

OVEREENKOMST INZAKE HET RECHT EEN BEROEPSWERKZAAMHEID UIT TE OEFENEN

TUSSEN

1. **CVBA WAALSE KROOK** met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, RPR GENT en ondernemingsnummer 0819.226.861, hier vertegenwoordigd door Annelies Storms, Schepen van Cultuur, Vrije tijd en Evenementen, voorzitter van de Raad van Bestuur en, Jozef Dauwe en Freddy Mortier, leden van de Raad van Bestuur, die verklaren de vennootschap rechtsgeldig te kunnen vertegenwoordigen.

Hierna “**Uitbater**” genoemd

EN

2. **STAD GENT**, hier vertegenwoordigd door Daniël Termont, Burgemeester, en Paul Teerlinck, Stadssecretaris, die verklaren de Stad Gent rechtsgeldig te kunnen vertegenwoordigen.

Hierna “**Gebruiker**” genoemd

NA VOORAFGAANDELIJK TE HEBBEN UITEENGEZET:

1. Dat de Uitbater eigenaar is van een onroerend goed gelegen tussen de Walpoortbrug, de Ketelvaart, de Waalse Krook, de Marcelisbrug, de Lammerstraat, de Sint-Pietersnieuwstraat en de Walpoortstraat, dat kadert binnen het stadsvernieuwingsproject “De Waalse Krook”.
2. Dat de Uitbater de Gebruiker het recht wenst te verlenen zijn beroepswerkzaamheid met betrekking tot de bibliotheek uit te oefenen in dit onroerend goed tegen de voorwaarden en modaliteiten hierna overeengekomen.

3. Dat de Gebruiker de bibliotheekwerkzaamheid wenst uit te oefenen in het onder sub 1 vermelde onroerend goed tegen de voorwaarden en modaliteiten hierna overeengekomen.

IS OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel .1 Definities

Dat in deze overeenkomst de hierna volgende begrippen de volgende betekenis hebben:

| | |
|------------------|--|
| “Kennisgeving” | Een schrijven verzonden aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de geadresseerde door middel van: (i) een koerier met bewijs van ontvangst, of (ii) een aangetekende brief. De datum van de Kennisgeving is naargelang het geval: (i) de datum van de ondertekening voor ontvangst, of (ii) de derde dag volgend op de ter post afgestempelde datum van de aangetekende brief. |
| “Onroerend Goed” | Het volledige gebouw met inbegrip van alle niveaus waaronder de fietsenstalling op de kelderverdieping, het Makebaplein en de onmiddellijke omgeving van het gebouw, zoals aangeduid op het plan in bijlage bij de overeenkomst. |
| “Overeenkomst” | Deze overeenkomst. |
| “Partijen” | De Partijen en hun rechtverkrijgenden. |

Dat met begrippen in het meervoud verwezen wordt naar het enkelvoud en omgekeerd.

Artikel .2 Voorwerp van de Overeenkomst

De Uitbater verleent de Gebruiker het recht zijn beroepsactiviteit uit te oefenen in het Onroerend Goed. De Uitbater zal ook alle inrichting, meubilair en uitrusting voorzien zodat de Gebruiker zijn beroepsactiviteit in het Onroerend Goed kan uitoefenen.

Voormeld recht houdt in dat de Gebruiker gebruik zal kunnen maken van volgende minimum diensten, waarvan de Gebruiker niet kan afzien met een vermindering van de forfaitaire prijs:

- (1) Het gebruik van het uitgeruste en ingerichte Onroerend Goed. De inrichting omvat tevens het boekentransportsysteem, de uitgeruste kitchenettes, alle kantoor- en bibliotheekmeubilair met inbegrip van daarin geïntegreerde digitale schermen, de signalisatie, de gestructureerde ICT-databekabeling, WIFI-toegang en de software voor indoornavigatie (niet limitatieve opsomming).
- (2) Het gebruik van de polyvalente zaal gedurende maximum 411 dagdelen per jaar, inclusief koffie, water en thee. Er zijn 2 dagdelen per dag, van 8u30 tot 14u30 en van 15u tot 21u30.
- (3) Het algemeen technisch beheer en onderhoud van het Onroerend Goed en haar uitrusting, teneinde de continuïteit van de diensten te kunnen garanderen.

