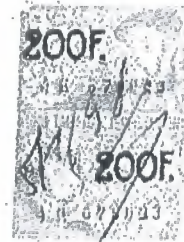


117 201 133



NV Hotel v. Sijp

AKTE
VAN HUUROVEREENKOMST
INZAKE
HET THERMENCOMPLEX

Het Thermenvcomplex, gelegen in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, omvat de volgende onroerende goederen, gekadastreerd in Oostende, zesde afdeling, sectie D, perceelnummers 0009 H s en 0009 L 2 :

- het Thermae Palace Hotel;
- de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Rotonde West en het lokaal ten oosten van de vroegere thermenbron;
- het parkeerterrein ten oosten van het hotel alsook het parkeerterrein en het zonneterras ten westen van het hotel.

Akte van overeenkomst tussen de stad Oostende en de NV Restotel.

vóór de heer Jean Vandecasteele, Burgemeester van de stad Oostende
op maandag 5 januari 1998

JUR/97/3.2.1/EO-KK

AKTE VAN HUUROVEREENKOMST INZAKE HET THERMENCOMPLEX

Vóór ons, Jean Vandecasteele, burgemeester van de stad Oostende, optredend overeenkomstig de artikelen 41 en 62 van de Grondwet en de artikelen 109 en 133 van de Nieuwe Gemeentewet,

Zijn verschenen :

385

5

1. De stad Oostende, waarvan de kantoren zijn gevestigd in het Stadhuis, Vindictivelaan 1 in 8400 Oostende, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in de persoon van onszelf, de heer Jean Vandecasteele, burgemeester, bijgestaan door de heer Johan Vandenabeele, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de besluiten van de Gemeenteraad van tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenennegentig en van zesentwintig september negentienhonderd zevenennegentig, die kracht van uitwerking hebben verkregen, waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift resp. als bijlage één en twee, aan deze akte gehecht zal blijven, en tevens optredend overeenkomstig de artikelen 109 en 123 van de Nieuwe Gemeentewet,

hierna genoemd "de Stad", en

597

53

2. Restotel, Naamloze Vennootschap, waarvan de zetel gevestigd is in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, opgericht blijkens akte verleden voor notaris Tony Bouckaert te Kalken, gemeente Laarne, op achttien maart negentienhonderd éénentachtig, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad onder nummer 672-6 op één april negentienhonderd éénentachtig. Ingeschreven in het handelsregister te Oostende onder nummer 37 201 voor de toepassing van de B.T.W., ingeschreven onder het identificatienummer BE 421.467.671, hier vertegenwoordigd door de heer Marcel Vangeel, afgevaardigd-bestuurder, wonende in de Zelfiklaan 39 in 8400 Oostende;

hierna genoemd "de huurder",

die ons hebben verklaard overeen te komen hetgeen volgt :

ARTIKEL 1 VOORWERP EN BESTEMMING

- § 1. De Stad geeft aan de huurder het Thermencomplex in huur, gelegen in de Koningin Astridlaan 7 in 8400 Oostende, dat volgende onroerende goederen omvat, gekadastréerd in Oostende, 6de afdeling, sectie D, perceelnummers 0009 H 2 en 0009 L 2 :
- zoals aangegeven in blauwe omliggende kleur op bijgaande plannen, opgemaakt in Oostende op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzestig, en genummerd 1004-82-1 tot 1004-82-6 : *het Thermae Palace Hotel*;
 - zoals ook aangegeven in rode omliggende kleur op het bijgaande plan, opgemaakt in Oostende op vierentwintig januari negentienhonderd vierenzestig, genummerd 1006/10 : *de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Ronde West en het lokaal ten oosten van de vroegere thermenbron*;
 - zoals ook aangegeven in rood gearceerd op bijgaande plannen, genummerd 1/1, opgemaakt in Oostende (*het parkeerterrein ten oosten van het hotel*) en nr. 1, opgemaakt in Oostende op 05 juni 1985, gewijzigd op 12 juni 1985 (*het parkeerterrein en het zonneterras ten westen van het hotel*).

