

Tussen de ondergetekenden:

**1. Integratie en Inburgering Gent vzw ( afgekort Amal vzw )** , gemeentelijk extern verzelfstandigd agentschap in privaatrechtelijke vorm, ondernemingsnummer 0507.873.093 opgericht krachtens gemeenteraadsbesluit van 22 september 2014, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, hierbij vertegenwoordigd door Astrid De Bruycker, voorzitter en Elias Hemelsoet, bestuurder, samen handelend overeenkomstig artikel 29 van de statuten. Hierna genoemd "Amal vzw "/Huurder

## **2. XXXX**

Hierna ook "xxxx" /Onderhuurder genoemd

Samen 'de partijen' genoemd

### **OVEREENKOMST INZAKE ONDERVERHUUR ALS KINDEROPVANG EN SAMENWERKINGSMODALITEITEN**

#### **Artikel 1 VOORWERP – omschrijving onderverhuurd goed**

Amal vzw onderverhuurt aan xxxx, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

het onroerend goed gelegen in de Blekerijstraat 61, 9000 Gent, kadastraal gekend onder Gent, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, perceelnummer 2896 K 2, met een oppervlakte volgens kadaster van 342 m<sup>2</sup>. Hierna ook genoemd " het (onroerend) goed ".

Het onroerend goed wordt door Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, kortweg soGent ( als eigenaar ) met ondernemingsnummer BE0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Volderstraat 1 verhuurd aan Amal vzw, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt , welke xxxx huurt onder de voorwaarden van onderhavig overeenkomst.

#### **Artikel 2 BESTEMMING**

xxxx zal het onroerend goed uitsluitend gebruiken als crèche waarbij opvang wordt voorzien voor de kinderen van de cursisten die les volgen bij de huurder.

Enige andere aanwending van het goed dan hiervoor beschreven is uitgesloten.

Xxxx moet zich tijdens de duur van de onderverhuur? stipt gedragen naar de modaliteiten van samenwerking, die hem in verband met het gebruik van het goed verstrekt worden door Amal vzw.

Verdere onderverhuur of ter beschikking stelling aan derden door de onderhuurder is niet toegelaten-

Het is xxxx verboden deze overeenkomst over te dragen, noch geheel, noch gedeeltelijk.

Het goed mag niet worden gebruikt voor bewoning. Op onderhavige overeenkomst is de woninghuurwet niet van toepassing.

Uitoefening van handel en nijverheid of van beroepswerkzaamheden van welke aard ook wordt niet toegelaten. De toepassing van de handelshuurwet van 30 april 1951 op onderhavige overeenkomst is uitgesloten.

Het niet nakomen van deze voorwaarden kan leiden tot verbreking van het contract.

Het respecteren van de bestemming vormt een essentieel bestanddeel van deze overeenkomst zonder dewelke Amal vzw ze niet zou hebben gesloten. Ingeval xxxx zonder

toestemming van Amal vzw de bestemming wijzigt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de overeenkomst.

Amal vzw is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste administratieve vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van xxxx.

Xxxx verbindt zich ertoe de nodige administratieve vergunningen aan te vragen en is alleen aansprakelijk voor de gevolgen bij het ontbreken hiervan.

Alle fiscale gevolgen die voortvloeien uit de toepassing van enige regelgeving die belastingen heft op de leegstand, verwaarlozing of verkrotting vallen ten laste van xxxx voor zover de heffingen te wijten is aan handelen of nalaten van xxxx.

### **Artikel 3 VERGOEDING**

De vergoeding voor het gebruik van het onroerend goed bedraagt tweeduizend euro (2000,00€) per maand, exclusief lasten en kosten.

Zij dient betaald te worden tegen de laatste werkdag van de vorige maand op rekeningnummer..... van Integratie en inburgering Gent vzw met vermelding van referentie 'xxxx'

Bij niet- betaling van de vergoeding of enige last binnen de 10 dagen na vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigde bedrag.

Amal vzw verklaart dat de financiële gegoedheid van xxxx en de stipte betaling van de vergoeding, de kosten en de lasten essentiële voorwaarden zijn waarop hij dit contract afsloot. Xxxx erkent het essentiële karakter van regelmatige en stipte betalingen van de vergoeding en verklaart uitdrukkelijk dat hij in de financiële toestand verkeert en zo nodig tijdig maatregelen zal nemen om tijdens de gehele gebruiksperiode deze betalingsverplichting na te komen.

De vergoeding is niet onderhevig aan indexering.

### **Artikel 4 WAARBORG**

Tot zekerheid van de naleving van zijn verplichtingen zal xxxx bij aanvang van deze overeenkomst een waarborg stellen door storting van een bedrag van 6.000,00 EUR.

