

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

DOMEINCONCESSIE

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit dd. _____ voor wie handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge , schepen,
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) De cvba ‘Ducoop’, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Poortakkerstraat 94, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0562.869.422

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig haar statuten, door twee van haar bestuurders waarvan minstens de voorzitter:

Clean Energy Innovative Projects cvba, met maatschappelijke zetel te Meiboom 22, 1500 Halle en met ondernemingsnummer 0831.341.369 RPR Brussel, met als vast vertegenwoordiger Peter De Smet;

En Farys Solar bvba, met maatschappelijke zetel te Stropstraat 1, 9000 Gent en met ondernemingsnummer 0886.870.604 RPR Gent, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Wim Jacobs

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd de “ **Concessionaris** ”,

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de In Concessie Gegeven Onroerend Goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel aan de Oude Dokken te Gent, ten noorden van de Dampoort, werd tussen het autonoom gemeentebedrijf sogent en de cvba Schipperskaai op 25 juni 2014 een samenwerkingsovereenkomst Publiek-Private Samenwerking gesloten voor het ontwikkelen van het project Oude Dokken- Deel Handelsdok Oost ‘Wonen aan de Schipperskaai’.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk werden ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid. Op 18 september 2014 werd de cvba Ducoop opgericht, om binnen de Ontwikkelingszone duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen:

- enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg.

en

- anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen de Ontwikkelingszone loopt = de zogenaamde KRUKAS (toekomstig fiets- en wandelpad) en onder de toekomstige private gebouwen.

Om haar diensten te kunnen ontwikkelen en aan te bieden wenst de cvba Ducoop over voldoende zakelijke – of persoonlijke rechten te beschikken om deze rol te kunnen opnemen.

Bij collegebesluit van 28 september 2015 werd er een intentieovereenkomst voor de aanleg en exploitatie van een warmtenet en ZAWENT-technieken voor het schipperskaaiproject tussen de Stad en de cvba Ducoop goedgekeurd.

Onderhavige overeenkomst strekt ertoe de principes van de intentieovereenkomst uit te werken en definitief tussen partijen vast te leggen voor wat betreft het gedeelte van het warmtenet en ZAWENT-technieken langsheen de Koopvaardijlaan.

Voor de aanleg van de leidingen en installaties van dit warmtenet en ZAWENT-technieken onder het toekomstig openbaar domein inde 'Ontwikkelingszone' van het project Oude Dokken-Deel Handelsdok Oost ‘Wonen aan de Schipperskaai’, wordt een aparte Opstalovereenkomst opgemaakt tussen de cvba ‘Ducoop’, de Stad Gent en sogent.

OVEREENKOMST

De Koopvaardijlaan is een openbare weg die deels (nl. de noordelijke zijarm) behoort tot het openbaar domein in eigendom van de Stad Gent.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op dit gedeelte behorende tot het openbaar domein (openbare weg) van de Stad Gent.

ARTIKEL 1 - VOORWERP

De Stad geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in concessie aan de Concessionaris, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Een gedeelte van de ondergrond van de openbare weg, langsheen de Koopvaardijlaan te Gent, met een gemeten oppervlakte van 216,93 m² volgens het tracé en breedte aangeduid op het opmetingsplan d.d. 14 december 2016 Opgemaakt door de heer Kris Mertens, beëdigd landmeter-expert van onroerende goederen, in bijlage 1d:

De diepte van de leidingen zoals ze geplaatst zullen worden wordt aangegeven door middel van verschillende ijkpunten op het opmetingsplan in bijlage 1. De Concessie zal aldus naar diepte toe hebben:

- 30 centimeter boven de bovenkant van de leidingen en installaties, zoals aangeduid op dit plan in bijlage 1, tot en met

- 2 meter onder de onderkant van de leidingen en installaties, zoals aangeduid op dit plan in bijlage 1

Hierna genoemd: het 'In Concessie Gegeven Onroerend Goed'.

