

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 juni 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00549

Onderwerp:

Afsluiten van een huurovereenkomst betreffende een sporthal gelegen te 9041 Gent, Sint-Jozefstraat - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het afsluiten van een huurovereenkomst met de heer Ronny Maas, optredend voor Edugo Top Volley Gent vzw in oprichting betreffende de sporthal gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat

Bevoegd: Martine De Regge

Betrokken: Resul Tapmaz

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE COMMISSIE ONDERWIJS, PERSONEEL EN FM

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42,§1

De beslissing wordt genomen op grond van:

Burgerlijk Wetboek , Boek III, Titel VIII, huur

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage (informatief)
- huurovereenkomst
- huurovereenkomst

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De vzw Katholieke Scholen Edugo diende in 2002 een dossier in bij Agion voor de bouw van een sporthal. Begin 2007 werden de eerste contacten gelegd met de Stad Gent voor de

gezamenlijke bouw en werd er gestart met het opstellen van een gedetailleerd bouwprogramma. In de loop van 2010 werd een overeenkomst voor investeringssubsidie afgesloten tussen de stad Gent en de vzw KSO. Daarnaast werd tussen voormelde partijen ook een gebruiksovereenkomst gesloten betreffende de sporthal in oprichting, die werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2011.

De samenwerking tussen beide partners heeft geleid tot een win-winsituatie met als resultaat een sporthal, die groter en beter uitgerust is en die eveneens afgestemd is op het stedelijk clubsportgebeuren. Edugo zal de sporthal gebruiken tijdens de schooluren, avond- en weekenduren zullen exclusief gereserveerd worden voor de volleybalclubs. Zowel VDK Heren als VDK Dames zullen gebruik maken van de nieuwe accommodatie.

VDK Dames heeft een totaal aantal leden van 427 (waarvan 291 Gentse leden + 136 niet-Gentse leden van dit totaal zijn er 259 jeugdleden). VDK Heren heeft een totaal aantal leden van 213 (waarvan 121 Gentse leden + 92 niet-Gentse leden – van dit totaal zijn er 121 jeugdleden). Zij zijn bezig met de oprichting van een nieuwe vzw met het oog op het gebruik van de sporthal.

Deze clubs zaten tot vorig seizoen gehuisvest in sporthal Wolfput en Bourgoyen. Beide sporthallen hebben het nadeel dat het speelveld niet voldoet aan de reglementering van de FIVB, waardoor voor internationale wedstrijden steeds afwijkingen moeten gevraagd worden of tijdelijke aanpassingen moeten gedaan worden. Beide clubs behouden ook nog een beperkt aantal uren in de sporthallen Bourgoyen, Hekers en Rozebroeken, dit vooral met oog op jeugdwerking.

De bouwwerken zijn gestart in de loop van 2013 en de oplevering is voorzien voor begin juli 2014. De infrastructuur zal o.a. beschikken over een sportvloeroppervlakte van 1.700 m², een tribune voor 1.000 personen, een ruime cafetaria met VIP-gedeelte en een tiental kleedkamers.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In navolging daarvan werd door de Sportdienst en dienst Vastgoedbeheer met VDK onderhandeld om tot een overeenkomst te komen betreffende het gebruik van de sporthal en erbij horende cafetaria en VIPruimte.

Dit resulteerde in een huurovereenkomst waarin volgende hoofdlijnen werden gestipuleerd:

-De terbeschikkingstelling van de sportfaciliteiten geldt uitsluitend tijdens de naschoolse uren (aangezien ook de stad slechts dan het gebruik heeft)

- De uren die in bovenvermelde tijdspannes niet door de huurder worden ingevuld, zullen door de Stad worden toegewezen aan derde gebruikers.

- de overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van 9 jaar met ingang van 1 augustus 2014 tot 31 juli 2023, en daarna behoudens opzeg stilzwijgend verlengbaar, telkens voor een duur van 3 jaar.

-Vroegtijdige opzegging kan door beide partijen jaarlijks gebeuren op 31 juli van elk jaar, door middel van een aangetekend schrijven mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 jaar.

