

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

OVEREENKOMST TOT OVERNAME VAN EEN OPSTALRECHT

Tussen de ondergetekenden:

1) De **Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen

Voor wie optreedt

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____ en het collegebesluit betreffende de
toewijs d.d. _____, beiden met zetel ten stadshuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**"

en

2) Rechtspersoon of Natuurlijke persoon X

ondergekende anderzijds en hierna genoemd "**de overnemer**"

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

"De Stad Gent treedt hier enkel op als overlater van de in opstal te geven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening."

Op 23 november 2010 werd tussen de Stad Gent en de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie" een opstalrecht afgesloten waarbij de Stad Gent een badinrichting, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, in opstal nam voor een periode van 50 jaar, ingaande op 24 november 2010 en eindigend op 23 november 2060. Deze opstalovereenkomst wordt aangehecht als bijlage 1 aan onderhavige overeenkomst.

Voormeld opstalrecht werd afgesloten in navolging van de overdracht van het opstalrecht op voormeld goed, gesloten tussen de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie" en de vzw "R.O.S.A.S.", waarbij de vzw "R.O.S.A.S" haar opstalrecht overdroeg aan de Stad Gent en waarbij de Stad Gent het opstalrecht hernieuwde met de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie".

Op * verleende de vzw "Congregatie van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Belgische Provincie" de toestemming tot de overdracht van de opstalovereenkomst d.d. 23 november 2010 van de Stad Gent naar X.

OVEREENKOMST

De Stad draagt onder de hierna vermelde voorwaarden over aan de overnemer, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

een opstalrecht gesloten d.d. 23 november 2010 met betrekking tot een perceel grond en het gebouw, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat +8, kadastraal bekend onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1045D, zoals aangeduid als Lot 1 op bijgevoegd opmetingsplan opgemaakt op 4 mei 2010 door de heer Patrick Windey, landmeter-expert (Bijlage 2 aan onderhavige overeenkomst).

Voorwaarden

ARTIKEL 1

Voormeld onroerend goed is vrij en onbelast van alle lasten en hypotheke van alle aard en is vrij van alle pachtverplichtingen.

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

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

De overnemer verklaart het hiervoor beschreven onroerend goed voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen dan deze die hiervoor werd gegeven.

ARTIKEL 2

De overnemer bekomt vanaf het verlijden van de overdrachtsakte, door de aangestelde notaris, de volle eigendom voor de verdere looptijd van de opstalovereenkomst, het genot en het vrije gebruik van het overgenomen goed.

De overnemer betaalt vanaf dan alle belastingen en taksen voor het overgenomen goed.

ARTIKEL 3

Voor de overname van de gebouwen en de aanwezige infrastructuur is er geen overnamevergoeding verschuldigd aan de Stad Gent.

ARTIKEL 4

De Stad verklaart dat er op heden geen huurovereenkomsten of concessies op betreffend onroerend goed meer lopende zijn.

In de periode tussen de ondertekening van onderhavige overeenkomst en het verlijden van de authentieke akte verbindt de Stad er zich toe geen nieuwe huurovereenkomsten of concessies af te sluiten zonder de uitdrukkelijke toestemming van de overnemer. Bij miskenning van deze bepaling zal de overnemer de keuze hebben om lastens de Stad ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.

ARTIKEL 5

Alle bepalingen opgenomen in de opstalovereenkomst d.d. 23 november 2010 die niet door onderhavige overeenkomst werden gewijzigd blijven onverminderd van kracht.

ARTIKEL 6

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 overname van het opstalrecht aangesteld:

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

Partijen verbinden zich ertoe notaris Blindeman aan te stellen als penhoudend notaris en hem de opdracht te geven, de akte tot overname 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 overnemer.

ARTIKEL 7

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

De inhoud van dit attest, afgeleverd door OVAM op * 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 8

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 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 gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;

- 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 niet opgenomen is in een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter, in de zin van artikel 2.4.1 VCRO ;
- e) dat voor de overdracht het verplichte asbuiltattest 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 onroerend goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op X door de Stad Gent, heeft ontvangen en de overnemer 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 gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

ARTIKEL 9

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 10

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.

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 behoren.

ARTIKEL 11

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 12

Opgemaakt en verleden te Gent op *

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de overnemer

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16
juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepen