



2024_CBS_08606 Sluiten van een bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht met betrekking tot het onroerend goed , gelegen te Sint-Amandsberg, Heilig-Hartplein 1 - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen;
Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Betrokken: Rudy Coddens

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 1°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel X, I. bruiklening of commodaat.

Motivering

In zitting van de gemeenteraad d.d. 24 juni 2019 werd de ruil van het stadseigendom, de pastorie Sint-Amandusparochie, met het eigendom van de toenmalige kerkfabriek Sint-Amandus, de Heilig-Hartkerk Sint-Amandsberg, goedgekeurd.

Na het verlijden van de authentieke akte op 16 oktober 2019 werd de Stad eigenaar van de Heilig-Hartkerk, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Heilig-Hartplein 1, kadastraal gekend onder GENT, 19de afdeling, sectie C, nummer 959F, en werd de kerk daags voor het verlijden van de akte onttrokken aan de eredienst, waarna ze een herbestemming kon krijgen naar solidair buurtrestaurant.

Het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkeling Gent' of 'sogent', nam in het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' de reconversie van de kerk naar sociaal buurtrestaurant en ontmoetingsplek voor de buurt op zich. Deze reconversie is sinds kort afgerond en op vrijdag 24 mei 2024 werd de Heilig-Hartkerk, die de naam 'Hartetroef' kreeg, officieel geopend.

Op het stadsontwikkelingscomité d.d. 22 september 2023 werd de principiële beslissing genomen het solidair buurtrestaurant uit te laten baten door het Dienstenbedrijf Sociale

Economie (DBSE), dienst van OCMW Gent, alsook de professionele keuken te laten oprichten door OCMW Gent.

Naar aanleiding daarvan is het noodzakelijk dat aan OCMW Gent een gebruiksrecht met accessoir opstalrecht wordt toegekend om de kerk te kunnen beheren, ter beschikking te stellen en uit te baten, en de keuken in het stadseigendom te kunnen bouwen. Er wordt daarom voorgesteld een bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht te sluiten met OCMW Gent.

Het gebruik is kosteloos.

FM Welzijn zal instaan voor het facilitair en operationeel beheer.

DBSE zal vanaf het najaar van 2024 de kerk beheren en het sociaal restaurant uitbaten en zal delen van de kerk rechtstreeks ter beschikking kunnen stellen aan derden en hiervoor een eigen huishoudelijk reglement en retributiereglement opmaken, dat via afzonderlijke besluitvorming ter goedkeuring zal voorgelegd worden.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht, te sluiten met OCMW Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212 214 125 voor het stadseigendom gelegen te, Heilig-Hartkerk, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Heilig-Hartplein 1, kadastraal gekend onder GENT, 19de afdeling, sectie C, nummer 959F, voor de duur van 6 jaar, ingaande op 1 oktober 2024 en eindigend op 30 september 2030.

De bruikleenovereenkomst zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het vast bureau.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bruikleenovereenkomst (deel van de beslissing)
- Plan - erfpacht Fluvius
- Plan - bruikleen DBSE

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de bijgevoegde bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht, te sluiten met OCMW Gent, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212 214 125 met betrekking tot het stadseigendom de Heilig-Hartkerk, gelegen te 9040 Sint-Amandsberg, Heilig-Hartplein 1, kadastraal gekend onder GENT, 19de afdeling, sectie C, nummer 959F, voor de duur van 6 jaar, ingaande op 1 oktober 2024 en eindigend op 30 september 2030, onder voorbehoud van de goedkeuring door het vast bureau.