Dit beheer en onderhoud omvat alle mogelijke aspecten met uitzondering van structurele vervangingsinvesteringen. Hieromtrent worden aparte afspraken gemaakt.

- (4) De regelmatige schoonmaak van het Onroerend Goed, met inbegrip van afvalbeheer, bestrijding van sneeuw en ijzel en verwijdering van graffiti.
- (5) Het onthaal van de bezoekers en secretariaat.
- (6) De beveiliging van het Onroerend Goed: onder andere camerabewaking, ter beschikkingstelling van gekeurde brandblusapparaten en inzet van bewakingsagenten.
- (7) De algemene promotie van het Onroerend Goed, inclusief het beheer van de website van het Onroerend Goed en andere communicatie met betrekking tot het Onroerend Goed (bv. in het kader van de Dag van de Architectuur). Dit omvat niet de promotie van evenementen uitgaande van één van de Gebruikers.
- (8) De planning van activiteiten die plaatsvinden in het Onroerend Goed.
- (9) Volgende verzekeringen met betrekking tot het Onroerend Goed worden onderschreven door de Uitbater:
 - Verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing
 - Brandverzekering voor het volledige Onroerend Goed

Maken geen deel uit van het minimale dienstenpakket van de Uitbater aan de Gebruiker: telefonie, ICT-uitrusting zoals PC's en printers.

De Gebruiker erkent dat voormeld gebruik geenszins exclusief is, gezien de Uitbater en ook andere actoren ook hun beroepswerkzaamheid in het Onroerend Goed zullen uitoefenen.

Artikel .3 Prijs

Artikel .3.1. Algemeen

De in Artikel .2 hiervoor bedoelde minimumdiensten worden verstrekt tegen een jaarlijkse forfaitaire prijs die voorlopig is bepaald op 1.696.327 euro. Indien de Gebruiker in de praktijk van bepaalde minimumdiensten geen gebruik maakt, zal dit geen aanleiding geven tot een vermindering van de forfaitaire prijs.

Partijen verbinden zich ertoe om de prijs na één jaar te evalueren op basis van de kosten van het minimale dienstverleningspakket.

Voormelde prijs is exclusief BTW en zal bijgevolg verhoogd worden met 21 % BTW.

De Uitbater zal per kwartaal, uiterlijk de vijftiende dag volgend op het einde van het kwartaal, een factuur overmaken. De factuur is contant betaalbaar op rekeningnummer van CVBA Waalse Krook BE82 0688 8903 8268.

De vergoeding wordt betaald in speciën na aftrek van 437.354 euro. Dit aandeel van de vergoeding voor de terbeschikkingstelling van het Onroerend Goed zal op de BTW na worden verrekend via de eerder door de Stad Gent toegestane renteloze lening (bij wijze van schuldvergelijking als afkorting op de renteloze lening), goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 16 december 2014.

Artikel .3.2. Indexatie

437.354 euro van de prijs vastgelegd in artikel 3.1 is niet vatbaar voor indexering.

Het saldo van de forfaitaire vergoeding wordt aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Deze aanpassing geschiedt éénmaal per jaar, telkens op 1 januari. De aanpassing gebeurt op basis van de schommeling van de consumptieprijsen en dit conform de formule:

$$\frac{\text{BASISPRIJS} \times \text{NIEUW INDEXCIJFER}}{\text{AANVANGSINDEXCIJFER}} = \text{NIEUWE PRIJS}$$

De bestanddelen van deze formule zijn als volgt gedefinieerd:

- (10) basisprijs: de prijs zoals bepaald hierboven.
- (11) nieuw indexcijfer jaar X: het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand december jaar X -1
- (12) aanvangsindexcijfer: het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand december 2016.

