VOORLOPIGE BEHEERSOVEREENKOMST

Tussen :

1° **De VZW Werk Centrale de l'Emploi**, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Antwerpselaan 26, BE 0893.624.673 vertegenwoordigd door Mijnheer Fabian Maingain, Voorzitter,

Hierna genoemd « **WCE** »

en

2° **De Stad Brussel**, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam de heer Philippe Close, Burgemeester, en de heer Dirk Leonard, Stadssecretaris,

Hierna genoemd **« De Stad »,**

VOORWOORD :

Op grond van een overeenkomst tussen de Stad Brussel en de WCE, ondertekend op ---------- zal de WCE tijdelijk het gebouw « Atelier Hout en Metaal » beheren, gelegen aan de spiegelstraat 22, 1000 Brussel.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

Artikel 1.- Onderwerp.-

De WCE verbindt zich ertoe het hierboven beschreven gebouw te beheren door de volgende taken uit te voeren:

- Het opstellen van huurovereenkomsten voor de verschillende verenigingen die de verschillende panden gaan gebruiken.

- Uitvoeren en financieren van verschillende werken om het gebouw te verbeteren voor de toekomstige permanente bewoners: elektrische installatie, installatie van water-, gas- en elektriciteitsmeters, nieuwe watertoevoer voor de keuken en inrichting van de lokalen (betegelen, cementeren van de muren, schilderen, enz.), intercoms, installatie van het internetnetwerk, geluidsisolatie van het klaslokaal op de 2e verdieping, installatie van een magneto thermische stroomonderbreker, nieuwe elektrische bedrading voor de lokalen, opstellen van nieuwe elektrische plannen en, indien nodig, aanvragen van een nieuwe milieuvergunning.

- De overname van de verantwoordelijkheid voor de verzekering van de "huurders" is opgenomen in de huurovereenkomsten die zij zal ondertekenen met de verschillende projectontwikkelaars.

- Beheer van de inventaris aan het begin en einde van de WCE-beheersperiode.

- De keuze van verschillende huurders voor de workshops, de open workshop, de moestuin en het kantoor.

- Toezicht op activiteiten die worden uitgevoerd in contact met de wijken Jonction en Marollen.

- Toezicht op het dagelijks beheer.

- Controle of deze activiteiten voldoen aan de vereisten van het Wijkcontract Jonction.

Artikel 2.- Beschrijving van het gebouw

Het gebouw bestaat uit een volume van drie niveaus met een totale oppervlakte van ongeveer 700m² en is uitgerust met een hoogspanningscabine van 160A 3X400V. De lokalen worden volledig afgewerkt maar niet uitgerust met productiemiddelen. Ze worden bediend door een trap en een goederenlift. In de werkplaats, op het tweede niveau, is er een losplaats voorzien door de Visitandinenstraat.

Beschrijving van het gebouw :

- Eerste niveau (spiegelstraat) : workshop van 200m² + sanitaire voorzieningen + fietsenstalling, vuilnisbak en technisch lokaal.

- Tweede niveau (niveau vloer) : workshop van 176m² + sanitaire voorzieningen + vestiaire + refter van 40m² + open workshop van 100m² + losruimte.

- Derde niveau : burelen van 30m² + sanitaire voorzieningen + vestiaires + workshop 50m².

- Dak : daktuin van 360m²

Artikel 3.- Duur et resolutie.-

De huidige overeenkomst is overeengekomen voor een vaste termijn die begint op 14 juni 2024 en eindigt op 30 september 2024.

Beide partijen kunnen deze overeenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand per aangetekende post, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging is gedaan.

De Stad behoudt zich het recht voor om haar gebouwen te gebruiken wanneer zij dat wenst.

Artikel 4.- Huur en lasten.-

De WCE int de forfaitaire financiële bijdragen die door de verschillende verenigingen worden betaald en die maandelijks vooraf moeten worden gestort op rekeningnummer BE16 7320 1633 7174 van de WCE.

Deze forfaitaire financiële bijdragen bestaan uit een deel van de energiekosten van de bewoners.