2024_CBS_08606 - Sluiten van een bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht met betrekking tot het onroerend goed , gelegen te Sint-Amandsberg, Heilig-Hartplein 1



BRUIKLEENOVEREENKOMST met ACCESSOIR OPSTALRECHT voor het beheer van de Heilig-Hartkerk

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, waarvoor optreden:

- Hafsa El-Bazioui, schepen van Personeel, Jeugd, Facilitair Management en Internationale Solidariteit,
- 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) Het OCMW Gent, met maatschappelijke , met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0212 214 125, alhier vertegenwoordigd door het vast bureau, waarvoor optreden:

- Mathias De Clercq, voorzitter vast bureau OCMW Gent,
- Liesbet Vertriest , adjunct-algemeendirecteur Stad Gent en OCMW Gent,

handelend in uitvoering van het besluit van het vast bureau d.d.,

ondergetekende enerzijds, en hierna genoemd '**de gebruiker**' of '**het OCMW Gent**',

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

In zitting van de gemeenteraad d.d. 24 juni 2019 werd de ruil van het stadseigendom, *de pastorie Sint-Amandusparochie*, met het eigendom van de toenmalige kerkfabriek Sint-Amandus, *de Heilig-Hartkerk Sint-Amandsberg*, goedgekeurd.

Na het verlijden van de authentieke akte op 16 oktober 2019 werd de Stad officieel eigenaar van de Heilig-Hartkerk en werd de kerk daags voor het verlijden van de akte onttrokken aan de eredienst, waarna ze een herbestemming kon krijgen naar solidair buurtrestaurant.

Het autonoom gemeentebedrijf 'Stadsontwikkeling Gent' of 'sogent', nam in het kader van het stadsvernieuwingsproject 'En Route' de reconversie van de kerk op zich.

Naar aanleiding hiervan werden met de Stad de bijzondere samenwerkingsovereenkomsten *Bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het stadsvernieuwingsproject 'En Route' Dampoort en Sint-Amandsberg (BSO 1)* en *Bijzondere samenwerkingsovereenkomst - BSO 2: Stadsvernieuwingsproject 'En route' - deel Heilig Hartsite: deelopdracht architectuur* met 4 addenda gesloten.

Dit (voorlopig) laatste addendum aan BSO 2 werd in zitting van 27 november 2023 door de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn goedgekeurd, en heeft als doel bijkomende financiële middelen te voorzien voor de studie en uitvoering van een professionele keuken en de opmaak van uitvoeringstekeningen voor het barmeubel, afruim- en kassameubel van het solidair buurtrestaurant.

Op het stadsontwikkelingscomité d.d. 22 september 2023 werd de principiële beslissing genomen het solidair buurtrestaurant uit te laten baten door het Dienstenbedrijf Sociale Economie (DBSE).

Onderhavige bruikleenovereenkomst met accessoir opstalrecht heeft als doel de afspraken vast te leggen m.b.t. het beheer van de kerk, de uitbating van het solidair buurtrestaurant en de oprichting van een professionele keuken door OCMW Gent.

OVEREENKOMST

AFDELING I - Voorwaarden van gebruik van het gebouw

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

De Heilig-Hartkerk, gelegen te Heilig-Hartplein 1, 9000 Gent, met een grootte van ongeveer m² en omvattende een solidair buurtrestaurant, polyvalente zalen, sanitair, ruimtes in het koor, 2 sacristieën en een kelder, gekend bij het kadaster onder GENT, 19^{de} afdeling, sectie C, onder het nummer 959F (hierna genoemd '*het in bruikleen gegeven goed*').

Het in bruikleen gegeven goed is aangeduid en afgebeeld in rood op het plan in bijlage.

De tuin wordt gedeeld gebruikt. De tuin is afgebeeld in groen op het plan in bijlage.

De bij d.d. akte verleden in erfpacht gegeven zone, aangeduid in het geel, aan Fluvius, behoort niet tot het in bruikleen gegeven goed.

OCMW Gent zal tevens de erfdienstbaarheidsstrook, zoals aangeduid in blauw op het opmetingsplan in bijlage, vrijhouden van blijvende constructies, opstapeling van materialen, hoogstammige beplantingen en geleidingen, met uitzondering echter van leidingen welke deze strook zouden kruisen.

OCMW Gent verklaart het 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 bruikleen gegeven goed zal beschreven worden in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving.

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

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

OCMW Gent heeft kennis genomen van de aanduiding van het gebouw als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Deze vaststelling is geldig sinds 20 juni 2023.

