

GEBRUIKSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

enerzijds de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, waarvan het Gemeentehuis gevestigd is in 1080 Brussel, Graaf van Vlaanderenstraat 20, hierbij vertegenwoordigd door de heer Jef VAN DAMME, schepen van Openbare Werken, bijgestaan door mevrouw MARIJKE AELBRECHT, WND Gemeentesecretaris, handelend in uitvoering van de beraadslaging die door de Gemeenteraad werd goedgekeurd op de zitting van en op grond van artikel 109 van de Nieuwe Gemeentewet, hierna '**de Gemeente**' genoemd,

en

anderzijds Atelier Groot Eiland, waarvan de statuten werden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van, met ondernemingsnummer, hierbij vertegenwoordigd door in zijn hoedanigheid van, handelend volgens de statuten van de vzw, hierna '**de Gebruiker**' genoemd,

WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

ARTIKEL 1: VOORWERP VAN HET GEBRUIK

De Gemeente verklaart eigenaar te zijn van de ateliers die deel uitmaken van het onroerend goed, gelegen aan de Nijverheidskaai 77a in Sint-Jans-Molenbeek, bestaande uit ateliers op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de verdiepingen, bij het kadaster gekend onder de 3de afdeling, sectie B, nr. 963d. Dit kadastraal perceel omvat naast het onroerend goed ook een gemeenschappelijke koer (met inbegrip van de doorgangen) van 434 m².

Hierbij verleent de Gemeente aan de Gebruiker het recht om de ateliers met een netto oppervlakte van 415 m² te gebruiken onder de hierna bepaalde voorwaarden. Vanuit de ateliers is er tevens een rechtstreekse toegang tot de koer waar de gebruiker gebruik kan maken van één parkeerplaats (zie kaart in bijlage).

ARTIKEL 2: BESTEMMING

De ateliers worden ter beschikking gesteld van de Gebruiker om er het atelier van Boomerang Design, een deelproject van Klimop, dat een atelier is binnen de structuur van vzw Atelier Groot Eiland, in onder te brengen. De doelgroep bestaat voornamelijk uit Brussels kansarme, laaggeschoolde, langdurige werkzoekenden. Klimop is actief in de houtsector en leidt doelgroepwerknemers op tot (hulp)schrijnwerkers. Bij Boomerang Design specifiek worden nieuwe design meubels gecreëerd uit afvalhout.

Er kan enkel een bestemmingswijziging worden gedaan als het College dit goedkeurt.

De Gebruiker heeft het formele verbod om zijn gebruiksrecht over te dragen en ze geheel of gedeeltelijk onder te verhuren ten behoeve van een derde natuurlijke of rechtspersoon.

ARTIKEL 3: DUUR

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van 9 jaar.

Ze vangt aan op de datum van de ondertekening van deze overeenkomst en zal van rechtswege eindigen na een periode van 9 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging. De Gebruiker moet deze minstens 1 maand vóór de vervaldatum van deze overeenkomst schriftelijk aanvragen.

Beide partijen zullen te allen tijde de mogelijkheid hebben om af te zien van deze overeenkomst met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden die per aangetekende brief moet worden betekend.

De ingebruikneming zal slechts worden toegestaan na de ondertekening van deze overeenkomst en voor zover de Gebruiker artikel 9 van deze overeenkomst betreffende de verzekeringen heeft nageleefd.

ARTIKEL 4: GEBRUIKSRECHT

De Gebruiker stort maandelijks en vooraf op de rekening **IBAN BE 71 0960 0016 9769** van de Gemeente met als gestructureerde mededeling **+++.../.../.....+++** het bedrag van **2.050,00 EUR** dat overeenstemt met het gebruiksrecht.

Eén keer per jaar, op de datum van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze overeenkomst, zal het hierboven vermelde gebruiksrecht automatisch en van rechtswege aangepast worden, volgens de volgende formule:

$$- \frac{\text{Basisgebruiksrecht} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De nieuwe index is deze van de maand die voorafgaat aan de maand van de herziening van het gebruiksrecht.

De basisindex is deze van de maand die voorafgaat aan de maand van de ondertekening van deze overeenkomst.

ARTIKEL 4: BORG

Als waarborg voor de goede en volledige uitvoering van haar verplichtingen moet de Gebruiker het bedrag van **2.050,00 EUR** storten op de datum van de ondertekening van deze overeenkomst. Dit bedrag komt overeen met 1 maand gebruiksrecht.

De door dit bedrag opgebrachte intresten maken integraal deel uit van de waarborg zonder dat dit een indexering van deze laatste noodzakelijk maakt.

Dit bedrag wordt aan de Gebruiker terugbetaald bij het verstrijken van de laatste termijn van deze overeenkomst nadat de goede en volledige uitvoering van al haar verplichtingen door de Gemeente is vastgesteld en na aftrek van de bedragen die eventueel nog verschuldigd zijn ingevolge eventuele schade die aan het goed is veroorzaakt en die in de plaatsbeschrijving bij vertrek is vastgesteld.

In geen geval, zelfs niet op verzoek van de Gebruiker, mag de waarborg door de Gemeente gebruikt worden voor de betaling van het gebruiksrecht of andere lasten.

De Gebruiker heeft de mogelijkheid om deze waarborg te plaatsen op een rekening die bij een financiële instelling van haar keuze wordt geopend, op voorwaarde dat deze laatste bij het einde van de gebruiksovereenkomst uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de Gemeente kan worden vrijgemaakt en zonder enig mogelijk verzet.

ARTIKEL 5: PLAATSBSCHRIJVING

De ateliers worden ter beschikking gesteld van de Gebruiker in de staat waarin het zich bevindt, goed gekend door laatstgenoemde, die verklaart het te hebben bezocht en onderzocht in alle details.

Een ingaande plaatsbeschrijving zal worden opgesteld door een Gemeentelijke landmeter, vergezeld van een door de Gebruiker afgevaardigde persoon, indien deze dat bij die gelegenheid wenst, zonder dat er enige hiërarchie tussen deze twee personen kan gelden. Indien zij niet tot een akkoord komen, zal er een beroep worden gedaan op een derde onafhankelijke persoon en desgevallend op een gerechtsdeskundige die wordt aangesteld door de vrederechter van het kanton Sint-Jans-Molenbeek.

De plaatsbeschrijving zal aan deze overeenkomst gehecht worden.

Bij het verstrijken van deze overeenkomst moet de Gebruiker de ruimten achterlaten in de staat waarin ze

zich bevonden, rekening houdend met de sleet die het gevolg is van een normaal gebruik of ouderdom. Er wordt een uitgaande plaatsbeschrijving opgesteld onder dezelfde voorwaarden als bij de ingaande plaatsbeschrijving.

Op het einde van de overeenkomst dienen de ruimtes vrij van elke gebruik teruggegeven te worden aan de Gemeente.

ARTIKEL 6: ONDERHOUD

De Gebruiker moet de in gebruik gegeven ruimten als een goede huisvader onderhouden. De Gebruiker ziet toe op de naleving van de wettelijke eisen met betrekking tot bouwveiligheid en ontruimingsinstructies.

De Gebruiker vervangt op eigen kosten, van binnen en van buiten, ramen en glas die gebarsten of gebroken zijn, die door haar toedoen of door personen die onder haar verantwoordelijkheid vallen veroorzaakt is. De gebruiker sluit hiervoor een verzekering af.

De schade door inbraak, vandalisme en handelingen aan de ramen en glas door externen waarvoor de gebruiker niet verantwoordelijk is en waarvoor deze geen schuld treft valt ten laste van de gemeente. De gemeente sluit hiervoor een verzekering af.

De Gebruiker zal alle toestellen en leidingen voor de distributie van water, gas en elektriciteit laten onderhouden. Hij zal ook de sanitaire installaties en de afvoerkanalen, enz. onderhouden. Hij zal ervoor zorgen dat de installaties worden beschermd tegen de gevolgen en schade van vorst en zal erop toezien dat de sanitaire installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt worden.

