



Vergadering van 21 september 2021

2021_GR_00052 Sluiten van een bruikleenovereenkomst met betrekking tot een deel van het stads eigendom gelegen te Gent, Franklin Rooseveltlaan 2 - 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 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel X, I. Bruiklening of Commodaat.

Motivering

Op 5 september 1928 werd tussen de Staat en de Stad Gent een conventie gesloten waarbij aan de Stad Gent de gronden afkomstig van het voormalig Zuidstation werden overgedragen en dit onder welbepaalde door de Stad Gent te respecteren voorwaarden.

Eén van deze voorwaarden, bepaald in artikel 8 van deze conventie, is het voorzien in de kosteloze huisvesting van een postkantoor.

Ten gevolge van de gemeenteraadsbesluiten d.d. 6 november 1990 en 7 oktober 1991 werd door de Stad Gent een administratief centrum opgericht en werd, rekening houdende met artikel 8 van de eerder vermelde conventie, tevens een postkantoor in het administratief centrum voorzien.

Op 22 april 1997 werd tussen de Stad Gent en de Post een bijakte aan de conventie d.d. 05/09/1928 gesloten waarin de voorwaarden verbonden aan het gebruik van dit postkantoor, bestaande uit een administratieve ruimte en een archiefruimte, werden opgenomen.

In 2015 werd beslist om het administratief centrum, alsook het postkantoor, grondig te renoveren. Voor het deel waarin zich ook het postkantoor zal bevinden, zouden de renovatiewerken medio 2021 starten. Bijgevolg diende het postkantoor tegen die datum te zijn verlaten.

In navolging van de collegebeslissing d.d. 9 juli 2020 waarbij de overeenkomst voor de administratieve ruimte en de archiefruimte van Bpost voortijdig werd beëindigd, en dit per 1 februari 2021, mits respect van een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande op 1 augustus 2020 en eindigend op 31 januari 2021, heeft Bpost het postkantoor tegen eind januari 2021 verlaten.

Dit postkantoor is tijdelijk ondergebracht in het postkantoor in de Lange Kruisstraat te Gent.

Eens de renovatiewerken aan het AC Zuid afgerond zijn, krijgt Bpost van de Stad Gent een casco ruimte in het gebouw ter beschikking, alsook een archiefruimte, en dit in overeenstemming met artikel 8 van de conventie d.d. 5 september 1928. Bpost zal zelf instaan voor de inrichtingswerken van deze ruimten.

De afgelopen periode zijn met bpost gesprekken gehouden over het toekomstig gebruik van deze cascoruimte en archiefruimte, alsook het toekomstig gedeeld gebruik van een aantal

gemeenschappelijke ruimten van het AC Zuid, met name de los- en laadzone, de handelingsruimte en de eet- en werkplaza.

Alle afspraken omtrent dit toekomstig gebruik zijn opgenomen in een nieuwe overeenkomst. Door middel van dit besluit wordt het sluiten van de bruikleenovereenkomst met Bpost, Bisschopstraat 26, 1000 Brussel, voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 2, voor onbepaalde duur, vermoedelijk ingaande op 1 juni 2022, ter goedkeuring voorgelegd.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 18.146,00

Gebudgetteerd: Ja

Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst, vermoedelijk 1 juni 2022, zal de gebruiker een maandelijks forfait van € 65,00 dienen te betalen voor het water, alsook de verwarming en koeling. Jaarlijks zal er een afrekening opgemaakt worden op basis van het werkelijk door de tussenteller of calorimeter geregistreeerde verbruik. De gebruiker dient ook bij te dragen in de beheers- en onderhoudskosten van de gemeenschappelijke ruimten. Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst, vermoedelijk 1 juni 2022, zal de gebruiker hiertoe een maandelijks forfait van € 357,00 dienen te betalen. Tot slot dient de gebruiker ook de onroerende voorheffing te betalen, voor zover die verschuldigd zou worden.

