



Vergadering van 21 mei 2019

2019_GRMW_00524 Sluiten van een bijakte nr. 2 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 voor het onroerend goed, gelegen te Oostakker, Sint-Jozefstraat 8 - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Tussen de vzw Katholieke Scholen Oostakker en de Stad werd op 27 juni 2011 een gebruiksovereenkomst gesloten voor de duur van 30 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en van rechtswege eindigend op 30 september 2044, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1044G en 1045F.

Het voorwerp van voormeld gebruiksrecht d.d. 27 juni 2011 werd op 25 november 2013 uitgebreid met de parking, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend op heden onder Gent, Schouts Acker, 17de afdeling, sectie B, perceelnummer 1044C.

Artikel 4 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 en artikel 3 van de bijakte nr. 1 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 25 november 2013 vermelden dat de Stad jaarlijks een financiële inbreng moet doen voor het technisch beheer. Partijen vonden het wenselijk de term 'technisch beheer' te verduidelijken gezien deze terminologie door beide partijen anders werd geïnterpreteerd en om mogelijke discussies in de toekomst te vermijden.

Daarnaast werden beide partijen geconfronteerd met de mededeling dat er voortaan geen vrijstelling meer zal worden toegekend voor wat betreft de onroerende voorheffing voor het gedeelte cafetaria en VIP. De vzw 'Katholiek Scholen Oostakker' mocht hiertoe een schrijven ontvangen van de Vlaamse overheid. Gezien deze ruimtes exclusief door de Stad en diens gevolmachtigden worden gebruikt, is de vzw Katholieke Scholen Oostakker niet bereid deze kost ten laste te nemen. De Stad zal voortaan instaan voor de betaling van de onroerende voorheffing voor het gedeelte cafetaria en VIP.

Tot slot werd recentelijk het restaurant in de Edugo-arena in gebruik genomen. Partijen vonden het wenselijk een aantal bijzondere gebruiksvoorwaarden hiertoe vast te leggen.

Hiertoe werd besloten een bijakte nr. 2 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011, gewijzigd door de bijakte nr. 1 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011, op te maken, die, door middel van onderhavig besluit, ter goedkeuring aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum: Visum verleend

Vastleggingnummer(s): 20190415

Voorgestelde uitgaven: € 76.000,00

Gebudgetteerd: Ja

De uitgaven voor de onroerende voorheffing voor een bedrag van 3.000,00 euro per jaar (1.750,00 euro voor het jaar 2019) kunnen vanaf 1 juni 2019 geboekt worden op budgetplaats 344740000 met als budgetpositie 6100000 voor het boekjaar 2019 e.v. Bij het afsluiten van de initiële gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 werd bij gemeenteraadsbesluit d.d. 27 juni 2011 voor wat betreft de huurlasten reeds een budget voorzien voor een bedrag van 120.000,00 euro. Dit budget is toereikend om de uitgaven van onroerende voorheffing mee op te nemen.

Dienst	Sportdienst
Budgetplaats	344740000
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2019	1.750,00
2020	3.000,00
2021	3.000,00
2022	3.000,00
2023	3.000,00
2024	3.000,00
Later	59.250,00
Totaal	76.000,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 1 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011
- Bijakte nr. 2 aan gebruiksovereenkomst Sint-Jozefstraat - ontwerp (deel van de beslissing)

- Gebruiksovereenkomst

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde bijakte nr. 2 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 met de vzw Katholieke Scholen Oostakker betreffende het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8 voor een periode van 25 jaar en 4 maanden, ingaand op 1 juni 2019 en eindigend op 30 september 2044.

BIJAKTE NR. 2 AAN DE GEBRUIKSOVEREENKOMST D.D. 27 JUNI 2011

Tussen de ondergetekenden:

1) **De vereniging zonder winstoogmerk “Katholieke Scholen Oostakker”**, waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8. Ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0455.490.125.

