# OVEREENKOMST VOOR TIJDELIJKE BEZETTING : opvang getroffenen van het militair conflict in Oekraïne

Tussen de ondergetekenden:

Het OCMW van [plaatsnaam], [adres], vertegenwoordigd door [persoonsnaam], algemeen directeur en [persoonsnaam], voorzitter van het vast bureau

Hierna genoemd ‘het OCMW’

En *[naam]*geboren te *[geboorteplaats]*, op *[geboortedatum]*

Hierna genoemd ‘de bezetter’

Het doel van de noodwoning is het verzorgen van tijdelijke opvang voor Oekraïense ontheemden.
Aangezien het gebruik van de woning slechts wordt toegestaan ten precaire titel valt deze overeenkomst in geen geval onder het toepassingsgebied van Boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, nl. de wetgeving inzake woninghuur. De hierna volgende maatregelen zijn dan ook bindend voor de beide ondertekende partijen vanaf het ogenblik van wederzijdse aanvaarding.

Wordt het volgende overeengekomen:

**HET GOED**

**Artikel 1 Bestemming**

De bezetter verklaart ervan op de hoogte te zijn dat het OCMW principieel het vrije gebruik en genot van de woning gelegen *[adres]*te **[postcode + gemeente]** wenst te behouden onder meer om de functie van het pand als noodopvang te kunnen behouden.

De woongelegenheid en haar aanhorigheden zal dus uitsluitend worden gebruikt voor **kortstondige persoonlijke bewoning**. De bezetter is ertoe gehouden de woning **effectief** te bewonen.

**Artikel 2 Duur**

De overeenkomst heeft betrekking op de periode die aanvangt op *[startdatum]*en van rechtswege eindigt op *[einddatum]***.** Tijdens deze periode gaat de bezetter actief op zoek naar een andere definitieve woning zodat hij de noodwoning op *[einddatum]***,** zoals overeengekomen, kan verlaten.

**Artikel 3 Vergoeding**

De precaire bezetting is toegestaan en aanvaard mits een bezettingsvergoeding van € *[bedrag]*per maand en een forfaitaire vergoeding voor de nutsvoorzieningen van € *[bedrag]* per maand.

De betaling van de gebruiksvergoeding gebeurt op de volgende wijze:

- Door bankoverschrijving, ten laatste op de **10de** van elke maand, op het rekeningnummer [rekeningnummer] op naam van het OCMW, met mededeling ‘bezettingsvergoeding + *[adres]*’ ofwel

- door inhouding op de vergoeding van de bezetter ten laatste op de 15 de van elke maand en voor de eerste maal op *[datum]*met mededeling ‘bezettingsvergoeding + *[adres]***’.**

Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan het OCMW een intrest verschuldigd die gelijk is aan de wettelijke intrest.

**Artikel 4 Adres**

De bezetter mag zijn domicilie plaatsen op het adres van de noodwoning.

**Artikel 5** **Gebreken**

Het pand wordt ter beschikking gesteld in de staat waarin het zich bevindt vanaf *[startdatum]* en zal op het einde van de bezetting ter bede in dezelfde staat terug aan het OCMW ter beschikking worden gesteld. Zowel bij de aanvang als bij het einde van de bezetting ter bede zal een oplijsting van de gebreken opgemaakt worden. Mogelijk vastgestelde schade op het einde van de bezetting ter bede is ten laste van de bezetter.

Bij aanvang van de bezetting wordt tevens een inventaris opgemaakt van het aanwezige meubilair en huisraad.

**SAMENWONING**

**Artikel 6 Bezetting**

De woning mag slechts betrokken worden door personen die deel uitmaken van het gezin van de bezetter. Dit gezin is bij aanvang van deze overeenkomst samengesteld als volgt:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Verwantschap****Naam en voornaam** | **Rijksregisternummer**  | **Leeftijd** | **Nationaliteit** | **Burgerlijke stand** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Elke wijziging die zich in de loop van de bewoning in deze toestand of in de burgerlijke staat van gezinsleden voordoet **moet** door de bezetter **onmiddellijk** aan het OCMW **medegedeeld** **worden**.

De bezetter mag op zijn beurt de woning niet ter beschikking stellen van iemand anders, noch aan derden zijn bewoningrecht geheel of gedeeltelijk afstaan. Er mag in geen geval aan andere personen, dan deze vermeld in de gebruiksovereenkomst, onderdak verleend worden.

De bezetter heeft niet het recht om sleutels van de woning te laten bijmaken of uit te lenen.

