

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

Bruikleenovereenkomst

Tussen de ondergetekenden:

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

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

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) **De Brandweerzone Centrum**, met maatschappelijke zetel te _____, _____, hier vertegenwoordigd door:

- a) _____, voorzitter van de Zoneraad
- b) _____, Zonecommandant van de Zoneraad

Handelend in uitvoering van de Zoneraad d.d. _____

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de Zone of de gebruiker**",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad treedt hier enkel op als opstalhouder van de in bruikleen 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.

Vanaf treedt de Stad Gent toe tot de Zone Centrum die vanaf dat ogenblik wordt opgericht als Brandweerzone met rechtspersoonlijkheid.

Overeenkomstig artikel 215, §1 ev. van de wet van 15 mei 2007 op de Civiele Veiligheid '*worden de kazernes en de andere onroerende goederen, hierin begrepen de goederen onroerend door bestemming, die eigendom zijn van de gemeente, en die noodzakelijk zijn voor het onderbrengen van het*

administratief en operationeel personeel [van de brandweer] overgedragen aan de zones of ter beschikking gesteld onder de voorwaarden bepaald door de Koning bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.'

In uitvoering van de hierboven vermelde wettelijke bepaling, wensen partijen een overeenkomst te sluiten in verband met de terbeschikkingstelling van de brandweerkazerne gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem (Gent), Kortrijksesteenweg 1102.

De stad Gent is eigenaar van deze brandweerkazerne door middel van een opstalovereenkomst d.d. 10 december 2010 met de NV 'Stasimo'.

Deze opstalovereenkomst, welke in bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht, loopt voor een periode van 50 jaar, ingaand op 1 december 2010 en eindigend op 30 november 2060.

In het kader van haar opstalrecht beschikt de Stad Gent over de vereiste genotsrechten om het betreffende onroerend goed in bruikleen te geven, zoals hieronder bepaald.

De brandweerkazerne werd tot op heden, na de bouw ervan, nog niet definitief opgeleverd.

OVEREENKOMST

Artikel 1 VOORWERP

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

De brandweerkazerne gelegen te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg 1102 kadastraal bekend onder Gent, 25e afdeling, sectie D, nummer 396 L 3, met een oppervlakte van 513 m².

De indeling en de staat van het goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

Bij het einde van de overeenkomst zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het betreffende goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijving worden onder partijen bij helften verdeeld.

Artikel 2 BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven onroerend goed zal uitsluitend worden bestemd als brandweerkazerne met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden.

De gebruiker zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de stad.

De gebruiker zal te allen tijde over al de nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming.

Het is de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel over te dragen, op welke verbodsbepalingen geen stilzwijgende toestemming kan worden vermoed. Het is de gebruiker evenwel toegestaan lokalen in het in bruikleen gegeven goed kortstondig ter beschikking te stellen van (feitelijke) verenigingen en andere personen, met dien verstande dat Zone aansprakelijk blijft jegens de stad voor alle eventuele schade die uit deze kortstondige ter beschikkingstellingen zou voortvloeien.

Artikel 3 DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee jaar ingaand op de dag waarop de Zone rechtspersoonlijkheid verkregen heeft, zijnde om te eindigen na het verstrijken van 2 jaar, zonder dat hiertoe enige opzegging is vereist.

De overeenkomst eindigt derhalve van rechtswege na het verstrijken van deze termijn en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

De overeenkomst kan te allen tijde voortijdig worden opgezegd door de Zone, bij aangetekend schrijven en mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden, en dit op voorlegging van een beslissing van de Zoneraad dat het in bruikleen genomen onroerend goed niet langer als brandweerkazerne zal worden gebruikt.

De overeenkomst zal evenwel ook voortijdig beëindigd worden, in het geval de opstalovereenkomst d.d. 10 december 2010, om welke reden dan ook, een einde mocht nemen. In dat geval zal de Zone, zoals bepaald in artikel 9 van de opstalovereenkomst, eveneens over een ontruimingsrecht van maximum zes maanden beschikken.

De partijen verbinden zich er toe om tegen het einde van deze overeenkomst een nieuwe overeenkomst af te sluiten omtrent het verder ter beschikking stellen van de betreffende kazerne aan de Zone.

Artikel 4 VERGOEDING

Beide partijen verklaren en bevestigen dat het recht van bruikleen om niet wordt verleend.

De gebruiker neemt alle taksen en belastingen door de Federale staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover van toepassing, op zich.

Artikel 5 NUTSVOORZIENINGEN

De gebruiker staat in voor de kosten en betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen. Er zal rechtstreekse facturatie gebeuren tussen de leverancier en de gebruiker.

Artikel 6 ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het goed wordt in gebruik gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken. De gebruiker verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en tevens op zijn kosten alle herstellingswerken uit te voeren, nodig voor de instandhouding en tot het geschikt maken ervan voor de onder art. 1 opgenomen bestemming.