Hier vertegenwoordigd door:

- a) de heer Bertrand de Geeter, afgevaardigd bestuurder,
- b) de heer Cedric Blanpain, voorzitter,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “ **de vzw** ”,

en

2) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten en Evenementen en Facility Management,
- b) mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad en OCMW Gent,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,

beiden met zetel ten stadhuize,

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

de vzw en de Stad hierna samen ook genoemd “ de partijen ”

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad treedt hier enkel op als gebruiker van het in gebruik gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op het vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Tussen de vzw “Katholieke Scholen Oostakker” en de Stad werd op 27 juni 2011 een gebruiksovereenkomst afgesloten voor een periode van 30 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en van rechtswege eindigend op 30 september 2044, met betrekking tot het onroerend goed, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Sint-Jozefstraat 8, kadastraal bekend op heden onder Gent, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummers 1044G en 1045F.

Het voorwerp van voormeld gebruiksrecht d.d. 27 juni 2011 werd op 25 november 2013 uitgebreid met de parking, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), aan en nabij de Sint-Jozefstraat, kadastraal bekend op heden onder Gent, Schouts Acker, 17^{de} afdeling, sectie B, perceelnummer 1044C.

Onderhavige overeenkomst heeft tot doel enerzijds artikel 4 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 te verduidelijken en anderzijds artikel 3 en artikel 7 van voornoemde gebruiksovereenkomst te wijzigen.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1

Partijen komen overeen dat de term “technisch beheer”, opgenomen in artikel 4 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 en in artikel 3 van de bijakte 1 d.d. 25 november 2013 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011, volgende limitatieve handelingen (met de jaarlijkse frequentie) omvat:

- onderhoud en keuring liften (2x per jaar);
- onderhoud en keuring elektrische schuifdeuren (1x per jaar);
- onderhoud en keuring van de brandmeldingsinstallatie (+ koppeling met badgesysteem), de rookluiken (beiden 1x per jaar), en de rookmelders (1x per 5 jaar);
- onderhoud en keuring brandblusapparaten (1x per jaar);
- onderhoud en keuring brandhaspels (1x per jaar);
- onderhoud en keuring noodverlichting (1x per jaar);
- onderhoud en keuring van de stookplaatsen waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de gasinstallatie (1x per 5 jaar) en de ketels (1x per 2 jaar);
- keuring elektrische installatie (1x per 5 jaar);
- keuring hoogspanningscabine (1x per jaar);
- onderhoud en keuring sanitaire installaties uitgezonderd legionellabacterie (1 x per jaar);
- onderhoud en keuring sportmateriaal (1x per jaar);
- keuring tribunes (1x per jaar);
- brandweercontrole (1x per 5 jaar);
- onderhoud en keuring legionella (1x per jaar);
- onderhoud en keuring luchtgroepen (1x per 2 jaar).

De hierboven opgenomen frequentie zal van rechtswege aangepast worden, indien de betreffende wetgeving daartoe een wijziging heeft ondergaan.

De uitvoering en coördinatie van alle uit te voeren onderhoudsbeurten en keuringen wordt opgenomen door de vzw.

Voor wat betreft het onderhoud draagt de Stad bij in 50% van de voorgelegde facturen, evenals in de nodige uit te voeren herstellingen voortvloeiend uit de onderhoudsbeurten.

Onder de terminologie “zonder enige vorm van totale waarborg” dient te worden begrepen dat de Stad Gent niet zal bijdragen in de integrale vervanging van een toestel, wel in de herstellkosten van een eventueel defect aan een toestel.

Voor wat betreft de keuringen draagt de Stad bij in 100% van de keuringen van de liften, de tribune en de brandweercontrole evenals in de staalnames die volgen uit het legionellabeheersplan.

Alle andere keuringen vallen ten laste van de vzw.

Voornoemde regeling tot kostenverdeling is niet van toepassing op het gemeenschappelijk sportmateriaal. Herstellingen/keuringen/vervangingen hiervan worden integraal door de Stad ten laste genomen.