**ONDERHOUD**

**Artikel 7 Onderhoud**

De bezetter verbindt er zich toe het bezette goed in degelijke staat te onderhouden. Hij is ertoe verplicht op zijn kosten de hiernavolgende herstellingen en onderhoudswerken uit te voeren:

* Het vernieuwen van gebroken en gebarsten ruiten en van verloren of gebroken sleutels.
* Het onderhouden van waterkranen, waterstenen, waterbakken, wc’s, pompen, binnenschrijnwerk, sluitwerk van ramen en deuren, leidingen van water, elektriciteit en gas, met inbegrip van schakelborden, meters, contacten, stroomonderbrekers, …
* Het voorkomen en herstellen van de schade voortvloeiend uit het oneigenlijk gebruik van inrichtingen van water, elektriciteit en gas.
* Het herstellen van de schade veroorzaakt door vorst aan pompen, kranen, water- en gasleidingen en meters, en badinrichtingen.
* Het vrijmaken bij verstopping van afvoerbuizen, wc’s, waterstenen.
* Het verstellen van beschadigingen aan muur- en plafondbezetting, plinten, raam- en deurdorpels en ingemaakte kasten.
* Het regelmatig rein houden van de eventueel in de bezetting begrepen kelders.

Deze opsomming is NIET beperkend.

Het is de bezetter NIET toegelaten:

* Dieren te houden.
* Textiel te drogen buiten de vensters of langs de gevel.
* Was- of huishoudwaters of vochten van welke aard ook buitenshuis te storten of uit te gieten.
* Borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen via de vensters of op de trapzalen.
* Vuilnis, afval of vetstoffen te werpen in wc’s, afvoerleidingen en dergelijke, vuilnis of afval in de woonvertrekken te bewaren of buiten te storten.
* Bloempotten, bloembakken, planten … op de vensterbanken te plaatsen zonder ze stevig vast te maken.
* Bijtende stoffen aan te wenden voor het reinigen van vloeren, pompstenen, schouwplaten, plinten, …
* Butaan- of propaanflessen te gebruiken voor verwarming of keuken.
* Bromfietsen binnen te brengen (uitgezonderd indien hiervoor een garage voorzien is).
* Door lawaai de normale rust van buren te storen.

De bezetter is ook gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is, gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen, de vloeren en vloerbedekking in goede staat te onderhouden en rijwielen en niet-plooibare kinderrijtuigen in de daartoe voorziene vertrekken te bergen.

Herstellingen aan het bezette goed die nodig zijn ingevolge normale slijtage, ouderdom of overmacht vallen **niet ten laste van de bezetter**.

De bezetter zal het OCMW **onmiddellijk verwittigen** van ieder schadegeval. Hij zal verantwoordelijk zijn voor de toename van schade die het gevolg is van laattijdige verwittiging of het ontbreken van verwittiging.

**Artikel 8 Herstelling**

De bezetter zal zonder vergoeding de uitvoering van de herstellingen of werken die de eigenaar nuttig acht, gedogen.

**Artikel 9**

De bezetter mag alleen verandering aanbrengen aan de inrichting van de woning mits voorafgaande toestemming van de woonbegeleider van het OCMW. De bezetter mag geen structurele veranderingen aanbrengen aan of in de woning. Het gaat hier om het plaatsen of bevestigen van voorwerpen op het dak, aan de muren of op enige andere plaatsen van het ter beschikking gestelde goed.

**Artikel 10 Bezichtiging**

Het OCMW heeft te allen tijde **het recht om het pand door haar afgevaardigden te doen nazien**. De aanwijzingen van de afgevaardigden van het OCMW dienen door de bezetter strikt opgevolgd te worden.

**AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERING**

**Artikel 11 Aansprakelijkheid**

Het OCMW neemt geen bewakingsplicht op zich. De bezetter staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking.

Het OCMW is niet verantwoordelijk voor diefstal of beschadiging van goederen van de bezetter.

De door de bezetter betrokken gebouwen en inboedel worden door het OCMW of eigenaar van de woning verzekerd. Dit betekent dat de betrokken woning niet verzekerd moet worden door de bezetter bij een verzekeraar, tenzij eventueel zijn persoonlijke goederen.

**WOONBEGELEIDING**

**Artikel 12 Begeleiding**

Door het aanvaarden van deze overeenkomst verklaart de bezetter zich **akkoord begeleid te worden door een medewerker van het OCMW, hetzij een ander persoon.**

De inhoud van deze begeleiding wordt opgenomen in een begeleidingsovereenkomst. Het naleven van deze begeleidingsovereenkomst is een uitsluitende voorwaarde. Het niet naleven van deze overeenkomst betekent een onmiddellijk einde van de bezettingsovereenkomst.

