

OVEREENKOMST VOOR EEN TERBESCHIKKINGSTELLING VOOR EEN TIJDELIJK GEBRUIK

Tussen de ondergetekenden:

- Enerzijds, de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, waarvan het gemeentehuis gelegen is te 1080 Brussel, Graaf van Vlaanderenstraat 20, hier vertegenwoordigd door de Heer Jef VAN DAMME, afgevaardigde Schepen van Openbare Werken, en door Mevrouw Marijke AELBRECHT, wnd. Secretaris, handelend in uitvoering van de beraadslaging aangenomen door de Gemeenteraad tijdens zijn zitting van 29/06/2022, en krachtens artikel 232 van de Nieuwe Gemeentewet, hierna genoemd «**De Gemeente**»,

En

- Ten tweede, de vereniging "D'broej Brussels Boxing Academy VZW" vertegenwoordigd door Mvr Inge Lodsteen waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is aan de Henegouwenkaai 29, 1080 Sint-Jans-Molenbeek

hierna genoemd "**De gebruikers**", die zich solidair en hoofdelijk verbinden tot de verplichtingen die voortvloeien uit dit contract

- **WORDT HET VOLGENDE VERKLAARD:**

De gemeente verklaart eigenaar te zijn van het gebouw gelegen te 1080 Brussel, Lessenstraat 37-39 (kadastraal nummer 3de afdeling, sectie B, nummer 819B7).

Dit gebouw, dat leeg staat, is het voorwerp van een operatie van het Duurzaam Wijkcontract "Rond Westpark" (operatie Kinderkribbe en onthaal Lessen)

Tijdens de periode van leegstand van het gebouw, d.w.z. vanaf de ondertekening van de huidige overeenkomst tot ten minste **30 juni 2024**, wenst de Gemeente dat haar eigendom wordt betrokken en gebruikt. Dit zorgt ervoor dat het pand niet leeg zal staan en dat kraken en andere daden van vandalisme zoveel mogelijk worden vermeden.

Het goed dat bij de huidige overeenkomst aan de gebruikers in tijdelijk gebruik is gegeven, moet door laatstgenoemden worden gebruikt voor het verrichten van activiteiten, in de ruimste zin van het woord, op initiatief van de wijk.

Het gaat voornamelijk om activiteiten

Het gaat voornamelijk om bokscursusactiviteiten voor de inwoners, De bewoners hebben het volledige gebruik van de gelijkvloerse ruimtes (met uitzondering van de restruimte) en zijn gerechtigd de ruimte te bezetten en activiteiten te organiseren overeenkomstig de bestemming ervan, waarbij zij erop toezien dat deze activiteiten geen afbreuk doen aan de goede uitvoering van het toekomstige project.

HET VOLGENDE IS OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 : Voorwerp

De Gemeente geeft aan de gebruikers die aanvaarden, een tijdelijk recht van gebruik op het onroerend goed gelegen te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, Lessenstraat 37-39, zodat zij het beheer ervan kunnen verzekeren

Artikel 2 : Duur

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een bepaalde tijd. Het treedt in werking vanaf de ondertekening door de partijen en eindigt automatisch op **30/06/2024**.

Zij kan evenwel, onder dezelfde voorwaarden als die welke in deze overeenkomst zijn vastgesteld, en uitsluitend met het oog op het behoud van het gebruik van het pand in het geval dat de werkzaamheden nog niet zijn aangevangen, worden verlengd. In dat geval wordt een aanhangsel bij de onderhavige overeenkomst door de partijen ondertekend, waarin de duur van de verlenging en de datum waarop zij eindigt, worden vermeld.

Artikel 3 : Verplichtingen en verbodsbepalingen

Indien de gebruikers verbeteringen wensen aan te brengen om hun activiteiten uit te voeren, moeten de plannen van het onroerend goed door de gebruikers worden gemaakt vóór het tijdelijke gebruik, alsook, indien nodig, het bezoek ter plaatse met de DBDMH. De kosten in verband met de bezoeken van de DBDMH komen ten laste van de gebruikers.

De werkzaamheden voor de inrichting moeten worden uitgevoerd onder voorbehoud van het toekomstige gebruik van de ruimten (zie artikel 1: Voorwerp van de overeenkomst).

De gebruikers verbinden zich ertoe een gemeenschappelijke planning op te stellen en elke vereniging in staat te stellen de in hun respectieve aanvragen beschreven activiteiten uit te voeren. Deze planning moet ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd en gedurende de gehele periode van het gebruik in acht worden genomen.