ARTIKEL 2- BESTEMMING, GEBRUIK

2.1. Het In Concessie Gegeven Onroerend Goed zal uitsluitend gebruikt worden voor de aanleg, exploitatie en onderhoud van een ondergronds warmtenet en ZAWENT-technieken omvattende:

- *transport* van gezuiverd afvalwater naar de eindgebruiker (op heden nv 'Christeys')

- *transport* van duurzame warmte via een warmtenet, deels gevoed door bovenstaande technieken, deels via extern aangevoerde warmte. Hiervoor beschikt de Concessionaris over een afzonderlijke contractuele afspraak met de nv Christeys, Afrikalaan 182, 9000 Gent voor de afname van restwarme uit industriële processen.

Voorgaande opsomming betreft een limitatieve opsomming. De bestemming dient dus beperkend te worden geïnterpreteerd.

2.2. Voor de realisatie van deze bestemming is het de Concessionaris toegestaan in het In Concessie Gegeven Onroerend Goed ondergrondse leidingen en toebehoren ((onder andere kraanwerk, uitzettingslussen, lekmonitoring en datacommunicatie, ...) op eigen kosten en risico aan te leggen.

Ingevolge het accessoir opstalrecht bij onderhavige concessieovereenkomst, zal de Concessionaris tijdens de duur van deze overeenkomst het eigendomsrecht over deze leidingen en toebehoren behouden.

De Concessionaris zal deze bestemming niet mogen wijzigen noch uitbreiden zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen van de Stad.

Inbreuken daarop zullen onderworpen zijn aan de sancties zoals uiteengezet onder Artikel 4.3. hierna

2.3 Tijdens de ganse duur van deze overeenkomst zal de Concessionaris de enige eigenaar zijn van de infrastructuur die zij aangebracht heeft op het In Concessie Gegeven Onroerend Goed.

ARTIKEL 3 – STAAT VAN HET ONROEREND GOED EN ERFDIENSTBAARHEDEN

3.1. Het In Concessie Gegeven Onroerend Goed wordt in concessie gegeven in zijn huidige staat en ligging, met alle actieve en passieve, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende rechten en erfdienstbaarheden die erop rusten.

De Concessionaris 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 Stad 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 Concessionaris verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat hem geen exclusieve rechten worden toegekend op het In Concessie Gegeven Onroerend Goed.

Gezien de leidingen van de Concessionaris geplaatst worden in een gemeenschappelijke sleuf voor nutsleidingen, zal de Stad binnen hetzelfde tracé andere erfdienstbaarheden kunnen vestigen of andere rechten kunnen toekennen ten aanzien van nutsmaatschappijen.

De Stad Gent verbindt er zich evenwel toe om – bij het verlenen van bijkomende erfdienstbaarheden/andere rechten aan derde partijen op het In Concessie Gegeven Onroerend Goed – steeds vooraf af te stemmen met de Concessionaris en rekening te houden met de rechten die de Concessionaris middels deze overeenkomst heeft.

3.2. Op de bovengrond van het In Concessie gegeven Onroerend Goed gelden volgende beperkingen voor de eigenaar ten gunste van het In Concessie gegeven Onroerend Goed:

alle werken en infrastructuur verbonden aan (de aanleg van) de wegenis en de creatie van het openbaar domein zijn toegelaten, enkel volgende constructies zijn niet toegelaten:

- permanente constructies met draagstructuur op of in de grond boven het warmnettracé (0.70m breed) plus marges (100 cm langs beide zijden), behalve deze die reeds zijn opgenomen in het opmetingsplan in bijlage 1

- het peil van de grond boven het tracé wijzigen zonder toelating van Opstalhouder

In afwachting van de definitie van een gemeentelijk of hoger beleidskader over te respecteren afstand tussen het warmnettracé en aanplanting bomen, zullen met de Groendienst van de Stad op een case by case-basis afspraken worden gemaakt.

