OVEREENKOMST IN HET KADER VAN DE UITVOERING VAN EEN BOUWPROJECT DOOR DE STAD BRUSSEL – HOOGSTRAAT 275-281, 1000 BRUSSEL

TUSSEN :

De **Stad Brussel**, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0207.373.429, waarvan de administratie is gevestigd te 1000 Brussel, Hallenstraat 4, vertegenwoordigd door haar Grondregie, die handelt namens mevrouw Delphine HOUBA, Schepen van Huisvesting, Gelijke Kansen, Toerisme en Grote Evenementen, en de heer Olivier VERSTRAETEN, Algemeen Directeur van de Grondregie, krachtens een definitieve beslissing van de Gemeenteraad van 23 september 2002 betreffende de oprichting van een niet-autonome Grondregie, en ter uitvoering van een beslissing van de Gemeenteraad van xxx die de Stad Brussel machtigt om de onderhavige overeenkomst te sluiten;

Hierna genoemd "de Stad";

EN :

Het **Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel**, ingeschreven in het Register van Rechtspersonen onder het nummer 0212.346.955, gevestigd te 1000 Brussel, Hoogstraat, 298A, vertegenwoordigd krachtens de bepalingen van artikel 28 van de organieke wet van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn van 8 juli 1976, door de heer David WEYTSMAN, Voorzitter, en mevrouw Rita GLINEUR, Secretaris-Generaal, handelend krachtens een beslissing van de Raad van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel van xxx die het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Brussel machtigt om de onderhavige overeenkomst te sluiten;

Hierna genoemd "het OCMW";

Artikel 1 - Doel

Het OCMW van Brussel is eigenaar van een gebouw gelegen Hoogstraat 279, 1000 Brussel (hierna eveneens aangeduid als "de Lastenlastige").

De Stad Brussel heeft het project om op de percelen n° 255-257 en 275-281 Hoogstraat, 1000 Brussel, twee gebouwen (8 appartementen), een ingang naar een sportzaal en een speelplaats te bouwen.

Een deel van het project omvat de bouw van een volume boven het gebouw van het OCMW van Brussel, namelijk een woning met 3 slaapkamers en een duplexwoning met 4 slaapkamers.

Het gebouw van het OCMW van Brussel wordt momenteel bezet door zijn Regie en door de Reproductiedienst van het OCMW.

Het is noodzakelijk de modaliteiten voor de bouwplaats te bepalen om de voorwaarden voor toegang, bezetting en uitvoering van de werken vast te leggen.

Voorts wordt verduidelijkt dat alle bepalingen in de notariële akte die tussen de partijen dient te worden gesloten, nageleefd moeten worden en integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst.

Artikel 2 – Bouw

De bouw wordt door de Stad uitgevoerd op het dak van het gebouw Hoogstraat 279, 1000 Brussel, strikt overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/1779556, verleend op 03/08/2022, en de wijzigingsvergunning (die vóór de aanvang van de werken in het bestaande gebouw zal worden ingediend), en dit onder haar volledige verantwoordelijkheid.

Indien een wijziging van de stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk blijkt vanwege technische vereisten, is de Stad volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van de vereiste vergunningen voordat enige uitvoering plaatsvindt.

De bouw van dit volume vereist ingrepen in het gebouw van het OCMW.

De werkzaamheden omvatten:

- de sloop en heropbouw van de vloerplaat in de kelder (beperkt tot 4 vakken – zie bijgevoegd plan);
- de plaatsing van structurele stalen kolommen langs de gemene muren;
- het afsluiten van ramen aan de gemene muur;
- alle wijzigingen aan het dakoppervlak en de gemetselde muur op het dak van de Lastenlastige, inclusief het verwijderen en afsluiten van de bestaande daklichten, en het wijzigen van de aanvoeren en afvoeren van regenwater, zodat regenwater van het dak van de Lastenlastige, niet bedekt door de nieuwe constructie in het Volume, niet onder het gebouw dat deel uitmaakt van de Lastenlastige kan doorstromen;
- de verlenging van de rookgasafvoerpijp van de ketel en de ventilaties van het OCMW-gebouw tot boven het dak van het opgerichte volume, evenals het inrichten van de noodzakelijke toegang tot deze elementen voor latere ingrepen;
- het verwijderen en afsluiten van de daklichten onder het opgerichte volume, met naleving van de brandveiligheidsnormen voor de overige daklichten op het dak, en indien nodig hun vervanging.

