



Departement Facility Management | Dienst Vastgoed

BEHEERSOVEREENKOMST voor het beheer van het ontmoetingscentrum NIEUWE MELAC

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) **De vereniging zonder winstoogmerk "Ontmoetingscentrum Zwijnaarde"**, met maatschappelijke zetel te 9052 Zwijnaarde, Dorpsstraat 31, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder nummer 831.343.052.

Hier, overeenkomstig artikel 6 van haar statuten, vertegenwoordigd door:

- Tom Van Wynsberge, voorzitter;
- Peter Provenier, secretaris,

ondergetekende anderzijds, en hierna genoemd '**de vzw**' of '**de beheerder**',

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

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

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

Bij akte verleden op 26 januari 2010 heeft de Stad de feestzaal Melac, gelegen te 9052 Zwijnaarde, Dorpsstraat 31, in erfpacht genomen van de eigenaar vzw Melac, met ingang vanaf 1 november 2009, voor een periode van 99 jaar.

Op 22 februari 2011 heeft de Stad een beheersovereenkomst voor 9 jaar gesloten met vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde, opgericht als vereniging van Zwijnaardse verenigingen, voor het beheer van de toenmalige feestzaal Melac, als een ontmoetingscentrum voor meerdere verenigingen/gebruikers. Deze beheersovereenkomst is ingegaan op 1 april 2011 om te eindigen op 31 maart 2020.

De Stad heeft de feestzaal gesloopt en een nieuw ontmoetingscentrum in passiefbouw opgericht. Het nieuwe gebouw werd in gebruik genomen als ontmoetingscentrum 'Nieuwe Melac'.

In zitting van 2 april 2020 werd de nieuwe beheersovereenkomst met vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde, ingaande op 1 april 2020 en eindigend op 31 maart 2026, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Onderhavige overeenkomst heeft als doel de voorwaarden vast te leggen voor het beheer van het goed 'Nieuwe Melac', voor de periode 1 april 2026 t.e.m. 31 maart 2029.

OVEREENKOMST

AFDELING I - VOORWAARDEN VAN GEBRUIK VAN HET GOED

ARTIKEL 1 - VOORWERP

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

Het Ontmoetingscentrum Zwijnaarde "de Nieuwe Melac", gelegen te 9052 Zwijnaarde, Dorpsstraat 31, met een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 2.237 m² en omvattende:

- een ondergrondse verdieping met technieken, berguimtes en fietsenstalling;
- een gelijkvloers met polyvalente zaal met podium, keuken, bergingen, sanitair en een ruimte voor de uitbating van een taverne;
- een eerste verdieping met 3 polyvalente zalen waarvan 1 met keuken, 2 bureauruimtes waarvan 1 met keuken en sanitair,

gekend bij het kadaster onder GENT, 24^{ste} afdeling, sectie C, onder het nummer 429/A/2 (hierna genoemd 'het goed' of 'het ontmoetingscentrum').

Het in beheer gegeven goed is aangeduid en afgebeeld in kleur op het plan in bijlage.

De beheerder verklaart het goed in beheer te hebben en 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 beheer gegeven goed werd beschreven in een tegensprekelijke en omstandige plaatsbeschrijving met addendum d.d. 18 maart 2021.

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

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

Voor de verdere afspraken tussen de verschillende gebruikers omtrent het gebruik van het goed wordt verwezen naar Afdeling II van deze overeenkomst betreffende het beheer van het goed en naar het huishoudelijk reglement dat door de beheerder werd opgemaakt.

ARTIKEL 2 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven goed zal worden bestemd als ontmoetingscentrum voor de wijk, voor culturele programmatie in de wijk, ter stimulering van bewonersparticipatie, op maat van de wijk en met een directe positieve bijdrage aan sociale cohesie, en dit overeenkomstig het doel van de vzw.

De beheerder kan bijkomstige commerciële en winstgevende activiteiten stellen binnen wat toegelaten is volgen zijn statutair belangeloos doel en de toepasselijke regelgeving. Het is niet toegelaten het goed aan te wenden voor activiteiten van politieke of religieuze aard. Onderhavige overeenkomst is niet onderworpen aan de Wet op de Handelshuurovereenkomsten.

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

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

Het is de beheerder verboden gevaarlijke producten, brandbare middelen, drank, voedingswaren, edm. op te slaan in het in beheer gegeven goed. Opslag in functie van de werking is toegestaan.

De beheerder is in haar beheersreglement waakzaam voor overlast voor de buurt en omgeving en kan desgevallend gebruikers sanctioneren of uitsluiten van verder gebruik en/of overlast melden aan de bevoegde instanties.

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

De beheerder zal te allen tijde over al de eventueel nodige administratieve toelatingen en administratieve 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 administratieve vergunningen nodig voor het uitoefenen van de activiteiten van de beheerder.

De Stad wordt op de hoogte gebracht als de beheerder een omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten (klasse 2/1) aanvraagt en/of als de beheerder een melding (klasse 3) doet en/of als de beheerder 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 3 jaar ingaande op 1 april 2026.

De beheersovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 maart 2029 en kan in geen geval stilzwijgend verlengd worden.

Indien de beheerder na deze termijn een nieuwe beheersovereenkomst wenst af te sluiten dient hij de Stad hiertoe - minimum 3 maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst - in kennis te stellen (via mail). De Stad beslist autonoom of hier kan worden op ingegaan.

De beheerder en de Stad mogen steeds bij aangetekend schrijven een einde stellen aan de lopende beheersovereenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn van 6 maanden voor beide partijen. De opzegtermijn begint te lopen de 1^{ste} van de maand volgend op de maand waarin de opzegging ter kennis werd gegeven. Geen van beide partijen kan een verbrekingsvergoeding eisen.

Bij het einde van de beheersovereenkomst dient de beheerder het onroerend goed, - met inbegrip van alle verfraaiingen, verbouwingen en verbeteringen die door de beheerder 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 - VERGOEDING

De beheerder dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van gebruik. De Stad Gent dient geen beheersvergoeding te betalen voor het beheer van het goed door de beheerder

De beheerder geeft de ruimten in gebruik overeenkomstig de modaliteiten, bepaald in Afdeling 2 van de onderhavige overeenkomst. De inkomsten uit het gebruik worden door de beheerder voor zijn rekening geïnd.

ARTIKEL 5 - NUTSVOORZIENINGEN EN KOSTEN

5.1. De beheerder zal rechtstreeks instaan voor de betaling van het verbruik van gas, 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. Daarnaast zal de beheerder ook instaan voor de betaling van zijn verbruik van groene elektriciteit via facturatie door de Stad. Ingevolge de plaatsing van zonnepanelen maakt de vzw met ingang van de inwerkingstelling van deze zonnepanelen op datum van 10.10.2018 gebruik van lokaal geproduceerde elektriciteit, die de Stad afneemt van de eigenaar van de zonnepanelen, zijnde SHV Energent cvba - Beau Vent cvba. Dit verbruik zal door de Stad doorgerekend worden aan de vzw aan het meest gunstige tarief. Dat is ofwel het vast tarief dat door de THV Energent cvba - Beau Vent cvba aan de Stad wordt gefactureerd, hetzij het variabel tarief dat de vzw betaalt voor de netstroom overeenkomstig artikel 5.1 van deze overeenkomst.

Hiervoor zal de vzw facturen ontvangen van de Stad waarop volgende elementen vermeld staan:

- De hoeveelheid afgenomen stroom van de zonnepanelen,
- Het nettatarief voor de overeenstemmende periode.

De Stad zal tweemaal per jaar een factuur opmaken.

5.3. De beheerder 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 beheer gegeven goed opgelegd, met uitzondering van de onroerende voorheffing voor zover die verschuldigd zou worden.

5.4. 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 6 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze beheersovereenkomst heeft de beheerder een waarborg ten bedrage van 2.500 euro gesteld op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening. Deze waarborg blijft behouden gedurende de duur van onderhavige overeenkomst.

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

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

ARTIKEL 7 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

A. Levering

Het goed wordt in beheer gegeven in goede staat van uitvoering van het nieuwbouwproject 'oprichten passiefbouw ontmoetingscentrum Zwijnaarde' volgens bestek BOU/2014/081-ID2453, goedgekeurd in de gemeenteraad van 26 januari 2015 en definitief opgeleverd op 6 maart 2018.