3.3. De Stad Gent is geen vrijwaring verschuldigd voor zichtbare en verborgen gebreken van grond en ondergrond. De Stad Gent verklaart geen kennis te hebben van gebreken aangaande de grond waardoor de betrouwbaarheid, aansluiting op nutsvoorzieningen en de bereikbaarheid in het gedrang zouden komen, met uitzondering van het volgende:

- De bodemverontreiniging en het bodemsaneringsproject zoals aangegeven in Artikel 11 van onderhavige overeenkomst

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

ARTIKEL 4 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

4.1. De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van vijftig (50) jaar ingaande op hetzelfde ogenblik waarop de opstalovereenkomst tussen de CVBA Ducoop, de Stad Gent en Sogent voor de aanleg van het warmtenet binnen de naastgelegen Ontwikkelingszone ingaat, zijnde op de eerste dag van de maand volgend op het verlijden van de akte van de opstalovereenkomst om van rechtswege te eindigen na afloop van deze periode.

De overeenkomst kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden, maar is wel vatbaar voor expliciete verlenging voor een bijkomende termijn van maximum 50 jaar, eventueel onder gewijzigde voorwaarden en mits het uitdrukkelijk akkoord van beide Partijen. Indien de Concessionaris deze verlenging wenst aan te vragen dient hij hiertoe een jaar voor het einde van de overeenkomst een aangetekende aanvraag aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad te richten.

Indien de Concessionaris tijdens de loop van de overeenkomst genoodzaakt is om de leidingen en toebehoren integraal te vervangen, kan hij vervroegd de verlenging van de concessie voor een periode van 50 jaar vragen aan de Stad. Een aanvraag hiertoe dient per aangetekend schrijven te worden gericht aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad. Het staat de Stad vrij om op deze aanvraag al of niet in te gaan.

4.2. De overeenkomst kan door de Stad te allen tijde worden beëindigd of gewijzigd omwille van redenen van openbaar nut, indien na overleg met de Concessionaris geen enkele alternatieve oplossing kan worden gevonden. Indien het tracé van de leidingen dient gewijzigd te worden om redenen van openbaar nut of op vraag van een hogere overheid en voor zover er geen alternatieve oplossingen mogelijk zijn, zal de Concessionaris deze verplaatsen op zijn kosten en onder diens verantwoordelijkheid.

Alvorens een eventuele beslissing tot beëindiging of wijziging om redenen van openbaar nut kan worden genomen, verbindt de Stad zich ertoe in overleg te treden met de Concessionaris en diens argumenten en alternatieve oplossingen in overweging te nemen.

4.3 De Stad kan niet eenzijdig buitengerechtelijk de overeenkomst ontbinden (via uitdrukkelijk ontbindend beding), met uitzondering van het uitzonderlijke geval zoals uiteengezet in Artikel 7 van onderhavige overeenkomst..

De Stad kan de **ontbinding** van onderhavige overeenkomst slechts voor de bevoegde rechtbank vorderen in geval van volgende grove wanprestaties: (i) de wijziging van de bestemming, bedoeld in Artikel 2, door de Concessionaris, zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen; of (ii) de niet-naleving van de bepalingen van Artikelen 6.1; 6.2; 8.1; 8.4; 8.5; 9 en 12

De Stad kan de ontbinding slechts vorderen voor de bevoegde rechtbank indien (i) de Stad bij aangetekend schrijven de Concessionaris in gebreke heeft gesteld de grove wanprestatie ongedaan te maken en indien (ii) de Concessionaris de grove wanprestatie niet binnen een termijn van 14 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van verzending van het aangetekend schrijven heeft ongedaan gemaakt.

4.4. De Concessionaris kan zelf de Concessie **beëindigen** door middel van verzending van een aangetekend schrijven aan de eigenaar ten laatste 12 maand(en) voor de datum van beëindiging, in volgende uitzonderlijke gevallen: (i) ten gevolge van een wettelijke akte of administratieve beslissing kan het warmtenet of de ZAWENT-technieken niet langer uitgebaat worden, of (ii) ten gevolge van een wettelijke akte of administratieve beslissing kan het warmtenet of de ZAWENT-technieken niet langer op een voor de Concessionaris rendabele manier uitgebaat worden

Vooraleer de Concessie door de Concessionaris kan beëindigd worden, dient hij – eventueel in samenwerking met de Stad- de nodige inspanningen te leveren om de Concessie over te dragen

overeenkomstig artikel 12.3 van deze overeenkomst. De Concessionaris zal bij zijn opzeg moeten kunnen aantonen gerede inspanningen geleverd te hebben tot het realiseren van een dergelijke overdracht. 4.4. Bij het einde van de overeenkomst, zal de Stad Gent ingevolge het recht van natrekking kosteloos eigenaar worden van de leidingen en toebehoren die in het kader van onderhavige overeenkomst in de ondergrond werden aangebracht.

