OVEREENKOMST VOOR PRECAIRE BEWONING

Tussen:

De **bvba ENTRAKT**, handelend in haar hoedanigheid van lasthebber van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 807 149 965) met maatschappelijke zetel en correspondentieadres Herzieningslaan 80 te 1070 Anderlecht, met ondernemingsnummer (RPR Brussel) 0807.149.965 en vertegenwoordigd door haar uitbatingshoofd Dries Vanneste, hierna 'Entrakt' genoemd;

En:

De STAD BRUSSEL, in haar hoedanigheid van organiserende overheid van de 'Académie royale des Beaux-Arts de Bruxelles/Ecole supérieure des Arts' (Koninklijke Academie voor Schone Kunsten van Brussel/Kunsthogeschool, hierna ArBA-EsA genoemd), gevestigd te 1000 Brussel, Zuidstraat 144, vertegenwoordigd door haar College van burgemeester en schepenen, namens wie mevrouw Faouzia HARICHE, schepen belast het Openbaar Onderwijs, Jeugd en Human Resources, en de heer Dirk LEONARD, gemeentesecretaris van de Stad Brussel, optreden in uitvoering van een beslissing van de gemeenteraad van XX/XX/XXXX, hierna de 'Stad' genoemd;hierna de 'precaire gebruiker' genoemd;

ART. 1: VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Adres	Grondelsstraat 152, 1070 Anderlecht	
Gebouw	Studio Citygate	
Binnenruimte	A114A + A110	Oppervlakte: 350 + 250m²
Parkeerplaats	Er is geen parkeerplaats of buitenruimte voorzien	

De precaire gebruiker is van plan om de hierboven aangeduide ruimte als volgt te gebruiken: het houden van eindejaarsjury's, wat door Entrakt wordt aanvaard. Voor elke andere activiteit of gebruik van een andere ruimte (gemeenschappelijke ruimte, binnenplaats, keuken, ...) in het gebouw moet vooraf het schriftelijk akkoord van Entrakt worden verkregen.

Plattegrond van de gebruikte ruimte:



De eigenaar van de ter beschikking gestelde lokalen is de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met maatschappelijke zetel in de Gabrielle Petitstraat 6, 1080 Brussel en met inschrijvingsnummer in het rechtspersonenregister: 0215 984 554. Een uittreksel van de overeenkomst voor terbeschikkingstelling/precaire bewoning tussen de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Entrakt is aan deze overeenkomst gehecht.

De precaire gebruiker schat dat hij maximaal 120 personen zal samenbrengen voor de eindejaarsjury's.

De ruimten worden beschikbaar gesteld in de staat waarin ze gekend zijn bij de precaire gebruiker, die verklaart dat hij/zij ze heeft bezocht en in detail heeft onderzocht. Alle andere uitrusting die nodig is voor het goede verloop van het evenement, moet door de precaire gebruiker worden voorzien. Hetzelfde geldt voor de verbruiksgoederen (toiletpapier, vaatwerk, enz.).

ART. 2: REDEN VOOR DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst is voor tijdelijke bewoning in afwachting van een:

renovatie / sloop / herontwikkeling / verhuur / verkoop / vestiging van zakelijke rechten

ART. 3: DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Het gebruik wordt van kracht op 13/06/2024 om 9 uur en loopt tot 22/06/2024 - 18 uur.

ART. 4: HUURGELD - LASTEN

De precaire gebruiker verbindt zich ertoe om voor dit gebruik een eenmalige vergoeding te betalen van 250excl. BTW.
Alle betalingen moeten worden overgemaakt op de rekening van Entrakt (BE24 3630 3847 9738). De helft van het bedrag moet betaald worden vóór de dag van de eindejaarsjury's en het saldo ten laatste 10 dagen erna, met vermelding van het referentienummer op de factuur als gestructureerde mededeling. Voor betalingsherinneringen zullen extra kosten in rekening worden gebracht.

Lasten
De kostprijs van de verschillende lasten (elektriciteit, water, gas, internet) zijn inbegrepen in het bovenstaande bedrag.
Schoonmaak
De precaire gebruiker is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de ruimten. Alle gebruikte ruimten (rookruimte, toiletten, gemeenschappelijke ruimten, leveringsruimte, enz.) moeten in dezelfde staat worden teruggegeven als bij het tegensprekelijk uitgevoerde plaatsbezoek bij betreding en vertrek. Tenzij anders is overeengekomen, moet de schoonmaak onmiddellijk na afloop van het evenement worden uitgevoerd.
Afval
Het verwijderen van afval is de verantwoordelijkheid van de precaire gebruiker, die zich ertoe verbindt om het uiterlijk 24 uur na het einde van het evenement te verwijderen.

ART. 5: TOEPASSELIJK RECHT EN BEVOEGDE RECHTBANK

Deze overeenkomst valt onder het Belgisch recht. In geval van een geschil is de rechtbank van Brussel bevoegd om kennis te nemen van het geschil.

ART. 6: VERANTWOORDELIJKHEDEN, INTERN REGLEMENT EN ALGEMENE VOORWAARDEN

De precaire gebruiker verklaart kennis te hebben genomen van het huishoudelijk reglement en de algemene voorwaarden van Entrakt, die aan deze overeenkomst zijn gehecht, en deze te hebben begrepen en aanvaard.

ART. 7: NIETIGHEID

De nietigheid van een bepaling van deze overeenkomst en haar aanhangsels kan niet leiden tot de nietigheid van alle bepalingen. De partijen zullen de nietige bepaling vervangen door een geldige bepaling met dezelfde economische en praktische gevolgen.

Opgemaakt in tweevoud te Brussel op ...., waarvan elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Entrakt,
Dries Vanneste.

Voor de Stad,

Mevrouw Faouzia HARICHE, schepen belast met Openbaar Onderwijs, Jeugd en Human Resources;

De heer Dirk LEONARD, gemeentesecretaris van de Stad Brussel.

DOCUMENTEN EN SLEUTELS

Documenten	Ontvangen	Opmerking
Kopie identiteitskaart van de verantwoordelijke	☐	
Kopie verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	☐	
Statuten van de organisatie	☐	

De documenten moeten vóór het evenement per e-mail worden verzonden.

Sleutels	Ontvangen	Opmerking
[redacted]	☐	
[redacted]	☐	

Als de 2 sleutels verloren gaan, niet worden teruggegeven of beschadigd zijn, wordt een forfaitair bedrag van € 35 excl. BTW per sleutel in rekening gebracht bij de precaire gebruiker.

Intern reglement en algemene voorwaarden

(Dit interne reglement en de algemene voorwaarden kunnen indien nodig worden aangevuld/van aantekeningen voorzien met specifieke voorwaarden met betrekking tot een of ander project)

1. DE PRECAIRE GEBRUIKER

- De precaire gebruiker moet aan de volgende criteria voldoen:
  - Meerderjarig zijn en verantwoordelijkheidsgevoel hebben
  - Een ethisch en politiek neutrale activiteit uitvoeren
  - Over de nodige verzekeringen beschikken, aangepast aan de activiteit
- De precaire gebruiker verbindt zich ertoe enkel de hem toegewezen lokalen te gebruiken; de andere lokalen worden beheerd door Entrakt.
- De precaire gebruiker is verantwoordelijk voor zijn gasten en zal aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade die zij veroorzaken. Entrakt verwerpt elke aansprakelijkheid voor eventuele ongevallen of schade.
- De precaire gebruiker erkent uitdrukkelijk dat het gemeen recht inzake huurovereenkomsten en wetten met betrekking tot huurovereenkomsten/handelshuur niet van toepassing zijn op deze overeenkomst.
- De precaire gebruiker verbindt zich ertoe de geldende regels betreffende de verspreiding van versterkt geluid na te leven. In het geval van een klacht en/of boete zal de precaire gebruiker verantwoordelijk worden gehouden.
-

2. PLAATSBESCHRIJVING - SCHOONMAAK - AFVAL

De precaire gebruiker verklaart de lokalen en de inventaris die zich erin bevindt, te gebruiken in overeenstemming met de beschrijving van de lokalen aan het begin van deze overeenkomst (en eventuele digitale foto's) en deze aan het einde van de overeenkomst in dezelfde staat zal terug te geven. Indien de staat van netheid onvoldoende wordt geacht en de precaire gebruiker niet de intentie toont om de situatie te verhelpen, behoudt Entrakt zich het recht voor om een professionele schoonmaakploeg in te schakelen, waarvan de kosten aan de precaire gebruiker zullen worden gefactureerd vermeerderd met 25%. Er zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij intrede en vertrek worden opgemaakt.

- Indien de precaire gebruiker zijn verplichtingen om de bezette ruimten terug te geven en te herstellen in hun oorspronkelijke staat niet nakomt, is hij, onverminderd zijn verplichting om de ruimten in hun oorspronkelijke staat te herstellen, een schadevergoeding wegens niet-beschikbaarheid verschuldigd. Aangezien de minimale periode van onbeschikbaarheid is vastgesteld op één week, zal de schadevergoeding worden berekend op basis van ondeelbare perioden van één week. Als de partijen het na het evenement niet eens worden over een bedrag voor de eventuele schade en de periode van onbeschikbaarheid, zal dit bedrag in laatste instantie en zonder verhaal worden vastgesteld door een deskundige, aangesteld in onderling overleg door de partijen, indien zij er niet in slagen het eens te worden oer de keuze van de deskundige, zal die op verzoek van de meest gerede partij door de bevoegde rechter worden aangesteld.
- De buitenruimten (privé en openbaar) die te lijden zouden hebben gehad van de doorgang van de deelnemers aan het evenement moeten ook in hun oorspronkelijke staat hersteld worden (afval verzamelen, sigarettenpeuken opvegen, opruimen).
- Het is de verantwoordelijkheid van de precaire gebruiker om alle schoonmaakmateriaal te voorzien (handschoenen, bezems, emmers, schrobzuigmachine, vuilniszakken, enz.).
- Alle kosten die verband houden met het verwijderen van afval of de schoonmaak van de ruimten waaraan de precaire gebruiker heeft verzaakt, zullen worden gefactureerd tegen kostprijs plus 25%.
- In geen geval mogen brandslanghaspels worden gebruikt voor de schoonmaak.

3. COMMUNICATIE

- De precaire gebruiker zal geen contact opnemen met de opdrachtgever of houder van zakelijke rechten op het gebouw; alle communicatie verloopt via Entrakt.
- Voor elk interviewverzoek vraagt de precaire gebruiker toestemming aan Entrakt, dat op zijn beurt de opdrachtgever om toestemming vraagt alvorens mee te werken.
- De communicatie met betrekking tot het evenement wordt verzorgd door de precaire gebruiker, Entrakt behoudt zich echter het recht voor om deze op zijn pagina's te delen.

4. TOEGANKELIJKHEID

- De vertegenwoordiger van de eigenaar van het gebouw (of de houder van commerciële of persoonlijke rechten erop) en Entrakt hebben altijd het recht om het gebouw en de verschillende ruimten te betreden, alleen of samen met een geïnteresseerde derde. Om de privacy van de precaire gebruiker te respecteren, wordt laatstgenoemde indien mogelijk ten minste 24 uur van tevoren op de hoogte gesteld van een dergelijk bezoek.
- Entrakt behoudt zich het recht voor om op elk moment over de toegang tot de rest van het goed te beschikken voor commerciële doeleinden, ongeacht het akkoord van de precaire gebruiker, zonder dat hiervoor enige financiële compensatie aan de precaire gebruiker verschuldigd is.
- Na het evenement worden alle sleutels overhandigd aan Entrakt. Als sleutels verloren gaan, niet worden teruggegeven of beschadigd zijn, wordt een forfaitair bedrag van € 35 in rekening gebracht bij de precaire gebruiker. Als het niet inleveren van een sleutel ertoe leidt dat een slot moet worden vervangen, wordt deze kostprijs in rekening gebracht bij de precaire gebruiker.
- De precaire gebruiker mag alleen parkeren op de toegestane plaatsen en alleen met zijn eigen voertuig. Entrakt behoudt zich het recht voor om een fout geparkeerd voertuig dat een belangrijke toegang zou blokkeren, de interventie van de hulddiensten zou belemmeren of een levering zou verhinderen, weg te slepen, waarvan de kosten ten laste zouden zijn van de eigenaar van het betrokken voertuig.
- De bewoners die hun werkruimte in het gebouw hebben, moeten te allen tijde toegang hebben tot hun werkplaatsen/kantoren.

5. VEILIGHEID

- Het is verboden te roken in de gebouwen.
- Het is voor de precaire gebruiker verboden om wijzigingen aan te brengen aan de technische installaties. Voor alle soorten interventies, zelfs kleine (schilderen, ophangen, bewegwijzering, ...) moet vooraf toestemming worden gevraagd aan Entrakt, met een duidelijke beschrijving

van de beoogde wijzigingen. Als ze worden goedgekeurd, moeten de werkzaamheden correct worden uitgevoerd en op een manier die geen gevaar oplevert voor het publiek.