De Stad sloot contracten met Fluvius m.b.t. een in pandige distributiecabine en met een operator m.b.t. een GSM site. Deze contracten blijven in beheer van de Stad Gent. De Stad heeft het recht bijkomende contracten te sluiten.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als ontmoetingsplek en solidair restaurant voor de buurt.

In dit kader is het de gebruiker toegelaten zelf activiteiten te verrichten in het in bruikleen gegeven goed dan wel deze activiteiten te laten verrichten/organiseren door (derden/buurtbewoners/), overeenkomstig de bepalingen vermeld onder artikel 9.

Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor handelsdoeleinden of aanverwante bedrijvigheden in hoofdzaak, evenals erediensdiensten en politieke activiteiten van partijen en/of kandidaten tijdens de sperperiode, met uitzondering van geregelde en telkens weerkerende politieke activiteiten die steeds op dezelfde wijze en niet uitsluitend voor verkiezingsdoeleinden worden georganiseerd. Onderhavige overeenkomst is dan ook 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 verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in gebruik gegeven goed. Opslag in functie van de uitbating van het sociaal restaurant en beheer van de kerk is toegestaan.

De gebruiker ziet er op toe dat het gebruik van het in bruikleen gegeven goed in het kader van de genoemde bestemming niet zorgt voor enige overlast, van welke aard ook, voor de gebruiker 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. Stad Gent 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 6 jaar ingaande op 1 oktober 2024.

De bruikleenovereenkomst eindigt van rechtswege op 30 september 2030 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de gebruiker na deze termijn een nieuwe bruikleenovereenkomst 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.

Partijen mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende bruikleenovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 3 maanden voor OCMW Gent en 6 maanden voor de Stad. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven.

Bij het einde van de bruikleenovereenkomst dient de gebruiker het onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de gebruiker werden aangebracht -, in goede staat van onderhoud terug te geven. 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 - HUURPRIJS

Het in bruikleen gegeven goed wordt kosteloos ter beschikking gesteld.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. De gebruiker zal rechtstreeks 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 aan de leverende nutsbedrijven.

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 (zijn gedeelte van) het in gebruik gegeven goed opgelegd, met uitzondering van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

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

ARTIKEL 6 - WAARBORG

De gebruiker dient geen waarborg te stellen.

ARTIKEL 7 - ACCESSOIR OPSTALRECHT

Het goed wordt in gebruik gegeven met een accessoir opstalrecht voor de bouw van een professionele keuken, ten dienste van het solidair buurtrestaurant, in die zin dat de gebruiker het recht heeft op eigen kosten en verantwoordelijkheid infrastructuur, aan te brengen op het in bruikleen gegeven onroerend goed. De door de gebruiker aangebrachte infrastructuur, zelfs al is deze geïncorporeerd met de grond, blijft zijn eigendom voor de duur van de overeenkomst.

Elke, door de gebruiker uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege om niet verworven door de Stad bij het einde van de bruikleenovereenkomst. In geen geval zal de Stad de gebruiker vergoeden voor de gedane investeringen. Niettemin behoudt de Stad zich het recht voor te eisen dat bedoelde constructies op het einde van de overeenkomst worden weggenomen en de ter beschikking gestelde ruimtes in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld op kosten van de gebruiker, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval.

De gebruiker dient te allen tijde in te staan voor de nodige vergunningen, verzekeringen, keuringen, onderhoud en herstellingen etc... die van toepassing zijn op of uitgevoerd moeten worden aan de door hem geplaatste opstallen. Hij vrijwaart de Stad hiervoor van elke aansprakelijkheid.

ARTIKEL 8 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

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

Bij de aanvang van de bruikleenovereenkomst bezorgt de Stad overeenkomstig art. 1720 oud B.W. alle voorhanden zijnde wettelijk verplichte keurings- en onderhoudsattesten van de in het in bruikleen gegeven goed aanwezige installaties en toestellen betreffende elektriciteit, verwarming, brandveiligheid, liften, etc. De gebruiker verklaart een kopie van deze keuringen ontvangen te hebben en er geen opmerkingen bij te hebben.