De Stad heeft hierbij de keuze om te beslissen dat de leidingen en toebehoren dienen verwijderd te worden door de Concessionaris met inbegrip van het herstel van het openbaar domein, op kosten van de Concessionaris, vrij en onbelast en zonder dat hierdoor enig recht op (schade)vergoeding ontstaat.

ARTIKEL 5 - VERGOEDING

5.1. De concessie wordt ten kosteloze titel toegestaan.

5.2. De Concessionaris verbindt er zich wel toe zijn volle medewerking te verlenen om de kennis bij de Stad over de warmtenetten verder op te bouwen in het kader van het '*learning*'-principe. Hiertoe zal elk jaar een screening plaatsvinden over de werking van de leidingen, met in het bijzonder de calamiteiten die zich hebben voorgedaan en de aandachtspunten en aanbevelingen. Hiervoor zullen voor de Stad Gent minstens de Dienst Milieu en Klimaat en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen betrokken worden.

5.3. Alle belastingen en taksen van welke aard ook, nu of in de toekomst, rechtstreeks of onrechtstreeks 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 Concessie Gegeven Onroerend Goed, de door of voor de Concessionaris opgerichte opstallen van welke aard ook en de door de Concessionaris uitgeoefende activiteit, en dit gedurende de ganse duur van de concessieovereenkomst, zijn ten laste van de Concessionaris of diens rechtsopvolger(s), vanaf de aanvang van onderhavige overeenkomst overeenkomstig Artikel 4.1 hierboven.

ARTIKEL 6 – TOEPASSELIJKHEID WETGEVING, VERGUNNINGEN EN REGLEMENTEN

6.1. Huidige overeenkomst wordt gesloten in afwachting van het van kracht worden van een wetgevend kader voor warmtenetten. Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en latere dwingende wetgeving, zal deze laatste primeren voor zover zij met terugwerkende kracht inwerkt op bestaande warmtenetten. Desgevallend zal onderhavige overeenkomst aangepast worden in overeenstemming met de bedoelde dwingende wetgeving. De Concessionaris zal zich te allen tijde, op haar kosten en risico conformeren aan haar verplichtingen conform deze dwingende wetgeving.

6.2. Huidige concessie doet geen voorafnames op of afbreuk aan de voorschriften die in stedenbouwkundige of andere vergunningen (waaronder de werkvergunning en signalisatievergunning per werk) worden opgelegd. Huidige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van de vereiste vergunningen voor de aanleg van de leidingen en installaties van het warmtinet en ZAWENT-Technieken.

De Concessionaris staat zelf in voor het verkrijgen, in stand houden en verlengen van enigerlei toelating, machtiging, toestemming of vergunningen die noodzakelijk zijn om de werkzaamheden 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 Concessionaris 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.

6.3. De bepalingen van het (retributie)reglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van 24 juni 2003 of latere versies ervan (zie bijlage nr. 3 en 4) , zijn integraal van toepassing op deze overeenkomst, zowel tijdens de aanleg van het leidingenwerk als bij latere herstellings-, onderhouds- en andere werken er aan.

ARTIKEL 7 – EXPLOITATIEVERPLICHTING & SCHADEBEDING

7.1 De Concessionaris verbindt zich ertoe de ZAWENT-installatie en het leidingennetwerk gebruiksklaar te hebben uiterlijk op de eerste datum van (i) het ogenblik van eerste ingebruikname van een van de woningen binnen het projectgebied of (ii) op 01/05/2019, nl. het ogenblik waarop de aansluiting van het stadsgebouw voorzien is , tenzij in geval van overmacht.