De tot waarborg gegeven geldsom zal geplaatst worden op een geblokkeerde geïndividualiseerde rekening op naam van xxxx bij een financiële instelling naar zijn keuze en xxxx zal de bewijzen hiervan overmaken aan Amal vzw.

Hij zal onmiddellijk na het volstorten van deze waarborg Amal vzw op de hoogte brengen van de naam van de bank en het nummer van de rekening. Op verzoek van Amal vzw zal hij tevens het stortingsbewijs van de waarborgsom voorleggen.

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

Wanneer de naakte waarborgsom niet volstaat om op het einde van de onderhuur de uitvoering van de verbintenissen van xxxx te dekken waartoe hij op grond van deze overeenkomst gehouden is, komen de interesten Amal vzw toe.  
Het verstrekken van de huurwaarborg bij aanvang van de onderhuur vormt voor Amal vzw een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke hij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

#### **Artikel 5** DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst wordt gesloten voor de periode die zal ingaan op xx-xx-2023 en eindigend van rechtswege en zonder dat er daartoe enige opzegging vereist is, op 01-11-2030.

Beide partijen kunnen deze overeenkomst opzeggen mits in achtneming van een opzegtermijn van 6 maanden, deze termijn begint te lopen de eerste dag van de maand na betekening.

Bij ontbinding van Amal VZW, om welke reden ook, neemt deze overeenkomst automatisch en van rechtswege een einde.

De overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd of vernieuwd.

De overeenkomst zal een einde nemen bij beëindigen van de hoofdhuurovereenkomst. Bij opzeg door SoGent/huurder dient de huurder de onderhuurder hiervan te informeren.

#### **Artikel 6** STAAT VAN HET GOED

Xxxx verklaart hierbij het onroerend goed te kennen en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt.

Het onroerend goed wordt verhuurd in zijn huidige staat, met alle zicht- en niet zichtbare gebreken. Amal vzw is niet aansprakelijk voor verborgen gebreken die het normale gebruik van het onroerend goed moeilijk of onmogelijk maken.

Amal vzw zal er niet toe gehouden zijn het goed geschikt te maken voor het gebruik waarvoor het is bedoeld, noch om enige kost inzake geschiktmaking van het goed te dragen.

Xxxx zal het goed zodra de overeenkomst eindigt weer ter beschikking stellen van Amal vzw in de oorspronkelijke toestand waarin xxxx het goed van Amal vzw ontving, met uitzondering van de door slijtage of ouderdom ontstane schade, en desgevallend met de verbeterings- en veranderingswerken waartoe de Amal vzw zijn toestemming heeft gegeven. Dit houdt onder meer een ontruimingsplicht in van alle bezittingen van xxxx, alsook het volledig schoonmaken van het goed. Bij eventuele nalatigheid is Amal vzw gemachtigd de kosten voor onderhoud/ontruiming te verhalen op de waarborgsom of indien de waarborg ontoereikend is, op xxxx zelf.

#### **Artikel 7** PLAATSBESCHRIJVING

Uiterlijk 30 dagen na de aanvang van de onderhavige overeenkomst, alsook bij het einde van de overeenkomst, zullen beide partijen samen een omstandige plaatsbeschrijving opmaken.

Beide plaatsbeschrijvingen zullen als zodanig deel uitmaken van deze overeenkomst. De plaatsbeschrijving na het beëindigen van deze overeenkomst zal ten laatste worden opgesteld 7 dagen na het einde van het gebruik.

**Artikel 8** LASTEN EN KOSTEN

Xxxx neemt tevens alle taksen en belastingen ( inclusief de onroerende voorheffing ) nu of later opgelegd door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente op zich. De verhuurder zal daartoe de nodige bewijsstukken voorleggen waarna de huurder op eerste verzoek van de verhuurder aan deze laatste zal betalen binnen de veertien (14 ) dagen.

**Artikel 9** NUTSVOORZIENINGEN

Alle abonnements- en aanverwante kosten inzake de aansluiting op en het verbruik van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, petroleum, telefoon, kabel distributie, etc.) zijn volledig ten laste van xxxx.

**Artikel 10** ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Xxxx verbindt zich ertoe het onroerend goed als een voorzichtig en redelijk persoon en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten de normale (herstellingswerken) uit te voeren nodig voor de instandhouding en het geschikt maken van het goed voor de in onderhavige overeenkomst opgenomen bestemming.