De Stad verhuurt voor een periode van vijftig jaar, aanvang nemend op één september negentienhonderd zesentachtig. Deze plannen zullen na 'ne varietur' te zijn ondertekend door partijen en ons, burgemeester, aan deze akte gehecht blijven om samen te worden geregistreerd en er integreerend deel van uit te maken.

Voor deze huur gelden de bepalingen van de wetgeving inzake handelshuren, behoudens de afwijkingen, die hierna worden aangegeven.

- § 2. In het in voormelde § 1 omschreven hotel, inclusief het lokaal ten oosten van de vroegere thermenbron, moet een hotel van hoge standing worden geëxploiteerd, dat beantwoordt aan het mondaine verleden en het karakter van het Thermae Palace.

Het mag evenwel een bejaardenresidentie omvatten die echter één derde van het aantal beschikbare kamers niet mag overtreffen. De overige ruimten mogen onder meer worden gebruikt voor socio-culturele of van toeristisch belang zijnde activiteiten, zoals congressen, seminaries, colloquia en tentoonstellingen, met uitsluiting echter van deze die bedoeld worden in het politiereglement op het organiseren van tentoonstellingen, aangenomen door de Gemeenteraad op drieëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig.

- § 3. Tevens mag de huurder de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Ronde West, uitbaten, zij het mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad over elke uitbating.

ARTIKEL 2 VERGOEDING

- § 1. De huurder betaalt de Stad vanaf één september negentienhonderd zevenennegentig voor het totale Thermenvancomplex, zoals weergegeven in artikel 1 § 1 van deze overeenkomst, jaarlijks een basishuurprijs van vijf miljoen frank (5.000.000 fr.).

Voor het heffen van de registratierechten werd de totale huurprijs in negentienhonderd zevenentachtig pro fisco geschat op negenentachtig miljoen frank (89.000.000 fr.). Ingevolge de verlenging van de duur van deze overeenkomst tot eenendertig augustus tweeduizend zesentachtig, wordt de meerhuurprijs pro fisco geschat op negenenvijftig miljoen vijfhonderdduizend frank (59.500.000 fr.).

- § 2. De basishuurprijs wordt op één september tweeduizend en één, resp. tweeduizend en zes, tweeduizend en elf, tweeduizend en zestien, tweeduizend en eenentwintig, tweeduizend en zesentwintig en tweeduizend en eenendertig, aangepast aan de stijging van de gezondheidsindex volgens volgende formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

De nieuwe index is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de volgende aanpassingsperiode, resp. augustus tweeduizend en één, tweeduizend en zes, tweeduizend en elf, tweeduizend en zestien, tweeduizend en eenentwintig, tweeduizend en zesentwintig en tweeduizend en eenendertig. De aanvangsindex is de gezondheidsindex van de maand augustus negentienhonderd zevenennegentig.

- § 3. Eén vierde van de geïndexeerde basishuurprijs dient telkens te worden gestort voor de vijftiende dag van de maanden januari, april, juli en oktober, telkens voor het verlopen kwartaal.
- § 4. Bij laattijdige betaling wordt automatisch en zonder enige aanmaning een verwijlrentrest aangerekend, berekend tegen de rentevoet van de voorschotten in rekening-courant van de Nationale Bank, vermeerderd met één ten honderd.

ARTIKEL 3

WAARBORG

- § 1. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen dient de huurder tegen één juni negentienhonderd zevenennegentig een zekerheid te stellen ten bedrage van drie miljoen frank.

De zekerheid kan op één september negentienhonderd achtennegentig en vervolgens na elke driejarige periode aan de muntontwaarding worden aangepast op grond van de stijging van het indexcijfer van de consumptieprijzen, volgens de formule :

indexcijfer over de maand augustus die het ingaan van de driejarige periode onmiddellijk voorafgaat
indexcijfer over de maand juni negentienhonderd zevenennegentig

Deze zekerheid moet worden gesteld onder de vorm van een onherroepelijke waarborg bij een door de Stad aanvaarde financiële instelling, die hierbij afstand moet doen van alle voorrecht van schuldsplitsing en van uitwinning.