Het beheer van het gebouw is gratis en de Stad is geen enkel bedrag verschuldigd. De Stad zal geen kosten betalen met betrekking tot dit pand.

Article 5.- Bestemming.-

Het hele pand zal worden gebruikt als workshop voor een toneelvoorstelling en voor activiteiten en/of opleidingen voor de bewoners van de wijken Jonction en Marollen.

- Diverse opleidingen in de bouwsector, productie van industriële leidingen en diverse ijzerwaren, dienstschool, oprichting van een gereedschapsbibliotheek, fietsenstalling, reparatie- en verkoopatelier, opleidingen in fietsreparatie en -verbetering, reparatieworkshop voor mobiele telefoons en tablets, enz.

Het gebruik zal altijd volledig in overeenstemming zijn met de wet en de goede zeden.

Het gebruik van de lokalen mag niet worden gewijzigd zonder schriftelijke toestemming van de Stad.

Artikel 6.- Onderhoud.-

De WCE verbindt zich ertoe dat de huurders het gebouw onderhouden:

De huurders zijn verantwoordelijk voor de financiële bijdragen, de schoonmaak en het onderhoud van de ter beschikking gestelde ruimten en voor het herstel in hun oorspronkelijke staat na eventuele schade die is veroorzaakt na de ondertekening van de ingangsinventaris.

De huurder moet de WCE onmiddellijk op de hoogte brengen van alle grote herstellingen waarvoor de eigenaar verantwoordelijk is en moet de bijbehorende werkzaamheden tolereren, zelfs als dit meer dan veertig dagen duurt. De huurder doet afstand van elke eis tot schadevergoeding wegens overlast voor

zijn bewoning. De WCE moet ook de Stad onmiddellijk op de hoogte brengen van dergelijke herstellingen.

De WCE mag te allen tijde het gehuurde lokaal inspecteren of laten inspecteren, zonder de activiteiten van de huurder te verstoren, tijdens de openingsuren van haar activiteiten.

De huurder moet te allen tijde wijken voor de vordering van afgevaardigden van energiedistributiemaatschappijen, communicatiemiddelen of de aanwezigheid van arbeiders die werkzaamheden uitvoeren om het lokaal aan te passen aan toekomstige permanente bewoners.

Artikel 7.- Werkzaamheden.-

Voor verbeteringen, verbouwingen of inrichtingswerkzaamheden die de huurder wil uitvoeren, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van WCE vereist.

Artikel 8.- Inventaris.-

Tussen WCE en de Stad wordt door een deskundige (op kosten van WCE, aangezien WCE de huur int) een ingangs- en uitgangsinventaris opgesteld.

Uiterlijk vijftien dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst wordt een voor de WCE en de huurder bindende ingangsinventaris opgemaakt. Deze inventaris wordt opgesteld door een deskundige tussen beide partijen. De kosten van de inventarisatie worden voor 50% gedragen door WCE en voor 50% door de huurder.

Aan het einde van de overeenkomst wordt door dezelfde deskundige een inventaris opgemaakt tussen beide partijen. Deze deskundige bepaalt het bedrag van de eventuele huurschade.

In geval van onenigheid kan de meest gerede partij, door middel van een eenzijdig verzoekschrift aan de vrederechter, de benoeming van een andere deskundige met dezelfde opdracht vragen.

Article 9.

Deze huidige overeenkomst wordt beheerst door Belgisch recht.

In geval van een geschil zullen de partijen eerst alles in het werk stellen om een minnelijke oplossing te vinden.

Alle geschillen of betwistingen met betrekking tot het bestaan, de interpretatie of de uitvoering van deze huidige overeenkomst vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

Artikel 10.

Deze huidige overeenkomst wordt overeengekomen onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of annulering door de toezichthoudende autoriteit, waartoe de Stad behoort, van het besluit van de Gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst.

Opgesteld in Brussel, op , in drie exemplaren, waarbij elke partij bevestigt het hare ontvangen te hebben.

Voor de Stad Brussel :

Philippe CLOSE, Burgemeester

Dirk LEONARD, Stadssecretaris

Voor de VZW Werk Centrale de l'Emploi :

Fabian MAINGAIN, Voorzitter