De partijen komen overeen over de technische voorschriften voor deze werken.

De Stad is volledig verantwoordelijk voor het aanvragen van alle benodigde vergunningen voor deze werken voordat de uitvoering ervan begint, inclusief de stedenbouwkundige vergunning vereist voor stabiliteitswerken.

Geen enkele aanvoer- of afvoerpijp voor het volume dat door de Stad wordt opgericht mag door het gebouw van het OCMW lopen. De Stad is dus volledig verantwoordelijk voor haar installaties en voor het garanderen van de toegang voor onderhoud of vernieuwing vanaf haar eigen gebouw.

Bij het ontwerp van haar gebouw zal de Stad Brussel ervoor zorgen dat het OCMW de mogelijkheid heeft om energieverbeteringen aan haar gebouw door te voeren, met name:

- Het plaatsen van isolatie op het dak onder de constructie van de Stad, vóór de bouw van het opgerichte volume;
- Het plaatsen van zonnepanelen op het platte dakgedeelte waar het door de Stad opgerichte volume niet op ligt.

In het kader van haar energie-renovatiebeleid neemt de Stad akte van de wens van het OCMW om de mogelijkheid te behouden om isolatiewerkzaamheden aan de zijmuur van Rue Haute 279 uit te voeren, rekening houdend met het uitgevoerde project. Indien nodig zal het project aan de Stad worden voorgelegd als buur-eigenaar, zodat toegang via het perceel van de Stad voor deze isolatiewerkzaamheden kan worden geregeld.

Bij het ontwerp van haar gebouw zal de Stad Brussel er tevens voor zorgen dat het onderhoud van het OCMW-gebouw gewaarborgd blijft, met name:

- Het onderhoud van de dakbedekking onder het volume dat door de Stad wordt opgericht.

Artikel 3 - Werken

De Stad Brussel zal het OCMW ten minste 30 kalenderdagen van tevoren per aangetekende brief in kennis stellen van de aanvang van de werken. Ze zal een gedetailleerd uitvoeringsplan verstrekken per zone.

De Stad Brussel zal het OCMW ten minste 3 kalenderdagen van tevoren in kennis stellen van elke interventie in het gebouw.

De Stad Brussel verbindt zich ertoe al haar interventies in de tijd te beperken:

- Sloop van de keldervloer en heropbouw van de vloer: 20 werkdagen;
- Plaatsing van de stalen kolommen: het werk zal maximaal over 4 weekenden plaatsvinden;
- Werken aan het bestaande dak van het OCMW-gebouw: de termijn wordt vóór uitvoering overeengekomen tussen het OCMW, de Stad en het algemene aannemingsbedrijf van de Stad, om de impact op de activiteiten van het OCMW op de tweede verdieping te beperken.

Voor de werken zal de Stad Brussel een plaatsbeschrijving op tegenspraak laten maken door een expert op haar eigen kosten. Een tweede plaatsbeschrijving zal na de werken op dezelfde wijze worden gemaakt.

De Stad Brussel zal ervoor zorgen dat tijdens de gehele duur van de werken de straatdeur en de garagepoort onbelemmerd toegankelijk blijven, 7 dagen per week en 24 uur per dag, zonder uitzondering. Parkeren of stoppen voor de garagepoort is niet toegestaan.

Het OCMW staat de evacuatie van puin, voortvloeiend uit de sloop van de keldervloer, via de kelder van Hoogstraat 279 toe, onder voorwaarde van een opening in de gemene ondergrondse muur en uitweg naar het terrein van de Stad (zie bijgevoegd plan). De Stad is volledig verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen, het uitvoeren van deze opening en de herstellingen aan de gemene muur die nodig zijn na het gebruik van deze doorgang.