ARTIKEL 2

Artikel 3 §3 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 wordt, vanaf 1 juni 2019, gewijzigd als volgt:

“ Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, die het perceel en/of de opgerichte constructies bezwaren of in de toekomst zouden bezwaren, zijn gedurende de duurtijd van onderhavige overeenkomst ten laste van de vzw, met uitzondering van:

- de milieuheffing voor afvalwater, die door de Stad of diens gevolmachtigde zal worden ten laste genomen a rato van 62%,
- de onroerende voorheffing en de patrimoniumtaks (voor wat betreft het gedeelte cafetaria en VIP), de SABAM-rechten en de billijke vergoeding die door de Stad of diens gevolmachtigde zullen worden ten laste genomen a rato van 100%.”

ARTIKEL 3

Artikel 6 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 wordt, vanaf 1 juni 2019, gewijzigd als volgt:

De vzw verklaart een verzekeringspolis te hebben afgesloten voor het onroerend goed en de exploitatie ervan, met onder meer een verzekering tegen volgende risico's: brand, ontploffing, verhaal tegen derden, waterschade, glasschade, burgerlijke aansprakelijkheid gebouwen, ...

De vzw verbindt zich ertoe haar polis uit te breiden met de wettelijke en contractuele huurdersaansprakelijkheid in de ruimste zin, met inbegrip van het verhaal van derden.

Deze polis mag niet voortijdig worden opgezegd, tenzij de Stad hiervan minstens 3 maand op voorhand geïnformeerd wordt.

De Stad of diens gevolmachtigde zal bijdragen in de premie, in verhouding met de gebruikte oppervlakte gedeeld door de totale oppervlakte van het gebouw en in verhouding met het aantal gebruiksuren gedeeld door het totale aantal gebruiksuren van het gebouw.

De vzw en de Stad doen afstand van elk verhaalsrecht dat zij zouden kunnen uitoefenen tegen elkaar en tegen erfpachters, onderhuurders, cedenten, cessionarissen, bewoners, gebouwbeheerders, gebouwwachters en tegen hun volmachthebbers en mensen die in hun dienst werken.

Deze afstand van verhaalsrecht geldt voor om het even welke schade die de vzw en de Stad kunnen lijden ten gevolge van ernstige gebeurtenissen zoals brand, waterschade, ongevallen, De vzw en de Stad verbinden er zich toe deze afstand van verhaalsrecht ook te laten naleven door hun onderhuurders of bewoners en door hun verzekeringsmaatschappijen.

Ingeval de activiteiten van de Stad of van diegenen waarvoor zij instaat, zouden leiden tot hogere verzekeringspremies voor de vzw, zal de toename van de premies uitsluitend ten laste van de Stad zijn.

De hierboven omschreven afstanden van verhaal zijn echter niet van toepassing jegens de dader(s) van een opzettelijke of zware fout.

ARTIKEL 4

Artikel 7 van de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 wordt, vanaf 1 juni 2019, uitgebreid als volgt:

De edugo-arena werd recentelijk uitgebreid met een restaurant. In afwijking van de voorwaarden opgenomen in de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 werden, met het oog op de toekenning van een gebruiksrecht voor het restaurant aan de Stad Gent, een aantal andere voorwaarden afgesproken, die hierna volgend werden uiteengezet:

Het restaurant mag enkel gebruikt worden met het oog op het aanbieden en consumeren van eten, en wordt als dusdanig bestemd als eetgelegenheden.

Het restaurant kan enkel gebruikt worden tijdens het weekend van vrijdagavond t.e.m. zondagavond, zowel tijdens school-, als tijdens niet-schoolperiodes.

Iedere aanvraag tot het gebruik van het restaurant in zijn totaliteit of van zone 1 of zone 2 van het restaurant dient steeds voorafgaand te worden goedgekeurd door het Overlegcomité.

Bij de aanvraag dient steeds te worden vermeld welke activiteit zal worden georganiseerd, alsook wie op het moment van de activiteit de eindverantwoordelijkheid draagt, in het bijzonder met het oog op het correct functioneren van de toegangscontrole. Deze persoon dient gedurende de volledige duur van de activiteit telefonisch beschikbaar te zijn.

