

**STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER**

5

Onderhandse opstalovereenkomst

10

Tussen de partijen:

15 **1) De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. ,

beiden met zetel ten stadhuize,

25 ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**” of “**de Opstalgever**”,

en

30 **2) De vereniging zonder winstoogmerk “Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta”**, met maatschappelijke zetel te 9030 Gent (Mariakerke), Groenestaakstraat 42. Ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder nummer 0409.687.022.

35 Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig de volmacht verleend door de Raad van Bestuur op *, door:

- a) De heer Mark Bulte, voorzitter,

40 ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de opstalhouder**”,

hierna samen ook genoemd “**de partijen**”,

wordt overeengekomen hetgeen volgt:

45

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

5 De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

10 Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

15 Tussen de Stad Gent en de opstalhouder wordt, gelijktijdig met onderhavige opstalovereenkomst, een huurovereenkomst gesloten, betreffende een lokaal in de loods, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, dienstig als leslokaal.

II. OVEREENKOMST

20 De Stad Gent geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in opstal aan de opstalhouder, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

25 **Een deel van een perceel grond gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F , zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op een plan opgemaakt door de heer *, beëdigd landemeter-expert van onroerende goederen van de Stad Gent op * dat in bijlage wordt gevoegd.**

30 De opstalhouder aanvaardt het recht van opstal zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

35 De stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

Voorwaarden

40 Artikel 1 - Bestemming

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven om er een gebouw op te trekken, op eigen kosten van de opstalhouder en naar diens eigen inzichten, bestemd als technisch en logistiek centrum voor de activiteiten van de sportclub “Koninklijke Gentse Club voor Sportduiken Manta”.

45 Deze bestemming mag door de opstalhouder niet gewijzigd noch uitgebreid worden zonder de uitdrukkelijke, schriftelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

50 Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder artikel 11 hierna.

Het is de opstalhouder niet toegelaten horeca-activiteiten en/of semi-uitbating te organiseren in het opgerichte gebouw, uitgezonderd jaarlijks 3 clubfeesten zoals nieuwjaarsreceptie, brevetuitreiking, enzovoort.

Het naastgelegen stadseigendom “Huis van de Sport” beschikt over een cafetaria voor de bewoners en bezoekers van de site. Alle eet- en drankgelegenheden dienen via de cafetaria-uitbater van het Huis van de Sport te worden georganiseerd.

- 5 Publiciteit aangebracht op of aan de gebouwen en op de terreinen mag uitsluitend betrekking hebben op de sponsoring, de exploitatie en aanverwante nevenfuncties en zal voorafgaandelijk ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen worden voorgelegd.

10 Artikel 2 – Staat van het goed en erfdienstbaarheden

1. De goederen worden in opstal gegeven in hun huidige staat en ligging, met alle voor- en nadelige, zichtbare en niet-zichtbare, durende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden.

- 15 De opstalhouder heeft het recht de ene in haar voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, doch zulks op haar kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen laatstgenoemde en zonder dat dit beding aan wie dan ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan deze gegrond op rechtmatige titels of op de wet.

- 20 De Stad verklaart niet op de hoogte te zijn van bestaande erfdienstbaarheden.

De opstalhouder zal zelf enkel erfdienstbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

- 25 Eveneens bekomt de opstalhouder toelating ondergrondse leidingen aan te leggen en te onderhouden in de eigendom van de opstalgever. De bedekking boven bedoelde ondergrondse leidingen moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden..

- 30 Deze erfdienstbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

De Stad Gent zal de erfdienstbaarheden die zij wenst te behouden **bij het einde van de opstalovereenkomst kunnen behouden**, onder de modaliteiten die zij alsdan zal vaststellen, zoals zij eveneens rechtsgeldig éézijdig zal kunnen beslissen de andere als niet bestaand te beschouwen. Deze bepalingen zullen ter kennis worden gebracht aan degenen met wie de opstalhouder contractueel erfdienstbaarheden vaststelt.

- 40 2. Het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheeken van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

- 45 3. De opstalgever is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen.

- 50 4. Huidige overeenkomst verleent geen welkdanige gedoogzaamheden in tegenstrijd met de beschikkingen van wetten, reglementen en verordeningen zij het van algemene of bijzondere aard.

Artikel 3 – duur van het opstalrecht

Het recht van opstal wordt verleend voor een periode van 50 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

5

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de voorbereidende werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding overgedragen vanaf 1 juli 2018.

10

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de opstalhouder ter wille te zijn.