De gebruiker wordt vrijgesteld van de gevolgen van overheidsreglementeringen die wijzigen of ontstaan na het sluiten van de bruikleenovereenkomst.

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de gebruiker

De gebruiker neemt alle eigenaarsherstellingen en onderhoudswerken op zich overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek.

De gebruiker verbindt zich ertoe het in bruikleen 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. 1 opgenomen bestemming.

De gebruiker neemt alle huurdersherstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van artikel 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek.

De gebruiker staat in voor het schoonmaken van het goed.

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, zoals weergegeven in de lijst in bijlage waarin onder meer de periodiciteit van de toepasselijke keuringen en onderhoud is bepaald.

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

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad

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 9 - VERZEKERINGEN

OCMW Gent 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 OCMW Gent, 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 artikel 3.101 BW.

De Stad Gent verzekert als eigenaar van de Heilig-Hartkerk, het gebouw tegen brand en aanverwante gevaren. De Stad en haar (mede)verzekerende maatschappijen verzaken aan alle verhaal dat zij uit hoofde van voormelde polis eventueel gerechtigd zouden kunnen zijn uit te oefenen tegen OCMW Gent dan wel tegen de occasionele gebruiker, het geval van een zware of opzettelijke fout (kwaadwilligheid) uitgesloten en voor zover de belanghebbenden hun aansprakelijkheid niet hebben laten verzekeren en op voorwaarde dat, bij wijze van wederkerigheid, OCMW Gent dan wel de occasionele gebruiker en hun respectievelijke verzekeraar(s) eveneens afstand doen van alle verhaal dat zij bij een schadegeval zouden kunnen uitoefenen tegen de Stad Gent, alsmede tegen haar (mede)verzekerende maatschappijen.

Voormelde afstand van verhaal toegestaan door de Stad en haar (mede)verzekerende maatschappijen, is niet van toepassing ten voordele van de commerciële sector noch ten voordele van het beheer of gebruik van het gebouw om commerciële doeleinden. In voorkomend geval verbindt OCMW Gent dan wel de occasionele gebruiker er zich toe op grond van artikel 1733 van het oud Burgerlijk Wetboek zich te verzekeren tegenover de eigenaar en tegenover derden, voor de aansprakelijkheid in eerste risico voor de volledige waarde van het goed, 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, waterschade en glasbreuk. Waar vereist, ziet OCMW Gent erop toe dat de occasionele gebruiker over een gepaste verzekering beschikt.

OCMW Gent staat zelf in voor het sluiten van een eventuele verzekering van haar inboedel.

OCMW Gent van het gebouw dient zelf in te staan voor een verzekering objectieve aansprakelijkheid, indien er een publiek toegankelijke gelegenheid wordt uitgbaat.

OCMW Gent sluit verder alle verzekeringen af waartoe hij als beheerder wettelijk verplicht is.

OCMW Gent verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de Stad Gent de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

ARTIKEL 10 - ONDERVERHURING – OVERDRACHT VAN DE BRUIKLEENOVEREENKOMST

Het is OCMW Gent 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.

Het is OCMW Gent toegestaan een overeenkomst te sluiten met Chiro Heilig Hart, die een vaste plek zal krijgen in de kerk.

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 bruikleenovereenkomst, is OCMW Gent 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.

AFDELING II – Beheer van het gebouw

ARTIKEL 11 – BEHEER

OCMW Gent zal instaan voor het beheer van de kerk, de uitbating van het sociaal restaurant, de organisatie van catering en evenementen, het ter beschikking stellen en (vast) verhuren van de zalen. OCMW Gent zal delen van het in gebruik gegeven pand voor welbepaalde periodes ter beschikking te stellen aan natuurlijke personen, verenigingen of organisaties met een cultureel, jeugd-, buurt- of sportgericht karakter. OCMW Gent dient een overzicht van deze terbeschikkingstellingen te bezorgen aan de Dienst Vastgoed van de Stad indien daar om verzocht wordt. Al deze terbeschikkingstellingen mogen niet voor politieke of religieuze doeleinden zijn. Bij twijfel over de aard van verenigingen of activiteiten kan er advies gevraagd worden aan de Dienst Vastgoed van de Stad.