De gebruiker dient voor eigen rekening in te staan voor de huurders- zowel als de eigenaarslasten en neemt derhalve alle onderhoudswerken en herstellingen, zelfs al betroffen deze eigenaarsherstellingen, op zich, met respect voor de ev. toepasselijkheid van de wetgeving overheidsopdrachten in deze.

Het is de Zone evenwel niet toegestaan in te staan voor de gebreken aan het onroerend goed die vastgesteld werden bij de voorlopige oplevering, en die verholpen dienen te worden door de aannemer en/of studie bureau. De Stad Gent blijft dus –als eigenaar- instaan voor de definitieve oplevering van het onroerend goed, waarvan de Stad de gebruiker in kennis zal stellen zodra deze heeft plaatsgevonden.

Indien bovendien blijkt uit de overeenkomstig artikel 1 op te maken plaatsbeschrijving dat bepaalde eigenaarsherstellingen zich omwille van de veiligheid van bij de aanvang van de onderhavige bruikleenovereenkomst opdringen, zullen deze betreffende herstellingen aan de Zoneraad en de Stad worden voorgelegd teneinde een regeling uit te werken omtrent de financiering ervan.

Herstelopdrachten die reeds lopende zijn bij de Stad op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze overeenkomst zullen eveneens verder afgehandeld worden door de Stad/Gemeente.

Bij het uitvoeren van andere dan de hierboven vermelde eigenaarsherstellingen, het aanbrengen van enige verfraaiing of fundamentele verandering aan het goed dient de gebruiker voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur Gent te bekomen.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het goed en aan de Stad blijven.

De Stad behoudt zich het recht voor de zonder haar schriftelijke toestemming uitgevoerde werken, per aangetekend schrijven af te keuren op het einde van de overeenkomst en de gebruiker te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Artikel 7 AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERINGEN

De gebruiker verbindt zich er toe het in bruikleen gegeven goed, (a) te betrekken en te gebruiken als een "goede huisvader" en (b) daden te vermijden waardoor de Stad benadeeld zou kunnen worden, en (c) tevens in te staan voor de personen voor wie zij eventueel de verantwoordelijkheid zouden dragen, onder meer overeenkomstig art. 2 laatste lid.

Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren van alle aansprakelijkheid ten aanzien van derden ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, diefstal of enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het onroerend goed door de gebruiker, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk wetboek.

De gebruiker verbindt zich ertoe gedurende de ganse periode van de overeenkomst, voor de volledige waarde van het in bruikleen gegeven goed, zijn aansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, 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, glasbreuk en blikseminslag.

De gebruiker moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

Artikel 8 ERFDIENSTBAARHEDEN

De Stad brengt de gebruiker ervan op de hoogte dat er ten voordele van het in bruikleen gegeven goed volgende erfdienstbaarheden zijn (twee inritmogelijkheden en drie uitritmogelijkheden), zoals als volgt weergegeven in de opstalakte van 10 december 2010:

‘ 1. De in- en uitrit met permanent gemeenschappelijk gebruik tussen de Kortijksesteenweg en het gebouw (de ‘dienstweg’ aangeduid in paarse kleur op het bijgevoegd plan) wat betreft de ‘zone gemeenschap KBC/Brandweer’, groot 1.041,52 m² (plan A1-ZB-001-A van 2010/11/08), bij wege van een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van het deel van voormeld kadastraal perceel 396 F 3 dat met het bij onderhavige overeenkomst gesloten opstalrecht bezwaard werd, en ten laste van de kadastrale percelen met sectie D, nummer 396 X 2 en het restdeel van het kadastraal 396 F 3 dat op heden niet met het opstalrecht bezwaard werd, die op heden toebehoren aan genoemde vennootschap ‘Stasimo’.

De toegang tot de ‘dienstweg’ en de site van de MG Toren geschiedt middels twee toegangspoorten, bediend vanaf twee plaatsen, waaronder één in het gebouw;

2. de in- en uitrit met exclusief gebruik, uitsluitend ten voordele van de eigen dienstvoertuigen (thans brandweer) van de stad Gent, tussen het gebouw en de (ondergrondse) verbinding naar de tunnel (beide richtingen), uitgevende enerzijds op de Pégoudlaan en anderzijds op de MG TOREN (uit te voeren volgens plan A 1726; A1 – RU-100 van 29 oktober 2010), wat betreft de zone gebruik brandweer (plan A1-ZB-001-A van 2010/11/08), bij wege van :

i) een erfdienstbaarheid van doorgang ten voordele van het deel van voormeld kadastraal perceel 396 F 3 dat met het bij onderhavige overeenkomst gesloten opstalrecht bezwaard werd, en ten laste van de kadastrale percelen met nummers 396 X 2 en het restdeel van het kadastraal 396 F 3 dat op heden niet met opstalrecht bezwaard werd (tot de perceelsgrens) en, middels afsluiting, op kosten van de koper van een hekken op de perceelsgrens, te bedienen vanuit het gebouw;