15

Na het verstrijken van deze termijn zal de overeenkomst van rechtswege eindigen zonder dat enige opzegging vereist is en zal de Stad, overeenkomstig artikel 6 van de wet van 10 januari 1824, opnieuw in de eigendom treden van de gebouwen en beplantingen, in goede staat van onderhoud en zonder dat hiervoor door de Stad enige vergoeding aan de opstalhouder is verschuldigd, tenzij:

20

- de Stad Gent beslist dat zij moeten verwijderd worden en het perceel in zijn oorspronkelijke staat moet worden hersteld dit alles op kosten van de opstalhouder of zijn rechtsopvolger; De stad zal de opstalhouder hiervan uiterlijk 6 maanden voor het einde van de overeenkomst verwittigen.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - Opstalvergoeding

25

De jaarlijkse opstalvergoeding wordt vastgesteld op **805,25 euro**.

30

De opstalvergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de opstalvergoeding zal geschieden volgens volgende formule :

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindex}}$$

35

basisvergoeding	de hier bedongen jaarlijkse vergoeding
basisindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde september 2018
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst, zijnde augustus

De aanpassing van de opstalvergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

40

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige opstalvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de opstalvergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

45

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de opstalvergoeding binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of later geheven door de Belgische Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie of door de Stad Gent, met inbegrip van de onroerende voorheffing, met betrekking tot het in opstal gegeven goed, de door of voor de opstalhouder opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de opstalhouder uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse
 5 duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst.

10 **Artikel 5 - Werken**

Het project omvat 1 fase volgens de gedetailleerde kostenraming en beschrijving aangehecht in
 10 bijlage aan onderhavige opstalovereenkomst om er één geheel mee uit te maken.

De opstalhouder staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei
 15 toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming en vrijwaart de Stad voor alle eventuele nadelige gevolgen die voort zouden vloeien uit het niet bekomen van deze vereiste vergunningen.

De opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor zij geen
 20 omgevingsvergunning bekwaam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder wvmeer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de opstalgever, de
 25 door haar opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat zij alle meer- en bijwerken te hare
 30 laste dient te nemen evenals de eventuele prijsverhogingen die het gevolg zijn van de stijging van de lonen en materialen.

Samen met de bouwaanvraag zal de opstalhouder afzonderlijk aan de Dienst Vastgoedbeheer een
 35 kopie bezorgen van de omgevingsvergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken en een financieel verslag waaruit de financiering moet blijken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op
 40 exclusieve verantwoordelijkheid van de opstalhouder en na schriftelijke en voorafgaande toestemming van de Stad te hebben ontvangen, onverminderd de verplichtingen opgelegd door de van toepassing zijnde wetgeving of plaatselijke reglementering op het bouwtoezicht..

Voor en na de bouwwerken zal de opstalhouder een tegensprekelijke staat van bevinding opstellen
 voor alle omliggende eigendommen en wegenissen die schade kunnen oplopen door die bouwwerken.

45 **Artikel 6 – Exploitatieverplichting & Schadebeding**

De opstalhouder verbindt zich ertoe binnen de maand na datum van de ondertekening van de
 opstalovereenkomst de bouwvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid en de werken aan te
 50 vangen uiterlijk op **1 januari 2019**.

Vanaf de 1^{ste} kalenderdag vertraging kan deze opstalovereenkomst eenzijdig door de Stad worden
 verbroken, zonder dat dit enig recht op schadevergoeding voor de opstalhouder met zich zal mee
 brengen. De verbreking wordt per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot aan de
 opstalhouder aangezegd. De reeds betaalde opstalvergoedingen blijven in dit geval definitief
 55 toekomen aan de Stad.

Binnen de veertien dagen na deze aanzegging zullen de gronden en gebouwen vrij en onbelast terug beschikbaar gesteld worden aan de Stad en zal de opstalhouder op haar kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding.

- 5 De opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben op uiterlijk **31 december 2019**.

De werken zullen als beëindigd beschouwd worden als de gebouwen gebruiksklaar zijn.

10 **Artikel 7 - Waarborg**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de opstalhouder :

- 15 a) een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden opstalvergoeding zijnde **201,31 euro** op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de opstalovereenkomst, vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze overeenkomst niet zou hebben gesloten.

20

Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen

- 25 De opstalhouder en haar eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud. Zij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de opgerichte gebouwen.

- 30 De opstalhouder heeft de verplichting om de gebouwen “up-to-date” te houden en zodoende de aantrekkelijkheid ervan te bewaren. Hiertoe is de opstalhouder gehouden 10 jaarlijks een investeringsplan in te dienen bij de Stad en de geplande investeringswerken door te voeren.

Artikel 9 – Aansprakelijkheid en Verzekeringen

- 35 1. De opstalhouder staat in voor - behalve indien een fout werd gemaakt door de Stad Gent - alle om het even welke schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of ingevolge elke andere oorzaak, zoals onder meer gebreken -zelfs toevallige- aan gebouwen en instellingen, die naar aanleiding van de opstal en de ermee gepaard gaande werkzaamheden zouden voorkomen en vrijwaart de Stad tegen alle eventueel hier uit voortvloeiend verhaal.