**Artikel 13**

De bezetter zal zich wat het beheer van zijn financiële middelen betreft laten bijstaan en adviseren door een medewerker van het OCMW. Onder alle omstandigheden moet een eventuele budgetbegeleiding bespreekbaar blijven.

**Artikel 14**

De bezetter gaat actief op zoek naar een andere woning en legt de medewerker van het OCMW hiervan regelmatig de bewijzen voor.

**Artikel 15**

De bezetter schrijft zich gedurende zijn verblijf in de crisiswoning in bij de Sociale Huisvestingsmaatschappij en het Sociaal verhuurkantoor. Dit geldt slechts als de bezetter aan de voorwaarden tot het verkrijgen van een sociale woning voldoet.

**Artikel 16**

Indien één of meerdere voorwaarden niet nageleefd worden, kan dit aanleiding geven tot het éénzijdig verbreken van de bezettingsovereenkomst door het OCMW.

**EINDE VAN DE OVEREENKOMST**

**Artikel 17**

Beide partijen kunnen steeds schriftelijk overeenkomen om de overeenkomst vroegtijdig te beëindigen.

Beide partijen kunnen een einde aan de overeenkomst stellen, mits een opzeg van één week, tenzij anders overeengekomen wordt. Deze week neemt aanvang vanaf de eerste werkdag volgend op de dag waarop de opzeg gegeven wordt.

**Artikel 18**

De bezetter verbindt zich ertoe de verplichtingen uit deze overeenkomst stipt uit te voeren en de woning op het einde van de overeenkomst te ontruimen en terug ter beschikking te stellen van het OCMW.

Indien de woning op het einde van de overeenkomst niet wordt ontruimd, heeft het OCMW het recht om gerechtelijke stappen te ondernemen.

De bezetter wordt geacht afstand te doen van de goederen die hij na de beëindiging van de bewoning in het pand achterlaat. Het OCMW heeft het recht deze goederen te verwijderen op kosten van de bezetter.

Indien de woning vervuild achtergelaten wordt, wordt de woning ten laste van de bezetter opgekuist. Ook eventuele schade wordt verhaald op de bezetter.

**Artikel 19**

Bovendien erkent de bezetter in geval van laattijdige ontruiming na afloop van de overeenkomst, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd te zijn van **[bedrag] euro per dag**, te rekenen vanaf de eerste dag na het aflopen van de periode van de bezetting ter bede, en dit voor elke dag dat zijn bezetting langer dan de overeengekomen termijn geduurd zal hebben.

Deze schadevergoeding geldt ook voor de periode van noodzakelijke opkuis- en herstellingswerken ten laste van de bezetter na diens vertrek.

**Artikel 20 Bevoegde rechtbank**

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat elke betwisting tot de uitsluitende bevoegdheid behoort van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement [plaatsnaam], afdeling [plaatsnaam].

Opgemaakt te [plaatsnaam] op *[datum]* in twee exemplaren.
Iedere partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De bezetter:

*[Naam]*

Namens het OCMW:

[persoonsnaam] [persoonsnaam]

algemeen directeur voorzitter vast bureau

# ДОГОВОР ВРЕМЕННОГО ЗАСЕЛЕНИЯ: предоставление временного жилья потерпевшим от военного конфликта в Украине

Между нижеподписавшимися:

Организация OCMW города [plaatsnaam], [adres], представлена в лице [persoonsnaam], управляющий директор и [persoonsnaam], председатель основного офиса

Именуемый в дальнейшем ‘het OCMW’

И *[фамилия]*родился в *[место рождения]*, *[дата рождения]*

Именуемый в дальнейшем ‘заселившийся’

Целью временного жилища является предоставление временного жилья для временно перемещённых лиц из Украины. Принимая во внимание что, предоставление данного жилища носит исключительно временный характер, то следует понимать, что данный договор ни коим образом не попадает под рамки законодательства о найме жилья часть III, глава VIII Гражданского кодекса. Нижеуказанные меры приводят обе нижеподписавшиеся стороны к обязательствам с момента принятия обоюдного соглашения.

Стороны пришли к следующему обоюдному соглашению:

**ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**Статья 1 Назначение**

Заселившийся признаёт себя уведомлённым о том, что OCMW желает принципиально сохранить за собой свободное использование и распоряжение жилищем, расположенного *[адрес]* в **[postcode + gemeente],** предназначенного в качестве временного жилья.