- De gangen, hallen en nooduitgangen moeten altijd leeg en vrij van obstructies zijn. Brandblusapparaten en brandslanghaspels moeten altijd zichtbaar en toegankelijk zijn. De brandblusapparaten mogen niet verplaatst worden. Veiligheidsaanwijzingen mogen nooit verborgen worden.
- De precaire gebruiker kent het gebouw en de kenmerken die niet overeenkomen met de huidige voorwaarden van de brandweer. De precaire gebruiker verbindt zich ertoe af te zien van elk verhaal tegen Entrakt voor elke schade die zou voortvloeien uit een brand.
- Beveiliging tijdens het evenement is verplicht en valt onder de verantwoordelijkheid van de precaire gebruiker, die zich ertoe verbindt samen te werken met een erkend bedrijf. Veiligheidsagenten en stewards moeten in voldoende mate aanwezig zijn en moeten 15 minuten voor aanvang van het evenement aanwezig zijn en tot 15 minuten na afloop ervan aanwezig blijven. Naast het verzekeren van de veiligheid van het gebouw en de deelnemers, moeten ze ook de ingangen beheren en overlast op de openbare weg voorkomen (lawaai, blokkeren van ingangen, enz.).

6. VERZEKERING

- Entrakt is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de precaire gebruiker lijdt als gevolg van het gebruik van het gebouw. Entrakt is niet aansprakelijk voor schade waarvoor de precaire gebruiker verantwoordelijk is en waarvoor hij zich heeft verzekerd of had kunnen verzekeren. Op grond van deze overeenkomst kunnen de opdrachtgever en Entrakt niet aansprakelijk worden gesteld voor schade die derden lijden door gebreken aan het gebouw. Entrakt kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld, wat ook de oorzaak is, voor hinder, schade, toevallige onderbrekingen, enz. die zich tijdens het gebruik van het gebouw kunnen voordoen in de water-, elektriciteits- en verwarmingsinstallaties of andere technische installaties die het gebouw bedienen en de precaire gebruiker doet afstand van het recht om enige vorm van schadevergoeding of huurvermindering te eisen van Entrakt.
- De precaire gebruiker garandeert in het bezit te zijn van alle vergunningen (gemeentelijke vergunning, SABAM-licentie) en verzekeringen (burgerlijke aansprakelijkheid) met betrekking tot zijn evenement.

7. HUURGELD EN LASTEN

- Facturen moeten binnen 15 dagen na factuurdatum worden betaald. Bij niet-betaling binnen de vereiste termijn wordt een eerste ingebrekestelling zonder kosten verstuurd naar de precaire gebruiker. Als de betaling nog steeds niet is uitgevoerd binnen de betalingstermijn die in de eerste ingebrekestelling is vermeld, worden nalatigheidsinteresten aangerekend overeenkomstig de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van betalingsachterstand bij handelstransacties, evenals een forfaitaire schadevergoeding als volgt: - € 20, als het verschuldigde saldo lager is dan of gelijk is aan € 150 - € 30, vermeerderd met 10% van het verschuldigde bedrag in de schijf tussen € 150,01 en € 500 als het verschuldigde saldo in deze vork ligt - € 65, vermeerderd met 5% van het verschuldigde bedrag in de schijf boven € 500, met een maximum van € 2.000 als het saldo hoger is dan € 500.
- De aanmaningskosten voor elke extra herinnering bedragen € 7,50 plus de portkosten die gelden op het moment van verzending.

8. UITDRUKKELIJKE BEËINDIGINGSCLAUSULE

- Bij onregelmatigheden en indien de precaire gebruiker zijn verplichtingen ernstig verzuimt (overlast, energieverspilling, rommelige lokalen, ...) zal Entrakt hem sanctioneren en desgevallend de overeenkomst van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling beëindigen. Voorbeelden van ernstige inbreuken zijn onder andere achterstallige betaling van de huurprijs en lasten, het veroorzaken van ongemak en het niet tonen van de bereidheid om dit te verhelpen, het veroorzaken van schade en het niet herstellen hiervan of het niet betalen van de vereiste schadevergoeding... In geval van beëindiging van deze overeenkomst ten nadele van de precaire gebruiker, zal deze (i) alle kosten, voorschotten en uitgaven dragen die voortvloeien uit zijn inbreuken en uit de beëindiging van de overeenkomst, (ii) een schadevergoeding betalen gelijk aan 3 maanden van de gebruiksvergoeding en het voorschot voorzien in artikel 5.

9. VERBOD OP OVERDRACHT

- Het is de precaire gebruiker niet toegestaan zijn gebruiksrecht over te dragen aan een derde zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Entrakt. De precaire gebruiker is niet gemachtigd om een recht van gebruik toe te kennen aan een derde. De schending van dit verbod wordt beschouwd als een grove tekortkoming die aanleiding geeft tot de toepassing van de uitdrukkelijke beëindigingsclausule.