40

- 45 2. De opstalhouder of haar rechtsopvolger verbindt zich ertoe haar verantwoordelijkheid als bouwheer tijdens de bouwwerken te dekken bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij door middel van het afsluiten van een ABR-verzekering, teneinde zich tegenvoer de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen.

- 50 3. Na voltooiing van de werken, verbindt de opstalhouder of haar rechtsopvolger zich ertoe gedurende de ganse duur van het opstalrecht het gebouw, de installaties en de uitrusting te verzekeren voor de volle heroprichtingswaarde (= NIEUWWAARDE), 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 en blikseminslag.

5 Elke verzekeringspolis dient voor de onderschrijving ter goedkeuring aan de Stad te worden voorgelegd, die het recht heeft wijzigingen te eisen.

De opstalhouder of haar rechtsopvolger moet een kopie van haar verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

10 Tevens dient de opstalhouder of haar rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

15 Ingeval van niet-betaling van de premie of welke andere verplichting, die door de verzekeringspolis wordt opgelegd, is het de Stad geoorloofd de polis over te nemen alsmede de premies of bijdragen te betalen in naam van de opstalhouder of haar rechtsopvolger en deze sommen van de opstalhouder of haar rechtsopvolger terug te vorderen op eenvoudige voorlegging van de kwitanties.

Deze bedragen zullen vanaf de dag der uitgave tot de dag der betaling wettelijke intrest opbrengen, onverminderd de toepassing van artikel 11.

20 **-Tenietaan van het gebouw waarop het recht van opstal rust.**

Ingeval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het gebouw, waarop het recht van opstal rust, heeft de opstalhouder of haar rechtsopvolger de keuze tussen het heropbouwen ervan of de beëindiging van het recht van opstal.

De opstalhouder zal evenwel het recht van opstal enkel kunnen beëindigen :

25 - als zij aantoonde dat de overeenkomst waarbij het gebouw en de constructies voor de wederopbouwwaarde (= NIEUWWAARDE) verzekerd zijn, geen clause bevat waarbij de uitbetaling van de gehele vergoeding afhankelijk wordt gesteld van de wederopbouw van de vernielde onroerende goederen

30 - mits zij de Stad subrogeert in haar rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

35 De voormelde keuze zal door de opstalhouder of haar rechtsopvolger bij een ter post aangetekende zending worden meegedeeld aan de Stad binnen de drie maanden na het voorval. Bij stilzwijgen van de opstalhouder zal zij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

40 Indien geopteerd wordt voor de wederoprichting van het gebouw en haar uitrusting, is de opstalhouder verplicht het vernielde gebouw volledig weder op te richten en weder samen te stellen waartoe zij minstens de vergoeding die zij van de verzekeraar bekomt integraal zal besteden.

De Stad kan een duurdere of grotere wederopbouw vragen. Dit zal de opstalhouder schriftelijk meegedeeld worden. De meerprijs zal dan door de Stad betaald worden.

45 **Artikel 10 - Onteigening**

Bij onteigening ten algemene nutte van de grond houdt het recht van opstal op te bestaan. De opstalhouder zal daarbij geen verhaal kunnen uitoefenen jegens de Stad doch zal haar verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigene overheid.

50 De Stad verklaart dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis heeft van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het in opstal gegeven goed.

55

Artikel 11 – Uitdrukkelijk ontbindend beding – buitengerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie

5 In volgende gevallen wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

- a) ingeval de opstalhouder als rechtspersoon ophoudt te bestaan door ontbinding, versmelting of opslorping, tenzij de rechtsopvolger minstens evenwaardige financiële waarborgen biedt;
- b) indien de bouwwerken en/of exploitatie door de opstalhouder zou worden stilgelegd.

10

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.

15

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben ‘ex nunc’ en de opstalhouder zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

20

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 opstalhouder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de opstalhouder:

25
30
35

- a) indien de opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;
- b) indien de opstalhouder de aard of bestemming van het hierbij in recht van opstal gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de opstalhouder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 12 van deze overeenkomst;
- c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;
- d) ingeval de opstalhouder 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 van de Wet van 31 januari 2009 betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen;
- e) ingeval de opstalhouder in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;
- f) bij niet-naleving van één of meerdere verbintenissen van deze overeenkomst, die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken;

40

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kunnen de opstalgevers overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst.

Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de opstalhouder te worden meegedeeld.

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

45

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

50

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in recht van opstal 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 opstalhouder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

55

Artikel 12 - Overdracht

De opstalhouder kan haar recht van opstal overdragen mits hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen.

