# Overeenkomst over het gebruik van lokalen

**Tussen**

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, namens wie handelen mevrouw Clémentine Buggenhout, Schepen voor Senioren, en mevrouw Emilie Dupont, Stadssecretaris van de Stad, krachtens een besluit van de Gemeenteraad van ...
Hierna genoemd “de Stad”

**En**

Het OCMW van de Stad Brussel, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Hoogstraat 298A, namens wie handelen David Weytsman, Voorzitter, en Rita Glineur, Secretaris ad interim van het OCMW, krachtens een besluit van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn van ...
Hierna genoemd “het OCMW”

**In aanwezigheid van**

De vzw “Dienst voor hulp aan Brusselse Senioren”, met ondernemingsnummer 0410.661.079, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Van Helmontstraat 32, namens wie handelt de heer Nkubiri Kambaza, Bestuurder.
Hierna genoemd “de vzw SASB”

**Voorafgaande beschrijving**

De Stad Brussel is eigenaar van een vastgoedcomplex in de mede-eigendom gelegen aan de Zuidstraat 151/153 te 1000 Brussel, toegankelijk via de Van Helmontstraat 32.
De Stad heeft het gebruik van dit gebouw ter beschikking gesteld van de vzw SASB en van het kinderdagverblijf beheerd door de dienst “Kinderdagverblijven” van de Stad. Beide entiteiten delen de ruimtes in het gebouw.
Voortaan stelt de Stad ook de 2de, 3de en 4de verdieping van dit gebouw ter beschikking van het OCMW. Deze verdiepingen, oorspronkelijk bestemd voor gebruik door de vzw SASB volgens hun overeenkomst, zullen voortaan door het OCMW worden gebruikt, na een akkoord tussen de Stad, het OCMW en de vzw SASB.

**Artikel 1 – Doel**

Deze overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden vast te leggen voor het ter beschikking stellen van lokalen aan het OCMW.
Het gebouw bevindt zich aan de Zuidstraat 151/153 te 1000 Brussel, toegankelijk via de Van Helmontstraat 32.
De ter beschikking gestelde lokalen zijn afgebakend en ingekleurd op het plan in bijlage 1.
Het betreft:

- De 2de, 3de en 4de verdieping (privatieve ruimtes)
- Gemeenschappelijke ruimtes: vuilnislokaal, inkomsas, trappen, gangen op de 1ste verdieping, onderhoudslokaal, kitchenette, vergaderzaal en toiletten op de 1ste verdieping.

Het OCMW is geïnformeerd dat het gebruik van deze gemeenschappelijke ruimtes gedeeld moet worden met andere gebruikers aangeduid door de Stad. Het OCMW regelt dit onderling en ontslaat de Stad van elke verantwoordelijkheid.

Voor bijkomende ruimtes moet het OCMW schriftelijk een aanvraag indienen bij de Stad, die deze zonder motivering mag weigeren.

**Artikel 2 – Bestemming van de lokalen**

De lokalen zijn uitsluitend bestemd voor diensten van het OCMW (thuishulpdienst) en begeleiding van rechthebbenden en potentiële rechthebbenden.
De ruimtes zijn exclusief voor activiteiten en ontmoetingen van het OCMW, met respect voor vertrouwelijkheid en aandacht voor de noden van de gebruikers.
De bestemming mag niet gewijzigd worden zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad.
Onderverhuur is verboden.

**Artikel 3 – Plaatsbeschrijving**

De Stad en het OCMW stellen samen een gedetailleerde plaatsbeschrijving op bij aanvang van de bezetting.
Als dit gebeurt vóór bezetting, heeft het OCMW één maand om opmerkingen te geven.
Bij beëindiging moet het OCMW het goed teruggeven zoals ontvangen, met uitzondering van normale slijtage.
Bij betwisting kan een gezamenlijke plaatsbeschrijving bij vertrek worden opgesteld, op gedeelde kosten.

**Artikel 4 – Gebruik van de lokalen**

Het OCMW gebruikt de lokalen als een goede huisvader.
Het respecteert de mede-eigendomsreglementen en wijzigingen.
Het OCMW aanvaardt de lokalen zoals ze zijn en voorziet zelf in inrichting en uitrusting.
Materiaal dat niet behouden wordt, moet door het OCMW verplaatst en opgeslagen worden in de garage.
Bij vertrek moeten de lokalen in oorspronkelijke staat worden teruggegeven.

