Ontwerpovereenkomst VBX-CPEONS

De STAD BRUSSEL, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam in uitvoering van een besluit van de gemeenteraad van / /2021 optreden mevrouw Faouzia HARICHE, Schepen belast met het Franstalig Openbaar Onderwijs, Jeugd en Human Resources, en de heer Luc Symoens, Stadssecretaris van de Stad Brussel, hierna “de Stad” enerzijds,

En de vzw Conseil des Pouvoirs Organisateurs de l'Enseignement Officiel Neutre subventionné, gevestigd Emile Bockstaellaan 122, 1020 Laken, vertegenwoordigd door Sébastien Schetgen, gedelegeerd bestuurder, hierna “de CPEONS”, anderzijds,

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Voorwerp

De Stad stelt ter beschikking van de CPEONS, die aanvaardt, een deel van het onroerend goed gelegen Minimenstraat 87-89 te 1000 Brussel en bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een grote vergaderzaal op de tweede verdieping voor een totale oppervlakte van 578 m² (zie bijgevoegd plan).

Artikel 2: Huur

De huur is vastgesteld op 20.000,00 EUR per jaar. De huur zal worden betaald door overschrijving op rekeningnummer BE94 0910 1160 9414 van de Stad.

De huurprijs is gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en zal jaarlijks op de verjaardag van de datum van inwerkingtreding van de huurovereenkomst aan de hand van de volgende formule worden aangepast:

Aangepaste huur = basishuur x nieuwe index / aanvangsindex

De basishuur is de in dit artikel vastgestelde huurprijs. De nieuwe index is de index van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huuraanpassing plaatsvindt. De aanvangsindex is de index van de maand vóór de uitvoering van deze overeenkomst, d.w.z. de index van juni 2020.

De indexering gebeurt automatisch, zonder enige formele kennisgeving hieromtrent door de Stad.

Artikel 3: Duur

De overeenkomst wordt gesloten voor een periode van 9 jaar, die ingaat op 1 juli 2021 en eindigt op 30 juni 2030.

Zowel de Stad als de CPEONS kunnen deze overeenkomst te allen tijde beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste zes maanden.

Indien aan het einde van het negende jaar, ten minste zes maanden vóór de vervaldatum, geen opzegging tussen de partijen heeft plaatsgevonden, wordt de overeenkomst stilzwijgend van jaar tot jaar verlengd en blijft zij onderworpen aan de hierboven uiteengezette voorwaarden voor opzegging.

Artikel 4: Gebruik

De CPEONS beschikt over het pand om er zijn administratieve zetel te vestigen. Het pand wordt beschikbaar gesteld voor kantoorgebruik. De CPEONS kan slechts met instemming van de Stad een ander gebruik voor het gehuurde pand reserveren.

Artikel 5: Lasten

Het verbruik van gas, elektriciteit, water en telefoon wordt door de CPEONS gedragen en betaald.

De CPEONS en de Stad komen overeen dat het gas- en elektriciteitsverbruik van de ter beschikking gestelde ruimten, alsmede het schoonmaken van de ramen, zullen worden berekend à rato van 25% van de door de Stad betaalde bedragen, waarbij dit percentage feitelijk overeenkomt met de verhouding van de oppervlakten.

Het waterverbruik zal worden verdeeld à rato van 25% voor de CPEONS en 75% voor de Stad, waarbij deze percentages overeenkomen met het percentage personen dat de gebouwen gebruikt. Deze toewijzing kan worden herzien in geval van een aanzienlijke wijziging in het waterverbruik door de huurder.

Het gebruik van de bestaande telefooncentrale in het naburige schoolgebouw voor de telefoonlijnen van de CPEONS wordt gratis aangeboden.

Indien zij dit wenst, kan de Stad CPEONS om een driemaandelijkse provisie vragen om de bovengenoemde kosten te dekken. In geen geval mag de voorziening de uitgaven van het voorgaande jaar overschrijden.