- de huurprijs is bepaald op 29.969,00€. De huurder geniet een huursubsidie van 10.000,00€ op jaarbasis in 2014 (pro rata verrekend is dit 4.166,67€ voor 2014 aangezien de overeenkomst pas in augustus start), 8.500,00€ op jaarbasis in 2015 en 5.000,00€ op jaarbasis vanaf 2016 e.v. De effectieve huurgelden bedragen dus 19.969,00€ op jaarbasis in 2014, 21.469,00€ op jaarbasis in 2015 en 24.969,00€ op jaarbasis vanaf 2016

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende huurovereenkomst met de heer Ronny Maas, wonende te 9041 Oostakker, Wolfputstraat 149/101, optredend voor Edugo Top Volley Gent vzw in oprichting, betreffende de sporthal gelegen te 9041 Gent, Sint-Jozefstraat voor de duur van 9 jaar, ingaande op 1 augustus 2014 en eindigend op 31 juli 2023 en daarna behoudens opzeg stilzwijgend verlengbaar, telkens voor een termijn van drie jaar.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Facility Management — Vastgoedbeheer

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
Geen uitgaande kasstroom

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:
Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018
344830000	6491000	XHU.HUU	4.166,67	8.500	5.000	5.000	5.000

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

Er wordt een huursubsidie verleend ten bedrage van 4.166,67€ op jaarbasis en kan verrekend worden op budgetplaats 344830000 met budgetpositie 6491000 van het dj. 2014

Er wordt een huursubsidie verleend ten bedrage van 8.500,00€ op jaarbasis en kan verrekend worden op budgetplaats 344830000 met budgetpositie 6491000 van het dj. 2015

Er wordt een huursubsidie verleend ten bedrage van 5.000,00€ op jaarbasis en kan verrekend worden op budgetplaats 344830000 met budgetpositie 6491000 van het dj. 2016 e.v.

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	MJP	MJP
	Positie	Code	2014	2015	2016	2017	2018
347250003	7020000	XHU.HUU	4.166,67	8.500	5.000	5.000	5.000
347250002	7020000	NIET_RELEVANT	8.320,42	21.469,00	24.969,00	24.969,00	24.969,00

toelichting bij de verwachte ontvangsten:

De huursubsidie ontvangsten ten bedrage van 10.000,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250003 met budgetpositie 7020000 en de werkelijke huurvergoeding van 19.969,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7020000 van het dj. 2014.

De huursubsidie ontvangsten ten bedrage van 8.500,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250003 met budgetpositie 7020000 en de werkelijke huurvergoeding van 21.969,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7020000 van het dj. 2015.

De huursubsidie ontvangsten ten bedrage van 5.000,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250003 met budgetpositie 7020000 en de werkelijke huurvergoeding van 24.969,00€ op jaarbasis kan verrekend worden op budgetplaats 347250002 met budgetpositie 7020000 van het dj. 2016 e.v.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- huurovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

HUUROVEREENKOMST

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 handelen:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 3 januari '13)
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

en

2) de heer Ronny Maas, [wonende te 9041 Oostakker, Wolfputstraat 149/101](#), geboren te Terneuzen op 21 december 1955, optredend voor **Edugo Top Volley Gent vzw in oprichting**

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd " **de huurder** ",

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als verhuurder van de verhuurde 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.”

De vzw Congregatie der Broeders van Onze Lieve Vrouw van Lourdes is eigenaar van de site gelegen aan de Sint-Jozefstraat.

Tussen deze vzw en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd op 23 november 2010 betreffende een deel van voormelde site dat gebruikt wordt als school een erfpachtovereenkomst afgesloten, voor een periode tot 20 november 2060.

Tussen de Stad Gent en de vzw Katholieke Scholen Oostakker werd een overeenkomst tot het bekomen van een investeringssubsidie opgemaakt teneinde een sporthal op te richten op de percelen grond, kadastraal bekend onder Gent, 17^{de} Afdeling, Sectie B, perceelnummers 1045C, 1044 02 en 1044F, op heden bekend ten kadaster onder Gent, 17^{de} Afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045E, 1044 02 en 1044F.

