GEBRUIKERSOVEREENKOMST
VAN HET GEBOUW IN DE SCHILDKNAAPSTRAAT 50-52
(VERTALING)

TUSSEN

- De Stad Brussel, vertegenwoordigd door college van burgemeester en schepenen, in naam waarvan De heer Philippe Close, Burgemeester van de Stad Brussel en de heer Luc Symoens, stadssecretaris, hier optreden in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad van .....

Hierna 'de Stad Brussel' genoemd;

EN

- **De v.z.w. Brufeest, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Sint-Katelijnstraat 11, vertegenwoordigd door Mevrouw Delphine Houba in haar hoedanigheid van Voorzitter, overeenkomstig artikel 5 van haar statuten.**

Hierna 'de gebruiker' genoemd,

Inleidingsclausule

BRUFETE vzw, opgericht in 2004 op initiatief van de Stad Brussel, leidt een culturele ontwikkelingsmissie door de organisatie van evenementen op het grondgebied van de Stad Brussel. Gekoppeld aan haar belangrijkste subsidiërende macht is de vereniging autonoom en onafhankelijk van het College en de Raad van de Stad Brussel.

De productvereniging:

Visitekaartje - ARTopenKUNST
- HOPLA!
- Muziek City Hall
- Vaux-Hall Summer
- Classissimo
- Folklorissimo
- Nuit Blanche
- Insifon
- Guignolet dans le Parc
- Parcours Street Art

Werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: VOORWERP - BESCHRIJVING - TOESTAND

Door deze overeenkomst stelt de Stad Brussel het volledige gebouw "Vanderborght" (van de gelijkvloers tot de 5de verdieping), gelegen in de Schildknaapstraat 50-52 te 1000 Brussel, ter beschikking van de inzittende, die het volledige gebouw "Vanderborght" accepteert voor de organisatie van de tentoonstelling " Visitekaartje - ARTopenKUNST".

De toegang tot lokalen die geen deel uitmaken van deze overeenkomst zijn streng verboden.

De ruimten, de toegangen ertoe en hun omgeving zijn perfect gekend door de gebruiker, die verklaart dat hij deze nauwkeurig heeft onderzocht en geen verdere beschrijving wenst te laten opmaken. De gebruiker aanvaardt het gebouw in de toestand waarin het zich bevindt.

Artikel 2: BESTEMMING

Zoals bepaald in artikel 1, zullen de ter beschikking gestelde lokalen door de gebruiker uitsluitend worden gebruikt voor de organisatie van de tentoonstelling «Visitekaartje - ARTopenKUNST " en de aanverwante activiteiten met uitzondering van elk gebruik als feest-, spektakel- of concertzaal en onder voorbehoud van het verkrijgen door de gebruiker van een gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor elk evenement of elke manifestatie.

De gebruiker onthoudt zich ervan om deze bestemming te wijzigen. Het pand mag in geen geval worden bestemd voor bewoning of voor de uitoefening van een kleinhandel of de activiteit van een ambachtsman die rechtstreeks contact met het publiek heeft, zodat deze verhuur niet geregeld wordt en nooit geregeld zal kunnen worden door de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten.

Artikel 3: DUUR

De ingebruikname is toegestaan voor de periode van 27/01/2020 tot en met 17/02/2020, zonder dat de gebruiker om een verlenging kan vragen. Deze overeenkomst kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

Artikel 4: INGEBRUIKNAMESVERGOEDING

De ingebruikname wordt gratis toegestaan.

Artikel 5: LASTEN

Er worden geen kosten aan de bewoner gevraagd.

De specifieke inrichting ten behoeve van de expositie is voor rekening van de gebruiker en moet het voorwerp vormen van een voorafgaande goedkeuring door de Stad Brussel, Departement Openbaar Patrimonium.

De diensten met betrekking tot schoonmaak, het onderhoud van het gebouw en van het sanitair, alsook de beveiliging tijdens de gebruiksperiode zijn voor rekening van de gebruiker.

Artikel 6: BELASTINGEN

Alle bijdragen, belastingen, rechten of heffingen van welke aard dan ook, gewoon of buitengewoon, permanent of tijdelijk, rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebbend op het ter beschikking gestelde pand en ermee samenhangend, van de staat, de provincie, de gemeente, het Gewest, de agglomeratie of van een andere overheid, zijn ten laste van de Stad.

Artikel 7: VERZEKERINGEN

Burgerrechtelijke aansprakelijkheid exploitatie

De gebruiker verbindt zich ertoe een verzekering 'burgerlijke aansprakelijkheid exploitatie' te onderschrijven ter dekking van zijn aansprakelijkheid voor alle lichamelijke, materiële en immateriële schade veroorzaakt aan derden ten gevolge van zijn installaties, goederen, personeelsleden en activiteiten.

Hij moet een bewijs ervan voorleggen aan de Stad Brussel voordat hij het gebouw in gebruik neemt.