**Artikel 5 – Gebruikskosten**

De Stad stelt de lokalen gratis ter beschikking.

**Artikel 6 – Verbruik en kosten**

De Stad (via de dienst “Kinderdagverblijven”) betaalt alle kosten en stuurt jaarlijks een schuldvordering van een derde van de kosten aan het OCMW.
Kosten omvatten gas, elektriciteit en water.
Het OCMW heeft één maand om zijn deel terug te betalen.
Telefoon- en internetabonnementen zijn ten laste van het OCMW.
Indien gebruik wordt gemaakt van bestaande verbindingen, betaalt het OCMW een deel van de kosten.
Het OCMW betaalt geen mede-eigendomsbijdragen.
Het OCMW zorgt voor wekelijkse schoonmaak van zijn lokalen en gemeenschappelijke ruimtes met SASB via RELOCTO.
RELOCTO factureert een derde van de schoonmaakkosten aan SASB.

**Artikel 7 – Verzekering**

Het gebouw is verzekerd tegen brand en aanverwante risico’s.
De polis bevat een clausule van afstand van verhaal ten gunste van alle gebruikers.
Bij schade veroorzaakt door het OCMW betaalt het OCMW de franchise van €2.500.
Het OCMW moet een verzekering afsluiten tegen diefstal, glasbreuk en vandalisme met afstand van verhaal ten gunste van de Stad.
De Stad is niet aansprakelijk voor incidenten tijdens de bezetting.
Het OCMW moet zijn burgerlijke en contractuele aansprakelijkheid voldoende verzekeren.
De overeenkomst is onder opschortende voorwaarde van het voorleggen van verzekeringsbewijzen en betalingsbewijzen vóór intrek.

**Artikel 8 – Onderhoud en herstellingen**

**Ten laste van de Stad:**

- Grote herstellingen
- Herstellingen door normale slijtage, overmacht, constructiefouten
- Vervanging van defecte elementen (indien niet door verkeerd gebruik)
- Periodiek onderhoud en controles

**Ten laste van het OCMW:**

- Regelmatige controle van installaties
- Onmiddellijke melding van defecten
- Kleine herstellingen en onderhoud van privé- en gedeelde ruimtes
- Netheid van de lokalen

- Herstellingen door het OCMW worden uitgevoerd door de technische dienst van het OCMW

Bij schade aan gedeelde ruimtes zijn alle gebruikers hoofdelijk aansprakelijk voor herstel.

**Artikel 9 – Duur van de overeenkomst**

De overeenkomst is van onbepaalde duur en gaat in bij ondertekening.
Elke partij kan de overeenkomst beëindigen met een opzegtermijn van 6 maanden via aangetekende brief, ingaand op de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving.
Geen van beide partijen kan een schadevergoeding eisen.

**Artikel 10 – Werken**

Vanaf de eerste dag en gedurende de hele looptijd van de overeenkomst mag het OCMW de gewenste inrichtings-, herinrichtings- en verbouwingswerken uitvoeren, op voorwaarde dat deze de bestemming van de lokalen niet wijzigen.
De uitvoering van deze werken vereist voorafgaand schriftelijk akkoord van de Stad.
Bij akkoord moeten de werken volgens de regels van de kunst en de geldende wetgeving worden uitgevoerd, zonder waardevermindering van het gebouw.
Het OCMW is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle nodige vergunningen, waarvan een kopie aan de Stad wordt bezorgd.
Alle werken worden volledig op kosten van het OCMW uitgevoerd.

Bij het einde van de bezetting kan de Stad kiezen om de oorspronkelijke staat te eisen op kosten van het OCMW, of om de aanpassingen te behouden zonder enige vergoeding.
Het OCMW moet ook alle grote en kleine herstellingen dulden die de Stad nodig acht, zonder aanspraak op schadevergoeding, behalve als de werken langer dan 40 dagen duren en het gebruik onmogelijk maken.
Het OCMW moet onmiddellijk elk constructiegebrek melden aan de Stad, anders is het aansprakelijk voor schade en ongevallen die eruit voortvloeien.