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250002
Categorie*	7040000
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2022	2.954,00
2023	5.064,00
2024	5.064,00
2025	5.064,00
Totaal	18.146,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bruikleenovereenkomst (deel van de beslissing)
- Plan bpost cascoruimte
- Plan bpost archiefruimte
- Conventie d.d. 5 september 1928
- Bijakte d.d. 22 april 1997

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bruikleenovereenkomst te sluiten met Bpost, Bisschopstraat 26, 1000 Brussel, voor een deel van het stadseigendom gelegen te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 2, voor onbepaalde duur, vermoedelijk ingaande op 1 juni 2022.



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

BRUIKLEENOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

1) De Stad Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

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

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.,

beiden met zetel ten stadhuis,

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

en

2) bpost, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Bisschopstraat 26, Muntcentrum, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0214.596.464,

Hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a) De heer Christophe Arnould, Director S.O. & Real Estate,
- b) De heer Benoit Andries, Business Controller,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd '**bpost**' of '**de gebruiker**',

hierna samen ook genoemd '**de partijen**',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in gebruik gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar rechten op vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

Op 5 september 1928 werd tussen de Staat en de Stad Gent een conventie gesloten waarbij aan de Stad Gent de gronden afkomstig van het voormalig Zuidstation werden overgedragen en dit onder welbepaalde door de Stad Gent te respecteren voorwaarden.

Eén van deze voorwaarden, bepaald in artikel 8 van deze conventie, is het voorzien in de kosteloze huisvesting van een postkantoor.

Ten gevolge van de gemeenteraadsbesluiten d.d. 6 november 1990 en 7 oktober 1991 werd door de Stad Gent een administratief centrum opgericht en werd, rekening houdende met artikel 8 van de eerder vermelde conventie, tevens een postkantoor in het administratief centrum voorzien.

Op 22 april 1997 werd tussen de Stad Gent en de Post een bijakte aan de conventie d.d. 05/09/1928 gesloten waarin de voorwaarden verbonden aan het gebruik van dit postkantoor, bestaande uit een administratieve ruimte en een archiefruimte, werden opgenomen.

In 2015 werd beslist om het administratief centrum, alsook het postkantoor, grondig te renoveren. Voor het deel waarin zich ook het postkantoor zal bevinden, starten de renovatiewerken volgens de huidige planning op 1 februari 2021. Bijgevolg dient het postkantoor tegen die datum te zijn verlaten. De Dienst Vastgoed heeft hierover de nodige afspraken met bpost gemaakt.

In zitting van 9 juli 2020 heeft het college van burgemeester en schepenen goedkeuring verleend aan het beëindigen van de bijakte aan de conventie d.d. 05/09/1928, en dit per 1 februari 2021, mits respect van een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande op 1 augustus 2020 en eindigend op 31 januari 2021.

Eens de renovatiewerken aan het AC Zuid afgerond zijn, zal bpost van de Stad Gent een casco ruimte in het gebouw ter beschikking krijgen, in overeenstemming met artikel 8 van de conventie d.d. 5 september 1928. Bpost zal zelf instaan voor de inrichtingswerken van deze ruimte.

Deze overeenkomst heeft tot doel het gebruik van de locatie en de daarbij horende faciliteiten contractueel vast te leggen. Deze overeenkomst vervangt alle voorgaande overeenkomsten en afspraken.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

een ruimte, gelegen te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 2, met een grootte van ongeveer 148 m² en een archiefruimte in de kelder (niveau -2), gelegen te 9000 Gent, Woodrow Wilsonplein 1, met een grootte van ongeveer 22 m², gekend bij het kadaster onder Gent, vierde afdeling, sectie D, onder het nummer 2542A2 (hierna genoemd '*het in gebruik gegeven goed*').

Het in gebruik gegeven goed is aangeduid en afgebeeld in roze kleur op de plannen als bijlagen 1 en 2.

Het in gebruik gegeven goed wordt casco afgeleverd en de gebruiker staat zelf in voor de inrichting.