Indien de Concessionaris in gebreke blijft de leidingen en installaties tijdig gebruiksklaar te hebben binnen de hierboven bepaalde termijn, om welke reden ook, uitgezonderd ingeval van overmacht, zullen de volgende forfaitaire schadevergoedingen aan de Stad verschuldigd zijn:

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

7.2 Vanaf de 100e dag overschrijding van voormelde termijnen, heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden, zonder dat hiervoor enige vergoeding aan de Concessionaris is verschuldigd.

In al deze gevallen zal de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven vaste datum verlenen aan de ontbinding die op dat ogenblik van rechtswegen plaatsvindt.

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

Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat het hierbij In Concessie Gegeven Onroerend Goed niet vrij ter beschikking wordt gesteld van de Stad een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de Concessionaris, onverminderd het recht van de Stad de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 8 - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN VAN PARTIJEN

8.1. De Concessionaris zal op eigen kosten en verantwoordelijkheid instaan voor de aanleg, het onderhoud en vervanging van de leidingen en installaties ,, met inbegrip van eventuele technische aanpassingen teneinde de voorzieningen en installaties nodig voor de realisatie van de bestemming genoemd in Artikel 2 van deze overeenkomst in bedrijf te houden, ook indien deze noodzakelijk zijn ingevolge nieuwe of gewijzigde dwingende wetgeving.

De Concessionaris heeft hierbij het recht om alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren nodig voor de aanleg, onderhoud en vervanging van de bedoelde infrastructuur met vervoermiddelen, materialen en werktuigen die zij of haar aannemer hiertoe nuttig acht in de bovengrond van het In Concessie Gegeven Onroerend Goed– mits respect voor het onder Artikel 6.3 genoemde (retributie)reglement en de eventuele latere gewijzigde versies hiervan.

Alle kosten ingevolge deze graafwerken (inclusief grondverzet) blijven evenwel ten laste van de Concessionaris. De Concessionaris verbindt er zich toe om na de graafwerken de grond te nivelleren in een toestand zoals deze voorafgaand de werken.

8.2. Gedurende de exploitatieperiode moet de Concessionaris zich registreren en opereren als leidingbeheerder met alle eraan gekoppelde taken (bv. KLIP). Alle door de Concessionaris geplaatste leidingen dienen op KLIP te worden geregistreerd.

8.3. De Concessionaris engageert er zich toe om regelmatig overleg te plegen met de andere operatoren op het openbaar domein teneinde synergiën te optimaliseren.

8.4. De exploitatie van het warmtenet en ZAWENT-technieken zal gebeuren door middel van overeenkomsten met afnemers binnen de Ontwikkelingszone van de warmtecontracten en levering van andere duurzaamheidsdiensten (Deze overeenkomsten bestaan uit volgende documenten: ‘Algemene Leveringsvoorwaarden’ – bijlage 2A, ‘Overeenkomst tot levering’ – bijlage 2B, ‘Overeenkomst tot aansluiting’- bijlage 2C1 en 2 en ‘Tariefregeling’- bijlage 2D).

De Concessionaris verbindt er zich toe om de marktconformiteit van haar diensten (Total cost of ownership (berekend op basis van vaste kosten, variabele kosten, afschrijving installaties, onderhoudskosten) ten aanzien van gelijkaardige gebouwen voorzien van een standaard individuele gasketel) te allen tijde te waarborgen en voldoende garanties naar de afnemers in te bouwen.

De Concessionaris verbindt er zich toe voorafgaandelijk goedkeuring te bekomen van de Stad, indien de prijsmethodiek aangepast zou worden.

De voorlopige versies van deze dienstenovereenkomsten worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd (bijlage 2). De Concessionaris verbindt er zich toe de Stad op de hoogte te brengen van elke inhoudelijke wijziging die aan deze overeenkomsten gebeurt.