- § 2. Bij niet-nakomen van een of meer verplichtingen, die de huurder bij onderhavige overeenkomst zijn opgelegd, kan de Stad deze zekerheid tot het beloop ervan aanspreken bij een eenvoudig per post aangetekende brief, zonder dat hierbij aan de financiële instelling enige rechtvaardiging moet worden gegeven.

Indien de zekerheid door de Stad wordt aangesproken, is de huurder ertoe verplicht ze onmiddellijk opnieuw tot het oorspronkelijke bedrag aan te vullen.

- § 3. De zekerheid wordt vrijgesteld uiterlijk zes maanden na het einde van de huur, nadat de Stad heeft vastgesteld dat de huurder alle verplichtingen, die voortvloeien uit de overeenkomst, is nagekomen.

ARTIKEL 4

ONDERHOUDSWERKEN

- § 1. De huurder aanvaardt het hem in huur gegeven complex in de toestand waarin het verkeert.

- § 2. Behoudens wat bovenvermeld is bepaald, moet de huurder, zonder enig voorbehoud noch beperking, gedurende de gehele duur van zijn huur op zijn kosten instaan voor alle herstellingen, zowel huurders- als eigenaarsherstellingen, elke vernieuwing en alle onderhoud van het gehele complex. Ook herstellingswerkzaamheden met betrekking tot het wegdek zijn ten laste van de huurder.

De Stad zal dus nimmer in deze lasten bijdragen, zulks in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

- § 3. Aangezien het echter om een beschermd gebouw gaat, zal de Stad haar volledige medewerking verlenen om, voor de onderhouds- en herstellingswerken die conform het Decreet van de Vlaamse regering van drie maart negentienhonderd zesenzeventig tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, voor subsidiëring in aanmerking komen, daartoe als eigenaar de nodige formaliteiten te vervullen. Het is duidelijk dat, aangezien de werken ten laste vallen van de huurder, de aldus verkregen subsidies ook aan de huurder toekomen. De bedragen zullen in mindering worden gebracht van de te betalen geïndexeerde vergoeding. In geval van ontvangen subsidies in het kader van het voormelde decreet van de Vlaamse regering, zal de Stad haar aandeel in de subsidiëring niet doorstorten aan de huurder.
- § 4. Indien de huurder niet voldoet aan de voormelde verplichtingen, kan de Stad één maand na een aanmaning bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, de werken zelf laten uitvoeren en de kosten ervan op de huurder verhalen.

- § 5. De huurder moet op het einde van de huur het hem in huur gegeven complex in goede staat van onderhoud terug ter beschikking stellen van de Stad.

ARTIKEL 5 INVESTERINGSWERKEN

De huurder verbindt er zich toe om voor een investeringsbedrag van minstens honderd vierentachtig miljoen zeshonderd duizend frank (184,6 miljoen fr.) aan verbouwings- en verfraaiingswerken te doen in het Thermencolplex tegen het jaar tweeduizend en zes. De samenstelling van dit minimuminvesteringsbedrag wordt in bijlage aan deze akte toegevoegd om samen geregistreerd te worden en er integrerend deel van uit te maken.

ARTIKEL 6 HUURDERSVERPLICHTINGEN

- § 1. De huurder moet ook alle andere lasten met betrekking tot het hem in huur gegeven complex dragen, inclusief de onroerende voorheffing geheven door elke andere overheid dan de Stad. Op het eerste verzoek van de Stad zal de huurder deze onroerende voorheffing terugbetalen.
- § 2. De Stad zal een brandverzekering afsluiting voor het complex. Op het eerste verzoek van de Stad zal de huurder de premie terugbetalen.
- § 3. Bij betaling na de gestelde termijn is artikel 2 § 3 van toepassing.