Жилищный объект и всё к нему относящееся будет исключительно использовано для **краткосрочного личного проживания**. Заселившийся обязуется **эффективно** проживать в данном жилище.

**Статья 2 Длительность**

Данный договор распространяется на период, начинающийся с *[дата начала]*и, согласно закону, завершается *[дата завершения]***.** Во время данного периода заселившийся будет активно заниматься поисками другого постоянного жилья с целью освобождения временного жилья к *[дата завершения]***,** согласно условиям данного договора.

**Статья 3 Оплата**

Временное заселение допускается лишь при условии оплаты компенсации за проживание в размере € *[сумма]*в месяц и предоплату за коммунальные услуги в размере € *[сумма]* в месяц.

Вышеуказанная оплата должна производиться следующим образом:

- посредством банковского перечисления, не позднее **10-го** числа каждого месяца, на счёт [rekeningnummer] на имя OCMW, с указанием цели перевода ‘bezettingsvergoeding + *[адрес]*’ либо

- удержания из пособия заселившегося не позднее 15 числа каждого месяца начиная с *[числа]* с указанием цели перевода ‘bezettingsvergoeding + *[адрес]***’.**

При несвоевременной оплате - в силу закона и без предоставления формального уведомления, насчитываются проценты в пользу OCMW, по согласно законом установленной процентной ставке.

**Статья 4 Адрес**

Заселившийся может оформить прописку по адресу временного жилья.

**Статья 5** **Недостатки**

Жилище предоставляется к заселению в состоянии, в котором оно находится на момент *[дата начала договора]* и будет, по завершению договора, вновь предоставлено в распоряжение организации OCMW в первоначальном состоянии. Как в начале, так и по завершении заселения будет составлен перечень недостатков. Возможные повреждения, установленные по завершении заселения, будут устранены за счёт заселившегося.

В начале действия договора будет сделан инвентарь находящейся мебели и бытовых принадлежностей.

**СОВМЕСТНОЕ ПРОЖИВАНИЕ**

**Статья 6 Заселение**

К проживанию в данном жилище допускаются исключительно лица, входящие в состав семьи заселившегося. На момент вступления в силу данного договора данная семья состоит из следующих лиц:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид родственной связи****Фамилия и имя** | **Государственный реестровый номер**  | **Возраст** | **Гражданство** | **Гражданское состояние** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

О любом изменении в вышеуказанной ситуации либо о изменении в гражданском состоянии членов семьи в период проживания в предоставленном жилье, заселившийся **должен** **незамедлительно** сообщить в OCMW.

Заселившийся не может предоставлять жилище в распоряжение третьих лиц, а также уступать своё право на проживание в частичном либо в полном формате. В данном жилище могут проживать исключительно лица, которые указаны в данном договоре.

Заселившийся не имеет право изготавливать дубликат ключей данного жилища либо одалживать ключи кому-либо.

**Периодическое обслуживание и восстановительные работы**

**Статья 7 Периодическое обслуживание и восстановительные работы**

Заселившийся обязуется содержать предоставленное ему жилище в подобающем состоянии. Он обязан производить за свой счёт следующие восстановительные работы и периодическое обслуживание:

* Замену разбитых или треснувших оконных стёкол, а также потерянных либо сломанных ключей.
* Поддержание в нормальном рабочем состоянии кранов, раковин, унитазов, насосов, внутренней столярной отделки, фурнитуры для закрытия окон и дверей, водопроводных труб, электрокабеля и газопровода, включительно выключателей, счётчиков, розеток, автоматических выключателей, …
* Предотвращение и восстановление повреждений, произошедших в результате неверного использования водопроводов, электричества и газа.
* Устранение повреждений насосов, кранов, водопроводов, газопровода и счётчиков, и ванных сооружений, возникших в результате мороза.
* Устранение заторов в трубопроводе, унитазе и раковине.
* Устранение повреждения креплений на стене и потолке, плинтусах, окнах и дверных порогах и встроенных шкафов.
* Регулярное поддерживание чистоты в возможно находящихся в распоряжении подвалов

Данный перечень Неограничен.

