

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 maart 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00248

Onderwerp:

Sluiten van een gebruikersovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Sint-Baafskouterstraat 129 - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de overeenkomst te sluiten met Scholengroep 22 Panta Rhei (voor de basisschool De Wijze Boom en KTA GITO) tot ingebruikname door de Stad van een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Sint-Baafskouterstraat 129 voor de duur van 3 jaar.

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Elke Decruynaere

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°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel VIII 'Huur'.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Gebruiksovereenkomst
- Financiële bijlage (informatief)
- plan (informatief)

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Sinds vorig schooljaar gaat de centrale speelpleinwerking georganiseerd door de Jeugddienst door in het schoolgebouw gelegen te 9000 Gent Sint-Baafskouterstraat 129, eigendom van de Scholengroep 22 Panta Rhei. De werking gaat door in de schoolgebouwen van de basisschool De

Wijze Boom en KTA GITO, beide deel uitmakend van het gemeenschapsonderwijs.

De site is ideaal gelegen voor de speelpleinwerking gezien de nabijheid van de groenzone 'Rozebroeken', bovendien is er ook voldoende speelruimte in en rond de schoolgebouwen zelf.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Voor het gebruik wordt een vergoeding van 7,50 € per lokaal per dag gevraagd, telkens in de paas- en zomervakantie. Daarin zitten zowel de huur als alle energiekosten inbegrepen.

Daarvoor werd een gebruiksovereenkomst voor 3 jaar opgemaakt die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De Dienst Vastgoedbeheer stelt voor de overeenkomst goed te keuren.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende overeenkomst met Scholengroep 22 Panta Rhei tot ingebruikname door de Stad Gent van een deel van het onroerend goed gelegen te 9000 Gent, Sint-Baafskouterstraat 129 voor de duur van 3 jaar (telkens in de paas- en zomervakantie).

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Gezamenlijk Departement Facility Management — Dienst Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum nummer 2015100001 werd verleend op 20/02/2015

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP
	Positie	Code	2015	2016	2017
348410000	6100000	Niet-Relevant	3000	3000	3000

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De Stad dient per lokaal per dag 7,50 EUR te betalen

Daarnaast dient er jaarlijks een bedrag van +-70 EUR betaald te worden voor de verzekering

Bedragen zijn ramingen:

- Hangen af van het gebruikte aantal lokalen en ook de dagen waar er speelpleinwerking is;
- En dat kan van jaar tot jaar variëren.

Verwachte ontvangsten:
niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Gebruiksovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

GEBRUIKSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) Scholengroep 22 Panta Rhei, met administratieve zetel: Ooievaarsnest 3 - 9050 Gent, hier optredend voor de school De Wijze Boom en KTA GITO Groenkouter, vertegenwoordigd door zijn waarnemend directeur, Stephan Brynaert,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de eigenaar**" of "**de scholengroep**"

en

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

Martine De Regge, schepen,
Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de stad**" of de "**gebruiker**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als gebruiker van de in gebruik gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouw- en nijverheidspolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op het gebruik van enkele lokalen van de school De Wijze Boom en KTA GITO Groenkouter gelegen in 9040 Gent (Sint-Amandsberg) in de Sint-Baafskouterstraat 129. Deze overeenkomst vervangt alle eerder afgesloten overeenkomsten tussen partijen voor het betreffend goed.

OVEREENKOMST

De eigenaar geeft onder de hierna vermelde voorwaarden in gebruik aan de stad, die dit uitdrukkelijk aanvaardt:

Stad Gent (Sint-Amandsberg) – 19^e Afdeling

Een deel van de schoolgebouwen gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Sint-Baafskouterstraat 129, sectie C, nummer 1011/N en 1010/M/2. Het betreft minimum de 11 lokalen zoals aangeduid op het plan als bijlage aan onderhavige overeenkomst gevoegd, inclusief de groenzones. Indien partijen akkoord zijn, kunnen bijkomende lokalen worden gebruikt.

De indeling en de staat van het goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving telkens bij aanvang en na afloop van een gebruikperiode. De kosten voor de plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de Stad Gent.

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd voor de Centrale Speelpleinwerking en de moniwerking tijdens de paas- en zomervakanties georganiseerd door de Jeugddienst van de Stad Gent, dit met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden. De werking gaat telkens door van 8u tot 18u.

De in gebruik gegeven lokalen zijn exclusief in gebruik gegeven aan de Stad tijdens de periode van de Centrale Speelpleinwerking en moniwerking. Dit met uitzondering van 18.04.2015, de Stad is op de hoogte dat de refter op die dag niet kan gebruikt worden voor de speelpleinwerking.

Indien er gebruik dient gemaakt te worden van de school buiten de schoolvakanties, dient de school daarvoor voorafgaandelijk akkoord over te geven. De school verbindt zich ertoe om voor de start van de speelpleinwerking de in gebruik gegeven lokalen zo goed mogelijk te ontruimen en al het losse materiaal weg te bergen.

Indien wordt vastgesteld dat één of meerdere in gebruik gegeven lokalen tijdens de periode van de speelpleinwerking toch wordt gebruikt door de school of door haar aangeduide derden, dan zal de Stad voor de dag(en) waar er geen exclusief gebruik was, geen vergoeding aangerekend worden voor die dag(en) voor alle in gebruik gegeven lokalen.

De Stad mag de bestemming niet wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de directie van de scholen.

Het is de Stad verboden haar gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, op welke verbodsbepalingen geen stilzwijgende toestemming kan worden vermoed.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor de duur van 3 schooljaren: telkens in de paasvakantie en de zomervakantie van het schooljaar 2014-2015, 2015-2016 en 2016-2017.

