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

TUSSEN

- De Stad Brussel, vertegenwoordigd door college van burgemeester en schepenen, in naam waarvan mevrouw Delphine Houba, schepen van Cultuur, Toerisme, Grote evenementen en Gemeentelijk materiaal, en de heer Dirk Leonard, stadssecretaris, hier optreden in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad van .....

Hierna 'de Stad Brussel' genoemd;

EN

- De vzw “Agnès Varda School voor Fotografie en Visuele Technieken”, Claessensstraat 57, 1020 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Marc Immerechts, in zijn hoedanigheid van directeur.

Hierna 'de gebruiker' genoemd,

Inleidingsclausule

Het doel van de bezetting is om foto's van oud-leerlingen tentoon te stellen (sinds de school 11 jaar geleden naar Agnès Varda werd vernoemd). Dit zal de kwaliteiten van de oud-leerlingen en het onderwijs van de Stad Brussel in sociale promotie benadrukken. Deze tentoonstelling zal worden gekoppeld aan de tests die in La Vallée zijn geïntegreerd.

Werd het volgende overeengekomen:

Artikel 1: VOORWERP - BESCHRIJVING - TOESTAND

Door deze overeenkomst stelt de Stad Brussel ter beschikking van de gebruiker, die aanvaardt: de benedenverdieping, de eerste, tweede, derde en vierde verdiepingen van het gebouw 'Vanderborght' in de Schildknaapstraat 50-52 in 1000 Brussel, voor de bezetting is om foto's van oud-leerlingen tentoon te stellen (sinds de school 11 jaar geleden naar Agnès Varda werd vernoemd).

De toegang tot lokalen die geen deel uitmaken van deze overeenkomst, is ten strengste 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 bezetting is om foto's van oud-leerlingen tentoon te stellen (sinds de school 11 jaar geleden naar Agnès Varda werd vernoemd) 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. Hij moet een bewijs ervan voorleggen aan de Stad Brussel voordat hij het gebouw in gebruik neemt. Bij gebrek aan een advies moet de gebruiker bewijzen dat hij een aanvraag heeft ingediend bij de DBDMH.
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.
Alle kosten die de Stad Brussel kan oplopen als gevolg van een inbreuk door de gebruiker op de vorige alinea, zullen aan deze laatste aangerekend en op hem afgewenteld worden.

Artikel 3: DUUR

De ingebruikname is toegestaan voor de periode van 13/12/2024 tot en met 16/01/2025, zonder dat de gebruiker om een verlenging kan vragen. Deze overeenkomst kan in geen geval stilzwijgend worden verlengd.

Artikel 4: INGEBRUIKNAMESVERGOEDING

De ingebruikname is gratis.

Artikel 5: LASTEN

Er zijn geen kosten voor de bewoner.

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.
Als een belasting of heffing echter de gehuurde plaatsen bezwaart ten gevolge van de activiteit die de gebruiker uitoefent, zal deze laatste deze belasting of heffing alleen moeten dragen.

Artikel 7: VERZEKERINGEN

A/ 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.

B/ Brandverzekering

De gebruiker verbindt zich ertoe een 'brandverzekering' af te sluiten ter dekking van zijn gebruikersaansprakelijkheid in geval van brand, waterschade, storm en hagel, elektriciteitsrisico's en glasbraak voor het deel van het gebouw dat hij gebruikt.

Hij heeft de plicht de inboedel te verzekeren.

De gebruiker 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 bezorgt de Stad Brussel een kopie van de voornoemde vergunningen en uitgevoerde controles, meer bepaald het goedkeuringsrapport van de brandweerdienst. Als de gebruiker de goedkeuring van de brandweerdienst niet kan voorleggen, wordt hij verzocht om een bewijs van de aanvraag te bezorgen.

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: Brucity - Cel Openbare rust & Evenementen, Hallenstraat 4 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.

Wanneer het gebouw tegelijk door meerdere gebruikers wordt gebruikt, verbindt de gebruiker zich ertoe om alles in het werk te stellen om een goede co-existentie van de projecten te bevorderen, vooral dan in de gemeenschappelijke zones.
Er moet worden opgemerkt dat tussen de gebruikers een minnelijke regeling moet worden gevonden in verband met de organisatie van hun gelijktijdige aanwezigheid in het gebouw. Bij gebrek aan een minnelijke regeling zal de Stad Brussel hierover beslissen.

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) zal de gebruiker onmiddellijk de firma **EQUANS** waarschuwen, die contractueel belast is met het onderhoud van de speciale technieken van het gebouw, en zal hij de Stad zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen van het probleem.

Contactpersonen EQUANS:

- Tijdens kantooruren:
  Anass BOUAMAR,
  Technisch teamleider
  Teamleider Operaties Brussel
  anass.bouamar@engie.com
  +32 473 35 83 50

- Buiten kantooruren: de wachtdienst van EQUANS (02/206 03 11).

Contactpersoon binnen de Stad :
Christophe Van Gasse
Dienst Cultuur
+3222796415
Christophe.VanGasse@brucity.be

Steven Symoens

Departement Openbaar Patrimonium
steven.symoens@brucity.be
+3222793069

Speciale technieken (loodgieterij, elektriciteit, verwarming)
ALLEEN IN GEVAL VAN UITERSTE NOOD EN/OF GEVAAR
In eerste instantie: 0477/582.123
Bij geen antwoord: 0477/582.124

Centrale werkplaats
VOOR DRINGENDE BEVEILIGING VAN EEN GEBOUW
0497/516.424

Let wel, deze nummers vervangen niet de noodnummers. Het bellen van de politie op 101 en het bellen van de medische hulpdiensten en brandweer op 112 blijft de prioriteit bij een concreet incident zoals een diefstal, een overval, een brand ...

Artikel 13: OPSLAGRUIMTE

De gebruiker die de benedenverdieping exploiteert, heeft automatisch de beschikking over de kelderruimten (opslagruimten en sanitair). Als het gebouw wordt gebruikt door meerdere gebruikers, moet voor dezelfde ingebruiknameperiode een regeling tussen de verschillende gebruikers worden gevonden. De gebruikers kunnen vrij een regeling treffen onder elkaar buiten de overeenkomst om, het staat hen vrij het risico te dragen.
De Stad wijst dus elke verantwoordelijkheid af over de manier om de kelderverdieping te verdelen en over de eventuele gevolgen (beschadiging, diefstal, ...).

Artikel 14: 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 15: 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 16: 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.

De gebruiker is verantwoordelijk voor de veiligheid van de bezoekers en hun personeel.
De gebruiker moet de nodige opleiding volgen om aan deze veiligheidseisen te voldoen.

Artikel 17: 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 18: 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 20: 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 Dirk Leonard

De schepen van Cultuur, Toerisme, Grote evenementen en Gemeentelijk materiaal
Mevrouw Delphine Houba

De gebruiker
Agnes Varda School
vertegenwoordigd door de heer Marc Immerechts
Directeur.