Op 27 juni 2011 werd tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad Gent een gebruiksovereenkomst afgesloten waarbij de vzw Katholieke Scholen Oostakker een gebouw in oprichting, zijnde een sportaccommodatie, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend onder Gent, 17^{de} afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045C, 1044 02 en 1044F, op heden bekend onder Gent, 17^{de} afdeling, Sectie B, perceelnummer 1045^E, 1044 02 en 1044F, in gebruik heeft gegeven aan de Stad Gent voor een periode van 30 jaar, ingaande op de dag volgend op de

beëindiging van de werken van het gebouw. Bij opmaak van onderhavige overeenkomst zijn deze werken nog niet beëindigd. De sportaccommodatie zal gebruikt worden door voormelde school, waardoor het gebruiksrecht van de Stad zicht beperkt tot buiten de schooluren

De Stad beschikt derhalve over het gebruiks-en genotsrecht op voormeld onroerend goed buiten de schooluren in deze hoedanigheid wenst de Stad wordt het onderstaande overeengekomen.

OVEREENKOMST

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

Stad Gent (Oostakker) - zeventiende afdeling

Een sporthal gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat *, zeventiende afdeling, sectie B, nummer 1045E, 1045 02 en 1044F, zoals aangeduid op plan als bijlage.

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

Bij ontruiming van het goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het verhuurde goed worden opgemaakt.

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

Voorwaarden

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in huur gegeven pand zal uitsluitend worden bestemd als sporthal, met daarbij accessoir cafetaria en VIP-ruimte, met uitsluiting van alle handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden. Het pand (zowel sportfaciliteiten als cafetaria en VIPruimte) mag enkel gebruikt worden voor activiteiten die gelinkt zijn aan de clubwerking van de huurder. Afwijkingen hierop dienen te worden goedgekeurd door het onder artikel 10 vermelde op te richten overlegcomité.

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

De terbeschikkingstelling van de sportfaciliteiten geldt uitsluiten op volgende dagen en uren:

Tijdens de schoolperiode:

Ma-di-do-vrij: van 17u tot 23u

Woe: van 13u tot 23u

Za en zo: van 9u tot 23u

Tijdens de vakanties met uitzondering van de maand juli:

Weekdagen: van 9u tot 23u

Za en zo: van 9u tot 23u

Tijdens de maand juli: gesloten, tenzij de huurder wenst te openen.

De uren kunnen na evaluatie op het in artikel 10 vermelde overlegcomité in onderling overleg worden aangepast, mits akkoord van de sportdienst van de Stad.

De uren die in bovenvermelde tijdspannes niet door de huurder worden ingevuld, zullen door de Stad worden toegewezen aan derde gebruikers.

De huurder verbindt zich ertoe twee keer per jaar een overzicht van de bezetting over te maken aan de Stad.

De cafetaria en de VIP-ruimte, als accessoria van de sporthal, dienen tijdens bovenvermelde uren en tot een half uur erna open te zijn in functie van de noodzaak. Zij dienen zeker en vast open te zijn tijdens en tot een half uur na deuren ingevuld door derden.

Tijdens de schooluren is het niet toegestaan de cafetaria en VIP-ruimte uit te baten.

Indien de huurder de cafetaria of VIP-ruimte langer wenst open te houden dan de in dit artikel voorziene uren, dient zij daartoe minstens één maand op voorhand toestemming toe te vragen aan de vzw Katholieke Scholen Edugo.

Het is de huurder verboden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen en de vzw Katholieke Scholen Oostakker.

De technische ruimte alsook de ruimte op het einde van de kleedkamers (zie beiden aangeduid op plan) worden exclusief door de huurder gebruikt. Alle andere ruimtes worden gedeeld gebruikt met de vzw Katholieke Scholen Oostakker overeenkomstig de modaliteiten bepaald in onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van negen jaar ingaande op 1 augustus 2014 om te eindigen op 31 juli 2023.

Na deze looptijd wordt de huurovereenkomst behoudens opzeg stilzwijgend verlengd, telkens voor een termijn van drie jaar.

Vroegtijdige opzegging kan door beide partijen jaarlijks gebeuren op 31 juli van elk jaar, door middel van een aangetekend schrijven mits het respecteren van een opzegtermijn van 1 jaar.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij eventuele (al dan niet vroegtijdige) beëindiging van de gebruiksovereenkomst dd. 27 juni 2011 tussen de vzw K.S.O. en de Stad.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij ontbinding van de huurder als vereniging of als vennootschap.