De Stad aanvaardt, zonder enige vergoeding, de installatie door de CPEONS van een IT-distributiekast die volledig onafhankelijk is van het computernetwerk van de Stad Brussel op de 3de verdieping van het gebouw.

Artikel 6: Facturatie

De Stad rekent de geïndexeerde jaarlijkse huur aan in de eerste maand van het jaar (d.w.z. januari 2022 voor het jaar 2022). Deze facturatie geschiedt door middel van een schuldvordering die de Stad aan de CPEONS zendt.

De Stad factureert de definitieve kosten zodra deze bekend zijn, doorgaans in het eerste kwartaal volgend op het jaar van gebruik (d.w.z. het 1e kwartaal van 2022 voor het jaar 2021). Deze facturatie geschiedt door middel van een schuldvordering die de Stad aan de CPEONS zendt. De schuldvordering gaat vergezeld van een samenvattende tabel van de aldus doorgefactureerde bedragen. De Stad houdt de bewijsstukken ter beschikking van de CPEONS, die op afspraak kunnen worden geraadpleegd.

De schuldvorderingen worden betaald binnen de 30 dagen einde maand.

Artikel 7: Onderhoud en reparaties

De CPEONS wordt geacht het gehuurde pand te onderhouden, het te gebruiken als goede huisvader, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen, en het aan het einde van de overeenkomst terug te geven in dezelfde staat als die welke is vastgesteld in de plaatsbeschrijving die tussen de partijen is opgesteld vóór de ingebruikneming van het pand, welke integraal deel uitmaakt van de overeenkomst.

De CPEONS verbindt zich ertoe alle reparaties die krachtens de wet of de overeenkomst te zijnen laste vallen, onverwijld en op eigen kosten uit te voeren. Dit geldt voor reparaties die noodzakelijk zijn geworden door slijtage of overmacht. De CPEONS is verplicht alle maatregelen te nemen om schade aan het gehuurde pand te voorkomen.

De werken die aan de Stad toekomen, zullen op haar kosten worden uitgevoerd zodra dat nodig is. De CPEONS stelt de Stad onmiddellijk in kennis van de uit te voeren werken en laat haar toe deze uit te voeren zonder dat de reparatiewerken kunnen leiden tot een vermindering van de huurprijs, zelfs indien zij meer dan veertig dagen duren.

De Stad heeft het recht het gehuurde pand te allen tijde te bezoeken.

Artikel 8: Verbouwingen

De CPEONS mag het gehuurde pand niet wijzigen of verbouwen, noch nieuwe bouwwerken oprichten zonder de toestemming van de Stad.

Kleine interieurwerken vallen niet onder dit verbod. Elke verandering, verbouwing of nieuwbouw uitgevoerd met of zonder toestemming van de Stad of ter uitvoering van een gerechtelijke beslissing, worden zonder uitzondering van rechtswege en zonder vergoeding door de Stad verworven, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Stad kan van de CPEONS verlangen dat zij het pand in de oorspronkelijke staat terugbrengt, indien zij dat wenst.

Artikel 9: Onderverhuur en overdracht van de huurovereenkomst

Het is de CPEONS niet toegestaan de huurovereenkomst over te dragen of het pand onder te verhuren zonder de voorafgaande toestemming van de Stad. De CPEONS zal zich in geen geval op stilzwijgende aanvaarding kunnen beroepen.

Artikel 10: Vorige overeenkomst

Deze overeenkomst annuleert en vervangt de vorige huurovereenkomst, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 11 januari 2016.

Artikel 11: Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van onderhavige overeenkomst doet de CPEONS woonplaatskeuze in het gehuurde pand.

Artikel 12: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of annulering van het besluit van de Gemeenteraad waarin deze overeenkomst wordt goedgekeurd door de toezichthoudende overheid waarvan de Stad afhankelijk is.

Gedaan te Brussel, op / / 2021, in tweevoud, waarbij elke partij verklaart haar eigen exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad, Voor de CPEONS,