De Stad Brussel neemt (zowel op organisatorisch als financieel vlak) alle werken, voorbereidende werkzaamheden en afwerkingswerken in het OCMW-gebouw voor haar rekening die nodig zijn voor de bouw van het volume boven het OCMW-gebouw, inclusief de nodige bescherming van de aanwezige goederen en meubels.

De Stad Brussel neemt eveneens (financieel) de verplaatsing van materiaal, uitrusting en meubels van het OCMW voor haar rekening, die nodig zijn voor de uitvoering van de werken van de Stad Brussel. De uren die door het personeel van het OCMW worden gepresteerd voor de verhuizing van de voorraad die nodig is voor de uitvoering van de werken in de kelder, zullen door het OCMW aan de Stad Brussel worden gefactureerd tegen het tarief van 55 € BTW inclusief per werkuur (en per werknemer), op basis van de offerte opgesteld door de Regie van het OCMW (zie bijlage), en zonder dat het totale bedrag van de verhuiskosten 8.250 € BTW inclusief mag overschrijden.

De Stad Brussel zal in het kader van haar werken de isolatie en vernieuwing van het dak onder het nieuwe gebouw uitvoeren, op verzoek en op kosten van het OCMW.

Het OCMW herinnert eraan dat de IT-rack niet mag worden verplaatst en dat de Stad Brussel alle nodige maatregelen moet nemen om deze installaties te beschermen, specifiek tegen stof en trillingen.

Indien nodig voor haar eigen werken, neemt de Stad Brussel de kosten voor de sanering van de kelder of andere werken die door Leefmilieu Brussel worden vereist, op zich, inclusief het aanvragen van de benodigde attesten en vergunningen.

Evenzo, indien nodig voor haar eigen werken, neemt de Stad Brussel de kosten voor de asbestverwijdering van de plafonds en de binnenmuren voor haar rekening.
Deze werken worden volledig op kosten en risico van de Stad uitgevoerd.

De Stad Brussel neemt ook de kosten voor het verplaatsen en tijdelijk opslaan van de ketel en bijbehorende accessoires op zich en zal voor haar kosten tijdelijke verwarming voor het gebouw voorzien.

De Stad Brussel neemt de kosten voor het vervangen van de kozijnen/raamopeningen in de gemene muur die uitkomt op de nieuwe brug van de Stad, door EI 60-kozijnen, inclusief de binnenafwerkingen en bescherming.

De Stad Brussel neemt de kosten voor het verwijderen en afsluiten van de daklichten onder het opgerichte volume op zich en zorgt ervoor dat de brandveiligheidsnormen voor de overige daklichten op het dak worden nageleefd, en vervangt ze, indien nodig, ook op haar exclusieve kosten.

Artikel 4 – Verzekeringen

De Stad zal alle verzekeringen afsluiten die vereist zijn in het kader van de vermelde werf. Zij zal eveneens een verzekering afsluiten die haar burgerlijke aansprakelijkheid dekt, evenals die van elke persoon aanwezig op de werf.

De verzekeringspolis moet een afstand van verhaal tegen het OCMW voorzien.

Artikel 5 - Toezicht

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van de schorsing en/of annulering door enerzijds de toezichthoudende autoriteit waaraan de Stad onderworpen is, van de beslissing van de Gemeenteraad die deze overeenkomst goedkeurt, en anderzijds de toezichthoudende autoriteit waaraan het OCMW onderworpen is, van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn die deze overeenkomst goedkeurt.

Opgesteld te Brussel, in tweevoud op ……, waarvan elk partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de OCMW van de Stad Brussel,

Rita GLINEUR
Secretaris-generaal

David WEYTSMAN
Voorzitter

Voor de Stad Brussel,

Olivier VERSTRAETEN
Directeur-generaal van de Grondregie

Delphine HOUBA
Schepen