. Welke zijn ten laste van de verhuurder?

De verhuurder neemt de grote herstellingen aan het gebouw te zijnen laste, waaronder worden begrepen de herstellingen aan het dak en de ruwbouw alsook het schilderen van het buitenschrijnwerk. De huurder zal de verhuurder onmiddellijk verwittigen van de noodzaak de genoemde herstellingen uit te voeren. De huurder zal de herstellingswerken moeten gedogen en verklaart geen schadevergoeding te verlangen, zelfs indien de gehele of gedeeltelijke gebruiksduur meer dan 40 dagen bedraagt.

2. Welke zijn ten laste van de huurder?

De overige huurherstellingen, maar niet degene die door de ouderdom of overmacht noodzakelijk werden, en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 9. LASTEN EN PROVISIES

De huurder zal aan de verhuurder zijn deel betalen in de lasten van het geheel van het onroerend goed waarvan het verhuurde goed deel uitmaakt, op basis van de afrekeningen van de verhuurder. Deze lasten omvatten de uitgaven gedaan door de mede-eigendom voor rekening van de bewoners/gebruikers, waaronder onder meer worden begrepen de kosten van verbruik en onderhoud, zoals water, gas, elektriciteit en verwarming, de kosten voor onderhoud en verzekering van de liften en gemeenschappelijke of individuele verwarmingsinstallatie, verluchting en andere technische uitrustingen, de vergoeding van de syndicus, de lonen, verzekering en sociale lasten voor de conciërge alsmede voor het personeel belast met onderhoud en herstelling van de gemene delen. Deze opsomming is niet limitatief. De huurder zal aan de verhuurder, samen met de huur en op dezelfde vervalddag, de provisie overmaken vermeld in de bijzondere voorwaarden onder letter G. Bij ontvangst van de afrekening zal de verhuurder of de huurder onmiddellijk aan de andere partij het verschil overmaken tussen de reeds gestorte provisie en de reële kosten. Het bedrag van de provisie zal jaarlijks herzien worden op basis van de reële bedragen van het afgelopen jaar.

ARTIKEL 10. VERZEKERING

A. De verhuurder verbindt zich ertoe het pand of het gebouwencomplex in zijn geheel te laten verzekeren tegen de gevaren van brand en aanverwante risico's, elektriciteitsschade, waterschade, stormschade, glasbreuk, arbeidsconflicten, neerstorten van vliegtuigen, aanslagen, alsook de burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

B. De verhuurder en de huurder, alsmede hun verzekeraars, zien wederzijds af van elk recht

op verhaal dat zij op basis van de artikelen (1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1386bis) 1721, 1732 en 1733 BW, de respectievelijke onderschreven polissen of uit hoofde van schade aan of verlies van de gebouwen door één van de in lid A vermelde gevaren, zouden kunnen uitoefenen tegenover elkaar alsook tegenover onderhuurders en tegenover iedere persoon die in het gebouw is toegelaten.

C. De huurder verbindt er zich toe aan de verhuurder zijn aandeel te betalen in de meerpremie die voortvloeit uit het onderschrijven van de clause 'afstand van verhaal' in zijn polis.

De huurder verbindt zich ertoe zijn inboedel, die zich in het gehuurde gebouw bevindt en de door hem aangebrachte meerwaarden te laten verzekeren tegen de gevaren opgesomd in art. lid A.

D. Eventuele bijkomende beveiligingen van de opgeslagen goederen zijn voor rekening van de huurder. Deze bijkomende beveiligingen dienen voorafgaandelijk gemeld te worden aan en goedgekeurd te worden door de Verhuurder, die zijn akkoord echter niet mag weigeren tenzij om gegronde reden. Indien deze bijkomende beveiligingen het statuut hebben van onroerend door bestemming, zal na het einde van het huurcontract de Verhuurder hetzij deze goederen zonder vergoeding kunnen behouden hetzij van de Huurder kunnen eisen deze op diens kosten te doen verwijderen, volgens discretionaire keuze van de Verhuurder.

E. De Huurder is ingelicht van het feit dat er nog andere huurders/gebruikers op de site actief zijn.

ARTIKEL 11. ONDERVERHURING, AFSTAND EN VERBREKING VAN DE HUUR

1. Onderverhuring of huurafstand wordt niet toegestaan zonder schriftelijk en voorafgaand akkoord van de verhuurder.

2. Op verzoek van de huurder kan de huur vervroegd opgezegd worden voor zover een nieuwe huurovereenkomst afgesloten wordt met een huurder aanvaard door de verhuurder. De huurder zal ontlast worden van al zijn verbintenissen nadat hij zal betaald hebben:

- alle bedragen verschuldigd tot op de dag van het in voege treden van de nieuwe huur;
- de eventuele kosten voor het terug in goede staat stellen volgens bevindingen opgesteld door de perso(o)n(en) aangeduid in artikel 7 en de erelonen hen(m) verschuldigd.