8.5. De Concessionaris verbindt er zich toe gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst de nodige waarborgen te organiseren voor realisatie van de geplande technieken en solvabiliteit tijdens de exploitatie. Voor de deugdelijke uitvoering van al haar verplichtingen tijdens de exploitatiefase, onder meer inzake financiering en onderhoud van installatie en leidingen, zullen geblokkeerde reserves worden aangehouden (DSRA – debt service ratio account en MRA – maintenance reserve account-toelichting bij de garanties). Deze reserves kunnen degressief verminderd worden over de looptijd van de exploitatie.

De Concessionaris is niet gehouden op enige andere wijze een financiële waarborg te stellen voor de deugdelijke uitvoering van deze overeenkomst.

8.6. Indien de Concessionaris een andere juridische structuur (onder meer doch niet uitsluitend fusie, splitsing, daarmee gelijkgestelde verrichtingen, inbreng en/of overdracht van algemeenheid of bedrijfstak) wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen en aan te tonen dat dit geen impact heeft op de financiële draagkracht van de vennootschap en haar verplichtingen conform Artikel 8.5.

8.7. De Stad verbindt er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de voorziene leidingen en installaties of de exploitatie ervan zou kunnen schaden of in het gedrang brengen of zal er op toezien dat eventuele aannemers die in hun opdracht werken, de nodige beschermingsmaatregelen zullen treffen om de leidingen en installaties van het warmtenet en ZAWENT-technieken te beschermen.

ARTIKEL 9 - AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

9.1. Iedere aanwending van het In Concessie Gegeven Onroerend Goed gebeurt op eigen risico van de Concessionaris, en deze laatste verbindt zich er toe de Stad integraal te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het In Concessie Gegeven Onroerend Goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid.

Meer in het bijzonder zal de Concessionaris uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die hij aan het goed zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst.

De Partijen verklaren te weten dat de onderhavige Concessieovereenkomst niet onderworpen is aan de bepalingen van het Bodemdecreet.

De Partijen komen overeen, louter intern, om bij het einde van de Concessieovereenkomst, om eender welke reden, een oriënterend bodemonderzoek (OBO) te laten uitvoeren door een erkend bodemsaneringsdeskundige op kosten van de Concessionaris en volgens de dan geldende reglementeringen en regels. Bij gebreke aan akkoord betreffende de deskundige richt de meest gerede partij zich tot de vrederechter teneinde een deskundige te horen aanstellen.

De Partijen komen overeen dat de bevindingen en ramingen van de door hen aangestelde bodemsaneringsdeskundige hen binden.

De Concessionaris is uitsluitend aansprakelijk voor de bodemverontreiniging of de toename in intensiteit ervan, welke tot stand komt tijdens de duur van de Concessie en welke hem verwijtbaar is. Hiertoe zal bij het einde van de overeenkomst op eerste verzoek van de Stad door de Concessionaris op zijn kosten een oriënterend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De Concessionaris zal de Stad volledig vrijwaren tegen alle aanspraken van om het even wie, voor alle kosten, lasten en heffingen ingevolge de door hem veroorzaakte verergering van de bodemverontreiniging of ingevolge de door hem veroorzaakte verontreiniging.

De Concessionaris verbindt zich ertoe, bij het beëindigen van de Overeenkomst, om de bodemtoestand, op zijn uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid, in voorkomend geval opnieuw in de vroegere toestand te brengen. In voorkomend geval voert de Concessionaris, op zijn kosten, een beschrijvend bodemonderzoek uit, desgevallend, wanneer de criteria van de OVAM dit voor analoge situaties zouden opleggen, gevolgd door een bodemsanering op zijn kosten.

9.2. De Concessionaris (of zijn rechtsopvolgers) 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 tegenover de eigenaar en derden te verzekeren voor o.m. de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en aanverwante risico's (gevolgschade), ontploffing, storm- en waterschade, blikseminslag en alle andere risico's die de geplande bouwwerken met zich meebrengen. De verzekeringspremies zijn ten laste van de Concessionaris.

9.3. Na voltooiing van de werken, zal de Concessionaris een ALLRISKverzekering, alsook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid afsluiten.

9.4. De Concessionaris staat in voor de veiligheid van de bouwwerkzaamheden en voor de werfopvolging. Hij zal werken met geregistreerde (onder)aannemers en is t.a.v. de Stad verantwoordelijk voor de schade die de (onder)aannemers aan de Stad zouden berokkenen.