Het goed is door de Stad ingericht, gemeubileerd en uitgerust met onder meer klank- en lichtinstallatie, lichtbrug, projectietoestellen en professionele keuken, volgens aangehechte lijst. Alle verdere installaties, uitbreidingen, herstelling en vernieuwing van de inrichting evenals de inrichting van de drankgelegenheden, is ten laste van de beheerder. Bij de ontruiming van het goed op het einde van deze overeenkomst (of ingeval van voortijdige beëindiging) heeft de Stad de keuze om ofwel de eigen inrichting van de beheerder kosteloos over te nemen, ofwel te vragen aan de beheerder om de eigen inrichting te verwijderen.

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

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

B. Onderhoud en herstellingen ten laste van de beheerder

De beheerder verbindt zich ertoe het in beheer 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 beheerder 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.

In afwijking van de artikelen 1754 e.v. van het oud Burgerlijk Wetboek zal de beheerder instaan voor het ruimen van de septische putten.

C. Onderhoud en herstellingen ten laste van de Stad

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

De beheerder 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.

De Stad zal gedurende de contractperiode instaan voor het onderhoud aan het gebouwbeheersysteem en alle daaraan verbonden technische installaties, de brand- en inbraakdetectie, en de lift.

D. Zonnepanelen: onderhoud en herstellingen ten laste van SHV Energent cvba - Beau Vent cvba

In opdracht van de Stad werden er op 10.10.2018 zonnepanelen geplaatst op het dak van het goed. De SHV Energent cvba - Beau Vent cvba heeft deze zonnepanelen gefinancierd en geplaatst en dient deze te onderhouden gedurende 20 jaar. De beheerder verbindt er zich toe om SHV Energent cvba - Beau Vent cvba hiertoe toegang te verlenen tot het goed.

E. Veranderingen of verbeteringen

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

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

De beheerder 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 beheerder te dwingen op eigen kosten alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

Indien de beheerder 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 beheerder, volgens de richtlijnen te verstrekken door de Dienst Vastgoed en onder haar toezicht.

ARTIKEL 8 - VERZEKERINGEN

De beheerder 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 beheer gegeven goed gebeurt op eigen risico van de beheerder, 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 beheer gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 oud burgerlijk wetboek.

De beheerder verbindt zich ertoe gedurende de ganse huurperiode, voor de volledige waarde van het in beheer gegeven goed, zijn huurdersaansprakelijkheid op grond van art. 1733 oud 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 bliksemingslag.

De beheerder 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.

De zonnepanelen! op het dak van het goed zijn eigendom van SHV Energent cvba - Beau Vent cvba. Contractueel is Energent gehouden om hiervoor een brandverzekering te sluiten. De beheerder dient de aanwezigheid van zonnepanelen te melden aan zijn brandverzekeraar en de eventuele gevolgen van de aanwezigheid van de zonnepanelen op zijn verzekering te aanvaarden.

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

ARTIKEL 9 - ONDERVERHURING - HUUROVERDRACHT - GEBRUIKSRECHT

Het is de beheerder verboden zijn huurrecht 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 de drankgelegheid wordt een uitzondering toegestaan. Het is de beheerder toegelaten de uitbating van de drankgelegheid bij het goed in exploitatie te geven aan een derde. De beheerder waakt erover dat het goed in hoofdzaak gecatalogeerd wordt als een ontmoetingscentrum en niet als een horecazaak.

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

In geval van door de Stad goedgekeurde overdracht van de beheersovereenkomst, is de beheerder 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.

AFDELING II - BEHEER VAN HET GOED

De definitie van de in deze afdeling gebruikte begrippen zoals 'betoelaagde en/of erkende Gentse verenigingen en gelijkgestelden', 'wekerende politieke activiteiten', 'erediensten' en 'de Groep Gent', - zoals in deze afdeling gemarkeerd met een sterretje (*) - maar ook een aantal andere begrippen zoals 'sociaal-culturele activiteiten', 'buurtactiviteiten', 'andere activiteiten' en 'bewonersgroep' is deze die opgenomen is in het algemeen huishoudelijk reglement voor het gebruik van zalen van de Stad Gent.