Alle werken die nodig zijn door de activiteit van het OCMW, zoals opgelegd door bevoegde autoriteiten (gevaarlijke, ongezonde of hinderlijke inrichtingen, brandveiligheid), zijn volledig ten laste van het OCMW.
Als deze werken niet tijdig of onvoldoende worden uitgevoerd, mag de Stad ze laten uitvoeren op kosten en risico van het OCMW, na een ingebrekestelling per aangetekende brief en een termijn van 30 dagen.
De Stad mag hetzelfde doen voor herstellingen die het OCMW bij vertrek nalaat.

**In dit kader voorziet het OCMW de volgende aanpassingen:**

- Installatie van Irisnet-apparatuur en een CPAS-switch in het bestaande rack;

- De Stad garandeert het OCMW 4U ruimte in het rack en een sleutel van het i-City datarack voor directe toegang;
- Als geen toegang tot het bestaande rack mogelijk is, plaatst het OCMW een klein rack van 8U boven of naast het i-City rack, met hulp van een technicus van i-City (of onderaannemer) voor het bekabelen van de netwerkpunten. (Geen kosten voor de Stad: het OCMW heeft een reserve-rack in stock);
- De keuze tussen beide opties gebeurt op basis van een technische analyse bij de voorbereidende IT-werken;
- Als de CPAS-bureaus niet gedekt zijn door het VBX-gastnetwerk (voor bezoekers en gezinshelpers), installeert het OCMW een eigen internetlijn en Wi-Fi access points;
- Het OCMW installeert ook een prikklok op de tweede verdieping (secretariaatslokaal).

Het OCMW garandeert dat deze ingrepen geen impact hebben op de veiligheid en werking van de installaties van de vzw SASB en de stedelijke crèche.

**Artikel 11 – Veiligheid – Interne Dienst voor Preventie en Bescherming (IDPB/SIPP)**

Hoofdstuk III van de wet van 04/08/1996 over het welzijn van werknemers bij de uitvoering van hun werk (BS 18/09/1996) voorziet samenwerking en coördinatie tussen verschillende gebruikers op dezelfde werkplek.
Bij tegenstrijdige adviezen van de IDPB van het OCMW en de Stad, zal de Stad de coördinatie op zich nemen en de nodige maatregelen treffen om de verschillen op te lossen, in overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften, geldende normen en het advies van de IDPB van het OCMW.

**Artikel 12 – Bezoek**

Gedurende de looptijd van de overeenkomst mag de Stad de lokalen bezoeken op een vooraf afgesproken moment en in aanwezigheid van de gebruiker.

**Artikel 13 – Geschillen**

Alle geschillen en conflicten die voortvloeien uit de totstandkoming, uitvoering en interpretatie van deze overeenkomst vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Brussel.

**Artikel 14 – Einde van de overeenkomst**

Bij afloop of beëindiging van de overeenkomst, om welke reden dan ook, worden de lokalen in goede staat van onderhoud teruggegeven aan de Stad, vrij van lasten en investeringen door het OCMW.
Het goed wordt in perfecte staat teruggegeven zonder dat de Stad enige vergoeding verschuldigd is.

**Artikel 15 – Kosten**

Alle kosten, rechten en erelonen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn ten laste van het OCMW.

**Artikel 16 – Ontbindende voorwaarden**

De overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van schorsing en/of annulering door de toezichthoudende overheid van de beslissingen waarmee de Stad deze tekst goedkeurt.

**Artikel 18 – Diverse bepalingen**

De partijen kiezen domicilie op hun respectieve zetel.
Alle communicatie in het kader van deze overeenkomst moet naar deze adressen worden gestuurd.
Adreswijzigingen moeten onmiddellijk per aangetekende brief aan de andere partij worden meegedeeld.

**Opgesteld en ondertekend te Brussel op ……, in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarbij elke partij erkent een origineel te hebben ontvangen.**

**Voor de Stad Brussel:**

| | |
|---|---|
| Clémentine BUGGENHOUT | Emilie DUPONT |
| Schepen voor Senioren | Gemeentesecretaris |

**Voor het OCMW van Brussel:**

| | |
|---|---|
| David WEYTSMAN<br>Voorzitter | Rita GLINEUR<br>Secretaris-generaal ad interim |

**In aanwezigheid van de vzw SASB:**
Nkubiri KAMBAZA

Bestuurder