3. In geval van ontbinding van deze overeenkomst door de fout van de huurder zal deze laatste alle kosten en uitgaven dienen te dragen voortvloeiend uit deze ontbinding, met inbegrip van een verbrekingsvergoeding van zes maand, de kosten voor herstelling in goede staat en/of terugbetaling van de investeringskosten pro rata temporis voor werken uitgevoerd op vraag van de huurder en de erelonen van verhuring verschuldigd aan de makelaar die huidige overeenkomst heeft bemiddeld.

ARTIKEL 12. BESTEMMING VAN HET GEHURDE GOED

Er wordt **uitdrukkelijk tussen partijen overeengekomen dat:**

- deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats fungeert en deze verhuring geen dienst doet als hoofdverblijfplaats van de huurder.

- deze overeenkomst niet onder toepassing van de standaardovereenkomsten voor de handelshuur fungeert en deze verhuring geen dienst doet als handelslokaal voor de huurder.

ARTIKEL 13. VERFRAAIINGS-, VERBETERINGS- EN VERANDERINGSWERKEN

Alle verfraaiings-, verbeterings- en veranderingswerken aan het gehuurde goed zullen enkel mogen uitgevoerd worden mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Behoudens andersluidende schriftelijke overeenkomst zullen zij ten bate blijven van de verhuurder, zonder vergoeding, onverminderd het recht van de verhuurder herstel van de oorspronkelijke toestand te vorderen.

Mocht de huurder na akkoord van de verhuurder overgaan tot werkzaamheden waarvoor een postinterventiedossier nodig zou zijn, dan zal de huurder dienaangaande alle verplichtingen op zich nemen en het postinterventiedossier en het hem door de verhuurder ter beschikking gesteld oorspronkelijk postinterventiedossier bij beëindiging van de werken overhandigen aan de verhuurder.

Indien er voor het verhuurde goed een postinterventiedossier werd opgemaakt, verbindt de verhuurder zich ertoe dit op eerste verzoek van de huurder te zijner beschikking te stellen.

ARTIKEL 14. HUISDIEREN

Huisdieren zijn enkel toegelaten mits voorafgaande en schriftelijke toestemming van de verhuurder. Deze toestemming dient als een louter gedogen te worden aanzien. Iedere hinder, van welke aard ook, is van aard een onmiddellijk einde te stellen aan de toestemming.

ARTIKEL 15. VERGUNNINGEN EN BRANDWEERVOORSCHRIFTEN

De huurder is zelf verantwoordelijk voor het bekomen van al de vergunningen die noodzakelijk zijn en vereist worden voor het uitoefenen van zijn activiteiten. Hij is verantwoordelijk voor het plaatsen van brandblusapparatuur variërend volgens zijn activiteit.

Moeten er voor de brandweer bijkomende voorzorgsmaatregelen gebeuren in het gehuurde goed dan moet hij deze op eigen kosten uitvoeren.

ARTIKEL 16. BEZOEK EN NAZICHT DOOR DE VERHUURDER

Gedurende elke periode van huuropzeg, alsook in geval het huurgoed te koop wordt gesteld, zal de verhuurder het recht hebben het gehuurde goed op afspraak te bezoeken met kandidaat huurders of kopers op de dagen en uren als bepaald in de bijzondere voorwaarden onder letter J. In deze omstandigheden zal de verhuurder tevens het recht hebben aanplakbrieven aan te brengen op het gehuurde goed. Daarenboven heeft de verhuurder het recht op ieder moment en op eenvoudig verzoek daartoe het gehuurde goed te bezoeken met het oog op nazicht ervan.

ARTIKEL 17. ONTEIGENING DOOR DE OVERHEID

In geval van onteigening zal de verhuurder de huurder verwittigen, die evenwel geen schadevergoeding van de verhuurder zal mogen eisen. Hij zal zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar, zonder evenwel hierdoor het recht op schadeloosstelling in hoofde van de verhuurder te verminderen.

ARTIKEL 18. BELASTINGEN

Alle mogelijke belastingen en taksen die het onroerend goed bezwaren en opgelegd worden door ieder mogelijk bestuur, zullen ten laste vallen van de huurder.

ARTIKEL 19. HOOFDELIJKE GEHOUDENHEID VOOR VERBINTENISSEN

De verbintenissen van huidige overeenkomst zijn hoofdelijk en ondeelbaar in hoofde van de partijen, hun erfgenamen of rechthebbenden uit hoofde van welke titel ook. Elk verschuldigd bedrag, niet betaald op de vervaldag, wordt vermeerderd met een nalatigheidsintrest van 1 % per maand.