ARTIKEL 10 - VOORWERP VAN HET BEHEER

Het beheer van het Ontmoetingscentrum omvat alle activiteiten die gepland worden in de feestzaal, in de drankgelegheid en in alle andere lokalen van het gebouw gelegen Dorpsstaat 31. Ook het buitenterras en de buitenterreinen kunnen in het kader van geplande activiteiten gebruikt worden.

Het beheer behelst onder meer het ter beschikking stellen van de verschillende ruimtes aan diverse gebruikers, het laten uitbaten van de drankgelegheid, het instaan voor de goede orde, de zorg voor het gebouw en het uitvoeren van onderhouds- en andere werken overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van huidige overeenkomst.

Uitgesloten activiteiten zijn:

- a. Activiteiten die strijdig zijn met de wet, de openbare orde of de goede zeden;
- b. Activiteiten die in het algemeen of in een bepaalde zaal een groot risico op schade of overlast inhouden;

- c. 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;
- d. Erediensten (*).

De voorwaarden van afdeling II betreffende het beheer kunnen worden geëvalueerd en desgevallend worden aangepast.

ARTIKEL 11 - MODALITEITEN INZAKE GEBRUIK

10.1. De vzw staat in voor de terbeschikkingstelling van de infrastructuur bij de **prioritaire doelgroepen** rekening houdend met **drie onderscheiden categorieën van gebruikers**, die hier in volgorde van voorrang worden opgesomd:

1. **Verenigingen uit Zwijnaarde:** alle verenigingen uit Zwijnaarde, zowel feitelijke als verenigingen met rechtspersoonlijkheid, met werking in Zwijnaarde.
2. **Betoelaagde en/of erkende Gentse verenigingen en gelijkgestelden(*)**
3. **Derden:** particulieren, bedrijven, niet-erkende Gentse verenigingen, verenigingen van buiten Gent (deze opsomming is niet-limitatief).

De beheerder ziet er op toe dat de verschillende verenigingen uit Zwijnaarde bij voorrang kans hebben om gebruik te maken van de infrastructuur

De beheerder dient een regeling uit te werken voor de wijze van reservatie en de reservatieperiode.

De modaliteiten van gebruik en elke wijziging ervan worden opgenomen in het door de beheerder op te maken gebruiksreglement dat kenbaar wordt gemaakt aan de Stad evenals aan de gebruikers. De Stad kan te allen tijde een overzicht van alle reservaties opvragen bij de beheerder die dit onverwijld zal meedelen.

10.2. Stadsdiensten

Stadsdiensten en diensten van de Groep Gent (*) kunnen 10 keer per jaar gebruik maken van de grote zaal, en 20 keer per jaar de andere zalen, voor het organiseren van eenmalige activiteiten zonder betaling van huur noch verzekeringen. Zij dienen hiervoor bij reservatie rekening te houden met de beschikbaarheid. De beheerder kan voor dit gebruik wel de kosten aanrekenen als bedoeld in artikel 13 van onderhavige overeenkomst. Artikel 14 van deze overeenkomst is niet van toepassing op de stadsdagen. Na afloop van de activiteit en bij eventuele schade aan het gebouw kan een kostennota opgemaakt worden op basis van een plaatsbeschrijving.

10.3. Repetitief gebruik

Gebruikers die wekelijks, om de twee weken of maandelijks op een vaste dag de ruimtes willen gebruiken, kunnen met de beheerder een contract afsluiten, eventueel met aangepaste tarieven indien zo bepaald in het gebruiksreglement, op voorwaarde dat activiteiten/verhuringen op andere data/uren niet in het gedrang komen.

10.4. Langdurig gebruik

De beheerder kan uitzonderlijk een contract voor permanent en exclusief gebruik van een ruimte afsluiten met gebruikers. Dit kan alleen wanneer de Stad hiervan voorafgaand wordt in kennis gesteld en op voorwaarde dat deze ruimte niet als polyvalente ruimte is ingericht. De beheerder kan hiervoor aangepaste tarieven aanrekenen.