De gemeente is op haar beurt verplicht tot het uitvoeren van grote herstellingen in de zin van het Burgerlijk Wetboek, evenals alle vervangingen en herstellingen met betrekking tot speciale technieken, behalve in geval van schade begaan door de Gebruiker of diens partners.

De Gebruiker moet bovendien de Gemeente onmiddellijk verwittigen bij een schadegeval waar het nodig is dat er dringende werken worden uitgevoerd door de Gemeente.

De Gebruiker moet ook alle dringende en noodzakelijke maatregelen nemen om een verergering van de schade te vermijden, zelfs in het geval waar de uit te voeren werken voor rekening zijn van de Gemeente.

De Gebruiker moet de herstellings-, reparatie- en beveiligingswerken dulden, zelfs al zouden deze meer dan veertig werkdagen duren, en ze verklaart af te zien van gelijk welke vergoeding voor hinder in haar gebruik.

De Gebruiker moet de ateliers onderhouden om ervoor te zorgen dat het in zijn oorspronkelijke toestand bewaard blijft.

ARTIKEL 7: WIJZIGINGEN

Het is de Gebruiker formeel verboden om eender welke wijzigingen of werken uit te voeren op de in artikel 1 bedoelde ateliers zonder voorafgaand en uitdrukkelijk akkoord van de Gemeente.

In geval van niet-naleving van deze bepaling kan de Gemeente aan het einde van de overeenkomst van de Gebruiker eisen dat het terrein in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld. De Gebruiker kan hiervoor geen enkele schadevergoeding eisen van de Gemeente.

De inrichting van de ateliers die wordt opgelegd door de toepassing van bestaande of toekomstige regelgeving uitgaande van de overheid, is uitsluitend ten laste van de Gebruiker.

ARTIKEL 8: AANSPRAKELIJKHEDEN

De Gebruiker is aansprakelijk voor alle schade die is ontstaan door zijn gebruik.

De Gemeente gaat geen enkele persoonlijke verplichting aan op grond van deze overeenkomst.

Zij blijft eigenaar van de betrokken zaak. De Gebruiker is louter houder van het goed en bijgevolg kan er geen enkele verjaring van welke soort dan ook intreden.

De Gebruiker verbindt zich ertoe, op straffe van schadevergoeding indien nodig, wat het in gebruik te geven terrein betreft:

- als een goede huisvader te waken voor de bewaring, het onderhoud, de netheid en de instandhouding van het betrokken goed;
- enkel te gebruiken voor het doel dat in deze overeenkomst is omschreven;
- alle verzekeringspolissen af te sluiten die nodig zijn om de risico's te dekken die inherent zijn aan de uitvoering van deze overeenkomst en de verzekeringsattesten zo snel mogelijk en minstens eenmaal per jaar voor te leggen aan de Gemeente;
- het betrokken goed op eerste verzoek aan de Gemeente terug te geven, en dit in de vormen en termijnen bepaald in artikel 3 hierboven.

De Gebruiker zal de Gemeente in het algemeen onmiddellijk op de hoogte brengen van mankementen die aan het licht komen tijdens de duur van deze overeenkomst en zal volledig verantwoordelijk zijn voor niet tijdig gemelde mankementen.

De Gebruiker moet voor eigen rekening instaan voor alle kosten die nodig zijn voor het gebruik of de instandhouding van het goed.

De Gebruiker kan de uitgaven die hij eventueel doet voor het gebruik van het goed niet verhalen bij de Gemeente, d.w.z. niet vorderen van de Gemeente.

ARTIKEL 9: VERZEKERINGEN – OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De Gebruiker verbindt zich ertoe bij een door de Gemeente erkende verzekeringsmaatschappij een verzekeringspolis af te sluiten voor de ateliers, en de inhoud ervan, waterschade alsook voor alle schade veroorzaakt door gas, elektriciteit of ontploffing. Zij zal eveneens zijn objectieve aansprakelijkheid dekken in het kader van de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffingen.