ARTIKEL 7 AANPASSINGSWERKEN EN PUBLICITEIT

- § 1. Met uitzondering van kleine werken van inwendige schikking, alsook van de inwendige werken die geen wijziging aan de structuur van het complex met zich meebrengen, moet de huurder voor de aanpassingswerken binnenin het hem in huur gegeven complex die hij voor zijn exploitatie noodzakelijk zou achten, telkens vooraf de schriftelijke toestemming van de Stad verkrijgen. De uitgevoerde werken worden zonder enige vergelding onmiddellijk eigendom van de Stad.
- § 2. Aan de buitenzijde van het hem in huur gegeven complex en op de parkeerterreinen en zonneterassen mag geen publiciteit onder welke vorm dan ook worden aangebracht zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Na de goedkeuring door de Stad van het ontwerp, is het de huurder wel toegestaan de naamsvermelding van het hotel die oorspronkelijk aan de kant van de Zeedijk op een betonnen corniche geplaatst was, terug te plaatsen.

ARTIKEL 8 VERZEKERINGEN

- § 1. De huurder is ertoe gehouden :
- ofwel het hem in huur gegeven complex te verzekeren tegen huurders- en gebruikersgevaar en tegen geburenverhaal ;
 - ofwel de aanvullende premie te betalen die door de verzekeringsmaatschappij van de Stad wordt gevorderd om af te zien van verhaal tegenover de huurder.
- § 2. Bovendien moeten meubilair, materieel en uitrusting, welke de huurder toebehoren en in het in huur gegeven goed zijn ondergebracht, door hem tegen brand worden verzekerd.
- § 3. De desbetreffende polissen, inclusief aangaande de uitbreiding van het complex zoals beschreven in artikel 1 § 1, moeten vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

ARTIKEL 9 MEUBILAIR

De huurder mag op zijn kosten oude of kapotte stukken meubilair of decoraties, komende uit de oorspronkelijke inventaris, verwijderen. Hierdoor komt de inventaris te vervallen. De huurder garandeert evenwel dat het in huur gegeven hotel steeds gemeubileerd zal blijven.

ARTIKEL 10 PERSONEEL

- § 1. De huurder is ertoe gehouden alle vigerende en toekomstige wettelijke bepalingen en collectieve overeenkomsten met betrekking tot het personeel strikt na te leven.
- § 2. Hij moet tevens de wettelijke bepalingen naleven inzake de oprichting en de werking van een ondernemingsraad en een comité voor veiligheid, gezondheid en verfraaiing van de werkplaatsen.

ARTIKEL 11 TAAL

Voor de inwendige dienst moet de huurder de Nederlandse taal gebruiken en bij zijn betrekkingen met derden moet hij de wettelijke voorschriften op het gebruik van de talen in het bedrijfsleven naleven.

ARTIKEL 12 TOEGANG

De afgevaardigden van het Stadsbestuur hebben te allen tijde toegang tot alle lokalen en gedeelten van het in huur gegeven complex.

ARTIKEL 13 ONDERVERHURING EN OVERDRACHT

Het is de huurder verboden onder te verhuren of de huur geheel of gedeeltelijk aan derde personen, fysische of rechtspersonen, over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. Evenwel is het de huurder toegestaan om, mits eenvoudige kennisgeving aan de Stad, ruimten onder te verhuren, voor zover ze onder meer volgende bestemming hebben die beantwoordt aan de normen van een moderne hotelexploitatie, met name een kapsalon, fitnessruimte met sauna en solarium, discotheek en hotelwinkel voor o.a. boeken en tijdschriften, consigna en vestiaire.

ARTIKEL 14 VERBREKING


- § 1. Indien de huurder in de loop van de huur de exploitatie stopzet - ook al zij het slechts tijdelijk - wordt de verbreking van de onderhavige overeenkomst gevorderd, 30 dagen na ontvangst van een aanmaning tot hervatting bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.
- § 2. Eventuele tekortkomingen en nalatigheden van de huurder worden door het College van Burgemeester en Schepenen vastgesteld bij proces-verbaal, dat ter beraadslaging wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad, die gebeurlijk de verbreking van de overeenkomst vordert.
- § 3. Bij verbreking betaalt de huurder een schadeloosstelling, gelijk aan de ingevoige artikel 3 gestelde zekerheid.

ARTIKEL 15 KOSTEN

De kosten van akte, registratie, zegelrecht en overschrijving op het Hypotheekkantoor betreffende onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van de huurder.

