

Beheersovereenkomst tussen het stadsbestuur van Gent en VZW Ontmoetingscentrum Zwijnaarde

Voor het beheer van het Ontmoetingscentrum in Zwijnaarde

Tussen

De Stad Gent, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. 22 februari 2011 voor wie handelen:

- a) De heer Christophe Peeters, schepen (voor de burgemeester bij delegatiebesluit van 3 januari '07 e.v.)
- b) De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris,
beiden met zetel ten stadhuize,
ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "de Stad",

en

de **vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde**, afgekort **vzw OCZw**, ondernemingsnummer 0831.343052, opgericht op 25.10.2010 en waarvan de oprichtingsstatuten gepubliceerd zijn in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 03.12.2010 onder nummer *10176321*, met zetel Dorpsstraat 31 te 9052 Zwijnaarde

hier vertegenwoordigd door haar raad van bestuur voor wie optreden:

- a) De heer Lieven De Wilde, voorzitter, wonende Tramstraat 1/d te 9052 Zwijnaarde
- b) De heer Tom Van Wynsberge, secretaris, wonende Hondelee 27 te 9052 Zwijnaarde,
hierna genoemd "de beheerder";

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

“De Stad Gent treedt hier enkel op als erfpachter van de in gebruik gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden als administratieve overheid, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.”

De Stad wenst het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst ter beschikking te stellen van meerdere gebruikers.

De Stad wenst hiervoor een overeenkomst af te sluiten met de vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde, die zal instaan voor het beheer van betreffend pand en voor de terbeschikkingstelling aan meerdere verenigingen/gebruikers.

Op het meerjarenplan heeft de Stad Gent op de begroting 2012 een bedrag voorzien voor een nieuwbouw voor het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige overeenkomst.

OVEREENKOMST

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

een **feestzaal** met aanhorigheden op en met **grond**, verder genaamd Ontmoetingscentrum Zwijnaarde, afgekort OCZw, gestaan en gelegen te Zwijnaarde, gekadastraerd Dorpsstraat +29, onder de 24ste afdeling, sectie C, perceelnummer 429/A/2, met een oppervlakte van 1.477 m², eigendom van de VZW MELAC sedert 20 oktober 2004, en met ingang van 1 november 2009 in erfpacht gegeven aan de Stad bij akte notarieel verleden op zesentwintig januari tweeduizend en tien.

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

Bij ontruiming van het goed zal een nieuwe en vergelijkende plaatsbeschrijving van het gebruikte goed worden opgemaakt.

De kosten van de plaatsbeschrijving vallen uitsluitend ten laste van de stad.

Voor de verdere afspraken tussen de verschillende gebruikers omtrent het gebruik van het gebouw wordt verwezen naar Afdeling II van deze overeenkomst betreffende het beheer van het gebouw en naar het huishoudelijk reglement dat door de beheerder van het gebouw zal worden opgemaakt in overleg met dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

AFDELING I - Voorwaarden van gebruik van het gebouw

ARTIKEL 1 - BESTEMMING, GEBRUIK

Het in gebruik gegeven gebouw zal uitsluitend worden bestemd als ontmoetingscentrum.

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

Met uitzondering van de drankgelegenheid is het de gebruiker verboden zijn gebruiksrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of onder te verhuren, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.

De beheerder zal de drankgelegenheid in handelshuur geven of tijdelijk in beheer geven aan een erkend vastgoedbeheerder, overeenkomstig de modaliteiten opgenomen in Afdeling III van deze overeenkomst.

ARTIKEL 2 - DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

De beheersovereenkomst wordt gesloten voor 9 jaar ingaande op 1 april 2011 om te eindigen op datum van 31 maart 2020.

Verlenging, onder andere met het oog op het in overeenstemming brengen van de duur van de beheersovereenkomst met deze van de handelshuur betreffende de drankgelegenheid, kan te allen tijde worden aangevraagd door de beheerder doch uiterlijk 6 maand voor het einde van de beheersovereenkomst. De Stad beslist autonoom of er hieraan een gevolg kan worden gegeven.