ARTIKEL 20. REGISTRATIE

De huurder staat in voor de tijdige registratie van het huurcontract en voor de betaling van de verschuldigde registratierechten. De huurder beschikt voor de registratie over vier maanden vanaf de dag van ondertekening van de huurovereenkomst.

Bij gebreke aan tijdige registratie door de huurder, kan de verhuurder deze laten uitvoeren op kosten van de huurder.

De huurder moet op het kantoor der registratie drie exemplaren van de huurovereenkomst aanbieden die hem zullen worden teruggegeven voorzien van de vermelding van de registratie. Eén van deze exemplaren moet hij dan overmaken aan de verhuurder.

Het is dus nodig de huurovereenkomst in vier exemplaren op te stellen, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de verhuurder een exemplaar van de overeenkomst, door de huurder getekend, in handen zou hebben. De kosten van registratierecht zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 21. LEEGSTAND EN VERKROTING

De huurder verbindt zich ertoe het gehuurde goed in perfecte staat te onderhouden en volledig te gebruiken; alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van het decreet van 22 december 1995 of enige andere wetgeving die belastingen heft op leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van de huurder, voor zover de heffing verband houdt met een gehele of gedeeltelijke leegstand van het gebouw in de zin van de wet of een gebrek aan onderhoud dat ten laste van de huurder valt.

ARTIKEL 22. WOONSTKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en de gevolgen daarvan, kiest de huurder woonst in het gehuurde goed. Elke kennisgeving, betekening of dagvaarding zal daar rechtsgeldig kunnen geschieden, zolang de huurder geen andere woonplaats in België heeft betekend aan de verhuurder.

ARTIKEL 23. BESCHERMING VAN DE PERSOONLIJKE LEVENSSFEER

De rechten van de huurder in het kader van de GDPR

In het kader van de uitvoering van deze huurovereenkomst verwerkt de verhuurder volgende categorieën van persoonsgegevens:

- **Identificatie en contactgegevens**: waaronder naam en voornaam, adres, e-mailadres, telefoonnummer of andere contactgegevens. De verhuurder zal deze gegevens niet aan derden doorgeven, behoudens wettelijke verplichtingen.

Met betrekking tot deze persoonsgegevens heeft de huurder de volgende rechten: een recht van inzage, van rectificatie. De huurder kan dit vragen door een verzoek (vergezeld van een kopie van de identiteitskaart) via brief te richten aan de NV Etablissements Ed. Block, Industriepark Drongen 14/111, 9031 Gent (Drongen), of door het contactformulier op de website van de verhuurder in te vullen en haar door te sturen.

In sommige gevallen heeft de huurder een recht van beperking, van bezwaar en van gegevenswissing.

Het recht van overdraagbaarheid is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

De huurder heeft het recht een klacht neer te leggen bij de gegevensbeschermingsautoriteit.

In het kader van wettelijke bepalingen, waaronder de contractuele aansprakelijkheid van de verhuurder, worden deze gegevens 10 jaar bewaard na het beëindigen van de huurovereenkomst.

Meer informatie over het privacybeleid van de verhuurder vindt u op <https://www.immogranit.com/privacy>

HUUROVEREENKOMST NAAR GEMEEN RECHT

BIJZONDERE VOORWAARDEN (gegevens en bepalingen)

A. Verhuurder:

de naamloze vennootschap "**Etablissements Ed. Block**", met zetel te 9031 Gent (Drongen), Industriepark Drongen 14/111, ondernemingsnummer BE0442.903.681, RPR Gent, afdeling Gent.

Hier vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, te weten, de naamloze vennootschap "**Granit Europe**", voor wie alhier verschijnt haar vaste vertegenwoordiger mevrouw Karolien De Brouwer.

T. +32 (0)9 282.31.31 – E. info@granitgroup.be

B. Huurder:

"**STAD GENT**", gevestigd in het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1 met ondernemingsnummer 0207.451.227. Hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad overeenkomstig artikel 40, §1 decreet over het Lokaal Bestuur, waarvoor optreden:

- Mevrouw EL-BAZIOUI Hafsa;
- Mevrouw HULLEBROECK Mieke Helena Remi.

T. * - E. *

C. Omschrijving verhuurd goed:

In een industriegebouw genaamd "Granit Building 14" gelegen te **9031 Gent (Drongen), Industriepark-Drongen 14:**

Een magazijn met een bruto-oppervlakte van circa duizend vierhonderdvijftig vierkante meter (1.450 m²) - met geïntegreerde ruimte thans ingericht als lokalen met een bruto-oppervlakte van circa vierhonderd negentig vierkante meter (490 m²) - dragende het politienummer **14/005-006**, zoals aangeduid op het bijgevoegd plan (**appendix 1**).