De gebruiker kan het in gebruik gegeven goed exclusief gebruiken. Daarnaast kan de gebruiker gedeeld gebruik maken van een aantal gemeenschappelijke ruimten van het gebouw/stadseigendom, met name de los- en laadzone, de handelingsruimte en de eet- en werkplaza. De los- en laadzone en de handelingsruimte zijn aangeduid en afgebeeld in grijze kleur op het plan als bijlage 1. In artikel 11 van deze overeenkomst worden de nodige afspraken hierover opgenomen.

De gebruiker verklaart het in gebruik gegeven goed te hebben bezichtigd en het ontvangen te hebben in goede staat van onderhoud en geen zichtbare gebreken te hebben vastgesteld, behoudens deze vermeld in de plaatsbeschrijving.

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

Bij ontruiming van het in gebruik gegeven goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijvingen worden onder partijen bij helften verdeeld, en rechtstreeks aan hen voor ieders aandeel door de dienstverlener gefactureerd.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd voor alle activiteiten gelinkt aan de dienstverlening van bpost.

De gebruiker zal ervoor zorgen dat deze dienstverlening binnen een normale termijn na de ingangsdatum van de overeenkomst opgestart wordt, en dat het goed gedurende de looptijd van deze overeenkomst optimaal benut wordt voor deze dienstverlening. Indien er door omstandigheden tijdelijk geen of minder activiteiten kunnen doorgaan in het goed, brengt de gebruiker de Stad hiervan op de hoogte, en kunnen partijen hierover in overleg gaan in functie van een eventuele aanpassing van deze overeenkomst.

Onderhavige overeenkomst is niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

Het is niet toegelaten voor de gebruiker of een van zijn medewerkers om zijn hoofdverblijfplaats te vestigen in het in gebruik gegeven goed.

Het is de gebruiker toegelaten gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in gebruik gegeven goed, mits voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

De gebruiker ziet er op toe dat het gebruik van het in gebruik gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de Stad, de andere gebruikers van het gebouw/stadseigendom of de buurt.

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 eventueel nodige administratieve toelatingen en vergunningen moeten beschikken voor de genoemde bestemming en is alleen aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken ervan. De Stad is geenszins aansprakelijk in geval van weigering of vertraging betreffende het bekomen van de vereiste vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de gebruiker.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de gebruiker een milieuvergunning (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de gebruiker een melding (klasse 3) doet. De gebruiker staat daarenboven in voor het reglementair onderhoud dat hieruit zou ontstaan.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor onbepaalde duur en zal in werking treden bij het einde van de renovatiewerken, uitgevoerd door de Stad, vermoedelijk op 1 juni 2022. De exacte datum zal vermeld worden in het document van de ingaande plaatsbeschrijving tussen beide partijen.

De Stad zal de gebruiker op de hoogte houden over de vermoedelijke ingangsdatum en uiterlijk 6 maanden vooraf bij aangetekend schrijven verwittigen van de definitieve ingangsdatum van deze overeenkomst.

De gebruiker mag steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van minstens 1 jaar. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij opzeg doet de gebruiker onherroepelijk afstand van de bepalingen zoals opgenomen in de conventie d.d. 5 september 1928.

De overeenkomst is door de Stad te allen tijde bij aangetekend schrijven opzegbaar om redenen van algemeen belang mits het respecteren van een opzegtermijn van minstens 1 jaar, en voor zover de Stad een gelijkwaardig alternatief aan de gebruiker biedt.

Bij het einde van de overeenkomst dient de gebruiker het in gebruik gegeven goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven of alles op eigen kosten in oorspronkelijke staat (casco) te herstellen. De Stad behoudt zich het recht voor deze keuze autonoom te maken. Ter vaststelling van de staat van het onroerend goed bij het einde van de overeenkomst, zal er zoals hoger gezegd opnieuw een tegensprekelijke uitgaande plaatsbeschrijving gebeuren op gemene kosten, eventueel aan de hand van foto's.

ARTIKEL 4 - KOSTELOOS KARAKTER

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor zijn gebruiksrecht.

