



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

GEBRUIKSOVEREENKOMST

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:

- Mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

en die handelen zoals beslist door het college van burgemeester en schepenen,

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

en

2) **BVBA MTM**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ottergemsesteenweg-Zuid 802 ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0555.932.932,

Hier vertegenwoordigd door,

BV MJMT, met als vast vertegenwoordiger Jean-Michel Teerlinck,

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Het perceel grond langsheen de Sint-Niklaaskerk grenzend aan Klein Turkije zal op lange termijn ontwikkeld worden. In afwachting van de definitieve inrichting kan het perceel een tijdelijke invulling krijgen. Sinds 2017 gebruikt BVBA MTM het perceel waar sindsdien een tijdelijk paviljoen (Ray) is geplaatst. De gebruiksovereenkomst d.d. 09/11/2017 is in 2020 verlengd bij bijakte d.d. 24/09/2020 voor een periode van 3 jaar tot 31/10/2023. In 2023 is de overeenkomst hernieuwd voor een periode van 2 jaar tot 30/10/2025. Onderhavige overeenkomst heeft als doel het gebruik te hernieuwen voor een periode van 2 jaar.

V

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Een perceel grond gelegen te 9000 gent, Klein Turkije (palend aan de Sint-Niklaaskerk), met een grootte van ongeveer 150 m², gekend bij het kadaster onder GENT, 3^e afdeling, sectie C, deel van nummer 0288/A en 0289/B (hierna genoemd '*het in gebruik gegeven goed' en aangeduid op het plan in bijlage*).

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal uitsluitend worden bestemd als overdekt publiek toegankelijk terras met bar en speeltuin en dit zonder consumptieverplichting.

De gebruiker zal deze bestemming niet mogen wijzigen zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

Het is de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad.

Deze overeenkomst valt overeenkomstig art.2,2^o Handelshuurwet buiten het toepassingsgebied van de handelshuurwetgeving.

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 en brandbare middelen 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 Stad 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 gebruiker 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.

ARTIKEL 3 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 2 jaar ingaande op 01/11/2025.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op 30/10/2027 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

De opzegging kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren en bedraagt voor beide partijen 12 maanden.

Bij het einde van de overeenkomst beslist de Stad autonoom om de opgerichte constructie (met bijhorende aansluitingen, exclusief de geïnstalleerde toog, speeltoestellen en andere roerende constructies die aanwezig zijn) op het in gebruik gegeven goed kosteloos over te nemen of te laten verwijderen door en op kosten van de gebruiker. De Stad verbindt zich ertoe dit ten laatste 6 maand voor het einde van de overeenkomst mee te delen aan de gebruiker.

ARTIKEL 4 - VERGOEDING EN INDEXATIE

4.1.

De jaarlijkse vergoeding voor het in gebruik gegeven goed werd bij overeenkomst d.d. 24/09/2020 vastgesteld op 18.000,00 EUR, tot op heden geïndexeerd is dat 21.735,36 EUR, dit bedrag zal verder geïndexeerd worden vanaf 01/11/2025 onder de hieronder beschreven methode.

Het verschuldigd bedrag dient betaald te worden tegen elke 1^e dag van de maand in twaalf maandelijkse termijnen.

De vergoeding moet worden gekweten door **overschrijving via een doorlopende opdracht** op rekening BE31091000283955 van de Dienst Vastgoed, met vermelding van de gestructureerde mededeling.

4.2. De vergoeding wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex (basis 2013), waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de vergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

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

basisvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde oktober
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde oktober 2020

De aanpassing van de vergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige vergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

Bij niet-betaling van de vergoeding 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 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 inbegrip van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

ARTIKEL 6 - 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 2.500,00 euro op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening.

Over de waarborgsom, inclusief de gekapitaliseerde interesten, kan alleen worden beschikt na voorlegging van een geschreven akkoord tussen de gebruiker en de Stad opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de overeenkomst of van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

ARTIKEL 7 – ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

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

De gebruiker verbindt zich ertoe deze 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 artikel 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 het burgerlijk wetboek.

De gebruiker staat in voor het schoonmaken van het door hem gebruikte goed.

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.

r

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 9 - OVERDRACHT GEBRUIKSRECHT

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.

ARTIKEL 10 - 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 8 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 9 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 huurschulden 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.

V

Na het verstrijken van voormelde termijn uit de ingebrekestelling, kan de verhuurder 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 bedragen betaald als vergoeding 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 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 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.