Artikel 8: WERKEN

a) De gebruiker moet de uitvoering dulden van alle werken van grote en kleine herstellingen die volgens de Stad Brussel moeten worden verricht aan het gebouw tijdens de duur van de overeenkomst, zonder aanspraak te kunnen maken op een schadevergoeding of een vermindering van de ingebruiknamevergoeding, behalve als deze werken meer dan veertig dagen zouden duren en de exploitatie onmogelijk zouden maken.

b) De gebruiker mag geen enkele wijziging aanbrengen aan het ter beschikking gestelde pand zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad Brussel. Na het verstrijken van de overeenkomst kan de Stad Brussel eisen dat het pand in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld of kan de Stad de constructies of verbeteringen behouden zonder vergoeding.

   De huurder wordt verzocht om bij de overeenkomst het plan van de exposities te voegen als zij zouden leiden tot de bouw, de sloop of de aanpassing van halfzware wanden, de plaatsing van

zware of omvangrijke artistieke installaties of de plaatsing van decorelementen die bestemd zijn om de ruimten of gangpaden van de expositie af te splitsen, onder te verdelen of te scheiden, zodat de Stad een al dan niet gunstig advies inzake de aanvraag kan uitbrengen en in voorkomend geval kan vragen om noodzakelijke aanpassingen door te voeren.

c) Alle werken die nodig zouden blijken ten gevolge van de activiteit die in het ter beschikking gestelde pand wordt uitgeoefend, en meer bepaald de werken die zijn voorgeschreven door de bevoegde overheid, met betrekking tot gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke inrichtingen, zijn uitsluitend voor rekening van de gebruiker-huurder. In dat geval onthoudt die laatste zich ervan om de activiteiten te starten zolang hij nog geen gunstig attest van de bevoegde brandweerdienst aan de Stad Brussel heeft kunnen voorleggen.

d) Als wordt vastgesteld dat de wettelijk verplichte werken die door de huurder zijn uitgevoerd, te wensen overlaten, dan heeft de Stad Brussel het recht, onverminderd alle overige rechten (met name het recht om de verbreking van de overeenkomst na te streven), om deze werken ambtshalve te laten uitvoeren op kosten en risico van de gebruiker door een aannemer van haar keuze, twee dagen na een per aangetekende brief verstuurde ingebrekestelling. De kosten van die werken zullen verhaalbaar zijn op eenvoudig vertoon van de factuur van de aannemer. De huurder zal geen enkele schadevergoeding, noch verlaging van de ingebruiknamesvergoeding kunnen eisen, zelfs al zouden deze werken langer dan veertig dagen duren.

e) Bij het verstrijken van de overeenkomst zal het ter beschikking gestelde pand worden teruggegeven in goede staat van onderhoud en van huurherstellingen en vergelijkbaar met zijn staat op het ogenblik van de terbeschikkingstelling aan de gebruiker. Zo niet, dan heeft de Stad Brussel het recht om met spoed de nodige werken te laten uitvoeren nadat de plaatsbeschrijving is opgesteld.

Artikel 9: OVERDRACHT

De gebruiker kan deze overeenkomst niet geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Stad Brussel.

Artikel 10: AANSPRAKELIJKHEID

In voorkomend geval en als de gebruiker personeel wil tewerkstellen, draagt de Stad Brussel geen enkele verantwoordelijkheid uit hoofde van de sociale wetgeving die van toepassing is op het door de gebruiker ingezette personeel.

De gebruiker is als enige aansprakelijk voor alle schade, van welke aard dan ook, die rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt wordt door zijn activiteiten. Hij is verantwoordelijk voor de deelnemers en het

publiek die door hem in de installaties worden toegelaten. Het onthaal van het publiek vindt plaats onder zijn volledige verantwoordelijkheid.

Artikel 11: VERGUNNINGEN

De gebruiker verbindt zich ertoe om alle noodzakelijke vergunningen te bekomen die vereist zijn in het kader van de organisatie van de activiteit waarvan sprake in artikel 1 van deze overeenkomst.

De gebruiker verbindt zich ertoe om in alle omstandigheden de eventuele richtlijnen na te leven van de Stad Brussel, evenals van de veiligheidsdiensten (politie, brandweer enz.) en van hun respectieve vertegenwoordigers. Zijn dienstprestatie moet overeenstemmen met de aanbevelingen die door deze overheidsinstanties werden gedaan, met name op het vlak van het gebruik van de openbare ruimte, veiligheid of goed nabuurschap.

Als de gebruiker een evenement of een activiteit wenst te organiseren (in verband met zijn gebruik van het gebouw) in de openbare ruimte van de Stad Brussel, moet hij hiervoor een vergunning krijgen van de bevoegde gemeentelijke overheid. De vergunningsaanvraag moet zes weken voor het plaatsvinden van het evenement worden ingediend per post en per e-mail: Stadhuis Brussel - Cel Evenementen, Grote Markt te 1000 Brussel - events@brucity.be.

Bij niet-naleving van de instructies of bij een volgens de regels vastgestelde tekortkoming van de gebruiker, behoudt de Stad Brussel zich het recht voor om een ingebrekestelling te richten aan de gebruiker, die tien werkdagen krijgt om zich in regel te stellen of het bewijs voor te leggen van de hiervoor ondernomen maatregelen, anders kan de Stad de activiteit onmiddellijk beëindigen, zonder enige schadeloosstelling.