27

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. Voor de elektriciteit zal de gebruiker zelf een nieuwe aansluiting aanvragen. Bijgevolg zal de gebruiker rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen aan de leverende nutsbedrijven.

Voor het water, alsook de verwarming en koeling, is er desgevallend een tussenteller of een calorimeter. De gebruiker zal instaan voor de betaling van het verbruik op basis van het opgemeten verbruik.

Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst zal de gebruiker hiertoe een maandelijks forfait van 65,00 EUR dienen te betalen op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++...../...../.....+++.

Jaarlijks zal er een afrekening opgemaakt worden op basis van het werkelijk door de tussenteller of calorimeter geregistreerde verbruik.

Indien het werkelijk verbruik hoger is dan het betaalde forfait, zal de gebruiker het saldo bijstorten binnen de maand na het eenvoudig verzoek hiertoe van de Stad. Omgekeerd zal de Stad het aandeel van het betaalde forfait dat het werkelijk verbruik overstijgt, terugstorten aan de gebruiker binnen de maand na opmaak van de afrekening.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de Stad of de gebruiker indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het werkelijk verbruik of indien misbruik wordt vastgesteld. Partijen verbinden zich ertoe de vraag tot aanpassing billijk te onderzoeken en eventueel een aanpassing door te voeren die in een bijakte aan de overeenkomst zal worden vastgelegd.

5.2. De gebruiker neemt tevens alle taksen, belastingen en heffingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie, de Gemeente of enige andere overheidsinstelling, nu of later voor het in gebruik gegeven goed opgelegd, met inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

5.3. De gebruiker zal bijdragen in de beheers- en onderhoudskosten van de gemeenschappelijke ruimten. Vanaf de ingangsdatum van de overeenkomst zal de gebruiker hiertoe een maandelijks forfait van 357,00 EUR dienen te betalen op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 van de Dienst Vastgoed, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++...../...../.....+++.

Bovenstaande forfaitaire vergoeding kan aangepast worden op vraag van de Stad of de gebruiker indien de vergoeding niet meer in verhouding staat tot het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten door de gebruiker of indien misbruik wordt vastgesteld. Partijen verbinden zich ertoe de vraag tot aanpassing billijk te onderzoeken en eventueel een aanpassing door te voeren die in een bijakte aan de overeenkomst zal worden vastgelegd.

5.4. Bij niet-betaling van enige vergoeding of enige andere last bepaald in deze overeenkomst binnen de vijf dagen na de vervaldag, kan de Stad na ingebrekestelling aanspraak maken op een intrest gelijk aan de wettelijk geldende intrest op het verschuldigd gebleven bedrag.

ARTIKEL 6 - WAARBORG

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de gebruiker geen waarborg dient te stellen.

Van zodra de gebruiker niet langer voor meer dan 50 % direct of indirect eigendom is van de Belgische Staat, heeft de Stad het recht op eerste verzoek tot zekerheid van al de verplichtingen van de gebruiker krachtens deze overeenkomst, een door een erkende Belgische financiële instelling verstrekte onherroepelijke, abstracte en overdraagbare bankgarantie op eerste verzoek te vragen, verleend ten gunste van de Stad waarbij een bedrag minimaal gelijk aan de op dat ogenblik gangbare (huur)vergoeding van 3 maanden wordt gegarandeerd.

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het goed wordt in gebruik gegeven in zijn geplande casco staat met alle zichtbare en niet-zichtbare gebreken, zoals beschreven in de ingaande plaatsbeschrijving.

Bij de aanvang van de overeenkomst bezorgt de Stad overeenkomstig art. 1720 B.W. alle voorhanden zijnde wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het in gebruik gegeven goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, water, verwarming en koeling, brandveiligheid, etc.

De Stad wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de overeenkomst.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de gebruiker

De gebruiker verbindt zich ertoe het in gebruik gegeven goed 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 neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 e.v. van het burgerlijk wetboek. Zo zal de gebruiker zelf instaan en verantwoordelijk zijn voor het wettelijk verplichte periodiek uit te voeren onderhoud en de keuringen ten laste van de gebruiker.