De Stad zal geen activiteiten uitvoeren of laten uitvoeren die de werken of infrastructures van de Concessionaris zouden hinderen.

ARTIKEL 10 – MILIEUVERGUNNINGEN

10.1 De Stad verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op of in het In Concessie Gegeven Onroerend Goed activiteiten uit te oefenen die bij toepassing van het milieuvergunningendecreet van 28 juni 1985 en zijn uitvoeringsbesluiten vergunningsplichtig zijn.

10.2 De Concessionaris verbindt er zich toe de vergunningsvoorwaarden zoals opgenomen in de ter zake verleende milieuvergunningen strikt na te leven. De Concessionaris zal niet met de oprichting van infrastructuur beginnen dan nadat hij de nodige milieuvergunningen en goedkeuringen heeft bekomen.

ARTIKEL 11 – BODEMATTEST

Vermits onderhavige concessie wordt toegekend voor *‘het oprichten of het gebruik van een opstal die voor de toepassing van dit decreet niet beschouwd wordt als grond in de zin van Artikel 2, 9°’* wordt deze, conform Artikel 2, 18°, tweede lid, c) van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 annex Artikel 4,7° van het VLAREBO, niet aanzien als een ‘overdracht’ in de zin van het Bodemdecreet en zijn partijen derhalve vrijgesteld van het overleggen van een bodemattest bij deze overeenkomst.

De Concessionaris verklaart op de hoogte te zijn het gegeven dat hij zal opereren in verontreinigd gebied waarvan de afbakening niet met zekerheid gekend is. Hij verklaart op de hoogte te zijn van het lopende Bodemsaneringsproject voor de aangrenzende Ontwikkelingszone.

In dit kader heeft de Stad aan de Concessionaris, die dit bij deze bevestigt, het ‘beschrijvend bodemonderzoek ‘Oud Dokken – Handelsdok Oost’ Bestek SV110203 – projectnummer 3715’ digitaal overgemaakt ter kennisgeving.

Verder voegt de Stad ook de ‘Inventarisatie voormalige activiteiten Oude Dokken’ 4 maart 2010 (Tauw)’ als bijlage 5 toe bij deze overeenkomst.

Overeenkomstig artikel 3.3. is de Stad niet gehouden tot vrijwaren voor verborgen gebreken van de ondergrond op dit vlak.

ARTIKEL 12 - OVERDRACHT

12.1. Het is de Concessionaris verboden zijn concessie over te dragen aan een derde zonder hiervoor voorafgaandelijk en schriftelijk de toestemming van de Stad Gent te hebben bekomen. De Stad mag niet onredelijk haar toestemming weigeren.

Ook in het geval van een overdracht van de Concessieovereenkomst in het kader van een gebeurlijk faillissement van de Concessionaris, zal toestemming van de Stad, zoals hierboven uiteengezet, vereist zijn.

12.2 De Concessionaris verbindt er zich toe, bedingend voor zichzelf, zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, om aan deze derde kennis te geven van onderhavige overeenkomst, waarbij deze derde zich zal moeten verbinden voor zichzelf, zijn rechtverkrijgenden en rechthebbenden om alle verplichtingen van de Concessionaris die in onderhavige overeenkomst vervat zijn, na te komen.

Ingevolge overdracht zal de Concessionaris ontslagen zijn van iedere verplichting voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst vanaf de datum van overdracht.

12.3. Onverminderd de bepalingen uit artikel 12.1., geeft de Stad nu reeds te kennen haar akkoord niet onredelijk te zullen weigeren in geval van overdracht van de Concessieovereenkomst aan de eventuele schuldeisers van de Concessionaris of een door hen aangeduide overnemer ; de verenigingen van mede-eigenaars binnen de Ontwikkelingszone , de overkoepelende vereniging van mede-eigenaars binnen de Ontwikkelingszone of een andere operator naar keuze voor zover deze 1) voldoende waarborgen naar financiële draagkracht en solvabiliteit kan bieden analoog aan de vereisten bepaald in Artikel 8.5 van deze overeenkomst ; 2) de continuïteit van dienstverlening aan de bewoners binnen de Ontwikkelingszone kan garanderen en 3) voor zover er geen andere gegronde bezwaren (waaronder bv. kaderend in het algemeen belang) zijn voor deze overdracht .

