

OVEREENKOMST VOOR DE GRATIS TERBESCHIKKINGSTELLING VAN EEN GEBOUW

Tussen

de Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam....., schepenen en de heer Dirk Leonard, Stadssecretaris, optreden in uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van

Hierna “de Stad” genoemd,

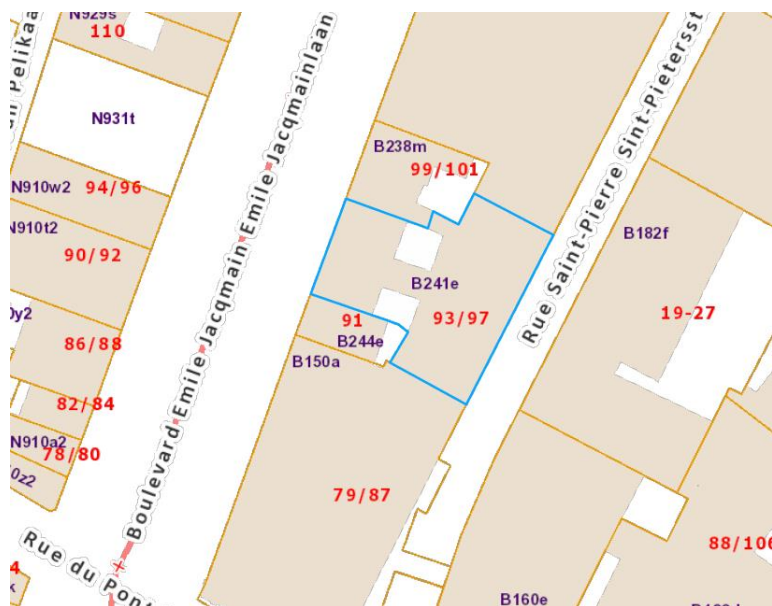
En

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0212.346.955, waarvan de zetel gevestigd is te 1000 Brussel, Hoogstraat 298, bus A, vertegenwoordigd door de heer Khalid ZIAN, voorzitter, en mevrouw Rita GLINEUR, waarnemend secretaris-generaal;

hierna “het OCMW” genoemd

PREAMBULE

De Stad is eigenaar van een administratief gebouw in 1000 Brussel, Emile Jacqumainlaan 93-97, omcirkeld op de onderstaande tekening:



De partijen zijn overeengekomen dat het OCMW het pand gratis zal betrekken voor een periode van drie jaar, tot de definitieve verhuis naar het Brucity-gebouw in de Hallenstraat 4 te 1000 Brussel.

Bovendien zal dit gebouw voor het einde van deze overeenkomst door de Stad te koop worden aangeboden. De koper moet deze overeenkomst echter naleven totdat deze afloopt.

Het doel van deze overeenkomst is de voorwaarden vast te leggen waaronder de Stad dit administratieve gebouw ter beschikking stelt van het OCMW.

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 - Voorwerp

Het gebouw dat ter beschikking wordt gesteld van het OCMW (hierna "het pand") is gelegen in 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan, 93-97 (ingeschreven in het kadaster onder capakey 21802B0241/00E000).

Het pand is omcirkeld op het plan in de preambule van deze overeenkomst.

Artikel 2 – Bestemming van de locatie

Het pand is uitsluitend bedoeld voor kantoor- en archiefgebruik.

Deze bestemming kan niet worden gewijzigd, ook niet deels, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad, die dit kan weigeren zonder zich daarvoor te moeten verantwoorden.

Artikel 3 – Gebruik van de locatie

Het OCMW verbindt zich ertoe de locatie te gebruiken zoals een voorzichtig en redelijk persoon zou doen.

Het OCMW aanvaardt de locatie en faciliteiten in de staat die haar bekend is en als zijnde conform en voldoende voor de activiteit voorzien in artikel 2. Het OCMW doet afstand van iedere eis, uit hoofde hiervan, ten aanzien van de Stad.

Het OCMW verbindt zich ertoe om het pand op het einde van de terbeschikkingstelling in perfecte staat van onderhoud terug te geven, met uitzondering van normale slijtage.

Artikel 4 - Gratis terbeschikkingstelling

De Stad stelt het pand gratis ter beschikking van het OCMW.

Artikel 5 - Lasten

De Stad zal alle onroerende voorheffing, bijdragen, heffingen en belastingen van welke aard ook betalen die betaald zijn of betaald moeten worden aan de Staat, de Regie, de Stad of elke andere openbare instelling die vóór het verstrijken van deze overeenkomst voor het pand zou worden opgericht, los van de persoonlijke bijdragen die te haren laste vallen.