De Gebruiker verbindt zich er bovendien toe al zijn personeel te verzekeren tegen arbeidsongevallen.

Alvorens de ateliers te kunnen gebruiken en ten laatste op de dag van de ondertekening van deze overeenkomst, moet de Gebruiker aan de Gemeente een eensluidend verklaard afschrift van deze verzekeringspolis voorleggen. Indien deze stukken niet kunnen worden voorgelegd, zal deze overeenkomst niet worden ondertekend en zal de Gebruiker de toegang tot de betrokken ateliers worden ontzegd.

De Gebruiker moet bovendien de betaling van de premies kunnen bewijzen op elk verzoek van de Gemeente en minstens een keer per jaar door voorlegging van de bijbehorende verzekeringsattesten. In geval van niet-naleving van dit voorschrift zal deze overeenkomst van rechtswege ophouden uitwerking te hebben en zal de Gebruiker het terrein moeten verlaten zonder opzegtermijn en zonder eventuele vergoeding.

De Gebruiker staat rechtstreeks tegenover de Gemeente in voor de schade die zijn medewerkers (met of zonder arbeidsovereenkomst) aan de Gemeente kunnen berokkenen.

De Gebruiker verbindt zich ertoe ten laatste op de dag van de ondertekening van deze overeenkomst aan de Gemeente de milieuvergunning te kunnen voorleggen m.b.t. de geplande activiteiten in de ateliers. Indien deze stukken niet kunnen worden voorgelegd, zal deze overeenkomst niet worden ondertekend en zal de Gebruiker de toegang tot de betrokken ateliers worden ontzegd.

ARTIKEL 10: TE VERSTREKKEN INFORMATIE

De Gebruiker verbindt zich ertoe de Gemeente zo snel mogelijk op de hoogte te brengen van eventuele

beschadigingen, aantastingen en bezitsaanmatigheden.

Als hij niet alle nodige inspanningen heeft geleverd om de Gemeente op de hoogte te brengen van deze noodsituaties, kan hij geen verhaal uitoefenen tegen de Gemeente om een vergoeding te krijgen voor alle schade die hij eventueel lijdt als gevolg van een schadegeval dat resulteert uit dergelijke omstandigheden.

ARTIKEL 11: BELASTINGEN

Elke belasting en elke taks die op de ruimten geheven wordt of zal worden door de Staat, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeente of gelijk welke andere Openbare overheid, wordt door de Gebruiker ten laste genomen vanaf het ogenblik dat deze overeenkomst van kracht wordt.

De onroerende voorheffing is echter ten laste van de Gemeente.

ARTIKEL 12: VERBRUIK

De Gebruiker zal de onkosten verbonden aan het verbruik, zoals het verbruik van water en elektriciteit, de onkosten betreffende de opening/aansluiting/huur van de tellers, ten laste nemen.

De tellers blijven op naam van de Gebruiker. De facturen voor het verbruik zullen door de leveranciers aan de Gebruiker gericht worden, die verplicht is deze te betalen.

ARTIKEL 13: REGISTRATIE

De registratie van deze overeenkomst en de daaraan verbonden kosten zijn ten laste van de Gebruiker, die als enige zal instaan voor alle rechten en boetes waartoe deze overeenkomst aanleiding zou geven.

ARTIKEL 14: BEVOEGDHEID

Elk geschil met betrekking tot de interpretatie, de uitvoering van deze overeenkomst en de gevolgen ervan zal uitsluitend worden beslecht door de rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement van Brussel.

Beide partijen verbinden zich ertoe deze overeenkomst volledig en te goeder trouw uit te voeren.

Opgemaakt in vier exemplaren te Sint-Jans-Molenbeek, op2022, waarbij elke partij erkent het hare te hebben ontvangen.

De Gebruiker,

Voor de Gemeente,

Op last,
De wnd Gemeentesecretaris,

Voor de Burgemeester,
De gedelegeerde schepen,

Marijke AELBRECHT

Jef VAN DAMME.