De wetgeving op de handelshuur kan in geen geval van toepassing zijn op deze beheersovereenkomst.

De beheersovereenkomst eindigt van rechtswege bij het beëindigen van het erfpachtrecht van de Stad zijnde op 31 oktober 2108.

De overeenkomst alsook de handelshuurovereenkomst betreffende de drankgelegenheid eindigt van rechtswege bij ontbinding van de rechtspersoon van de beheerder als vereniging.

De opzegging kan door middel van een aangetekend schrijven te allen tijde gebeuren en bedraagt voor beide partijen 1 jaar. Geen van beide partijen kan een verbrekingsvergoeding eisen.

ARTIKEL 3 - KOSTELOOS KARAKTER VAN HET GEBRUIK

De beheerder dient geen vergoeding te betalen voor zijn recht van gebruik.

De Stad dient geen vergoeding te betalen voor het uitoefenen van het beheer door de beheerder.

ARTIKEL 4 - NUTSVOORZIENINGEN + LASTEN

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

De beheerder neemt tevens alle taksen en belastingen op zich door de Federale Staat, de Vlaamse Gemeenschap, de Provincie of de Gemeente, nu of later voor zijn gedeelte van het goed opgelegd, doch met uitsluiting van de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 5 - WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van deze gebruiksovereenkomst zal door de beheerder een waarborg ten bedrage van 750 euro worden gesteld hetzij door storting op een geïndividualiseerde huurwaarborgrekening hetzij door het stellen van een bankgarantie op het eerste verzoek.

Bij het in gebruik nemen van de voorziene nieuwbouw kan de waarborg desgevallend worden opgetrokken op eenzijdig verzoek van de Stad. Dit bedrag kan maximum tot een bedrag van 2.500 euro worden opgetrokken.

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

ARTIKEL 6 - ONDERHOUD, (GROTE) HERSTELLINGEN EN VERANDERINGEN

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

De beheerder 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 art. 1 opgenomen bestemming.

De beheerder neemt alle herstellingen en onderhoudswerken op zich, hem door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van de bepalingen betreffende de huur opgenomen in het burgerlijk wetboek.

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

Wanneer er schade n.a.v. vandalisme wordt vastgesteld los van een verhuring, moet de beheerder hiervan een proces-verbaal laten opmaken door de Politie. Op basis van dat proces-verbaal zal deze schade hersteld worden door de Stad.

De Stad staat in voor alle grote herstellingen en onderhoudswerken haar door de wet en/of door de plaatselijke gebruiken opgelegd, in navolging van de bepalingen betreffende de huur opgenomen in het 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 de beheerder voorafgaand aan het uitvoeren van grote herstellingen en onderhoudswerken hiervan tijdig in kennis stellen en overleg plegen.

De Stad plant brandbeveiligingswerken aan de zaal met een duur van maximum zestig werkdagen in het voorjaar 2011. Deze werken zullen worden uitgevoerd na overleg met de beheerder.

Rekening houdend met een voorziene sloop van het Ontmoetingscentrum Zwijnaarde in 2012 kan de Stad autonoom beslissen om bepaalde werken niet uit te voeren tenzij dit het beheer onmogelijk zou maken of tenzij de werken door de regelgeving verplicht worden gesteld.

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

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

De beheerder zal geen werken uitvoeren vooraleer de plannen en de wijze van uitvoering door de Dienst Vastgoedbeheer 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 Stad en onder haar toezicht.

ARTIKEL 7 - VERZEKERINGEN

De beheerder verbindt zich ertoe gedurende de ganse gebruikperiode, voor de volledige waarde van het ter beschikking gestelde goed, zijn aansprakelijkheid tegenover de Stad en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De beheerder moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

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

AFDELING II - Beheer van het gebouw

ARTIKEL 8 - VOORWERP VAN HET BEHEER

Het beheer van het Ontmoetingscentrum Zwijnaarde omvat alle activiteiten die gepland worden in de feestzaal, in de drankgelegheid en in alle lokalen van het gebouw gelegen Dorpsstraat 31. Ook op de buitenterreinen kunnen er eventueel activiteiten worden gepland.