De Concessionaris zal reeds van bij de aanvang van de Concessieovereenkomst streven naar een voorakkoord met een nutsbedrijf voor de overdracht van afvalwaterleidingen en het warmtenet in het geval van het einde van de exploitatie door de Concessionaris.

De Concessionaris verbindt er zich toe de exploitatie van het warmtenet en ZAWENT-technieken niet vrijwillig stop te zetten, behoudens in de gevallen vermeld in artikel 4.4., tot zolang geen overnemer voor het warmtenet en ZAWENT-technieken en de bijhorende exploitatie ervan is gevonden, in overeenstemming met de bepalingen van huidig artikel.

ARTIKEL 13 - NON-DISCRIMINATIE

De Concessionaris 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 gezondheidsbeschouwing, 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 of 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.

ARTIKEL 14 – 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 geldige 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 15 - ONTEIGENING

15.1 Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de Concessionaris hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel zijn rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

15.2 De Stad verklaart dat bij zijn weten het In Concessie Gegeven Onroerend Goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening en dat zij geen weet hebben van een geplande onteigening, en dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat noch dat zij kennis hebben van enige ondergrondse inneming met betrekking tot het In Concessie Gegeven Onroerend Goed.

ARTIKEL 16 – SLOTBEPALINGEN

16.1. Alle kosten en rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst, evenals de kosten voortvloeiend uit het verlijden van de authentieke akte, met inbegrip van registratierechten, de kosten voor het verlijden van de akte, de overschrijvingskosten der hypotheken en anderen, vallen ten laste van de Concessionaris.

16.2. Deze overeenkomst wordt afgesloten onder de volgende opschortende en ontbindende voorwaarden, opgenomen in het voordeel van de Stad Gent:

- Partijen hebben er kennis van genomen dat over een domeinconcessie voor meer dan 9 jaar voor de Stad Gent dient beslist te worden door de gemeenteraad. Mits deze beslissing van de gemeenteraad, zal de domeinconcessie een aanvang nemen zoals voorzien in deze overeenkomst.

- Partijen hebben er verder kennis van genomen dat het hoger genoemde gemeenteraadsbesluit onderhevig is aan het bestuurlijk toezicht ingevolge de toepassing van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Indien de beslissing van de gemeenteraad achteraf wordt geschorst of vernietigd zal de domeinconcessie als ontbonden worden beschouwd.

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

- de Stad Gent ten stadhuisse;
- de Concessionaris op haar maatschappelijke zetel;

Huidige overeenkomst is onderhevig aan en dient uitgelegd te worden overeenkomstig het Belgisch Recht.

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

16.4. De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen. Schade dient aan hen gemeld te worden.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16
juni 2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Voor de cvba 'Ducoop'.

Bvba 'Farys Solar'
Bestuurder

cvba 'Clear Energy Innovative Projects'
Bestuurder

Wim Jacobs
Vaste Vertegenwoordiger

Peter De Smet
Vaste Vertegenwoordiger.

Bijlagen.

1. Opmetingsplan tracé warmtenet en ZAWENT-technieken opgemaakt door landmeter Kris Mertens. d.d. 14/12/2016
2.
 - a. Algemene Leveringsvoorwaarden Warmtenet en Afvalwaterbehandeling De Nieuwe Dokken
 - b. Overeenkomst tot levering
 - c.
 1. Overeenkomst tot aansluiting (bewoners)
 2. Overeenkomst tot aansluiting (stadsgebouw)
 - d. Tariefregeling Ducoop
3. het reglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van 24 juni 2003
4. het retributiereglement op werken aan nutsvoorzieningen op het gemeentelijk openbaar domein van 18 december 2013
5. Inventarisatie voormalige activiteiten Oude Dokken' 4 maart 2010 (Tauw)