ARTIKEL 3 - HUURPRIJS EN INDEXATIE

De jaarlijkse huurprijs is geschat op 29.969,00€

Binnen de perken van de kredieten daartoe goedgekeurd op het budget van de Stad en overeenkomstig de Wet van 14 november 1983 betreffende de controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen en de voorwaarden en modaliteiten zoals in onderhavige huurovereenkomst vastgesteld, kent de stad aan de huurder onderstaande huursubsidie toe waardoor de jaarlijks te betalen huurvergoeding op wordt vastgesteld:

Waarde/vergoeding	in euro per jaar
Geschatte huurwaarde	29.969,00€
Te betalen huurvergoeding	19.969,00€ op jaarbasis in 2014 21.469,00€ in 2015 24.969,00€ vanaf 2016
Huursubsidie	10.000€ op jaarbasis voor 2014

	8.500€ op jaarbasis voor 2015 5.000€ op jaarbasis vanaf 2016
--	---

De huursubsidie die de huurder geniet ten bedrage van 4.166,67€ (zijnde 5/12en van 10.000€) met ingang van 1 augustus 2014, 8.500,00€ met ingang van 1 januari 2015 en 5.000,00€ met ingang van 1 januari 2016 kan door de Stad Gent herzien worden bij elke driejarige periode. De huurder kan een huursubsidie genieten voor minstens 3 jaar en max. 9 jaar. De Stad zal de huurder per aangetekend schrijven 4 maanden voor het verstrijken van de 1^{ste} of 2^{de} driejarige periode in kennis stellen van het feit dat de huursubsidie geheel of gedeeltelijk wegvalt.

De huurder blijft de huursubsidie genieten zolang hij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. beschikken over een erkenning als Gentse sportclub volgens de vigerende reglementering;
2. De Stad beschikt jaarlijks over 10 “Stadsdagen” die de competitiewedstijden uiteraard niet in het gedrang brengen en waarbij:
 - de accommodatie kosteloos ter beschikking wordt gesteld aan de Stad (of activiteiten door de Stad goedgekeurd);
 - de club de terreinen speelklaar maakt en de kleedkamers en eventuele andere accommodatie ter beschikking stelt;
 - de club op deze momenten de cafetaria uitbaat;
3. instaan voor een degelijke jeugdwerking waarbij beroep gedaan wordt op gediplomeerde trainers. Deze jeugdwerking staat open voor alle geïnteresseerde jongeren (cfr. minder getalenteerden, migranten, ...);
4. de huurder is bereid om gezamenlijke initiatieven met de Sportdienst te ontwikkelen (cfr. kampen, ...)

De huurder verbindt er zich toe de huursubsidie te gebruiken voor het doel waarvoor zij werd toegekend.

De huurder wordt vrijgesteld van de verplichting bij ondertekening alsook elk jaar gedurende de looptijd van onderhavige huurovereenkomst zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de stad te bezorgen.

De Stad heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende huursubsidie te controleren.

Bij het niet meer voldoen aan één van de bovenvermelde voorwaarden zal op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst de huursubsidie worden gestaakt en zal bijgevolg door de huurder jaarlijks een vergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de geschatte huurwaarde geïndexeerd tot op vandaag.

De huurder dient jaarlijks een effectieve vergoeding te betalen van 19.969,00€ in 2014, 21.469,00€ in 2015 en 24.969,00€ vanaf 2016 (= niet-gesubsidieerd gedeelte van de geschatte huurwaarde).

Zij dient betaald te worden op voorhand tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf-maandelijkse termijnen van 1.664,08 euro vanaf 1 augustus 2014, 1.789,08 euro vanaf 1 januari 2015 en 2.080,75 euro (te vermeerderen met de indexatie vanaf augustus 2016) vanaf 1 januari 2016 op rekeningnummer BE31091000283955 van de dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent.

De huurvergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2004), waarbij vanaf 2016 elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

basishuurprijs	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding; zijnde juli
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand waarin de overeenkomst goedgekeurd is door het College; zijnde mei 2014

De aanpassing van de huurvergoeding 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 huurvergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de huurvergoeding 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.

Bij niet-betaling van de huurvergoeding of enige last binnen de vijf dagen na de vervaldag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

De huurder neemt tevens alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN

De huurder dient niet tussen te komen in de nutsvoorzieningen van de sportzaal zelf.