De Stad verbindt zich ertoe een volledige vrijstelling van onroerende voorheffing aan te vragen op basis van artikel 253 van het WIB, rekening houdend met de bestemming van dit pand voor het

publieke domein. In afwachting van de beslissing van Brussel-Fiscaliteit verbindt het OCMW zich ertoe de door de Stad onroerende voorheffing terug te betalen. In geval van een gunstige beslissing van Brussel-Fiscaliteit verbindt het OCMW zich ertoe het bedrag in kwestie onmiddellijk aan de Stad terug te betalen.

Het persoonlijke verbruik van het OCMW (water, gas, elektriciteit, enz.) en alle aanverwante kosten vallen uitsluitend onder zijn verantwoordelijkheid. Het OCMW zal zelf de nodige overeenkomsten afsluiten met de betrokken bedrijven. Als de Stad een overeenkomst zou sluiten voor het OCMW, zal zij de kosten doorberekenen aan het OCMW.

Artikel 6 – Plaatsbeschrijving

De partijen voeren een inkomende plaatsbeschrijving uit van het pand beschreven in artikel 1 voordat het OCMW in het genot ervan treedt.

Deze plaatsbeschrijving zal worden opgesteld aan de hand van een fotografisch verslag op tegenspraak door de partijen. Het verslag wordt opgesteld door het OCMW en medeondertekend door elke partij. Het OCMW is aansprakelijk voor alle schade die toe te schrijven is aan zijn daden of nalatigheid (of aan de daden of nalatigheid van personen voor wie het verantwoordelijk is), met uitzondering van schade die toe te schrijven is aan normale slijtage of veroudering in verband met het gebruik van de locatie.

Wanneer het OCMW het pand verlaat, wordt er in der minne een uitgaande plaatsbeschrijving opgemaakt, ten laatste op de laatste dag van de overeenkomst, die moet samenvallen met de ontruiming van de locatie.

De overhandiging van de sleutels, in welke vorm dan ook, aan het einde van de overeenkomst of het vertrek van het OCMW kan nooit door deze laatste worden ingeroepen als bewijs van kwijting van zijn verplichtingen tegenover de Stad. Een dergelijke kwijting kan alleen worden vastgelegd in een uitdrukkelijke schriftelijke verklaring van de Stad.

Artikel 7 – Verzekering

Tijdens de volledige duur van de overeenkomst moet het OCMW:

- een verzekering afsluiten ter dekking van zijn goederen, met inbegrip van de vaste inrichtingen en verfraaiingen die door het OCMW geïnstalleerd zijn, evenals het derdenverhaal;
- een verzekering afsluiten tegen elke vorm van glasbreuk;
- verklaren zonder voorbehoud afstand te doen van elk verhaal tegen de Stad op basis van contractuele of buitencontractuele burgerlijke aansprakelijkheid en in het bijzonder de artikelen 1382 tot 1386 en 1721 van het voormalige Burgerlijk Wetboek voor elke materiële schade die hieruit kan voortvloeien.

Polissen die door het OCMW worden afgesloten, kunnen niet worden opgeschort of opgezegd tijdens de duur van deze overeenkomst. Het is de verzekeraar dan ook niet toegestaan de afgesloten polissen op te zeggen zonder voorafgaande kennisgeving aan de Stad.

Gedurende de hele looptijd van de terbeschikkingstelling is het gebouw door de Stad verzekerd tegen brand en aanverwante risico's onder de polis die al haar vastgoed in het publieke domein dekt. Deze polis bevat een clausule van afstand van verhaal ten gunste van elke gebruiker. Het OCMW is dus vrijgesteld van het dekken van zijn eigen bewonersrisico.

In het geval van een schadeclaim wordt het eigen risico betaald door het OCMW.

Het OCMW verklaart kennis te hebben genomen van de clausules en voorwaarden van de door de Stad gesloten verzekeringsdekking en deze te aanvaarden of een aanvullende verzekering af te sluiten ter dekking van de risico's die niet door de polis van de Stad worden gedekt.

Artikel 8 – Onderhoud en herstellingen

Het OCMW is verantwoordelijk voor het onderhoud van de locatie en haar installaties, evenals voor alle herstellingen, met uitzondering van grove herstellingen in overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek.