De gebruikers mogen geen structurele werkzaamheden aan het gebouw of de sanitaire voorzieningen uitvoeren.

De gebruikers verbinden zich ertoe het in tijdelijk gebruik gegeven goed op **30/06/2024** vrij van enige gebruik terug te geven

Artikel 4 : Aansprakelijkheid en verzekeringen

De gebruikers zijn solidair aansprakelijk voor alle schade en storingen die aan de Gemeente en aan derden kunnen worden toegebracht door het feit van het tijdelijke gebruik waarop zij krachtens de onderhavige overeenkomst recht hebben.

De gebruikers zijn verplicht de volgende verzekeringen af te sluiten voor de gehele duur van deze overeenkomst en eventuele verlengingen daarvan

- een verzekering van het type "huuraansprakelijkheid";
- de verzekering van het type "derdenverhaal", die alle verhaal dekt dat derden zouden kunnen hebben tegen de gebruikers of de Gemeente voor schade of hinder die zij zouden kunnen lijden ten gevolge van het gebruik van het onroerend goed door de gebruikers.
- een verzekering tegen diefstal en vandalisme.

Elke gebruiker moet de betaling van de premies kunnen bewijzen op elk verzoek van de Gemeente.

De Gemeente moet als eigenaar van het gebouw, een brandverzekering afsluiten die met name het risico van brand en glasbreuk dekt, alsmede de clausule van afstand van verhaal.

Artikel 5 : Recht op tijdelijk gebruik

Het bedrag van de huur wordt berekend volgens de volgende formule (prijslijst vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen in zijn vergadering van 26 februari 2014): $2,20 \text{ €} * \text{het aantal m}^2$ waarop een vermindering van 10% in mindering wordt gebracht omdat het gebouw niet voldoet aan de normen van een passief gebouw en een vermindering van 30% omdat de gebruikers een vereniging zijn met een sociaal, educatief of cultureel doel. Dit bedrag zal worden herberekend op basis van de indexen die gelden op het moment van ondertekening van de overeenkomst.

De huur kan door elke bewoner worden betaald in de vorm van gelijkwaardige diensten en ten bate van de buurt, tot maximaal 50 € per uur activiteit. De huur zal worden verdeeld op basis van de m² die door elke gebruiker wordt gebruikt.

Artikel 6 : Lasten

De gebruikers moeten het bedrag van de kosten met betrekking tot de lasten van het onroerend goed voor hun rekening nemen, zoals verbruik (water, elektriciteit), kosten in verband met de opening, aansluiting en huur van meters, enz of maak afspraken met de andere bewoner van de begane grond van het gebouw.

De meters moeten worden geopend door en op naam van slechts één gebruiker. Deze naam moet aan het gemeentebestuur worden meegedeeld. Eventuele vergunningen en voorafgaande controles vallen ten laste van deze gebruiker. De verbruiksfacturen zullen hem door de leverancier worden toegezonden en hij zal ze moeten betalen.

Artikel 7: Onderhoud en verbouwingen

De gebruikers mogen geen wijzigingen of verbouwingen in het goed uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente en zonder vooraf over alle nodige administratieve toelatingen daartoe te beschikken.

Als de gebruikers desondanks werkzaamheden aan het goed uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de Gemeente, kan de Gemeente eisen dat de gebruikers het goed aan het einde van de overeenkomst in de oorspronkelijke staat herstellen.

In ieder geval, indien de Gemeente het goed wenst te behouden zoals het door de gebruikers is verbouwd, kunnen zij geen vergoeding, recht of schadeloosstelling eisen van de Gemeente voor de verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen die aan het in gebruik gegeven goed zijn aangebracht.

Deze eerste drie alinea's zijn niet van toepassing op de werkzaamheden die de gebruikers moeten uitvoeren om het goed voor gebruik geschikt te maken.

Alle aanpassingen aan het goed die vereist zijn door de toepassing van bestaande of toekomstige voorschriften van de overheid zijn uitsluitend ten laste van de bewoners.

De gebruikers verbinden zich ertoe het goed regelmatig te onderhouden en de ruimten in een nette staat te houden. Indien een gedeelte van de ruimten waarop deze overeenkomst betrekking heeft niet regelmatig wordt gebruikt, hebben de gebruikers het recht de toegang tot deze ruimten te blokkeren of te beperken, teneinde het risico van vandalisme of ongevallen te beperken.