Indien de periodiciteit van de uit te voeren keuringen wijzigt ten gevolge van gewijzigde overheidsnormering, zullen partijen zich hier op eigen beweging naar conformeren.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt opgenomen door de Stad. Ook het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten wordt opgenomen door de Stad. De gebruiker dient voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten voor het onderhoud en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten. Dit zit vervat in de maandelijkse vergoeding die de gebruiker betaalt zoals opgenomen in artikel 5.3 van deze overeenkomst.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad

De Stad neemt op haar beurt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het burgerlijk wetboek.

De gebruiker zal de uitvoering van grote herstellingen en onderhoudswerken die de Stad 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.

D. Veranderingen of verbeteringen

Het is de gebruiker verboden om het even waar een antenne te plaatsen of aan het in gebruik gegeven goed veranderingen of verbeteringen aan te brengen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het stadsbestuur.

Alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker, zelfs ingevolge zijn beroepsbezigheden, worden uitgevoerd, zullen van rechtswege en van het ogenblik dat zij worden uitgevoerd onvergeld aan het in gebruik gegeven goed en aan de Stad blijven.

De gebruiker zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoed van de Stad zijn goedgekeurd.

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.

Indien de gebruiker wil voorzien in de aanleg van informaticalijnen, telefonie- en/of internetbekabeling, de eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet en werken in het algemeen zullen deze worden uitgevoerd door en op kosten van de gebruiker, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De gebruiker zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in gebruik gegeven goed gebeurt op eigen risico van de gebruiker, en deze laatste zal de Stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ten aanzien, ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in gebruik gegeven goed, 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 gebruik gegeven 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 blikseminslag.

De gebruiker moet een attest van opname van het in gebruik gegeven goed in zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoed.

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

De gebruiker staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de gebruiker toegelaten zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren aan zijn dochterondernemingen mits voorafgaande en schriftelijke kennisgeving. Voor andere partijen kan dit pas worden toegestaan na uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

In geval van door de Stad goedgekeurde onderverhuring, blijven de verplichtingen van de (hoofd)gebruiker voortvloeiend uit deze overeenkomst onverkort gelden ten aanzien van de Stad.

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de overeenkomst, is de gebruiker ontslaan van al zijn verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, op voorwaarde dat hij alle eventuele bedragen door hem verschuldigd tot op de dag van de effectieve overdracht betaald heeft.

ARTIKEL 10 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgend geval wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

a) ingeval de gebruiker als vennootschap ophoudt te bestaan, of in de gevallen waarin de gebruiker niet langer aan de voorwaarden voldoet om rechtsgeldig als vennootschap te bestaan.

In dat geval vindt de ontbinding van rechtswege plaats, van zodra de ontbindende voorwaarde is vervuld. Een rechter zal desgevallend enkel dienen vast te stellen dat de in dit artikel uitdrukkelijk voorziene ontbindende voorwaarde vervuld is.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc' en de gebruiker zal hiervan bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht.

2. Daarnaast heeft de Stad de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen in geval de gebruiker één van zijn substantiële verplichtingen uit deze overeenkomst, niet nakomt, of herhaaldelijk nalaat bepaalde verplichtingen uit deze overeenkomst na te komen en dit onverminderd schadevergoeding.

De Stad zal in dat geval de gebruiker in gebreke stellen. Partijen engageren zich ertoe om in overleg te treden en samen waar mogelijk naar een oplossing te zoeken. Indien de gebruiker de inbreuk(en) binnen veertig (40) kalenderdagen na ingebrekestelling of aangetekende aanmaning hiervan niet geredieerd heeft of in geval er binnen deze termijn in overleg geen oplossing gevonden wordt, bevestigt de Stad de inbreuk en wordt de overeenkomst beëindigd. De Stad gaat akkoord met een verhuisperiode van maximaal zes (6) maanden na beëindiging van de overeenkomst. Gedurende deze verhuisperiode blijft de overeenkomst onverminderd van toepassing.