ARTIKEL 12 - VERGOEDING VOOR GEBRUIK VAN DE ZALEN

De beheerder zal een gebruiksreglement opmaken en publiceren, waarbij een onderscheiden tarifiering per categorie van gebruikers moet blijken.

11.1. Categorieën 1 en 2 dienen de zalen steeds gratis te kunnen gebruiken voor hun activiteiten zonder winstoogmerk.

11.2. De tarieven voor gebruik door categorie 1 en 2 voor activiteiten met winstoogmerk en door categorie 3 voor alle soorten activiteiten kunnen wij bepaald worden door de beheerder.

De tarieven en elke wijziging ervan dienen kenbaar te worden gemaakt aan de stad evenals aan de gebruikers. de tarieven dienen te worden opgenomen in het gebruiksreglement.

11.3. Voor de stadsdagen is er geen vergoeding voor het gebruik van de infrastructuur.

De inkomsten van de zalenverhuur worden geïnd door de beheerder en zijn voor rekening van de beheerder. De eventuele opbrengsten dienen geïnvesteerd te worden in opdrachten kaderend binnen deze in de beheersovereenkomst.

ARTIKEL 13 – AANREKENING VAN KOSTEN

De beheerder kan afzonderlijke kosten aan de gebruiker aanrekenen voor onder meer:

1. verzekering: in casu een brandverzekering en een verzekering burgerrechtelijke en contractuele aansprakelijkheid;
2. schoonmaak;
3. nutsvoorzieningen;
4. afvalophaling;
5. billijke vergoeding;
6. gebruik van keuken en keukenuitrusting, licht- en geluidsinstallatie, toneeluitrusting, podium, berging en andere faciliteiten;
7. eventueel aangerichte schade;
8. annulatiekosten.

Deze aanrekening, die enkel kostendekkend mag zijn, zal de beheerder opnemen in het gebruiksreglement van het ontmoetingscentrum.

Ook voor stadsdagen kunnen kosten aangerekend worden door de beheerder.

ARTIKEL 14 – HET STELLEN VAN EEN WAARBORG

De beheerder kan in het gebruiksreglement voorzien dat de gebruikers een waarborg voor het gebruik van de infrastructuur moeten stellen bij de beheerder. Het bedrag en de modaliteiten van de waarborg dienen duidelijk te worden omschreven.

ARTIKEL 15 – EXPLOITATIE VAN DE DRANKGELEGENHEID

De beheerder kan voor de uitbating van de drankgelegenheid een overeenkomst sluiten met een externe exploitant. Een handelshuurovereenkomst is hier uitgesloten.

Deze exploitatieovereenkomst zal de duur van onderhavige beheersovereenkomst niet mogen overschrijden.

Bij het zoeken van een uitbater voor de drankgelegenheid dient de markt geraadpleegd te worden en dienen de regels van gelijkheid onder de kandidaten gerespecteerd te worden.

De uitbating van de drankgelegenheid is een bijkomstige activiteit, ondergeschikt aan de beheerstaken van de beheerder van het ontmoetingscentrum.

De beheerder kan zelf de vergoeding voor de exploitatie van de drankgelegenheid bepalen. Deze vergoedingen worden geïnd door en voor rekening van de beheerder.

ARTIKEL 16 – BEZETTINGSCAPACITEIT

De maximumcapaciteit van de verschillende zalen wordt bepaald door de Brandweer en is opgenomen in het Brandweerverslag. De bezettingscapaciteit van een zaal moet ook duidelijk aangegeven worden in de zaal.

ARTIKEL 17 – OVERLAST

De beheerder staat in voor de beperking van de (geluids-)overlast.

ARTIKEL 18 – ROOKVERBOD

De beheerder ziet er streng op toe dat de wet op het rookverbod gerespecteerd wordt door de gebruikers.

ARTIKEL 19 – AANSPRAKELIJKHEID

De-Stad kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van activiteiten met betrekking tot het beheer van deze beheersovereenkomst.

