

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 april 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00294

Onderwerp:

Sluiten van een opstalovereenkomst voor het stadseigendom gelegen te Gent, Vogelenzangpark 9 en de toekenning van een investeringssubsidie aan de Universiteit Gent - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de opstalovereenkomst te sluiten met, en de toekenning van een investeringssubsidie van 100.000,00 € aan de Universiteit Gent met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, Vogelenzangpark 9 voor de duur van 23 jaar.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken:

- Tine Heyse

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12° en artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal;
- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Opstalovereenkomst Vogelenzangpark - dierendispensarium
- kadastraal plan dierendispensarium Vogelenzangpark
- Financieel sjabloon 2017 (informatief)

MOTIVERING

Sinds enkele jaren baat de Universiteit Gent in samenwerking met de Stichting Prins Laurent een dierendispensarium uit in Gent. Mensen met een laag inkomen kunnen daar vrijwel kosteloos terecht met hun huisdieren.

De Faculteit Dierengeneeskunde van de Universiteit Gent voorziet het dierendispensarium van personeel waardoor de exploitatiekosten beperkt blijven en anderzijds biedt het dispensarium een leerschool voor de studenten.

Momenteel bevindt het dispensarium zich in een gehuurd pand in de Dampoortstraat maar die locatie is eerder klein waardoor er vaak een verplaatsing nodig is naar Merelbeke voor operaties. Daarom is men al geruime tijd op zoek naar een nieuwe locatie waar er voldoende ruimte is om ook een operatiekwartier in onder te brengen. Na een lange zoektocht is een geschikte locatie gevonden in het oud seniorenclubhuis gelegen in het Vogelenzangpark. Enkele jaren geleden is besloten om het Open Huis op die wijk te sluiten en sindsdien is het pand niet meer in gebruik.

Het pand is echter verouderd en bovendien zwaar gevandaliseerd waardoor er aanzienlijk wat werken dienen uitgevoerd te worden voordat het kan gebruikt worden als dierendispensarium. De Universiteit Gent is bereid de werken, geraamd op een bedrag van om en bij de 250.000,00 €, uit te voeren. Daarvoor zal de Universiteit een investeringssubsidie van 100.000,00 € ontvangen van de Stad Gent, de rest van de kosten zal gedragen worden door de Universiteit zelf.

Voor het gebruik van het pand zal een opstalovereenkomst worden afgesloten voor de duur van 23 jaar. De opstalovereenkomst zal kosteloos worden toegestaan in ruil voor de investeringen die de Universiteit bij aanvang van het gebruik zal doen. Na afloop van de opstalovereenkomst zal het pand kosteloos terug worden overgedragen aan de Stad Gent.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende opstalovereenkomst met de Universiteit Gent betreffende het stadseigendom gelegen te Gent, Vogelenzangpark 9 voor de duur van 23 jaar, ingaand op de aktedatum.

Artikel 2:

Keurt goed de toekenning van de investeringssubsidie voor een bedrag van 100.000,00 € aan de Universiteit Gent voor de uitvoering van werken aan het stadseigendom gelegen te Gent, Vogelenzangpark 9.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 5617500119.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
342170000	6641000		100.000,00	100.000,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Er is een investeringssubsidie van 100.000,00€ voorzien op budgetplaats 342170000/6641000

Vogelenzangpark - UGent

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Opstalovereenkomst Vogelenzangpark - dierendispensarium

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Onderhandse opstalovereenkomst

Tussen de partijen:

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

Martine De Regge, schepen,
Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,
beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de Opstalgever**",

en

2) De Universiteit Gent, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, opgericht bij artikel twee van het bijzonder decreet van zesentwintig juni negentienhonderd éénennegentig betreffende de Universiteit Gent en het Universitair Centrum Antwerpen, waarvan de bestuurszetel gevestigd is te 9000 Gent, Sint-Pieters-Nieuwstraat, 25, met ondernemingsnummer 0248.015.142.