ii) bij wege van gebruik van het openbaar domein op perceel 396 G 3 (zie ook de concessieovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en de NV Stasimo dd. 10 november 2009 en het daarbij horende plan ‘overzichtsplan overdracht MG Tower’ dd. 07-10-2009). Voormeld recht van gebruik wordt toegekend voor de duur voorzien in voorschreven concessieovereenkomst, doch wordt beëindigd uiterlijk op de datum dat het hiervoor beschreven opstalrecht beëindigd wordt. De comparanten verklaren de inhoud van de voormelde concessieovereenkomst goed te kennen en ontslaan de ondergetekende notaris ervan de inhoud van deze overeenkomst te herhalen. De koper erkent dat hij de bepalingen van voormelde concessieovereenkomst zal naleven en voor zoveel als nodig de genoemde vennootschap ‘Stasimo’ of zijn rechtsopvolgers zal vrijwaren indien de stad Gent de bepalingen van de concessieovereenkomst overtreden.

3. De uitrit met exclusief gebruik, uitsluitend ten voordele van de eigen dienstvoertuigen (thans brandweer) van de stad Gent, in het verlengde van voorgaande, wat betreft de ‘zone gebruik brandweer (zoals aangeduid in rode kleur op voormeld plan A1-ZB-001-A van 2010/11/08), bij wege van het gebruik van het openbaar domein op perceel 396 G 3 [...] tot en met de aansluiting op de afrit E40.

Voormeld recht van gebruik wordt toegekend voor de duur voorzien in voorschreven concessieovereenkomst, doch wordt beëindigd uiterlijk op de datum dat het hiervoor beschreven opstalrecht beëindigd wordt.

[...]

De wegenis met betrekking tot de onder (1) bedoelde in- en uitrit wordt, op haar kosten, aangelegd door de genoemde vennootschap ‘Stasimo’ en zij (of haar rechtsopvolgers) staat in voor het volledige onderhoud van deze weg, met dien verstande dat de koper instaat voor het sneeuw- en ijsvrij houden.

De wegenis met betrekking tot de onder (2) en (3) bedoelde in- en uitritten wordt, als onderdeel van de

voormelde prijs (deel specifieke inrichtingswerken), gerealiseerd door de genoemde vennootschap 'stasimo' en het volledige onderhoud van deze weg, het sneeuw- en ijsvrij houden inbegrepen, is volledig ten laste van de koper, beneficiant van de bedoelde erfdiensbaarheid en van het gebruik van het openbaar domein.

Wat betreft de toegang tot de site van de MG Tower via de onder (1) bedoelde in- en uitrit zal een elektronisch systeem worden ingesteld, bedienbaar vanaf de bewakingsloge in de MG Toren en vanuit het gebouw, waaromtrent de partijen of hun rechtsopvolgers nadere overeenkomst zullen sluiten.

Verder geldt:

- Dat de personenvoertuigen van (het personeel van) de stad Gent (thans brandweer) geen toegang zullen hebben tot de ondergrondse parking van de aanpalende MG-Toren;
- Dat dezelfde voertuigen onvergoed gebruik kunnen maken van de twaalf vergunde bovengrondse parkeerplaatsen, langs de dienstweg buiten de kantooruren (d.i. van 19.00uur tot 's anderendaags 7.00 uur op werkdagen, en zonder uurbeperking tijdens het weekend en op feest- en banksluitingsdagen), voor zover zulks niet strijdig zou zijn met de bepalingen van het GRUP SDW-5 Handelsbeurs en de overeenkomst gesloten met het 'Buurtcomité Flanders Expo c.s.' de dato 2 en 7 oktober 2009, waarvan de partijen uitdrukkelijk verklaren kennis te hebben genomen.

De koper erkent dat hij de bepalingen van voormelde overeenkomst gesloten met het buurtcomité zal naleven en voor zoveel als nodige de genoemde vennootschap 'Stasimo' of zijn rechtsopvolgers zal vrijwaren indien de stad Gent de bepalingen van deze overeenkomst overtreden.'

In dit verband wordt ook gewezen op het huishoudelijk reglement, dat eveneens in bijlage aan deze akte wordt gevoegd, en dat tussen de Stad en de NV 'Stasimo' (of haar rechtsopvolgers) gesloten werd.

De partijen komen overeen dat alle rechten en verplichtingen van de Stad voortvloeiend uit de hoger vermelde erfdiensbaarheden en het huishoudelijk reglement op de gebruiker – voor de duur van de overeenkomst- overgaan. De gebruiker vrijwaart de Stad voor alle eventuele aanspraken en vorderingen die hiermee verband houden.

Artikel 9 SLOTBEPALINGEN

De gebruiker zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het goed te bezichtigen.

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

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de gebruiker.

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

- de Stad Gent, ten stadhuize;
- de gebruiker op diens maatschappelijke zetel;

Deze overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht. 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,

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit 16 juni 2014)

Paul Teerlinck

Martine De Regge

Voor de Brandweerzone Centrum

De voorzitter van de Zoneraad

De Zonecommandant

.....

.....