Elke aanpassing van de prijs geschiedt van rechtswege zonder dat de Uitbater, de Gebruiker hiervan in kennis moet stellen.

Artikel .3.3. Variabele kosten

De onder Artikel .3.1. vermelde prijs omvat alle vaste kosten, die de Uitbater, in het kader van zijn dienstverlening maakt, met inbegrip van de afschrijvingen op de onroerende en roerende goederen en de loonkost van het onthaal.

Onder de variabele kosten wordt onder meer bedoeld:

- Huur van bepaalde bureautica of specifieke items, die niet inbegrepen zijn in het minimale dienstenpakket (bijvoorbeeld flip-charts, expositiemateriaal, displays);
- Werkelijk verbruik van elektriciteit, water en gas;
- Diensten, die niet als minimumdiensten worden aangemerkt, geleverd door de Uitbater ten voordele van de Gebruiker volgens afzonderlijke overeenkomst of offerte. Bijvoorbeeld:
 - o Extra gebruik van de polyvalente zaal bovenop het in de vaste vergoeding begrepen gebruik aan de voorwaarden en tarieven door de Uitbater vastgelegd in een huishoudelijk reglement;
 - o Organisatie van evenementen;

Artikel .4 **Staat van het Onroerend Goed**

De Gebruiker verklaart de staat van het Onroerend Goed, waarin het zich bevindt na de voorlopige oplevering van de bouwwerken, te kennen en geen verdere beschrijving ervan te wensen.

De Gebruiker zal er voor zorgen dat het Onroerend Goed bij het einde van de overeenkomst leeg en schoon is. Het Onroerend Goed dient bij het einde van de overeenkomst te worden vrijgegeven aan de Uitbater in de staat waarin het zich bevond bij aanvang van deze overeenkomst, behoudens normale slijtage en behoudens wijzigingen die werden aangebracht met uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke goedkeuring en waarvan de Uitbater uitdrukkelijk heeft aanvaard dat deze wijzigingen bij het einde van de overeenkomst niet ongedaan dienden te worden gemaakt.

Artikel .5 **Duur**

De Overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde duur van 20 jaar, ingaand op 1 januari 2017. De Overeenkomst kan in geen geval en op geen enkele manier worden verlengd of vernieuwd dan mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord tussen partijen.

Artikel .6 Gebruik van de diensten

Artikel .6.1. Niet-exclusiviteit

De Gebruiker verkrijgt op geen enkele wijze een exclusief genotsrecht over het Onroerend Goed. De Uitbater behoudt zich het recht voor in het Onroerend Goed zelf een beroepswerkzaamheid uit te oefenen en derden een beroepswerkzaamheid te laten uitoefenen. De Uitbater behoudt zich tevens het recht voor om in het Onroerend Goed activiteiten te organiseren of te laten organiseren door derden.

De Gebruiker zal ten allen tijden moeten dulden dat de Uitbater of derden toegang hebben tot het Onroerend Goed. Enkel een beperkte ruimte zal door de Gebruiker exclusief mogen worden gebruikt als opslagruimte en kantoorruimte.

Artikel .6.2. Goede huisvader

De Gebruiker zal van de diensten van de Uitbater gebruik maken als een goede huisvader.

De Gebruiker mag de vaste inrichting van het Onroerend Goed niet veranderen of wijzigen, noch bouw- of sloopwerkzaamheden uitvoeren zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Uitbater, overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten die de Uitbater alsdan zal bepalen.

De Gebruiker moet zonder schadeloosstelling of verlaging van de vergoedingen vastgelegd in artikel 3.1 en 3.3 de uitvoering dulden van alle reparaties en verbeteringen die tijdens de gebruikperiode noodzakelijk blijken.

De Gebruiker moet aan de Uitbater en zijn zaakgelastigden, op hun eenvoudig verzoek, toegang verlenen voor de noodzakelijke inspecties en reparaties en voor het nazicht van de toestand van het Onroerend Goed en zijn uitrustingen.