ARTIKEL 20 - RAPPORTERING EN EINDE VAN HET BEHEER

Gedurende de volledige duur van het beheer kan de Stad een werkingsrapport betreffende de aanvragen van terbeschikkingstelling aan derden opvragen. Bij het beëindigen van de beheersovereenkomst, ook voortijdig zal de beheerder verantwoording afleggen betreffende het beheer en het goed in goede staat van onderhoud teruggeven aan de Stad. Alle kosten worden door de beheerder vereffend. Alle onderhoudscontacten, verzekeringscontacten en abonnementen worden beëindigd in overleg met de Stad. De Stad neemt geen enkele verplichting van overname of verderzetten van contracten op zich.

Met de Stad zal er overleg gepleegd worden betreffende de boekingen van de zaal in de periode na het beëindigen van de beheersovereenkomst en betreffende eventueel ontvangen voorschotten betreffende deze boekingen.

De uitbating van de drankgelegenheid neemt een einde uiterlijk bij de beëindiging van de beheersovereenkomst.

AFDELING III – ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 21 - UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING - BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING WEGENS WANPRESTATIE

1. In volgende gevallen wordt de beheersovereenkomst, met inbegrip van de exploitatieovereenkomst betreffende de drankgelegenheid, van rechtswege ontbonden, zonder dat hiertoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist door de Stad:

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

b) indien het gebruik door de beheerder 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 beheerder 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 beheerder betekende ingebrekestelling, zonder dat dit enig recht geeft op schadevergoeding door de beheerder:

a) indien de beheerder 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 beheerder de aard of bestemming van het hierbij in beheer gegeven goed zou wijzigen zonder vereiste toestemming van het college van burgemeester en schepenen of indien de beheerder zijn rechten overdraagt in strijd met artikel 9 van deze overeenkomst;

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

d) ingeval de beheerder 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 beheerder 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 beheerder 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 overgaan tot de eenzijdige buitengerechtelijke ontbinding van deze overeenkomst. Deze beslissing dient bij aangetekend schrijven aan de beheerder 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 beheer 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 beheerder, onverminderd het recht van de Stad Gent de werkelijk geleden schade te bewijzen wanneer deze groter zou zijn dan voormeld forfait.

ARTIKEL 22 - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot te voeren publiciteit is het de beheerder 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 beheerder 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 23 - NON-DISCRIMINATIE

De beheerder engageert zich ertoe de non-discriminatie clause 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 clause 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 24 - SLOTBEPALINGEN

De administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst wordt door de Dienst Vastgoed waargenomen. De beheerder 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 beheerder 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 beheerder gehouden dit door te geven aan de Stad, bij gebreke waaraan de Stad haar communicatie bevrijdend kan versturen naar het oude adres.

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

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

Bij beëindiging van de overeenkomst, gedurende de termijn van opzeg, alsook ingeval van verkoop van het in beheer gegeven goed, zal de beheerder 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 beheer gegeven goed kunnen bezichtigen en dit twee dagen per week, vrijelijk te bepalen door de beheerder.

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

De beheerder zal de beheersovereenkomst op zijn kosten laten registreren bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het in beheer gegeven goed is gelegen.

De beheerder kan de beheersovereenkomst in een registratiekantoor of zelf online registreren via de applicatie MyRent.

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

Wanneer de beheerder nalaat het contract te registreren, zal het bedrag van de eventueel verschuldigde boete aangerekend worden aan de beheerder, 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 beheerder in het beheer geven goed/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.

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

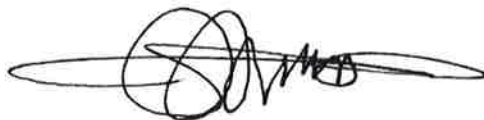
Voor de Stad Gent,

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

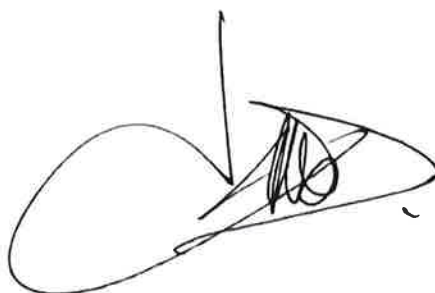
Mieke HULLEBROECK
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Hafsa EL-BAZIOUI
Eerste schepen en schepen van
Participatie, Buurtwerk,
Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en
Digitalisering

Voor de beheerder,



Tom Van Wynsberge
Voorzitter



Peter Provenier
secretaris