



OVEREENKOMST VAN BEZETTING TER BEDE

Tussen de ondergetekenden:

1) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie handelen:

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het collegebesluit d.d.,

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

en

2) **De vereniging zonder winstoogmerk "Buren van de Abdij"**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Coyendanspark 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 0535.855.813,

overeenkomstig artikel 18 van de statuten, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- de heer Johan Vandaele, voorzitter,
- mevrouw Lina Avet, bestuurder,

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

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.

De Stad wenst het onroerend goed dat voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst, ter beschikking te stellen van de gebruiker door middel van een bezetting ter bedde in afwachting van de herbestemming van het onroerend goed.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

het stadseigendom, gelegen te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergskaaai 31, met een grootte van ongeveer 112 m², gekend bij het kadaster onder Gent, 4^{de} afdeling, sectie D, onder het perceelnummer 3684K (hierna genoemd 'het in gebruik gegeven goed').

De gebruiker verklaart dit in gebruik gegeven goed voorafgaandelijk aan deze overeenkomst te hebben bezocht en onderzocht en verklaart het in gebruik gegeven goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als opslagruimte, werkatelier, vergaderruimte, atelier voor workshops.

In dit kader is het de gebruiker toegelaten zelf activiteiten te verrichten in het in gebruik gegeven goed dan wel deze activiteiten te laten verrichten/organiseren door derden, buurtbewoners, ..., overeenkomstig de bepalingen vermeld onder artikel 10.

De gebruiker zal het in gebruik gegeven goed al zeker samen gebruiken met de volgende verenigingen of buurtinitiatieven: De Klusserette, Mach-H, Idc De Horizon en Herberg Macharius.

Het door de gebruiker beoogde gebruik houdt een sporadisch gebruik als publiek toegankelijke inrichting (PTI) in.

De gebruiker verklaart op de hoogte te zijn van de wettelijke voorwaarden gekoppeld aan de uitbating van een dergelijke inrichting en verklaart ervan op de hoogte te zijn dat het goed niet voldoet aan de geldende PTI-normering. De gebruiker is zelf verantwoordelijk en dient op eigen kosten in te staan voor de vereiste aanpassingswerken aan het ter beschikking gestelde goed om deze PTI-conformiteit te bekomen, overeenkomstig hetgeen hieronder wordt uiteengezet in artikel 8.

Vooraleer de gebruiker zijn activiteiten conform de bestemming aanvangt, dient de gebruiker te zorgen voor alle nodige keuringen en attesten, en voor het aanvragen en bekomen van een conformiteitsattest door de Brandweer voor de uitbating volgens de beoogde bestemming. De gebruiker dient een kopij van deze keuringen en attesten over te maken aan de Dienst Vastgoed van de Stad.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals alle activiteiten van politieke of religieuze aard. Onderhavige overeenkomst is dan ook niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

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

Het is de gebruiker verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in gebruik gegeven goed.

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 verhuurder 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 verhuurder 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 omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de gebruiker een melding (klasse 3) doet en/of als de gebruiker een omzetting naar een omgevingsvergunning voor onbepaalde duur vraagt.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van twee jaren, ingaande de dag nadat het college van burgemeester en schepenen zijn goedkeuring heeft verleend, met name

De overeenkomst kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de gebruiker na deze termijn een nieuwe overeenkomst wenst af te sluiten, dient hij de Stad hiertoe - minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen per aangetekend schrijven. De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De overeenkomst kan door beide partijen vroegtijdig beëindigd worden, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 3 maanden.

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.

ARTIKEL 4 - VERGOEDING

De gebruiker dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van bezetting ter bedde, maar zal in ruil daarvoor zorgen voor een geregelde aanwezigheid in het in gebruik gegeven goed om de risico's van onrechtmatige bezetting ervan door derden te vermijden.

ARTIKEL 5 - LASTEN

De gebruiker neemt 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 voor zover die verschuldigd zou zijn of worden.

ARTIKEL 6 - NUTSVOORZIENINGEN

De gebruiker zal instaan voor de rechtstreekse betaling van het verbruik van gas of gas-oil, water en elektriciteit, huur der tellers en alle eventuele abonnementskosten of huurgeleden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen.

ARTIKEL 7 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze overeenkomst zal door de gebruiker een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 500,00 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening of door middel van een bankgarantie.

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

ARTIKEL 8 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

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

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

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de gebruiker

De gebruiker verbindt zich ertoe het in gebruik gegeven goed als een voorzichtig en redelijk persoon 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. 2 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 en verder van het oud Burgerlijk Wetboek.

Herstellingen en onderhoud aan installaties en toepassingen die door de gebruiker zelf zijn aangebracht of gewijzigd in functie van de PTI-normering, blijven ten laste van de gebruiker, zelfs al betroffen het eigenaarsherstellingen of -onderhoud.