Deze werken omvatten onder andere het vervangen van gebroken of gebarsten ruiten, alle geringe en dagelijkse reparaties van allerhande leidingen met de erbij horende hulpstukken, binnenschilderwerk, vervangen of herstellen van vloer- en muurbekleding, kleine reparaties aan pleisterwerk, het vegen der schouwen, het herstellen van rolluiken en zonneblinden, het ruimen van putten. Xxxx zal eveneens op eigen kosten instaan voor de onderhouds- en keuringsverplichtingen aangaande het ter beschikking gestelde goed, waaronder het onderhoud van elektriciteits-, verwarmings- en gasinstallaties, emissiemetingen stookinstallaties, van schoorsteenmantels, controle blustoestellen, zijnde snelblussers en haspels, keuring en onderhoud van branddetectie, controle op goede werking branddeuren en rookkoepels, controle ladders, stellingen e.a., controle werking noodverlichting.

Deze opsomming is niet beperkend. Indien xxxx nalaat de nodige herstellingen uit te voeren, heeft Amal vzw het recht op kosten van xxxx de werken uit te voeren of te laten uitvoeren. Xxxx kan ten gevolge hiervan geen schadevergoeding eisen. Xxxx zal ook de andere herstellingen op zich nemen, voor zover zij veroorzaakt zijn door zijn eigen fout of door de fout van een persoon, dier of zaak waarvoor hij moet instaan.

Alle kosten voor de inrichting en werken om de ruimten voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van xxxx. Xxxx staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het ter beschikking gestelde goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

Xxxx zal aan of in het goed geen enkele verandering of wijziging mogen aanbrengen, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van Amal vzw.

Xxxx zal, teneinde bedoelde toestemming te bekomen, aan Amal vzw alle plannen en documenten voorleggen vooraleer de stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning aan te vragen, wanneer deze vergunningen vereist zijn, of vooraleer met de werken een aanvang te nemen in geval geen vergunning vereist is. Amal vzw heeft bovendien het recht om zelf of door gevolmachtigde toezicht uit te oefenen op de werken zolang deze werken

aan de gang zijn. Amal vzw zal, hetzij voor , hetzij tijdens de uitvoering van de werken, kunnen eisen dat de huurder een afdoende verzekering afsluit met betrekking tot zijn eigen aansprakelijkheid alsook die van de verhuurder, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door xxxx worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het goed en aan Amal vzw blijven.

Alle veranderingen, verbouwingen en herinrichtingen zijn ten laste van Amal vzw, ook al betreft het eigendomslasten, tenzij deze veranderingen of verbouwingen en herinrichting ten laste zijn van Xxxx volgens de voorwaarden vermeld in deze overeenkomst.

Amal vzw mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. Xxxx heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Voor zover grote herstellingen echter noodzakelijk zijn door nalatigheid in het normale onderhoud kunnen de kosten van grote herstellingen door Amal vzw ten laste worden gelegd van xxxx.

Met betrekking tot alle structurele wijzigingen die door xxxx werden uitgevoerd aan het goed zonder toestemming van Amal vzw, behoudt Amal vzw bij het einde van deze overeenkomst zich het recht voor deze hetzij kosteloos te behouden, hetzij ze te laten verwijderen op kosten van xxxx.

#### **Artikel 11** VRIJWARING EN AANSPRAKELIJKHEID

Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van xxxx, en deze laatste zal Amal vzw 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 onroerend goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek (abnormale burenhinder).

Xxxx is aansprakelijk jegens Amal vzw voor iedere schade die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt veroorzaakt aan het goed door xxxx of door derden ( bv door ouders van de kinderen die worden opgevangen in de kinderopvang ). Deze aansprakelijkheid zal in het bijzonder ook gelden indien het goed wederrechtelijk in gebruik wordt genomen door derden (bijvoorbeeld krakers) en dit rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten is aan enig gebrek aan zorgvuldigheid vanwege xxxx.

#### **Artikel 12** ONTEIGENING TEN ALGEMENE NUTTE

Xxxx en Amal vzw komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar. Amal vzw en gebruiker doen hun rechten gelden tegenover de onteigenende overheid.

#### **Artikel 13** VERZEKERINGEN

Xxxx verplicht zich ertoe zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij gedurende de hele huurperiode, voor volledige waarde van het gehuurd goed, onder meer

wat risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's ( gevolgschade), ontploffing, hagel-en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.  
Xxxx moet een kopij van verzekeringspolis overmaken aan Amal vzw binnen de maand na ingebruikname van het gehuurde goed. Hij moet eveneens het bewijs van betaling van deze verzekering afleveren uiterlijk één maand na de ingebruikname van het gehuurde goed en bij het verstrijken van elke vervalddag.