D. Huurtermijn:

Deze huurovereenkomst wordt gesloten voor een termijn van 9 jaar een **aanvang nemend op 01 juni 2026** en van rechtswege **eindigend op 31 mei 2035**. Stilzwijgende huurverlenging is uitgesloten. De huurovereenkomst kan door beide partijen jaarlijks opgezegd worden mits een vooropzeg per aangetekend schrijven van 6 maand.

E. Basishuurprijs:

Zesduizend éénenveertig euro zevenenzestig cent (€ 6.041,67) per maand, hetzij tweeënzeventigduizend vijfhonderd (€ 72.500,00) per jaar.

De huurprijs wordt als volgt opgedeeld:

- 0 % voor private bewoning (niet als hoofdverblijfplaats)
- 100 % voor beroepsdoeleinden.

Vooruitbetaalbaar ten laatste de vijfde kalenderdag van de maand waarop hij betrekking heeft, **per overschrijving op het IBAN rekeningnummer BE17 3900 9588 1121** met BIC-nummer : BBRUBEBB, bankinstelling: ING België NV, op naam van de verhuurder.

Aanvangsindexcijfer: gezondheidsindex van de maand * april 2026 = *.

F. Waarborg: GEEN

Mochten er gedurende de termijn van de huurovereenkomst grove tekortkomingen vastgesteld worden in de verplichtingen van de huurder, dan kan door de verhuurder geëist worden dat de huurwaarborg in orde van de tekortkomingen verhoogd wordt.

G. Lasten, taksen en provisies:

De onroerende voorheffing en alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, die op het gehuurde goed gelegd zijn of zullen worden ten voordele van de staat, de provincie, de gemeente, het gewest of de gemeenschap of iedere andere autoriteit, dienen door de huurder gedragen te worden.

Gas-, water-, elektriciteits- en brandstofverbruik, evenals de huur en de herstellingen van de meters, evenals alle andere kosten die op zijn gehuurde deel van het onroerend goed kunnen betrekking hebben zijn ten laste van de huurder.

De huurder kan de verhuurder niet ter verantwoording roepen in geval van afsluiting of onderbreking van wateraanvoer, electriciteit, telefoon, telefax enz... of in geval van onderbreking of afsluiting van verwarming, verlichting enz... welke ook de reden van de stoornis mag zijn.

De huurder zal zijn deel betalen in de algemene onkosten a rato van **1.450/6.000 sten**.

In deze algemene onkosten zijn onder meer begrepen: Onroerende voorheffing, brandverzekering gebouw, onderhoud en herstellingen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en parking, waterverbruik, onderhoud ramen en poorten, onderhoud brandhaspels en blusapparaten, beheerskosten forfaitair vastgesteld op 3,5%, alsmede alle andere noodzakelijke kosten die moeten gemaakt worden zonder dat deze opsomming beperkend is.

De huurder zal ten laatste de vijfde kalenderdag van de trimester waarop hij betrekking heeft, per overschrijving op het IBAN rekeningnummer BE17 3900 9588 1121 met BIC-nummer: BBRUBEBB, bankinstelling: ING België NV, op naam van de verhuurder, een vast voorschot van **drieduizend zeshonderd vijftwintig euro (€ 3.625,00) - exclusief BTW - betalen voor de kosten van de gemeenschappelijke delen. Dit bedrag kan jaarlijks worden herzien op basis van het gemeenschappelijk verbruik van het voorgaande jaar. Tevens zal er elk jaar een definitieve afrekening opgemaakt worden.**

H. Plaatsbeschrijving:

De partijen komen overeen om voor de opmaak van de gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede (en bij uittrede) een beroep te doen op een externe deskundige, zijnde landmeterskantoor Van Eester.

De deskundige zal de plaatsbeschrijving op tegenspraak opstellen. De hiermee gepaard gaande erelonen en kosten zullen door de Verhuurder en de Huurder elk voor de helft (50/50) worden gedragen.

De partijen verbinden zich ertoe hun medewerking te verlenen aan de vaststellingen op de door de deskundige voorgestelde data.

I. Bestemming van het goed:

Het gehuurde goed wordt hierbij verhuurd om - ter zake het geven van tactische en theoretische trainingen en opleidingen in politionele technieken en het ter beschikking hebben van de nodige voorzieningen zoals opslag-, kleed- en verpozingsruimte - uitsluitend als opslagruimte en/ of technische werkplaats en als leslokalen (nevenbestemmingen onverlet gelaten) te worden aangewend.

Behoudens schriftelijke toestemming van de verhuurder kan de bestemming van het gehuurde goed onder geen enkel beding gewijzigd worden.

Het is expliciet overeengekomen dat om het even welk gebruik of activiteit die gedekt wordt door de wet op de handelshuurovereenkomsten (wet van 30 april 1951) absoluut verboden is.