Artikel 12: GEBRUIK VAN DE PLAATSEN

De gebruiker verbindt zich ertoe om de plaatsen als een goede huisvader te gebruiken.

De plaatsing, installatie en het gebruik van telefoon- en communicatievoorzieningen, radio- en televisieapparatuur en andere technische apparaten in de ter beschikking gestelde plaatsen, gebeuren uitsluitend op kosten en risico's van de gebruiker en onder zijn volledige en exclusieve verantwoordelijkheid. De plaatsing van deze apparaten mag geen werken aan de buitenkant van het gebouw met zich meebrengen.

Er mag geen verhaal worden uitgeoefend tegen de Stad Brussel bij een accidenteel uitvallen van de verwarming, de water-, gas- of elektriciteitsdistributie. De stad zal zo snel mogelijk (binnen de werkingsuren van het bevoegde departement) de nodige maatregelen nemen om de situatie te verhelpen en de expositie van de huurder te kunnen laten doorgaan.

Bij noodgevallen (tijdens of buiten de kantooruren) neemt de gebruiker onmiddellijk contact op met de wachtdienst van de onderneming COFELY (02/206 03 11), die contractueel instaat voor het onderhoud van de speciale technieken van het gebouw, en brengt hij de Stad zo snel mogelijk op de hoogte van het probleem.

Artikel 13: PLAATSBESCHRIJVING

Er wordt een plaatsbeschrijving bij aanvang opgemaakt, dit op tegensprekelijke wijze, in aanwezigheid van een ambtenaar van het Departement Openbaar Patrimonium van de Stad Brussel en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gebruiker, op het ogenblik van de terbeschikkingstelling van het pand.

Op het einde van de ingebruikname wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt, dit op tegensprekelijke wijze, in aanwezigheid van een ambtenaar van het Departement Openbaar Patrimonium van de Stad Brussel en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gebruiker.

Alle herstellingen voor schade verbonden aan de ingebruikname door de gebruiker, is volledig voor zijn rekening.

Artikel 14: SCHOONMAAK EN NETHEID VAN DE PLAATSEN

De gebruiker moet de plaatsen schoonmaken tijdens de volledige duur van zijn ingebruikname en hij staat in voor de verwijdering van afval en vuilbakken.

Artikel 15: VEILIGHEID EN ONDERHOUDSMEDEWERKERS

Het komt toe aan de gebruiker om zijn eigen schikkingen te treffen op het vlak van veiligheid/bewaking (met name gelet op het stedelijke en open karakter van het pand en het eventuele binnendringen door voorbijgangers). We herinneren er evenwel aan dat de gebruiker in elk geval de toegang tot de technische installaties meerdere keren per week vrij moet houden voor de onderhoudsmedewerkers (Cofely, Schindler). Zij beschikken over de nodige sleutels voor hun werk en moeten uiteraard in staat zijn om het bewijs van hun professionele betrokkenheid te leveren.

Artikel 16: BIJZONDERE BEPALINGEN

De gebruiker kan de halfzware scheidingswanden van de centrale expositieruimten, waarvan er meerdere zijn op de plateaus op de verdiepingen, slopen, reconstrueren, aanpassen, op voorwaarde dat hij de Stad het beoogde plan van de expositie voorlegt ter goedkeuring, in overeenstemming met punt 8b van deze overeenkomst en op voorwaarde dat de gebruiker zich ertoe verbindt om ze in hun oorspronkelijke staat te herstellen op het einde van de huur als de Stad dat nodig acht, en zonder dat de Stad dit hoeft te motiveren.

De gebruiker mag schilderwerken uitvoeren, op voorwaarde dat hij zich ertoe verbindt de muren op het einde van de huurperiode opnieuw wit te verven.

De Stad verbindt zich ertoe om twee sleutels van de hoofdingang van het gebouw te bezorgen, alsook een exemplaar van elke sleutel die nodig is om toegang te krijgen tot alle expositie- en opslagruimten die nuttig zijn voor de exposant.

De kosten van het verlies van de sleutels zijn de verantwoordelijkheid van de gebruiker.

Artikel 17: RECHT EN RECHTBANKEN

Deze overeenkomst en haar bijlagen zijn onderworpen aan het Belgische recht. Alle geschillen en betwistingen met betrekking tot deze overeenkomst behoren tot de bevoegdheid van de Brusselse rechtbanken.

Artikel 18: ONTBINDENDE VOORWAARDE

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of nietigverklaring door de toezichthoudende overheid waarvan de Stad afhankelijk is, van de beslissing van de gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt.

Opgesteld in Brussel, op ....., in twee exemplaren, waarbij iedere partij erkent haar exemplaar te hebben ontvangen.

De Stad Brussel

De stadssecretaris,
De heer Luc Symoens

De Burgemeester
De heer Philippe Close

De gebruiker
Voorzitter van Brufeest vzw
Mevrouw Delphine Houba