3. Indien de overeenkomst van rechtswege ontbonden of opgezegd wordt in uitvoering van dit artikel, komt onherroepelijk een einde aan de bepalingen zoals opgenomen in de conventie d.d. 5 september 1928.

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

11.1. Algemeen gebruik

Er zal een huishoudelijk reglement voor het gebruik van de ruimten, de site en de faciliteiten opgemaakt worden.

De gebruiker engageert zich om zich flexibel op te stellen. De gebruiker is bereid om de gemaakte afspraken wat betreft het gebruik van de ruimten, de site en de faciliteiten in overleg aan te passen of aan te vullen. Indien nodig, kan hierover jaarlijks een overleg worden ingepland.

De Property Officer van Real Estate van de gebruiker (op heden: de heer Koen Vanbesien, tel. 02 276 22 25, GSM 0496 57 64 48, e-mail koen.vanbesien@bpost.be) is de contactpersoon van de gebruiker wat betreft het gebruik van de ruimten, de site en de faciliteiten, alsook wat betreft de afspraken met de andere gebruikers van de site.

Het is de gebruiker uitdrukkelijk verboden om in de gemeenschappelijke ruimten, andere dan de gemeenschappelijke aanwezige meubelen of roerende goederen achter te laten.

Het is verboden om honden of andere huisdieren te houden of mee te brengen naar de gemeenschappelijke ruimten.

De eet- en werkplaza, gelegen op de 1ste verdieping in het gebouw/stadseigendom is te gebruiken en dit volgens de aldaar geldende regels en/of afspraken.

Eventueel kan er ook gebruik gemaakt worden van een gemeenschappelijke ruimte in de nabijheid waar de gebruiker en diens vertegenwoordiging kunnen lunchen.

Er geldt een rookverbod in alle ruimten van de site.

De fietsenrekken in de publiekszone van de site kunnen gebruikt worden.

Op de site zijn er geen parkeerplaatsen voor auto's van de gebruiker, diens vertegenwoordiging of bezoekers. Er kan in de buurt van de site geparkeerd worden en dit volgens het algemeen parkeerbeleid van de Stad Gent.

11.2. Toegang/bewaking/badgen

In de gemeenschappelijke ruimten, met name de los- en laadzone, de handelingsruimte en de eet- en werkplaza, is enkel en alleen de toegangscontrole van de Stad toegelaten.

In het in gebruik gegeven goed, alsook aan de buitengevel van dit goed, kan de gebruiker een eigen toegangscontrole installeren en dit mits voorafgaande toestemming van en in overleg met de Stad.

De toegangscontrole (NEDAP) kan flexibel worden ingesteld. Dit zal steeds in overleg gebeuren.

De algemene regel voor de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten is in principe van maandag tot vrijdag, van 7u. tot 20u. Een eventuele uitbreiding naar andere dagen of uren is in overleg mogelijk.

De archiefruimte bevindt zich op -2 van de parking. De parking is 24/7 open. Daarvoor is geen badgelezer voorzien of nodig.

De eet- en werkplaza is voor de gebruiker en diens vertegenwoordiging open tijdens de publieksuren.

De gebruiker en diens vertegenwoordiging hebben toegang tot de eet- en werkplaza via de publiekstoegang en door middel van een badge.

De gebruiker laat veertien dagen voorafgaand aan de dag van de ingaande plaatsbeschrijving weten hoeveel badgen hij wenst te ontvangen. Het aantal badgen wordt opgenomen in het document van de ingaande plaatsbeschrijving. Verlies of diefstal van deze badgen dient onmiddellijk gemeld te worden aan de beheerder van de site. Indien veelvuldig verlies of diefstal wordt vastgesteld, kan de Stad de kosten doorrekenen aan de gebruiker (kostprijs badge = € 20,00).

11.3. Los- en laadzone

De gebruiker kan gebruik maken van de los- en laadzone voor het aanleveren van de post en ander materiaal.

De gebruiker dient zelf het nodige werkmateriaal en personeel te voorzien.