ARTIKEL 16 BODEMSANERINGSDECREET

In toepassing van artikel 36 van het decreet van tweeëntwintig februari negentienhonderd vijftien van de Vlaamse Raad betreffende de bodemsanering, bevestigt de Stad dat zij de huurder in kennis heeft gesteld van de inhoud van de bodemattesten die de Openbare Afvalstoffenmaatschappij van het Vlaamse Gewest overeenkomstig art. 4 § 4 van het voormelde decreet op éénendertig juli negentienhonderd zeventien heeft uitgereikt. In deze attesten is bepaald dat geen gegevens beschikbaar zijn betreffende de eventuele verontreiniging van de percelen die deel uitmaken van het onroerend goed.



BIJLAGEN

Aan deze akte zullen de volgende documenten gehecht blijven :

1. een voor eensluidend verklaard afschrift van het besluit van de Gemeenteraad van tweeëntwintig mei negentienhonderd zevenennegentig;
2. een voor eensluidend verklaard afschrift van het besluit van de Gemeenteraad van zesentwintig september negentienhonderd zevenennegentig;
3. overzicht van de investering ten bedrage van minimum honderd vierentachtig miljoen zeshonderd duizend frank - planning uitvoering van verbouwings- en verfraaiingswerken;
4. de plannen opgemaakt in Oostende op tweeëntwintig december negentienhonderd zeventenzestig en genummerd 1004-82-1 tot 1004-82-6;
5. het plan, opgemaakt in Oostende, op vierentwintig januari negentienhonderd vierenzestig, genummerd 1006/10;
6. de plannen, genummerd 1/1, opgemaakt in Oostende (het parkeerterrein ten oosten van het hotel) en nr. 1, opgemaakt in Oostende op vijf mei negentienhonderd vijftientachtig, gewijzigd op twaalf juni negentienhonderd vijftientachtig (parkeerterrein en de zonneterrassen ten westen van het hotel);

WAARVAN AKTE,

Gedaan en verleden in Oostende, op vijf januari negentienhonderd achtennegentig en door de comparanten en door ons, burgemeester, na voorlezing, ondertekend.

Namens de stad Oostende,

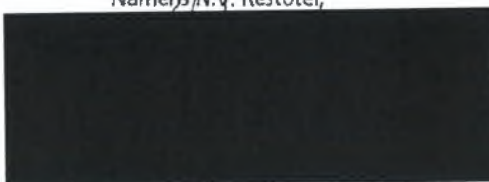


Johan Vandenaabeele
Stadssecretaris



Jean Vandecasteele
Burgemeester

Namens N.V. Restotel,



Marcel Vangeel
Afgevaardigd-bestuurder

"De huurder betaalt de Stad vanaf één september negentienhonderd zevenennegentig voor het totale Thermiencomplex, zoals weergegeven in artikel 1 §1 van deze overeenkomst, jaarlijks een basishuurprijs van vijf miljoen frank (5.000.000 fr.). Dit bedrag omvat een meerhuurprijs van één miljoen frank (1.000.000 fr.) voor de uitbreiding van de westelijke vleugel van de Koninklijke Gaanderijen, inclusief Ronde West en het lokaal ten oosten van de vroegere thermienbron".

Borg... op het 2de... door
dd 02 JUNI 1998 blad(en); 5cc verz. f. 35/98
boek 116 Stad 86 vsk 7 f.
Ontvangen: (vrijlontel vent... f...
260,000 De Ontvanger



DE NAUW

Hoort. Nr. 8726
Neerleg. : 10.135 F
Overschrijving : 17.367 F
Ambtsh. inschr. : F
TOTAAL : 27.502 F
Te storten binnen de 8 dagen op PR 000-2003023-70
De Bewaarder : S. HABER

Overschreven op het 2de
hypotheekkantoor te Brugge
op 1.7 JUNI 1998
boek 10.231 nr 6
en ambtshalve ingeschreven
boek 10.231 nr 6
Kost. zeventienhonderd twee en twintig
vijfhonderd twee frank.