Voor de cafetaria en VIP-ruimte zal de huurder instaan voor de 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 twee keer per jaar een afrekening gebeuren tussen de Stad en de huurder.

ARTIKEL 5 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze huurovereenkomst zal door de huurder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 2.500,00€ op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Het verstrekken van de waarborg bij aanvang van de huurovereenkomst vormt voor de Stad een essentiële contractvoorwaarde zonder dewelke zij deze huurovereenkomst niet zou hebben gesloten.

ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

Het verhuurde goed wordt in huur gegeven in zijn huidige staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken.

De huurder verbindt zich ertoe deze als een goede huisvader en in degelijke staat te onderhouden en de beheerstaken op zich te nemen zoals omschreven in artikel 8.

De huurder zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad of de eigenaar nodig zou achten gedurende de loop van deze overeenkomst moeten gedogen, zonder enige schadevergoeding te kunnen eisen, zelfs al overtrof de duur der werken een termijn van veertig dagen.

Het is de huurder verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur en van de vzw Katholieke Scholen Oostakker.

De huurder zal geen werken uitvoeren. Eventueel noodzakelijke aanpassingen zullen op het in artikel 10 vermelde overlegcomité worden voorgelegd.

Indien de huurder wil voorzien in de aanleg van bijkomende informatielijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze na goedkeuring door de Stad worden uitgevoerd door en op kosten van de huurder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoedbeheer en onder haar toezicht.

ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN

Iedere aanwending van het goed gebeurt op eigen risico van de huurder, 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 is aan het gebruik van het onroerend goed door de huurder.

De huurder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het verhuurde goed, zijn huurdersaansprakelijkheid 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 bliksemingslag. Dit tenzij vzw Katholieke Scholen Edugo bereid is een afstand van verhaal toe te staan, waarbij in voorkomend geval de meerkost van dit afstand van verhaal aan de huurder zal worden doorgerekend.

De huurder moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer, behalve ingeval van afstand van verhaal zoals hierboven vermeld.

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

ARTIKEL 8 - BEHEER SPORTFACILITEITEN

Het dagelijks beheer van de sportaccommodatie, buiten de schooluren, wordt opgenomen door de vzw, wat inhoudt:

- het openstellen van de sportaccommodatie buiten de schooluren;
- het bedienen van de technische installaties, waaronder wordt begrepen: het aan en uitschakelen van de verlichting en de verwarming, het bedienen van de tribune, het uitvoeren van toegangscontrole, ...
- het beheren van de sleutel- en badges voor de toevertrouwde lokalen
- het opstellen en opbergen van de sporttoestellen buiten de schooluren, ook voor het gebruik van de sportfaciliteiten door derde clubs.
- Volgens de noodwendigheden, buiten het normale onderhoudsprogramma:
 - o het reinigen van gebruikte lokalen, inclusief sanitair, in functie van noodwendigheden, in het bijzonder bij manifestaties en/of wedstrijden;
 - o het beheren van het afval in functie van noodwendigheden, in het bijzonder bij manifestaties en/of wedstrijden;
 - o het ruimen van sneeuw in functie van noodwendigheden, in het bijzonder tijdens de weekends of vakantieperiodes;
- het aanvullend periodiek reinigen van cafetaria en VIP. In het schoonmaakprogramma aanbesteed door de scholengroep EDUGO zijn de diverse acties met beperkte frequentie voorzien:
 - o wekelijks schoonmaken bovenkant tafels
 - o wekelijks vloer vegen, losliggend vuil verzamelen en afvoeren naar containers
 - o wekelijks nat reinigen vloer
 - o wekelijks schoonmaken van vensterbanken, lage kasten en radiatoren
 - o wekelijks schoonmaken van contactpunten zoals deurklinken en lichtschakelaars