Telkens na de zomervakantie zal er een evaluatie gebeuren en jaarlijks kunnen partijen deze overeenkomst opzeggen. De opzeg dient te gebeuren ten laatste tegen 31 oktober per aangetekend schrijven en gaat in met onmiddellijke ingang.

Indien er grote infrastructuurwerken (vernieuwen dak, heraanleg waterleiding,...) aan de school moeten gebeuren, dan kan het contract kosteloos opgezegd worden. De eigenaar dient dan minimum 6 maand voor de aanvang van de werken de Stad daarvan schriftelijk te verwittigen.

De in gebruik gegeven ruimtes zullen enkel in die periodes worden gebruikt. De Jeugddienst van de Stad Gent zal de planning telkens doorgeven een maand voordat het gebruik van de ruimtes van start gaat.

ARTIKEL 3 - GEBRUIKSVERGOEDING EN KOSTEN

De gebruiksvergoeding voor het gebruik wordt vastgesteld op 7,5 euro per lokaal per dag. De vergoeding dient ten laatste 8 weken na ontvangst van de factuur gestort te worden op rekeningnummer BE 72 00133966 8616 van Scholengroep 22 Ooievaarsnest 3, 9050 Gentbrugge, met vermelding van de gestructureerde mededeling op de factuur.

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

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

basisvergoeding	de hier bedongen vergoeding; zijnde 7,50 euro
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die waarin de overeenkomst is ingegaan;

De aanpassing van de vergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren. Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige vergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter. Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

In deze vergoeding zit zowel de huur van de lokalen als alle kosten (elektriciteit, gas, water, mazout, tussenkomst herstellingen,...) inbegrepen.

ARTIKEL 4 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het in gebruik gegeven goed wordt in gebruik gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken. De gebruiker verbindt zich ertoe dit als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden. Indien er schade is vastgesteld zal de Stad binnen de 24 uur contact opnemen met de school om de schade door te geven. Contactpersonen:

Marij De Keyzer, tel: 0497/45 61 05

Eric Hache, tel: 0476/75 71 21

De school zal telkens voor de vakantieperiode een lijst aan de stad bezorgen met de gegevens van de contactpersonen met aanduiding van de periode wanneer de contactpersonen bereikbaar zal zijn.

Bij schade door het toedoen van de gebruiker of door iedereen onder toezicht van de gebruiker, zal de Stad instaan voor de kosten van de herstelling.

Bij glasbreuk door toedoen van de gebruiker of door iedereen onder toezicht van de gebruiker, zal de gebruiker het glas onmiddellijk (laten) herstellen. Indien nodig zal de gebruiker de plaats waar er schade is voorlopig dichtmaken zodat de veiligheid van het schoolgebouw gegarandeerd blijft.

De Stad zal instaan voor de schoonmaak van de in gebruik gegeven ruimtes (inclusief schoonmaak ramen) tijdens de gehele periode van de Centrale Speelpleinwerking. Zij gebruikt hiervoor geen schoonmaakmiddelen van de school.

De schoonmaak van de tapijten en het groenonderhoud blijven evenwel ten laste van de school.

De Stad verbindt zich ertoe de in gebruik gegeven goederen in oorspronkelijke staat terug te geven aan de school.

ARTIKEL 5 - VERZEKERINGEN

De Stad kan aansluiten bij de polis van de eigenaar en zal daarvoor jaarlijks een vergoeding betalen aan de school. De school zal de Stad een kopie van de verzekeringspolis bezorgen voor de start van de overeenkomst.

ARTIKEL 6 - BIJZONDERE BEPALINGEN

De Stad verklaart op de hoogte te zijn dat de LO-zaal enkel kan gebruikt mits toegang zonder schoeisel of indien de vloer wordt beschermd.

De school verbindt zich ertoe de nodige informatie te bezorgen aan de Jeugddienst over het alarmsysteem in het gebouw. Indien er problemen zijn, zal de Jeugddienst de contactpersoon van de school onmiddellijk contacteren.

De Stad zal tijdens de vakantieperiodes haar eigen afvalcontainers voorzien en zal die na afloop van de speelpleinwerking laten verwijderen door IVAGO. De school verbindt zich ertoe om voor de aanvang van de vakanties haar containers weg te bergen.

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt voor de Stad door de dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

De Stad verbindt zich ertoe dat alle elektrische toestellen die gebruikt zullen worden, voldoen aan de geldende Europese regelgeving.

Er mag niet gekookt worden in de lokalen of in de grootkeuken van de school door de gebruiker.

De Stad laat toe dat in de laatste week van de zomervakantie de leerkrachten hun lokalen komen in orde brengen zonder dat ze de normale centrale speelpleinwerking storen.

Indien de werking van de speelpleinwerking het vereist, kan er afgeweken worden van het aantal gebruikte lokalen. Daarvoor dient de Stad een eenvoudig schrijven te richten naar de school voor de start van de speelpleinwerking en de vergoeding zal telkens berekend worden op het aantal effectief gebruikte lokalen.

ARTIKEL 7 - SLOTBEPALINGEN

Ter uitvoering van deze overeenkomst en al haar gevolgen doen de partijen woonstkeuze:

- de eigenaar op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

Opgemaakt in tweevoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de 'Scholengroep 22'

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16
juni 2014)

Paul TEERLINCK

Martine DE REGGE
schepen

Stephan Brynaet
Waarnemend algemeen
directeur