Het restaurant is opgebouwd in 2 zones: zone 1 betreft de keuken en zone 2 betreft de verbruikszaal.

De vzw verbindt zich ertoe binnen een termijn van 3 jaar te zorgen voor een fysieke afscheiding tussen de 2 zones. In afwachting hiervan kan enkel het restaurant in zijn totaliteit gebruikt worden en dient te worden samengewerkt met de cateraar aangesteld door de vzw.

De keuken van het restaurant werd in beheer gegeven aan een vaste cateraar. Indien de Stad tevens of enkel gebruik wenst te maken van de keuken van het restaurant dient zij zich te richten tot de cateraar. De cateraar blijft op deze momenten hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de vzw.

Het is de Stad toegelaten enkel de verbruikszaal van het restaurant, dus zonder aanwezigheid van de cateraar, te gebruiken, nadat voornoemde fysieke afscheiding werd gerealiseerd, op voorwaarde dat:

- een forfaitaire gebruiksvergoeding wordt betaald per toegekend gebruiksmoment;
- de tafels op hun plek terug geplaatst worden volgens hun vaste opstelling;
- de stoelen op de tafels worden geplaatst;
- de ruimte(s) inclusief de tafels veegschoon worden gemaakt/achtergelaten;
- het afval naar de afvalcontainers wordt gebracht.

De voornoemde forfaitaire gebruiksvergoeding omvat o.a. de schoonmaakkosten, de kosten voor EGW, enz. Deze vergoeding zal ieder jaar, bij aanvang van het nieuwe kalenderjaar, bepaald worden voor het komende jaar op basis van de gemaakte kosten van het afgelopen jaar.

Het 1^{ste} jaar wordt de forfaitaire gebruiksvergoeding vastgesteld op 550,00 euro per gebruiksmoment.

Het is de Stad niet toegelaten, nadat voornoemde fysische afscheiding werd gerealiseerd, evenementen, eetfestijnen en/of allerhande te organiseren in de glasstraat, hiertoe dient gebruik te worden gemaakt van het restaurant.

ARTIKEL 5

Alle andere bepalingen, die opgenomen zijn in de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011 en bijakte 1 d.d. 25 november 2013 aan de gebruiksovereenkomst d.d. 27 juni 2011, blijven van kracht.

ARTIKEL 6 - (SLOTBEPALINGEN)

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoedbeheer waargenomen.

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de Stad. Beide partijen verklaren dat deze overeenkomst wordt aangegaan om redenen van algemeen (of openbaar) nut en verklaren te verwijzen naar artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de kosteloze registratie van onderhavige overeenkomst.

De Stad zal onderhavige overeenkomst op haar kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het in gebruik gegeven goed gelegen is.

De Stad moet hiervoor op het kantoor der registratie drie exemplaren van onderhavige overeenkomst aanbieden, waarvan twee gezegeld haar zullen worden teruggegeven, voorzien van de vermelding van de registratie.

De vzw wordt aansluitend in het bezit gesteld van een geregistreerd exemplaar.

Om die reden is onderhavige overeenkomst in vier exemplaren opgesteld, opdat, gedurende de formaliteit van de registratie, de vzw een exemplaar van de overeenkomst, door de Stad getekend, in handen zou hebben.

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

- de vzw op diens maatschappelijke zetel;
- de Stad Gent ten stadhuize.

De partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen. Elk

geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt te Gent, op
partijen zijn, alsook één bestemd voor de registratie.

,in evenveel originele exemplaren als er

Voor de vzw,

Voor de Stad Gent,

De algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit
van 24 januari 2019)

Cedric Blanpain
voorzitter

Bertrand de Geeter
afgevaardigd
bestuurder

Mieke Hullebroeck

Annelies Storms
schepen van Feesten
en Evenementen en
Facility Management