Artikel .6.3. Richtlijnen Uitbater

Wat het gebruik van het Onroerend Goed en de diensten vermeld in Artikel .2 betreft, richt de Gebruiker zich steeds naar de richtlijnen en voorwaarden van de Uitbater, zoals vastgelegd in een globale samenwerkingsovereenkomst tussen de Uitbater en de Gebruikers of in een huishoudelijk reglement. Deze documenten zijn bindend voor alle Partijen.

Artikel .6.4. Reclame

Het is de Gebruiker verboden om commerciële publiciteit te (laten) maken of aan te brengen (te laten aanbrengen) in het gebouw, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring van de Uitbater.

Artikel .7 **Aansprakelijkheid en verzekeringen**

De Uitbater onderschrijft de in artikel 2 vermelde verzekeringen aangaande het gebouw, als daar zijn:

- verzekering objectieve aansprakelijkheid voor brand en ontploffing
- verzekering tegen brand en aanverwante risico's

De Uitbater verklaart te verzaken aan alle verhaal dat hij zou gerechtigd zijn uit te oefenen op de Gebruiker uit hoofde van schade die wordt gedekt door voormelde verzekeringen. De Uitbater verbindt zich ertoe deze afstand van verhaal ter kennis te brengen van zijn verzekeraar.

Artikel .8 **Geheimhouding**

Partijen verbinden er zich toe hetgeen hen in het kader van de gemeenschappelijke uitoefening van de beroepswerkzaamheid ter kennis is gekomen van een andere Partij, geheim te houden.

Artikel .9 **Derden - werking**

De Overeenkomst is bindend zowel voor de Partijen als voor hun rechtverkrijgenden.

Artikel .10 **Overdracht – Terbeschikkingstelling aan derden**

Het is de Gebruiker uitdrukkelijk verboden om de rechten die hij ingevolge deze overeenkomst heeft, geheel of gedeeltelijk over te dragen of, op welke wijze ook, ter beschikking te stellen aan derden.

Artikel .11 **Toepasselijk recht**

De Overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Partijen erkennen dat het genot van het ter beschikking gesteld goed niet het essentiële voorwerp van de Overeenkomst uitmaakt, waardoor de Overeenkomst dan ook nooit gekwalificeerd kan worden als een huur van goederen bedoeld in titel VIII van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek. De bepalingen van artikel 1708 e.v. van voormeld wetboek zijn dan ook niet van toepassing op de Overeenkomst. Het is dan ook de uitdrukkelijke wens van de Partijen dat de Overeenkomst uitsluitend beheerst wordt door de regels van gemeen contractenrecht.

Artikel .12 Geschillenbeslechting

Partijen komen hierbij overeen om eventuele geschillen eerst en vooral onderling te zullen regelen op een informele wijze en hierbij de grootst mogelijke discretie indachtig te zullen zijn. Indien de voormelde informele regeling niet tot een oplossing komt, zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechtbanken. De Rechtbanken en Hoven van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen zijn uitsluitend bevoegd om kennis te nemen van ieder geschil dat uit deze Overeenkomst voortvloeit of die ermee verband houdt en dat niet wordt opgelost conform de voormelde informele procedure.

Artikel .13 Inwerkingtreding

De overeenkomst treedt in werking vanaf 1 januari 2017.

Opgemaakt te Gent in twee exemplaren, in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van Cvba Waalse Krook dd./..../2017 en van de beslissing van de Gemeenteraad van/..../2017, waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

| CVBA WAALSE KROOK | |
|---|------------------------------|
| Jozef Dauwe Bestuurder | Freddy Mortier Bestuurder |
| Annelies Storms Voorzitter van de Raad van Bestuur | |

| Stad Gent | |
|--------------------|-----------------|
| De stadssecretaris | De Burgemeester |
| Paul Teerlinck | Daniël Termont |