Grove herstellingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de Stad. Het OCMW moet de Stad op de hoogte brengen van de noodzaak van dergelijke werken zodra ze nodig zijn, en alle dringende voorzorgsmaatregelen nemen die nodig zijn. Indien het OCMW dit nalaat, draagt het alle nadelige gevolgen die voortvloeien uit het feit dat het OCMW te laat of niet heeft gewaarschuwd of geen voorzorgsmaatregelen heeft genomen.

Het OCMW ondersteunt, zonder vergoeding, de uitvoering van alle grove herstellingen die onder de verantwoordelijkheid van de Stad vallen, ongeacht de duur ervan. De Stad zal alleen de grove herstellingen uitvoeren die strikt noodzakelijk zijn voor het behoud van haar pand. Voordat er werken worden uitgevoerd zal de Stad het OCMW echter raadplegen over de planning en uitvoering van de werken.

Het OCMW verplicht zich om de boilers minstens één keer per jaar te laten onderhouden door een gespecialiseerd en erkend bedrijf.

Artikel 9 - Duur

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van drie jaar met aanvang op 1/01/2024.

Elke partij kan deze overeenkomst te allen tijde beëindigen door de andere partij hiervan zes maanden van tevoren per aangetekende brief in kennis te stellen, ingaande op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de kennisgeving is gedaan.

Bij gebreke van opzegging door een van de partijen binnen de bovengenoemde termijn, wordt deze overeenkomst geacht stilzwijgend te zijn verlengd voor opeenvolgende perioden van een jaar, onder dezelfde voorwaarden, tenzij onderling afwijkingen zijn overeengekomen.

Artikel 10 – Overdracht en onderbezetting

De uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten kunnen noch geheel noch gedeeltelijk het voorwerp uitmaken van een overdracht of een overeenkomst tot onderbezetting zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad.

Alle verzoeken voor overdracht of onderbezetting moeten vergezeld gaan van een ontwerpovereenkomst.

Artikel 11 - Verbouwings- en renovatiewerken

Het OCMW mag op eigen kosten alle verbeteringen of verbouwingen in de locatie uitvoeren, op voorwaarde dat het de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad verkrijgt en onder voorbehoud van het verkrijgen van eventuele stedenbouwkundige of andere vergunningen die vereist kunnen zijn afhankelijk van de aard en de omvang van de werken.

De Stad stemt in met de uitvoering van kleine verbeteringswerken zonder voorafgaande toestemming.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, worden de verbeteringen of verbouwingen door de Stad verworven zonder compensatie.

Zonder schriftelijke toestemming van de Stad, met uitzondering van kleine verbeteringen, kan de Stad te allen tijde eisen dat de locatie in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht.

Artikel 12 – Bezoekrecht

Voor de volledige duur van onderhavige overeenkomst kan de Stad de locatie op afspraak bezoeken.

Artikel 13 - Affiches en bezoeken

Met het oog op de verkoop van het pand kan de Stad affiches ophangen en bezoeken aan de locatie organiseren op dinsdag en donderdag tussen 14.00 en 16.00 uur (of op een ander tijdstip dat door beide partijen wordt overeengekomen).

Artikel 14 – Exploitatie van de locatie

Er wordt duidelijk gespecificeerd dat de Stad zich er in het kader van deze overeenkomst uitsluitend toe verplicht de locatie ter beschikking te stellen. Het OCMW is exclusief verantwoordelijk voor het personeel dat het inzet voor zijn activiteiten.

Artikel 15 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch recht.

Ingeval van geschillen stellen de partijen al het mogelijke in het werk om een minnelijke oplossing te vinden.

Elke betwisting of geschil met betrekking tot het bestaan, de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de hoven en rechtbanken van Brussel.

Artikel 16 - Toezicht

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of nietigverklaring door enerzijds de toezichhoudende overheid waaronder de Stad ressorteert, van het besluit van de Gemeenteraad houdende goedkeuring van deze overeenkomst, en anderzijds door de

toezichhoudende overheid waaronder het OCMW ressorteert, van het besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn houdende goedkeuring van deze overeenkomst.

Gedaan te Brussel, op, in twee exemplaren, waarbij elke partij bevestigt het hare ontvangen te hebben.

Voor het OCMW,
Khalid ZIAN, voorzitter

Voor de Stad Brussel,
....., Schepen

Rita GLINEUR
Algemeen Secretaris

Dirk LEONARD
Stadssecretaris