De gebruiker dient er samen met de Stad voor te zorgen dat deze zone correct en net wordt gebruikt en gehouden.

De Stad staat in voor het onderhoud en de herstellingen van deze zone. De gebruiker dient voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten hiervoor. Dit zit vervat in de maandelijkse vergoeding die de gebruiker betaalt zoals opgenomen in artikel 5.3 van deze overeenkomst.

11.4. Eet- en werkplaza

De gebruiker en diens vertegenwoordiging kunnen gebruik maken van de eet- en werkplaza in het gebouw/stadseigendom.

Het gebruik van de eet- en werkplaza zal aan de gebruiker doorgerekend worden via de jaarlijkse afrekening zoals bepaald in artikel 5 van deze overeenkomst.

De gebruiker dient er samen met de Stad voor te zorgen dat deze ruimten correct en net wordt gebruikt en gehouden.

De Stad staat in voor het onderhoud en de herstellingen van deze ruimten. De gebruiker dient voor zijn aandeel bij te dragen in de kosten hiervoor. Dit zit vervat in de maandelijkse vergoeding die de gebruiker betaalt zoals opgenomen in artikel 5.3 van deze overeenkomst.

11.5. Publiciteit

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de gebruiker verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

11.6. Overige

Indien de gebruiker een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is hij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan het college van burgemeester en schepenen in kennis te stellen, dat zich daartegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier kunnen geschaad worden.

ARTIKEL 12 - NON-DISCRIMINATIE

De gebruiker engageert zich ertoe de non-discriminatie clausule te respecteren en verklaart dat hij:

- geen enkele vorm van discriminatie duldt op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidsbeschouwing, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- zich ertoe verbindt toegankelijk te zijn voor iedereen;
- zich ertoe verbindt elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen;
- de wetten of reglementen naleeft die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- zich ertoe verbindt onderhavige clausule ter kennis te brengen aan zij op wie hij beroep doet en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in het kader van de overeenkomst.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De gebruiker verbindt zich binnen een termijn van 1 maand, aan hen kennis te geven van alle daden van beschadigingen die zich mochten voordoen of uit te voeren eigenaarsherstellingen, behoudens in het geval wanneer sneller optreden noodzakelijk of gewenst is in welk geval de kennisgeving onverwijld dient te gebeuren.

De gebruiker gaat er mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres koen.vanbesien@bpost.be, maar ook steeds per post op het adres Bpost - Real Estate, Muntcentrum - vierde verdieping, Bisschopstraat 26, 1000 Brussel. Bij wijziging van dit emailadres of adres is de gebruiker gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

De gebruiker zal het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in gebruik gegeven goed te bezichtigen. De Stad zal de gebruiker hiervan 24h voorafgaand in kennis stellen.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut door een andere, hogere overheid verzaakt de gebruiker hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel zijn rechten kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het in gebruik gegeven goed, zal de gebruiker de aanplakbrieven die hem door de Stad zullen worden bezorgd, plaatsen op goed zichtbare en door de Stad aangeduide plaatsen. Tevens zullen de gebeurlijke liefhebbers het in gebruik gegeven goed kunnen bezichtigen en dit een halve dag per week, vrijelijk te bepalen door de gebruiker.

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

De gebruiker zal de overeenkomst desgewenst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het in gebruik gegeven goed is gelegen.

De gebruiker kan de overeenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

De Stad wordt aansluitend in het bezit gesteld van het registratierelaas.

Wanneer de gebruiker nalaat het contract te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de gebruiker, zelfs al wordt de boete aan de Stad aangerekend na het beëindigen van de overeenkomst.

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

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

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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 arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Opgemaakt in drievoud, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de voorzitter van de
gemeenteraad
(bij delegatiebesluit van
13/11/2019)

Voor de gebruiker,



Christophe Arnould
Director S.O. & Real Estate

Mieke Hullebroeck
algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Annelies Storms
schepenvan Feesten en
Evenementen, Facility
Management



Benoit Andries
Business Controller