Het beheer behelst onder meer het ter beschikking stellen van de polyvalente 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 kleine niet-structurele onderhoudswerken overeenkomstig de bepalingen van artikel 6 van huidige overeenkomst.

ARTIKEL 9 - DUUR

Het beheer neemt een aanvang op 01.04.2011 om te eindigen na 9 jaar zijnde op 31.03.2020. Verlenging is mogelijk overeenkomstig de bepalingen van artikel 2 van huidige overeenkomst.

De voorwaarden van afdeling II betreffende het beheer kunnen worden geëvalueerd en desgevallend worden aangepast bij het in gebruik nemen van de nieuwbouw.

ARTIKEL 10 - Modaliteiten inzake gebruik

De beheerder dient rekening te houden met drie categorieën van gebruikers:

1. Zwijnaardse socio-culturele verenigingen (inclusief sportclubs, scholen, erkende geloofsgemeenschappen met werking in Zwijnaarde), verder categorie 1 genoemd;
2. (Andere) betoelaagde en/of erkende Gentse socio-culturele verenigingen, verder categorie 2 genoemd;
3. Andere gebruikers (particulier, bedrijf, niet-erkende Gentse vereniging, vereniging buiten Gent...), verder categorie 3 genoemd.

De beheerder ziet er op toe dat de verschillende Zwijnaardse verenigingen 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 Huishoudelijk Reglement 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.

De lijst van betoelaagde en/of erkende Gentse verenigingen (hier categorie 2 genoemd) is deze die gehanteerd wordt door de Stad en die ter beschikking van de beheerder zal worden gesteld. Als betoelaagde en/of erkende vereniging wordt beschouwd: een vereniging die op het ogenblik van de beschikbaarstelling wordt betoelaagd en/of erkend door het Stadsbestuur van Gent.

Worden gelijkgesteld met de door de stad Gent betoelaagde en/of erkende verenigingen (hier categorie 2 genoemd):

1. de in de Stad gevestigde onderwijsinstellingen;
2. politieke partijen vertegenwoordigd in de Gentse gemeenteraad;
3. het Rode Kruis van België;
4. de Koning Boudewijnstichting;
5. instellingen die de oorlogsslachtoffers, de gehandicapten, de bejaarden, de beschermde minderjarigen of de Gemeenschappen bijstaan en die, na advies van de raadgevende instellingen van de Staat of van de Gemeenschappen tot wiens bevoegdheid die bijstand behoort, worden erkend door de bevoegde organen van de Staat of van de Gemeenschappen en door de Minister van Financiën voor de toepassing van de belastingwet, zoals bedoeld in art. 104, 3°, e, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van 10 april 1992;
6. instellingen voor hulpverlening aan ontwikkelingslanden die als dusdanig erkend zijn door de Minister tot wiens bevoegdheid de ontwikkelingssamenwerking behoort, zoals bedoeld in art. 104, 4° van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van 10 april 1992.

De Stad kan een aantal keren per jaar gratis gebruik maken van de infrastructuur. Voor de Grote Zaal wordt dit gebruik door de Stad beperkt tot 10 maal per jaar. De Stad dient bij reservatie rekening te houden met de beschikbaarheid volgens de regels van het door de beheerder op te maken Huishoudelijk Reglement. De beheerder kan voor dit gebruik door de Stad kosten aanrekenen overeenkomstig artikel 13 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 11 - Tarieven

De beheerder dient bij de tarifiering onderscheid te maken tussen de soort activiteit die de gebruiker wenst te organiseren.

Categorieën 1 en 2 dienen de zalen steeds gratis te kunnen gebruiken voor hun activiteiten in zoverre die niet winstgevend zijn.