De gebruiker staat in voor het regelmatig schoonmaken van het door hem gebruikte goed. Indien het in gebruik gegeven goed niet in propeere staat wordt achtergelaten, zal de Stad een poetsfirma aanstellen en de kosten verhalen op de gebruiker. De kosten worden ingehouden op de betaalde waarborg.

Wanneer er schade n.a.v. vandalisme wordt vastgesteld, moet de gebruiker hiervan een proces-verbaal laten opmaken door de Politie.

De gebruiker staat in voor het ruimen van de septische putten.

Bij aanwezigheid van buitenruimte, behorend tot het goed, moet deze onderhouden worden door de gebruiker tenzij anders overeengekomen.

De gebruiker verklaart op de hoogte te zijn van de wettelijke voorwaarden gekoppeld aan de uitbating van een dergelijke inrichting, en verklaart op de hoogte te zijn dat de locatie momenteel niet voldoet als publiek toegankelijke inrichting (PTI).

De gebruiker is zelf verantwoordelijk en dient op eigen kosten in te staan voor de eventueel vereiste aanpassingswerken aan het ter beschikking gestelde goed om de conformiteit met de geldende bepalingen te bekomen, in functie van de beoogde bestemming en overeenkomstig hetgeen hieronder wordt uiteengezet in artikel 8.

C. Veranderingen of verbeteringen

Het is de gebruiker 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 de Stad.

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 gebouw 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 9 - VERZEKERINGEN

De gebruiker zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, in geval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten.

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 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 3.50 Burgerlijk Wetboek.

De gebruiker verbindt zich ertoe gedurende de ganse gebruiksperiode, voor de volledige waarde van het in gebruik gegeven goed, haar aansprakelijkheid 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 Vastgoed.

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

ARTIKEL 10 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT

Het is de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, met uitzondering van uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen. Voor sporadische terbeschikkingstellingen van buurtgebonden activiteiten volstaat de toestemming van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

Het in gebruik gegeven goed mag niet toegankelijk worden gesteld aan publiek zonder voorafgaande toestemming van de Dienst Vastgoed. Indien er toestemming wordt bekomen, zal de gebruiker het meldformulier evenementen indienen bij de bevoegde diensten en de nodige toestemming van de Brandweer vragen.

De gebruiker kan sporadisch gevraagd worden om (een deel van) het door hem gebruikte goed ter beschikking te stellen van buurtgebonden activiteiten of -initiatieven/aanvrager, waarbij de volledige verantwoordelijkheid voor het in gebruik genomen gedeelte van het goed bij de initiatiefnemer/aanvrager ligt. Deze 'sporadische terbeschikkingstelling' wordt geregeld in een overeenkomst die wordt afgesloten tussen de gebruiker en de initiatiefnemer/aanvrager, met toestemming en bemiddeling van de Dienst Vastgoed, die onder meer een modelovereenkomst hiertoe kan aanbieden.

De gebruiker verbindt zich er toe deze sporadische initiatieven toe te laten en het vereiste gedeelte van het in gebruik gegeven goed ter beschikking te stellen voor deze initiatieven, behoudens weigering op basis van gegronde redenen waaruit blijkt dat de gevraagde ter beschikkingstelling voor de gebruiker onevenredige hinder met zich zou brengen.

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 huuroverdracht betaald heeft.

ARTIKEL 11 - BIJZONDERE BEPALINGEN

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.

Indien de gebruiker een andere juridische structuur wenst aan te gaan, is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk het college van burgemeester en schepenen daarvan in kennis te stellen, die zich ertegen kan verzetten voor zover de belangen van de Stad hierdoor op enige manier geschaad kunnen 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 zijn leveranciers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitbating.

ARTIKEL 13 - SLOTBEPALINGEN

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

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

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

De gebruiker gaat er uitdrukkelijk mee akkoord dat alle eventuele briefwisseling en facturatie met betrekking tot onderhavige overeenkomst geldig kan gebeuren per mail op het emailadres Bij wijziging van dit e-mailadres 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 is op de hoogte dat het goed voorwerp uitmaakt van verkoop waardoor de makelaars zich toegang kunnen verschaffen tot het in gebruik gegeven goed rekening houdend met de op voorhand bepaalde afspraken. De gebruiker staat in voor het bijkomend schoonmaken van het in gebruik gegeven goed op bepaalde tijdstippen als hiernaar gevraagd wordt in kader van verkoop.

Ingeval van onteigening tot openbaar nut verzaakt de gebruiker hierbij aan ieder verhaal tegenover de Stad en zal enkel zijn 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 maatschappelijk zetel.

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent. Partijen zullen proberen om eventuele betwistingen in eerste instantie minnelijk te regelen.

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,

Voor de burgemeester,
bij delegatiebesluit
(zie ook:
www.stad.gent/handtekendelegatie)

Johan VANDAELE
voorzitter

Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Schepen van Personeel, Jeugd,
Facilitair Management en
Internationale Solidariteit

Lina AVET
bestuurder