#### **Artikel 14** DIVERSE BEPALINGEN

Er wordt uitdrukkelijk aan herinnerd dat huidige overeenkomst op geen enkele wijze afbreuk kan doen aan enige bepaling van wetten, decreten, gemeentelijke of andere besluiten of verordeningen.

Xxxx zal instaan voor het bekomen van alle nodige vergunningen en certificaten die nodig zijn voor het uitvoeren van zijn activiteiten zoals beschreven onder artikel 2 bij bestemming. Het is xxxx verboden opschriften, tekens of aanduidingen met reclamedoeleinden aan te brengen of te laten aanbrengen daar waar zij zichtbaar zijn van op om het even welke plaats in open lucht, tenzij bij schriftelijke goedkeuring door Amal vzw.

#### **Artikel 15** Erfdienstbaarheden

In een authentieke akte houdende verkoop door de consoorten Colle-Van de Velde aan de stad Gent van een eigendom palend aan het goed, verleden voor notaris Cécile Vandercruyssen, te Gent , op achttien maart tweeduizend en drie, staat het volgende vermeld, hierna letterlijk overgenomen:

*“Door de splitsing van het oorspronkelijke goed kunnen erfdienstbaarheden tot stand komen zoals aflopen, gemene putten, aanwezigheid van leidingen, en zo voort. Deze bestaande toestanden dienen te worden geërbiedigd als erfdienstbaarheden gevestigd door de wil van de huisvader. Langs het perceel 2896/C/2 en overblijvend deel van perceel 2896/H/2 is er een doorgang, die minimaal drie meter zestig centimeter bedraagt. Deze doorgang langs lijn QRSTUA, zoals gearceerd op het plan, zal het overblijvend deel van perceel 2896/h/2 samengevoegd met het perceel 2896/C/2 mogen gebruikt worden “*

De verhuurder stelt de huurder in kennis dat voormeld perceel 2896/C/2 thans het huidig perceel 2896/K/2 is, zijnde het goed.

Xxxx verklaart voorafgaandelijk deze kopie ontvangen te hebben van het plan, waarvan hierboven sprake.

Xxxx verbindt zich voormelde erfdienstbaarheden te eerbiedigen voor zover deze nog van toepassing zijn.

#### **Artikel 16** NAZICHT

Amal vzw en sogent behouden zich het recht voor het ter beschikking gestelde goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen nazien en xxxx moet zich gedragen naar hun onderrichtingen.

Xxxx zal eveneens toelaten dat het goed op eenvoudig verzoek vanwege Amal vzw kan worden bezocht, in het kader van verkoop. Amal vzw verbindt zich ertoe om niet op een onredelijke wijze van dit bezoekrecht gebruik te maken.

Sogent heeft te allen tijde het recht om het onroerend goed te bezoeken, mits voorafgaandelijke verwittiging.

**Artikel 17** NALEVING VOORWAARDEN CONTRACT

Xxxx machtigt Amal vzw om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij nalatig blijft in het stipt naleven van één der opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van Amal vzw.

Indien xxxx zich niet gedraagt naar de beschikkingen van deze overeenkomst of naar de bevelen van Amal vzw in deze, wordt hem, mits een formele ingebrekestelling voor elke overtreding of nalatigheid, een schadevergoeding van € 25,00 EUR per dag aangerekend. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling, met 1 maand als minimumtermijn. De termijn dient in verhouding te staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten. De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de ondertekenaar van de overeenkomst of diens rechtsopvolgers.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft Amal vzw het recht de overeenkomst te verbreken, zonder recht op enige vergoeding voor xxxx.

**Artikel 18** KOSTEN VAN DE OVEREENKOMST

Alle kosten en lasten, waartoe deze overeenkomst aanleiding kan geven, zijn uitsluitend voor rekening van xxxx.

**Artikel 19** Geheimhouding en externe communicatie

Beide partijen zullen vanaf de ondertekening van deze overeenkomst alle informatie die zij bij totstandkoming en de verdere uitvoering van deze samenwerking reeds vernomen hebben, vernemen en nog zullen vernemen, zowel tijdens de verdere onderhandelingen, tijdens de uitvoering van deze overeenkomst en na de beëindiging ervan, geheim houden. Zij zullen deze informatie noch het bestaan ervan aan derden meedelen noch de informatie op welke manier dan ook reproduceren of publiceren.

**Artikel 20** GESCHIL

In geval van enig geschil inzake deze overeenkomst betrachten de partijen vooreerst het geschil op minnelijke wijze op te lossen.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst dat niet op minnelijke wijze kan worden opgelost, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Gedaan te Gent, op.....

Opgemaakt in tweevoud, waarvan de partijen verklaren ieder een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor xxxx, Voor Amal vzw,