Hij dient de distributieleidingen en installaties te beschermen tegen de gevolgen van en schade door vorst; hij dient ervoor te zorgen dat de sanitaire installaties, de leidingen en de afvoerkanalen, de kroonlijsten en de goten met betrekking tot het in tijdelijk gebruik gegeven goed niet worden geblokkeerd.

De gebruikers moeten de Gemeente onverwijld op de hoogte brengen van eventuele gebreken, beschadigingen of belangrijke bedreigingen voor de veiligheid van de woning.

Artikel 8 : Bestemming

De gebruikers moeten alle nodige maatregelen treffen om de bestemming van het onroerend goed in overeenstemming te brengen met hun activiteiten

De bewoners onthouden zich ervan in het goed hoofdzakelijk commerciële handelingen te verrichten of enige andere activiteit uit te oefenen die onder de toepassing valt van de Wet op de handelshuur van 30 april 1951.

De bewoners zijn verplicht om het gebouw effectief te gebruiken. Deze gebruiksovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van Titel III van Boek III van het Burgerlijk Wetboek en is geen huurovereenkomst die onderworpen is aan de regels van de Ordonnantie van 17 juli 2003 betreffende de Brusselse Huisvestingscode.

Artikel 9 : Plaatsbeschrijving

Het goed wordt in tijdelijk gebruik aan de gebruikers gegeven in de staat waarin het zich bevindt, die deze laatsten goed kennen en die verklaren dat zij het in al zijn details hebben bezocht en onderzocht.

Een plaatsbeschrijving bij intrede (in de vorm van een fotoreportage) wordt door de partijen bij deze overeenkomst tegensprekelijk opgemaakt, zonder dat er tussen hen een hiërarchie bestaat. Indien de partijen niet tot overeenstemming komen, moet een beroep worden gedaan op een onafhankelijke derde en moet, indien nodig, een gerechtsdeskundige worden aangewezen door de vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek.

Bij het einde van de huidige overeenkomst moeten de gebruikers het goed achterlaten in de staat waarin zij het bij hun vertrek hebben aangetroffen, rekening houdend met eventuele schade veroorzaakt door normaal gebruik of verval, alsook met eventuele verbeteringen die in overleg met de gemeente zijn aangebracht en die aan het gebouw zijn vastgehecht (bv. een niet-verwijderbare scheidingswand).

Een plaatsbeschrijving bij de beëindiging van de overeenkomst moet worden opgemaakt onder dezelfde voorwaarden als de plaatsbeschrijving bij intrede.

Artikel 10: Taksen en belastingen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, die door de Staat, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeente of enige andere openbare overheid op het goed worden geheven of zullen worden geheven, en die verband houden met het gebruik van het goed, komen ten laste van de gebruikers, in verhouding tot de duur van het tijdelijk gebruik.

De onroerendgoedbelasting komt ten laste van de Gemeente.

Artikel 11: Vroegtijdige beëindiging

Elke partij heeft het recht deze overeenkomst te allen tijde voortijdig op te zeggen door middel van een aangetekende brief met een opzegtermijn van een maand gericht aan de andere partij. De opzeggingstermijn gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de kennisgeving is gedaan.

Artikel 12 : Bezoekrecht

De gemeente, haar vertegenwoordigers of door de gemeente gemachtigde personen hebben het recht de ruimten te allen tijde te bezoeken, mits de gebruikers ten minste vierentwintig uur van tevoren per e-mail worden gewaarschuwd.

De gebruikers kunnen geen schadevergoeding eisen voor elke noodzakelijke tussenkomst van de gemeente in de ruimten.

Artikel 13: Inlichtingen

De gebruikers zijn verplicht de Gemeente rechtstreeks schriftelijk op de hoogte te brengen van iedere wijziging in de statuten of ondertekenaars bij de vereniging

De gemeentelijke contactdienst waarmee de gebruikers moeten communiceren is de Financiële, Administratieve en Sociaal-Economische Dienst van het Departement van Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling. De Gemeente moet de gebruikers onverwijld op de hoogte brengen van elke wijziging in de gemeentelijke contactdienst.

Artikel 14: Toekenning van bevoegdheden

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst en de gevolgen ervan zal uitsluitend worden beslecht door de Rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Brussel.

*
* *

Gedaan te Brussel, op 2023.

Elk van de partijen erkent, door ondertekening van dit document, een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Gemeente,

De wnd. Secretaris,

De afgevaardigde Schepen van
Openbare werken,

Marijke AELBRECHT

Jef VAN DAMME

Voor de gebruikers,

Mvr Inge Loodsteen voor de vereniging « D'broej- Brussels Boxing academy vzw»