Het is de gebruiker verboden om de ruimte tussen de serre en de Sint-Niklaaskerk te gebruiken als stockageruimte gezien dit een te groot risico inhoudt voor de beschadiging van de zijgevel van de kerk.

ARTIKEL 12 - WERKEN EN UITBATING

De gebruiker dient in te staan voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de plaatsing en uitbating van het paviljoen.

De gebruiker staat ook in voor alle kosten die verbonden zijn aan de bouw, het onderhoud en de uitbating ervan.

Bij de bouw en uitbating dienen volgende voorwaarden te worden nageleefd door de gebruiker:

- Het paviljoen is tijdelijk van karakter en de structuur en alle bijhorende onderdelen en werken dienen omkeerbaar te zijn
- Er mogen geen bevestigingen in de kerkgevel of andere elementen aan de Sint-Niklaaskerk worden vastgemaakt
- Het paviljoen dient bestand te zijn tegen wind – en sneeuwbelasting
- De aankleding, vaste en losse inrichting van het paviljoen doen geen afbreuk aan het historisch kader en de nabijheid van de Sint-Niklaaskerk. Dit geldt ook voor het onderhoud, periodieke schoonmaak van het glas en interieur; teneinde geen ontsierend effect te hebben op de Sint-Niklaaskerk en de onmiddellijke omgeving.
- De vier regenwateraflopen van de Sint-Niklaaskerk worden onder het maaiveld geplaatst volgens een tracé met voldoende afstand van de kelders van de oude huisjes. De regenwaterafvoer van het paviljoen worden hierop aangesloten
- Het mangat dat toegang geeft tot de kelder van het voormalig huisnummer 7 wordt aangepast en opnieuw toegankelijk gemaakt met een minimale opening diameter 500 mm, toegang tot deze kelder moet te allen tijde mogelijk zijn.
- De tussenuimte tussen kerkgevel en gevel van het paviljoen (+70cm) is niet toegankelijk voor het publiek, kan niet gebruikt worden als opslagplaats maar dient te allen tijde leeg en onderhouden te zijn. Indien inbreuk hierop wordt vastgesteld, zal de Stad de gebruiker hierover aanschrijven. Als de gebruiker binnen 5 dagen na aanmaning de ruimte niet heeft vrijgemaakt,

dan dient een som van 100,00 euro per dag betaald te worden. De Stad kan na de periode van 5 dagen na de ingebrekestelling ook zelf het gerief verwijderen en nadien de kosten doorrekenen aan de gebruiker.

- De regenwaterafvoer/drainage van de ruimte tussen de kerkgevel en de gevel van het paviljoen dient te allen tijde gewaarborgd te worden.
- De evacuatiweg via de zijdeur van de Sint-Niklaaskerk dient te allen tijden gevrijwaard te blijven, obstakelvrij en volgens de richtlijnen van de brandweer.
- De aansluiting van nutsvoorzieningen en afvoer grijs water wordt op eigen beheer aangevraagd en geïnstalleerd.
- Het geluidsniveau gegenereerd door elektronisch versterkte muziek mag maximaal 85 dB(A) LAeq, 15 min bedragen (achtergrondmuziek). Er moet ook steeds voldaan worden aan de omgevingsnormen voor geluid (Vlarem).

ARTIKEL 13 – GEDEELTE SPEELRUIMTE

De gebruiker verbindt zich ertoe om in het paviljoen speeltuigen te voorzien volgens de gemaakte afspraken met de stedelijke Jeugdendienst (zoals aangeduid op plan in bijlage 2).

Indien de gebruiker wijzigingen wenst aan te brengen waardoor de speelruimte zou verminderen, dient hij daarvoor over een toestemming te beschikken van de stedelijke Jeugdendienst.

De gebruiker dient de aanwezige speeltuigen te onderhouden en te laten keuren volgens de wettelijke voorschriften.

De speelruimte dient dagelijks minimaal publiek toegankelijk te zijn van 9u tot 20u.

ARTIKEL 14 - 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 15 - 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 accounting@mtmgroupp.be. 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 overeenkomst 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.

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,

Opgemaakt in drievoud, op 30/10/2025 te Gent, elke partij verklarende een exemplaar te hebben ontvangen, het derde bestemd zijnde voor de registratie.

Voor de Stad Gent,

Voor de gebruiker,



Jean-Michel Teerlinck