De huurder zal in het gehuurde goed geen materialen noch gereedschappen installeren en evenmin enige activiteit organiseren die een te hoge druk zou veroorzaken op de vloer of de structuur van het gebouw. Voor het ogenblik is het maximaal toegestane gewicht 300kg/m² voor de burelen en 2.500kg/m² voor de magazijnen.

De huurder verbindt er zich toe in het gehuurde goed geen veilingen te organiseren.

J. Bezoekuren bij verkoop en verhuring:

Gedurende elke termijn van opzegging alsook ingeval het gehuurde te koop gezet wordt, is de huurder verplicht om de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week en gedurende twee uren per dag. De dagen en de uren zullen in gemeen overleg tussen de partijen bepaald worden.

De huurder zal tevens toestaan dat een affiche duidelijk zichtbaar op het gehuurde goed wordt aangebracht.

K. Reglement van inwendige orde

De huurder verklaart uitdrukkelijk het reglement van inwendige orde ([appendix 2](#)) te hebben ontvangen, de inhoud ervan te kennen en verbindt zich naar de bepalingen van dit huishoudelijk reglement te gedragen.

De huurder zal gehouden zijn de regels van het reglement van inwendige orde op te leggen aan zijn personeel, zijn leveranciers of zijn bezoekers op straffe de eventuele schade die er voor de verhuurder zou uit voortspruiten te moeten dragen.

L. Bijzondere voorwaarden

- De huurder verklaart het goed te aanvaarden in de staat en de gelegenheid waarin het zich thans bevindt.
- Alle eventuele aanpassingswerken zijn ten laste van de huurder en dienen de verhuurder – voorafgaandelijk de uitvoering van deze werken - ter goedkeuring worden voorgelegd. Bovendien behoudt de verhuurder zich het recht voor om bij het einde van de huurovereenkomst te eisen het gehuurde goed in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.
- De verhuurder zal de sleutels van het gehuurde goed pas aan de huurder overhandigen nadat aan de volgende opschortende voorwaarden is voldaan:
 - o De huurovereenkomst is door alle partijen ondertekend.
 - o De eerste maand huur (en eventuele kosten) is aantoonbaar voldaan op de rekening van de verhuurder.
 - o De plaatsbeschrijving bij intrede is gezamenlijk opgesteld en ondertekend.

Bij het einde van de huurovereenkomst is de huurder verplicht alle ontvangen sleutels, evenals de door hem eventueel bijgemaakte exemplaren, persoonlijk aan de verhuurder te overhandigen.

- De huurder zal buizen, kranen, tellers en al het eventueel in zijn gehuurde deel aanwezige sanitair (ook wc-brillen) tegen de vorst beschermen, deze onderhouden en desnoods vervangen bij eventueel defect.
- De huurder zal alle vensters, sloten, water-, elektriciteits- en parafoninstallaties in zijn gehuurd deel onderhouden en desgevallend herstellen of vervangen (met inbegrip van de lampen en boiler), welke ook de oorzaak van het eventueel gebrek moge zijn.
- De huurder zal de vloerbekleding, het binnenschilderwerk moeten onderhouden en gebeurlijk vernieuwen. Bij het verstrijken van onderhavige huurovereenkomst moet de

huurder het goed ter beschikking stellen van de verhuurder in de staat waarin hij het gevonden heeft bij zijn ingebruikneming, rekening houdend met wat beschadigd zou zijn door een normaal gebruik of sleet.

- Indien de huurder spijs in gebreke stelling door de verhuurder, de noodzakelijke herstellingen of het noodzakelijke onderhoud niet laat uitvoeren, zal de verhuurder, na verloop van 1 maand na de in gebreke stelling, op kosten van de huurder, de desbetreffende herstellingen en onderhoud noodzakelijk voor het behoud van de goede staat van het gehuurde goed, kunnen laten uitvoeren.
- De huurder zal op de buitengevels van het door hem gehuurde deel of aan de vensters geen enkel uithangbord, al of niet verlicht, mogen aanbrengen en zal geen andere borden of brievenbussen gebruiken dan diegene die vooraf goedgekeurd werden door de eigenaar. Wenst hij zonnewering te plaatsen dan moet deze van het volgende type zijn: Jalouette met horizontale aluminium lamellen van witte kleur.
- Het is de huurder toegestaan verlichtingsmateriaal te installeren en verdelingen te doen in/buiten het gehuurde goed en tevens kleine wijzigingen (zoals stopcontacten) aan te brengen. Elke wijziging aan de electriciteitskast dient op het electriciteitsschema aangepast en dient eveneens herkeurd te worden. Een aangepast schema en de herkeuring dienen aan de verhuurder bezorgd te worden.
- Gezien de bestaande overeenkomst met Group 4 Securicor voor interventie na brandalarm, dient bij eventuele plaatsing van een alarm de code medegedeeld te worden aan Group 4 Securicor (Dhr. Peter Hoste – M. 0479 190 137). Deze diensten beschikken over een sleutel van het kantoor.

M. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende rechtsgevolgen, kiest de Huurder uitdrukkelijk woonplaats op het volgende adres: **Stadhuis Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent**. Alle kennisgevingen, betekeningen en dagvaardingen zullen geldig aan dit adres kunnen worden gedaan, tenzij de Huurder de Verhuurder per aangetekend schrijven op de hoogte brengt van een nieuwe woonstkeuze in België.

In zoveel originele exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.
Iedere partij erkent een getekend exemplaar te hebben ontvangen.

De verhuurder

De huurder

Voor de NV Ets. Ed. Block
Te Gent (Drongen) op *

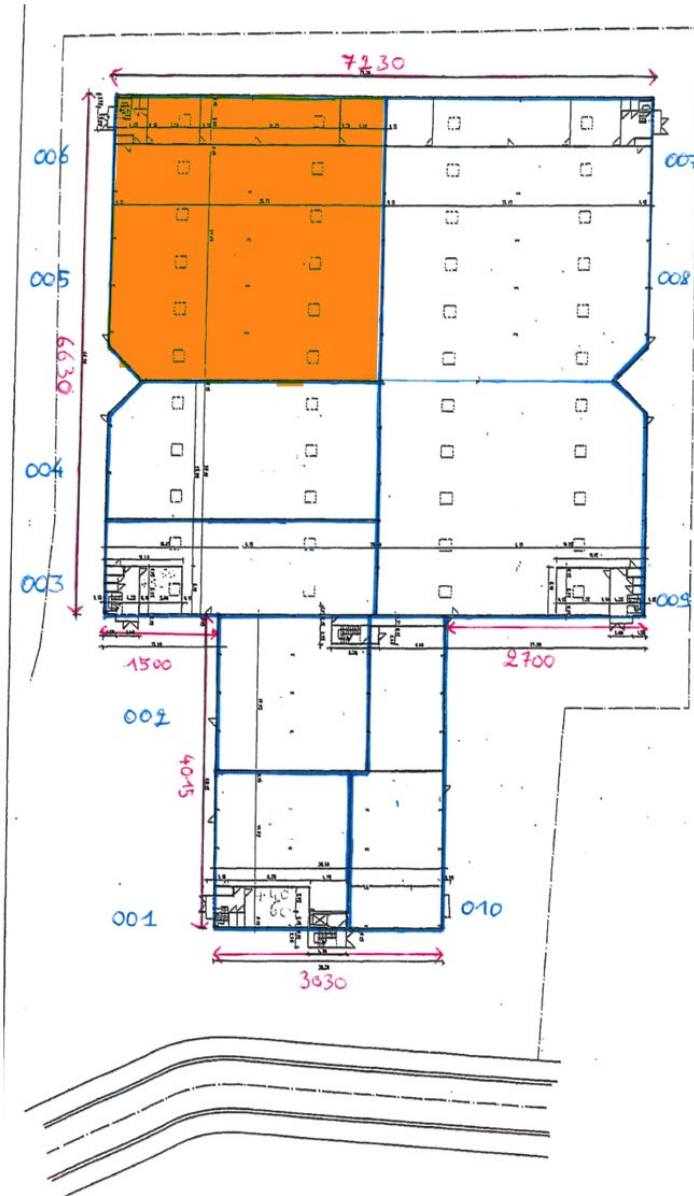
Voor STAD GENT
Te Gent (Drongen) op *

DE BROUWER Karolien
VV NV Granit Europe
Gedelegeerd Bestuurder

EL-BAZIOUI Hafsa,
eerste schepen

HULLEBROECK Mieke
algemeen directeur

Appendix 1: Het Gehuurde Goed aangeduid in het oranje.



Appendix 2

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

1/ STREKKING

Dit reglement van inwendige orde is toepasselijk voor alle huurders, alle betrekkers en hun rechthebbenden.

Dit reglement kan door de eigenaar steeds éézijdig gewijzigd worden. Deze wijzigingen zullen ter kennis van de huurders gebracht worden.

Dit reglement somt de regels en modaliteiten op die het betrekken en het gebruik van de lokalen beheersen evenals de aansprakelijkheid van de huurders onder elkaar en tegenover de eigenaar onverminderd de wettelijke bepalingen terzake.

Het voorwerp van dit reglement bestaat erin aan alle betrekkers een rustige beschikking te verzekeren en de goede reputatie en hoge standing van het gebouw te behouden. De verhuurde plaatsen zullen steeds moeten betrokken worden als « goede huisvader ».