Hier vertegenwoordigd door Professor Doctor DE PAEPE Anne, wonende te 9620 Zottegem, Bruggenhoek, 34, handelend in haar hoedanigheid van Rector van de Universiteit Gent en overeenkomstig artikel zeven van het hierboven vermeld bijzonder decreet van zesentwintig juni negentienhonderd éénennegentig.

Handelend in uitvoering van de beslissing van het Bestuurscollege van de Universiteit Gent van _____, waartegen geen beroep ingediend werd op grond van artikel IV.102 van het besluit van de Vlaamse Regering tot codificatie van de decretale bepalingen betreffende het hoger onderwijs van 11 oktober 2013 zoals later gewijzigd, door de regeringscommissaris bij de Universiteit Gent, het Universitair Ziekenhuis Gent en de Associatie Universiteit Gent noch door de afgevaardigde van Financiën op grond van artikel IV.105 van het hierboven vermeld besluit van 11 oktober 2013, en wiens volledige bevoegdheidsdelegatie bij beslissing van het bestuurscollege van de Universiteit Gent van _____ vastgelegd werd.

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

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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 ruimtelijke ordening.

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.

II. OVEREENKOMST

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

Stad Gent – 1^e afdeling

Een perceel grond en gebouw gelegen te 9000 Gent, Vogelenzangpark 9 , sectie A, nummer 1620/V/2 met een oppervlakte van $\pm 197 \text{ m}^2$ volgens het kadaster, zoals deze onroerende goederen zijn aangeduid en afgebeeld in kleur op het kadastraal plan dat in bijlage wordt gevoegd.

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}.

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

Voorwaarden

Artikel 1 - Bestemming

Het hoger vermelde onroerend goed wordt in opstal gegeven voor de uitbating van een dierendispensarium in samenwerking met de Prins Laurentstichting en dit na uitvoering van de in deze overeenkomst voorziene werken.

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.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet in artikel 11.

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.

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.

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.

De Stad verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd op het in opstal te geven goed, en geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden aldaar.

De Opstalhouder zal zelf enkel erfdiensbaarheden kunnen vestigen voor zover deze noodzakelijk zijn voor de exploitatie.

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 werktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden.

Deze erfdiensbaarheden zullen slechts gelden zolang het recht van opstal tussen partijen geldt.

De Stad Gent zal de erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden vaststelt.

2. Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij intrede en opnieuw bij uittrede zal op gezamenlijke kosten worden opgemaakt.

3. 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.

4. 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 en ondergrond waardoor o.a. de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid van het in opstal te geven goed in het gedrang zouden komen.

5. 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 23 jaar en gaat in op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte van onderhavige overeenkomst.

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de Opstalhouder om voor het verlijden van de akte reeds met de werken te kunnen starten, wordt ten kosteloze titel de vervroegde ingenottreding toegestaan vanaf 1 april 2017 en dit tot de dag van het notarieel verlijden van deze overeenkomst.

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.

Na het verstrijken van de termijn van 23 jaar zal de opstalovereenkomst 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:

- 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 per aangetekend schrijven.
- partijen overeenkomen dat de opstalovereenkomst wordt hernieuwd, na een besluit in die zin van de bevoegde organen.

Artikel 4 - Opstalvergoeding

De opstal wordt kosteloos toegestaan in ruil voor de inrichting en uitbating van het in opstal gegeven goed als dierendispensarium tijdens de duur van de opstalovereenkomst.

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 duur van het recht van opstal, zijn ten laste van de Opstalhouder of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van het recht van opstal.

Artikel 5 - Werken

De Opstalhouder zal werken uitvoeren aan het bestaande gebouw, waarvan de gedetailleerde kostenraming en beschrijving is aangehecht in 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 toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de bouwwerkzaamheden uit te voeren conform voormelde bestemming.

De Opstalhouder verklaart uitdrukkelijk geen opstallen op te richten waarvoor hij geen stedenbouwkundige vergunning bekam – waar deze vereist is- en alle overheidsvoorschriften ter zake in de ruimste zin na te leven, met inbegrip onder meer van deze verbonden aan de bestemming van de constructies.

Het is de Opstalhouder niet toegelaten, zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Opstalgever, de door hem opgerichte constructies nadien weer geheel of ten dele af te breken.

De Opstalgever geeft de Opstalhouder de toestemming om de constructies die zich reeds op voormeld onroerend goed bevinden, aan te passen en/of af te breken op voorwaarde dat de Opstalhouder, indien wettelijk vereist, een stedenbouwkundige vergunning bekomt en alle overheidsvoorschriften terzake naleeft.

De Opstalhouder verklaart er uitdrukkelijk kennis van te hebben dat hij alle eventuele meer- en bijwerken die de Opstalhouder wenst uit te laten voeren te zijne 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 aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Opstalgever een kopie bezorgen van de stedenbouwkundige vergunning en een gedetailleerd overzicht van de werken.

Alle verbouwingen en bijkomende bouwwerken zullen slechts mogen uitgevoerd worden op 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.

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, indien dit wettelijk vereist is, en de werken aan te vangen uiterlijk op 01/01/2018.

Bij overschrijding van de uiterste datum, gesteld voor de aanvang der werken, uitgezonderd ingeval van overmacht, waaronder faillissement van de aangestelde aannemer, zal de Opstalhouder aan de Stad een bedrag van honderd vijftientig euro (125,00 euro) per kalenderdag vertraging betalen.

Vanaf de 31e 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.

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 zijn kosten de nodige formaliteiten verrichten voor de registratie van de ontbinding van de opstalovereenkomst.

De Opstalhouder is gehouden de werken beëindigd te hebben uiterlijk **op 31/12/2018**.

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

Bij overschrijding van voorgaande beëindigingstermijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

- voor de eerste dertig dagen overschrijding: vijftientig euro (25,00 euro) per kalenderdag;
- voor de volgende dertig dagen overschrijding: vijftig euro (50,00 euro) per kalenderdag;
- vanaf de ééne- en zestigste dag van overschrijding: honderd euro (100,00 euro) per kalenderdag.

Artikel 7 – Investeringsubsidie

De Stad zal voor de renovatie van het gebouw een investeringsubsidie aan de Opstalnemer toekennen voor een bedrag van 100.000,00 EUR.

De toegekende subsidie zal enkel worden aangewend om het pand geschikt te maken voor de uitbating als dierendispensarium.

De investeringsubsidie zal door de Stad worden gestort op rekeningnummer op naam van De Universiteit Gent verbindt zich ertoe om elke wijziging van rekeningnummer schriftelijk mee te delen aan de Stad Gent. De overschrijving zal gebeuren a

rato van de voorgelegde facturen en na controle van de facturen en werkzaamheden binnen de 2 maanden na de voorlegging van de facturen. De investeringssubsidie moet door de begunstigde worden terugbetaald als ze niet wordt aangewend voor het doel waarvoor ze is toegekend.

De toekenning van de investeringssubsidie valt onder de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen.

De opstalhouder verbindt zich ertoe uiterlijk op het moment van ondertekening van huidige overeenkomst haar balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand van het laatst gekende definitieve boekjaar aan de Stad te bezorgen.

Voor de uitbetaling van de investeringssubsidie wordt als voorwaarde gesteld dat de balans en resultatenrekening alsmede het verslag inzake beheer en financiële toestand van het voorgaande boekhoudkundig jaar zijn ingediend. Bij gebreke is de opstalhouder gehouden tot terugbetaling van de reeds uitbetaalde subsidie.

De Stad heeft het recht om de aanwending van de verleende investeringssubsidie te controleren. Ingeval de Opstalhouder zich verzet tegen de uitoefening van de controle, is hij gehouden tot terugbetaling van de investeringssubsidie.