De verfijning van dit beheer wordt verder uitgewerkt in een nog door OCMW Gent op te maken huishoudelijk reglement. Dit reglement wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad en raad voor maatschappelijk welzijn.

ARTIKEL 12 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

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

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

b) indien het gebruik door de gebruiker zou worden stilgelegd voor een onafgebroken periode van meer dan 6 maanden;

In deze gevallen 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 om in onderstaande gevallen de overeenkomst eenzijdig en buitengerechtelijk te ontbinden wegens wanprestatie, indien binnen de veertien dagen niet wordt voldaan aan de bij aangetekend schrijven aan de gebruiker betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de gebruiker:

a) indien de gebruiker de bepalingen van artikel 9 van deze overeenkomst niet naleeft of de betreffende verzekeringscontracten geheel of gedeeltelijk worden ontbonden, geschorst of vernietigd;

b) indien de gebruiker de aard of bestemming van het hierbij in gebruik gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de gebruiker zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 10 van deze overeenkomst;

c) indien de gebouwen en aanhorigheden onvoldoende zouden worden onderhouden;

d) ingeval de gebruiker in gerechtelijke reorganisatie gaat en hij bij enige nieuwe wanprestatie nalaat deze ongedaan te maken binnen de 14 dagen na hiertoe te zijn aangemaand door de Stad, overeenkomstig artikel 35, §1 Wet betreffende de Continuïteit van de Ondernemingen.

e) ingeval de gebruiker in staat van faillissement verkeert of in falings gaat, vastgesteld bij een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing of op aangifte en er openstaande schulden zijn waaraan de gebruiker niet kan voldoen;

f) bij niet-naleving van één of meer andere verbintenissen van deze overeenkomst die voldoende ernstig is om verdere samenwerking onmogelijk te maken.

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de Stad Gent overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de gebruiker worden meegedeeld.

De rechter zal post factum kunnen nagaan of deze wanprestatie voldoende ernstig was om samenwerking uit te sluiten.

De ontbinding zal in dit geval uitwerking hebben 'ex nunc'. De eventuele bedragen betaald als huurvergoeding zullen in deze gevallen definitief verworven zijn door de Stad Gent.

3. Bovendien zal, te rekenen vanaf de datum van de ontbinding, voor iedere dag dat de hierbij in gebruik gegeven goederen niet vrij ter beschikking worden gesteld van de Stad Gent een forfaitaire en vaste vergoeding van tweehonderd vijftig euro (250,00 euro) verschuldigd zijn door de gebruiker, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 13 - EVALUATIE EN OPVOLGING

Halfjaarlijks wordt een opvolgingsoverleg georganiseerd door de Dienst Beleidsparticipatie ism dienst Vastgoed. Het doel is de (samen)werking te evalueren en waar nodig bij te sturen of te versterken.

Jaarlijks zal er een formeel opvolgingsmoment plaatsvinden waarbij de gebruiker de voortgang i.f.v. de initiële doelstellingen duidt. Daarbij stelt de gebruiker een jaarrapport voor. Daarnaast zal de gebruiker het jaarrapport en de voortgang i.f.v. de initiële doelstellingen ook jaarlijks toelichten aan de buurt. De manier waarop dit gebeurt, kan de gebruiker zelf bepalen.

Indien na verloop van tijd blijkt dat deze manier van opvolging bijsturing nodig heeft, dan kan in samenspraak met alle betrokkenen een andere methodiek uitgewerkt worden.

ARTIKEL 14 - 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 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 15 - 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 16 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De gebruiker verbindt zich binnen een termijn van acht dagen, 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 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 emailadres 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 te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het in gebruik gegeven goed te bezichtigen.

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

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 haar 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 twee dagen 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 bruikleenovereenkomst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het in bruikleen genomen goed is gelegen.

De gebruiker kan de bruikleenovereenkomst 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;
- het OCMW Gent op diens maatschappelijke zetel.

Onderhavige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

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

Gent,

Voor de Stad Gent,

Voor het OCMW Gent