- 2maal/maand reinigen separatieglass en glazen deuren
 - Maandelijks reinigen afvalbakken
 - Maandelijks schoonmaken inkomdeuren
 - Maandelijks ontstoffen van vrije horizontale oppervlakken
 - Maandelijks verwijderen van spinnenwebben en stofnesten
- toezicht houden buiten de schooluren;
 - het beheren van de parking bij manifestaties en/of wedstrijden met een bezoekersaantal dat groter is dan 400 personen;
 - uitvoeren van administratieve werken, waaronder wordt begrepen: het beheren van het logboek in het kader van calamiteiten, het melden van defecten aan de sportaccommodatie inclusief de sporttoestellen, het melden van vandalisme/inbraak;
 - het opstellen van een evacuatieplan, alsook het oefenen van de opgelegde noodprocedures, waarvan de evaluatie dient te worden overgemaakt aan de Sportdienst van de Stad Gent.
 - Het plaatsen en verwijderen van publiciteit en/of reclamepanelen bij wedstrijden, behoudens vaste publiciteit overlegd in het in artikel 10 bedoelde comité.
 - Het voorzien van bijkomend logistiek materiaal bij manifestaties/evenementen/kampen

ARTIKEL 9 - EVENEMENTEN

De huurder verbindt zich ertoe in de schoolvakanties minimum 3 volleybalkampen te organiseren van vijf dagen met 6 uur volleybaltraining, waarvoor telkenmale 20 deelnemers kunnen inschrijven via de Sportdienst van de Stad. Hierbij zal de huurder de accommodatie kosteloos ter beschikking stellen.

De huurder verbindt er zich toe bij iedere manifestatie en/of wedstrijd te voorzien in 15 toegangstickets voor de Stad Gent of diens gevolmachtigden. Deze zullen voorafgaandelijk aan iedere manifestatie en/of wedstrijd worden bezorgd op de Sportdienst van de Stad Gent.

De vzw Katholieke Scholen Oostakker heeft recht op 5 volledige dagen voor eigen gebruik, waarbij de accommodatie (met uitzondering van de cafetaria en VIPruimte) kosteloos aan de vzw Katholieke Scholen Oostakker wordt ter beschikking gesteld en de huurder de logistieke ondersteuning op zich neemt. Dit in navolging van de gebruiksovereenkomst tussen vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad dd. 27 juni 2011.

ARTIKEL 10 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Beide partijen verbinden zich ertoe een overlegcomité op te richten die de onderhavige overeenkomst zal evalueren en waarop eventuele noodzakelijke bijsturingen kunnen afgesproken worden. Naast beide partijen zal ook vzw Katholieke Scholen Edugo in dit overlegcomité zetelen.

Tevens is dit overlegcomité bevoegd praktische afspraken te maken en uitzonderingen op onderhavige overeenkomst toe te kennen.

De vzw Katholieke Scholen Edugo neemt het initiatief voor de oprichting van dit overlegcomité en verbindt zich ertoe deze minimaal 1 x per jaar samen te roepen.

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de huurder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters. Afwijkingen hierop dienen te worden goedgekeurd door het hierboven vermelde op te richten overlegcomité.

De vzw beschikt in de uren van terbeschikkingstelling zoals bepaald in artikel 1 over exclusiviteit van alle catering binnen het sportcomplex zoals dit het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, inbegrepen de schoolstraat. De geplaatste drankautomaten door de school worden buiten de schooluren afgeschermd door een schuifwand. De vzw Katholieke Scholen Edugo is tijdens schoolactiviteiten (inclusief eetfestijn, opendeurdag, ...) evenwel niet verplicht drank af te nemen van de huurder.

Partijen zijn op de hoogte van het feit dat er aanpalend aan het sportcomplex een restaurant zal worden gebouwd, waarvan het eventueel gebruik in een aparte overeenkomst zal worden geregeld.

De vzw erkent de Stad Gent als communicatiepartner bij persconferenties, publicaties, advertenties, briefwisseling, mailings, website, ...

De vzw zal op alle drukwerk met betrekking tot de werking het logo van de Stad Gent opnemen.

Indien de huurder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen.

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

ARTIKEL 11 - SLOTBEPALINGEN

De huurder 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 huurder hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel haar rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook in geval van verkoop van het goed, zal de huurder de aanplakbrieven die haar door de Stad zullen worden bezorgd plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de huurder.

De huurder verbindt zich binnen een termijn van acht dagen aan de Dienst Vastgoedbeheer kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de huurder, met inbegrip van registratierechten.

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

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

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

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 3
januari 2013)

Voor de huurder

Paul Teerlinck

Martine De Regge
schepenen

Ronny Maas, optredend voor
Edugo Top Volley Gent
vzw in oprichting