Ingeval fraude of valse verklaringen in hoofde van de Opstalhouder, kan de Stad beslissen om de toekenning van de investeringssubsidie te schorsen en in de toekomst geen subsidie meer toe te staan aan de Opstalhouder.

De toegekende investeringssubsidie mag door de Opstalhouder niet in pand worden gegeven aan een derde.

Artikel 8 - Onderhoud en herstellingen

De Opstalhouder en zijn eventuele rechtsopvolger(s) zullen gehouden zijn tot het uitvoeren van alle herstellingen en onderhoud aan het in opstal gegeven goed. Hij is tevens verantwoordelijk voor grote herstellingen aan en de verborgen gebreken van de uitgevoerde werken.

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

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.

2. De Opstalhouder, zijn rechtsopvolger of diens aangestelde (hoofdaannemer) verbindt zich ertoe zijn 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.

3. Na voltooiing van de werken, verbindt de Opstalhouder of zijn 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.

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

De Opstalhouder of zijn rechtsopvolger moet een kopie van zijn verzekeringspolis overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

Tevens dient de Opstalhouder of zijn rechtsopvolger jaarlijks bewijs te leveren van de betaling van de laatste vervallen premie.

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 zijn rechtsopvolger en deze sommen van de Opstalhouder of zijn 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.

-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 zijn 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 :

- als hij aantoont 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

- mits hij de Stad subrogeert in zijn rechten tegen de verzekeraar wat betreft de vergoeding voor de wederopbouwwaarde van het gebouw.

De voormelde keuze zal door de Opstalhouder of zijn 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 hij geacht worden te kiezen voor wederopbouw.

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 hij minstens de vergoeding die hij 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.

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 zijn verzoek tot vergoeding moeten richten tot de onteigenende overheid.

Artikel 11 - Verbreking

In onderstaande gevallen heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig te verbreken, 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:

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 Opstalhouder de bepalingen van artikel 9 van deze akte niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

c) 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;

d) indien de exploitatie door de Opstalhouder zou worden stilgelegd;

e) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

f) 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 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

g) ingeval de Opstalhouder in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte;

h) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst;

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de verbreking.

De rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene verbrekende voorwaarde vervuld is.

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de verbreking, 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.

Artikel 12 - Overdracht

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

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

Artikel 13 – 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.

Artikel 14 – Non-discriminatie

De Opstalhouder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten en reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clause ter kennis te brengen aan zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijlage die zij leveren in de uitbating van het dierendispensarium.

Algemene bepalingen

Artikel 15 – 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 vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Blindeman te 9000 Gent, Kouter 27;
- de Opstalhouder: Notaris Helene De Waele te 9000 Gent, Koning Leopold II-laan 25.

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.

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

Artikel 16 – Splitsbaarheid

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

Artikel 17 – Geschillen

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

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de Opstalhouder op haar maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent behoren.

Artikel 18 - Bezoek

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

Artikel 19 - 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.

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op 24/08/2016 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.

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.

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.

Artikel 20 - Stedenbouwkundige inlichtingen

1. VCRO

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

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 :

- a) dat er voor het onroerend goed (wel/geen) verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning werden uitgereikt;
- b) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is (*);
- c) dat er voor het onroerend goed (geen/een) 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 (niet) opgenomen is in een aan het voorkeurecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest (wel/niet) is uitgereikt en gevalideerd, krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° VCRO.

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.

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

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.

2. Risicozone voor overstroming

De Stad Gent verklaart dat het goed (niet/gedeeltelijk) gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Artikel 21 – Beschermingsmaatregelen

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet 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.

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.

Artikel 23 - Slotbepalingen

Opgemaakt en verleden te Gent op

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Bij delegatiebesluit van 21
februari 2017

Voor de Opstalhouder
Universiteit Gent

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

Anne DE PAEPE
rector

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 april 2017:

- Met unanimitéit
-