2/ MODALITEITEN

1. Geen enkele publiciteit, geen tekens of andere voorwerpen, zichtbaar aan de buitenzijde, zullen het esthetische geheel van het gebouw mogen ontsieren. De huurder mag geen enkel bord, reclame, affiche of opschrift van om het even welke aard op de buitenmuren of vensters of balkons van het gebouw dat hij betreft aanbrengen, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de eigenaar, die zijn gebeurlijke weigering niet moet motiveren.

Aan de goedkeuring van de eigenaar worden eveneens onderworpen: het type en de plaats van de verlichtingsapparaten, de kleur van het licht dat zij verspreiden, het type en de kleur van de gordijnen, overgordijnen en zonneblinden.

2. Geen enkele vlag, vlaggenstok, antenne van radio of TV zal op het gebouw mogen geplaatst worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar die tevens de afmetingen en de plaats zal bepalen.

3. Het opschrift van de firma of de naam van de huurders van het gebouw wordt door de eigenaar gereguleerd.

De eigenaar zal naamplaten laten maken voor de bewegwijzering in het industriepark, de inkomdeur van het kantoor, de inkomhal en de betrokken verdieping. De materie, afmetingen, stijl en aanbrengplaats van deze naamplaten worden door de Stad Gent enerzijds en door de verhuurder anderzijds bepaald. De huurder zal er de kosten van dragen.

4. Bij het vertrek van de huurder zal de eigenaar het recht hebben panelen of affiches te plaatsen met het oog op wederverhuring.

5. Iedere huurder zal over een brievenbus beschikken. Hierop zal de naam van de titularis-huurder vermeld staan. Logo's of stickers mogen niet op de brievenbussen aangebracht worden. De huurders zullen in geen enkel geval de eigenaar verantwoordelijk kunnen stellen voor problemen bij de aflevering van de briefwisseling.

6. De eigenaar zal alleen aansprakelijk zijn voor de aanduiding van de onderneming die de gemeenschappelijke delen zal reinigen. De huurders zijn verantwoordelijk voor het reinigen van de plaatsen die zij huren, binnen- en buitenkant van de vensters, ramen en inkomdeur inbegrepen.

7. De huurder zal de ingangen, parkings, overlopen, trapzalen en andere gemeenschappelijke delen van het gebouw niet mogen belemmeren of laten belemmeren door personen voor welke hij instaat met om het even welke voorwerpen. Er mag nooit een enkele belemmering of hinder zijn tot de vrije toegang van de nooduitgangen. Het is de huurder verboden welkdanig materiaal of afval te plaatsen buiten de gehuurde lokalen.

8. De huurders mogen geen enkel overdreven of abnormaal geluid veroorzaken door gebruik van machines of andere apparaten en die de andere betrekkers van het gebouw zouden kunnen hinderen.

9. Wanneer elektrische apparaten zouden gebruikt worden die storingen zouden kunnen veroorzaken moeten deze voorzien worden van een toestel dat deze storingen wegwerkt. Geen enkele motor zal in de gehuurde delen mogen geplaatst worden tenzij van huishoud- of kleine bureeltoestellen. In geen geval zullen deze kleine motoren trillingen mogen teweegbrengen die de andere huurders storen.

10. Er mogen geen gevaarlijke, ontvlambare, ontplofbare, toxische, ongezonde of schadelijke producten of bestanddelen (gasvormige, vloeibaar of vast) of deze die van aard zijn onaangename geuren te verspreiden, in het gebouw worden opgestapeld, tenzij het om wettelijk toegelaten producten gaat en de huurder zorgt voor een veilige opslag ervan. In dit geval dient een lijst opgesteld ten behoeve van de verzekeraar.

11. De huurder zal geen dieren in het gebouw mogen binnenbrengen.

12. De verhuurde plaatsen mogen in geen geval dienen tot illegale of immorele praktijken die een afbreuk doen aan de standing en goede reputatie van het gebouw.

13. De huurder dient zelf in te staan voor het weghalen van zijn afval. In geen geval is het de huurder toegelaten iets buiten op de parking te stockeren of te laten rondslingeren, met uitzondering van de afvalcontainers die door professionele vuilnisafhalers wekelijks worden opgehaald en dit op de dag van de ophaling. Zo hij dit wenst kan hij instappen in een groepscontract dat bestaat voor de ophaling van huisvuil in het Industriepark. Enkel PMD-afval aangeboden in blauwe PMD-zakken wordt gratis opgehaald door Ivago.

14. De huurders mogen de vloeren van de verdiepingen van het gebouw niet overbelasten met meer dan 350 kg/m², gewicht van de afscheidingen inbegrepen.