5

In elk geval zullen de opstalhouder en haar rechtsopvolger(s) hoofdelijk en ondeelbaar gebonden zijn tot de volledige uitvoering van onderhavige overeenkomst.

10

Elke wijziging in de juridische structuur van de opstalhouder zal voorafgaandelijk en schriftelijk aan de Stad gemeld worden.

Deze zal het recht hebben zich te verzetten indien zou blijken dat de vooropgestelde wijziging nadelig zou kunnen zijn.

15 Artikel 13 – Bijzondere Bepalingen

De energieaansluitingen dienen te worden gekoppeld aan de bestaande aansluitingen voor het naastgelegen stadseigendom “Huis van de Sport”.

20

Per maand zal een provisie voor elektriciteit en water van 50,00 euro dienen betaald te worden op rekeningnummer **BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoedbeheer**, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++ ... / / +++.

Jaarlijks zal de opstalhouder een afrekening ontvangen op basis van het effectieve verbruik.

De Stad Gent zal hiertoe voorzien in het plaatsen van een tussenteller.

25

Bij niet-betaling van de provisie en/of afrekening voor elektriciteit, gas en water binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende interest op het verschuldigd gebleven bedrag.

30

Artikel 14 – Hypotheek

De opstalhouder heeft het recht haar opstalrecht en de door haar opgerichte gebouwen met een hypotheek of zakelijke rechten te bezwaren, voor zover de termijn deze van de onderhavige overeenkomst niet overschrijdt en na uitdrukkelijk, schriftelijk en voorafgaand akkoord van de opstalgever.

35

40 Artikel 15 - Bodemattest

De Stad verklaart, dat zij voor het sluiten van de huidige opstalovereenkomst een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM betreffende het goed, waarop het recht van opstal rust, en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud hiervan.

45

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 26 oktober 2017 onder de referte A: 20170610375 R: 20170608929 luidt als volgt :

Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

50

De Stad verklaart tevens dat zij sinds de datum van het attest en tot op heden, niet door de OVAM ambtshalve in kennis is gesteld van enige wijziging aan dit attest.

55

De Stad bevestigt verder uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de

lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel zes van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

5 Artikel 16 - Stedenbouwkundige inlichtingen

1. VCRO

Onderhavige overeenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

10

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

15

a) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt, met uitzondering van:

Litt. Z-5-80	bouwen van een pompstation en spoelinlaat;
2002/340	de oprichting van een uitleendienst voor sportmateriaal;
2004/773	de aanleg van de wegen en de parking aan de "uitleendienst"
	ter hoogte van het Huis van de Sport;
1999/718	het oprichten van een kantoorgebouw "Huis van de Sport";
Litt. Z-7-72	het bouwen van een voetbalbrugje over de langsgracht;
Litt. Z-7-73	het oprichten van een houten clubhuis;

20

b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is: gebied voor dag- en verblijfsrecreatie;

25

c) dat er voor het onroerend goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 VCRO en iedere in de zaak gewezen beslissing;

d) dat het onroerend goed opgenomen is in een aan het voorkeurecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;

30

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

35

De Stad verklaart dat zij betreffende het in opstal gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 28 april 2017 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de opstalhouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

40

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

45 2. Risicozone voor overstroming

De Stad Gent verklaart dat het goed niet gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

50 Artikel 17 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat het goed het voorwerp is geweest van beschermingsmaatregelen genomen ingevolge het onroerend erfgoeddecreet d.d.12 juli 2013, en ingevolge diens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering d.d.16 mei 2014.

55

Algemene bepalingen

Artikel 18 – Non-discriminatie

- 5 De opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat zij:
- 1) 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 gezondheidstoestand, handicap, fysieke of
 - 10 genetische eigenschap of sociale afkomst;
 - 2) zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
 - 3) zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
 - 15 4) de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
 - 5) zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan haar medewerkers en leden en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de activiteiten van de opstalhouder.

20

Artikel 19 – Authentieke akte

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot

25 vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de opstalhouder: Notaris * .

30 Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk * om * te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de

35 opstalhouder.

Artikel 20 – Splitsbaarheid

40 De nietigheid van één der artikelen van onderhavige overeenkomst, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige overeenkomst

45 verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare

50 oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige overeenkomst.

55

Artikel 21 – Bezoek

De hiertoe door het college van burgemeester en schepenen gemachtigde personen zullen ten allen tijde het in opstal gegeven goed mogen bezoeken.

5

Artikel 22 – Ambtshalve inschrijving

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

10

Artikel 23 – Geschillen

15 Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

a) de Stad Gent ten Stadhuize;

b) de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

20 Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

25

Artikel 24 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op *

30

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
Schepen van Personeelsbeleid, Facility
Management en Administratieve
Vereenvoudiging

35

40

Voor de opstalhouder,

Mark Bulte
voorzitter