De tarieven voor gebruik door categorie 1 en 2 voor ‘winstgevende activiteiten’ en door categorie 3 voor alle soorten activiteiten kunnen vrij 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 door de beheerder op te maken Huishoudelijk Reglement.

De inkomsten van de zalenverhuur worden geïnd door de beheerder en zijn voor rekening van de beheerder.

ARTIKEL 12 - Het stellen van een waarborg

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

ARTIKEL 13 - Aanrekening van kosten

De beheerder kan afzonderlijke kosten aan de gebruiker aanrekenen voor:

1. verzekering: in casu een brandverzekering en een verzekering burgerrechterlijke en contractuele aansprakelijkheid;
2. schoonmaak;
3. nutsvoorzieningen;
4. afvalophaling;
5. billijke vergoeding;
6. eventueel aangerichte schade;
7. annulatiekosten.

ARTIKEL 14 - 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 15 - Overlast

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

ARTIKEL 16 - Rookverbod

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

ARTIKEL 17 - 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 18 - Beëindiging van het beheer

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 onderhoudscontracten, verzekeringscontracten 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 handelshuur betreffende de drankgelegenheid neemt een einde uiterlijk bij de beëindiging van de beheersovereenkomst (en alle eventuele verlengingen in overeenstemming met de duur van de handelshuurovereenkomst).

AFDELING III - Exploitatie van de drankgelegenheid

De beheerder dient voor de uitbating van de drankgelegenheid een handelshuurovereenkomst af te sluiten. Bij het zoeken van een handelshuurder dient de markt te worden geraadpleegd. Er zal hierbij voldoende publiciteit moeten worden gevoerd in het kader van het ter beschikking stellen van een horecazaak middels een handelshuur teneinde de gelijkheid tussen de verschillende mogelijke kandidaten te respecteren.

In afwijking van de verplichting in alinea 1 van Afdeling III en in afwachting van het aanwenden van de op de meerjarenplanning voorziene kredieten voor nieuwbouw en de afwerking en ingebruikneming van de nieuwbouw, gaat de Stad ermee akkoord dat de drankgelegenheid voorlopig en tijdelijk in beheer van een erkend vastgoedbeheerder wordt gegeven.

De Stad zal de beheerder tijdig voorafgaand en schriftelijk op de hoogte brengen van de datum van ingebruikneming van de nieuwbouw zodat de beheerder tegen deze datum een handelshuurder kan contracteren overeenkomstig de bepalingen van alinea 1 van Afdeling III.

Indien de nieuwbouw om welke reden dan ook niet wordt gerealiseerd, dan wordt de beheerder hiervan schriftelijk in kennis gesteld door de Stad. Binnen de 6 maand na kennisgeving door de Stad dient de beheerder een handelshuurovereenkomst af te sluiten overeenkomstig de bepalingen van alinea 1 van Afdeling III.

AFDELING IV - BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot de te voeren publiciteit is het de beheerder verboden enige reclame, onder welke vorm ook, aan te brengen aan de buitengevels en de vensters, behoudens voorafgaand akkoord van de Stad.

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.

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

AFDELING V - SLOTBEPALINGEN

De beheerder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het 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 onteigenende macht.

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

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

Alle kosten van deze overeenkomst vallen ten laste van de beheerder.

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

- de Stad Gent ten stadhuize;
- de beheerder op diens maatschappelijke zetel;

Elk geschil betreffende deze overeenkomst behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken te Gent.

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


Gent, 22 februari 2011

Voor de Stad Gent,

De Stadssecretaris

Voor de burgemeester (bij
delegatiebesluit van 3
januari 2007 e.v.)

Voor de beheerder
vzw Ontmoetingscentrum Zwijnaarde...
De secretaris De voorzitter



Paul Teerlinck Christophe Peeters Tom Van Wylsberge Lieven De Wilde
schepenen

Geregistreerd te GENT b

de 11 Mei 1811

Boek 62/40 blad 13 vak 291

regen tollen geen

Omvangen VIJFENT

n. De F...

VAN HAEBENDONCK P.