15. De installatie en de verhuis van het meubilair en alle andere roerende voorwerpen zal slechts kunnen gebeuren op de dagen en uren overeen te komen met de eigenaar. De eigenaar mag, zonder mogelijkheid van verhaal, het gebruik van de liften weigeren voor vervoer van zware en omvangrijke voorwerpen. Elke beschadiging veroorzaakt aan het gebouw door de verhuis en de manipulatie van de meubelen en de andere voorwerpen zal in rekening worden gebracht aan de huurder die dit vervoer liet uitvoeren.

16. De huurders moeten aan de eigenaar vrije toegang verlenen tot de plaatsen die zij verhuren om hem toe te laten de toestand ervan te onderzoeken. Zij moeten eveneens, zonder vergoeding, toegang verlenen aan de architecten, aannemers en werklieden die herstellingen en/of andere werken komen uitvoeren aan de gemeenschappelijke of privaatieve delen. De huurders moeten eveneens toegang verlenen voor het onderhoud en de reiniging van de gemeenschappelijke elementen zoals kokers, enz.

17. De aangestelde van de eigenaar zal een kopij van alle lopende huurcontracten bewaren. Hij zal tevens de naam, adres en telefoonnummer van de verantwoordelijke van de vennootschap-huurder bewaren, alsmede de naam, adres en telefoonnummer van de personen die in geval van hoogdringendheid of tijdens de verlofperiode en de weekends kunnen verwittigd worden. Hij zal tevens een dubbel van de sleutel die toegang geeft tot de verhuurde lokalen in bewaring geven bij de firma G4S Security Services voor mogelijke interventie na brandalarm.

18. De verhuurder heeft een globale brandverzekering ('blokpolis') afgesloten voor het gehele gebouw. Deze polis dekt de herbouwwaarde van de private en gemeenschappelijke delen. De huurders zijn echter verplicht om hun eigen inboedel en hun persoonlijke burgerlijke aansprakelijkheid (t.o.v. derden) afzonderlijk te verzekeren via een private polis.

In de blokpolis is een clause 'afstand van verhaal' ten gunste van de huurders opgenomen. Deze afstand van verhaal ontslaat de huurder echter niet van de verplichting om een eigen verzekering af te sluiten voor de inboedel en de eigen aansprakelijkheid die niet door de blokpolis wordt gedekt.

Indien de specifieke behoeften of de bijzondere activiteit van de huurder de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zou verhogen zal deze huurder alleen instaan voor de verhoging van de kosten die hieruit voortvloeien.

Elke huurder dient in functie van zijn activiteit zelf de nodige brandbestrijdingsmiddelen te voorzien.

19. De gemeenschappelijke kosten (onderhoud en herstellingen van het gebouw, dak, parking, afvoerleidingen, aalputten, enz...) zullen door de huurder betaald worden a rato van **1.450/6.000sten**, overeenkomstig de bepaling van art. 9 van de huurovereenkomst.

Het elektriciteitsverbruik van de privatieve delen, waaronder het verbruik voor de verwarming, zal door de huurder rechtstreeks aan de elektriciteitsmaatschappij betaald worden in geval van laagspanning. In geval van hoogspanning zal de verhuurder maandelijks een factuur maken aan de huurder op basis van de maandelijks opgenomen meterstanden.

20. De gebruikers van autostaanplaatsen op de parking zullen zich moeten schikken naar de signalisatie waarmede de toegangen tot de parking en de plaatsen zelf zullen uitgerust zijn. Het is verboden de motor van stilstaande wagens te laten draaien en de voertuigen op de parking te herstellen of te reinigen. Geen enkele voorraad benzine mag in de gehuurde ruimtes worden gehouden.

Fietsen of motorvoertuigen mogen niet ondergebracht worden in de inkomhal van het gebouw maar dienen in de fietsenstalling te worden geplaatst.

21. Alle werken aangaande privé zaken, waarvan het onderhoud de harmonie en de standing van het gebouw raakt, zullen ten gepaste tijde door de huurder worden uitgevoerd teneinde de goede staat en de netheid van het gebouw te bewaren.

De werken in de privatieve gedeelten die door de huurder zouden worden uitgevoerd, mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de eigenaar, mogen niet van aard zijn de huurders-geburen te storen of de duurzaamheid, de gezondheid of de veiligheid van het gebouw in het gedrang te brengen.

22. Het is de huurders verboden over te gaan tot openbare verkopen van wat dan ook en om welke reden dan ook in de verhuurde plaatsen.

23. De huurders moeten de buitendeuren van het gebouw slotvast maken tussen 18.00 u 's avonds en 8.00 u 's morgens.

24. De huurder erkent het voorbehoud van de verhuurder om dit Reglement te wijzigen indien enig voorschrift van de overheid, het erkend algemeen belang van de huurders of nog de handhaving van de eigendom in waarde en goede staat dit noodzakelijk zouden maken.

CONCEPT