Заселившемуся НЕ допускается:

* Содержать животных.
* Сушить бельё, вывешивая его из окна или вдоль внешних стен.
* Выливать вне дома использованную воду для стирки белья или для уборки, либо в других целях использованную жидкость различного происхождения.
* Выбивать пыль из щёток, ковров, либо текстиля из окна или на лестничных площадках.
* Выбрасывать мусор, отходы, либо жиросодержащие отходы в унитаз, в санузел или же подобный мусор или хранить отходы в жилых помещениях, либо выбрасывать на улицу.
* Выставлять горшки или кашпо с цветами, с растениями … на подоконник без соответствующего прочного укрепления.
* Использовать едкие вещества для чистки полов, раковин, камина, плинтусов, …
* Использовать бутановые либо пропановые баллоны в целях отопления или на кухне.
* Ставить мопеды внутри жилища (за исключением если в этих целях предусмотрен гараж).
* Беспокоить шумом соседей.

Заселившийся обязуется содержать в хорошем состоянии: коридоры, лестницы, ковры, входную дверь, улицу, лестницу в подвал и подвальные коридоры. Регулярно производить уборку. Поддерживать полы и напольные покрытия в хорошем состоянии. Вышеуказанный перечень не ограничивается до вышеперечисленного. Всевозможные виды велосипедов и нескладывающиеся детские средства передвижения - размещать в для того предназначенных местах.

Восстановительно-ремонтные работы предоставленного жилища, нужда которых возникает по причине нормального изнашивания, ветхости либо форс мажора - **не попадают под обязанность заселившегося**.

В случае любого повреждения - заселившийся **незамедлительно ставит об этом в известность** OCMW. Он понесёт ответственность за увеличение размера ущерба, вызванного несвоевременным предупреждением либо отсутствием его.

**Статья 8 Восстановительные работы**

Заселившийся должен выполнять за свой счёт восстановительные работы или работы, которые считаются владельцем жилья необходимыми для благоустройства жилища.

**Статья 9**

Заселившийся может вносить изменения в обустройстве жилья исключительно по предварительному согласию OCMW куратора по проживанию. Заселившемуся запрещается вносить внешние, либо внутренние структурные изменения жилища, а именно установку и прикрепление предметов на крыше, на стенах, либо на иных местах предоставленного жилища.

**Статья 10 Визит**

OCMW сохраняет за собой **право** **посещения жилища в любое время её законными представителям в целях осмотра.** Заселившийся должен строго следовать указаниям, даннымизаконными представителями OCMW.

 **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И СТРАХОВАНИЕ**

**Статья 11 Ответственность**

OCMW не берёт на себя охранных обязательств. Заселившийся сам несёт эту ответственность.

OCMW не несёт ответственности за кражу или повреждение имущества заселившегося.

Здания, в котором проживает заселившийся, а также их содержимое, будут застрахованы OCMW либо владельцем жилища. Это означает, что предоставленное жилище не подлежит страхованию заселившимся, только в случае страхования его личных вещей и предметов.

**КУРАТОРСТВО ПРОЖИВАНИЯ**

**Статья 12 Кураторство**

Посредством принятия условий договора заселившийся признаёт себя **согласным с кураторством работника OCMW либо иным лицом.**

Значение данного кураторства отражается в договоре о кураторстве. Соблюдение условий договора о кураторстве является исключительным условием, несоблюдение которого повлечёт за собой незамедлительное прекращение действия договора о временном заселении.

**Статья 13**

В делах, касающихся распоряжения финансовыми средствами, заселившийся обязуется принимать помощь и обращаться за советом к работнику OCMW. В случае необходимости может быть предоставлена помощь в распоряжении бюджетом. Возможность к обсуждению её предоставления должна оставаться

при любых обстоятельствах.

**Статья 14**

Заселившийся будет активно заниматься поисками другого жилья и регулярно уведомлять об этом работника OCMW, предоставляя необходимые подтверждающие доказательства.

**Статья 15**

На период проживания во временном жилище, заселившийся должен встать на очередь в Sociale Huisvestingsmaatschappij и в Sociaal verhuurkantoor. Вышеуказанное распространяется на заселившегося, лишь только в том случае, если он попадает под условия предоставления ему социального жилья.

**Статья 16**

Несоблюдение одного либо более условий, может послужить причиной для одностороннего расторжения договора заселения организацией OCMW.

**ОКОНЧАНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**Статья 17**

Обе стороны имеют возможность преждевременного расторжения договора на основании письменного обоюдного соглашения.

Обе стороны имеют возможность расторжения договора, с учётом срока уведомления, составляющего одну неделю, за исключением иного соглашения. Отсчёт вышеупомянутой недели начинается с первого рабочего дня по истечении дня расторжения договора.

**Статья 18**

Заселившийся, обязуется выполнять обязательства, вытекающие из данного договора и по истечению действия договора освободить жилище и предоставить его вновь в распоряжение OCMW.

В случае, если жилище не будет освобождено к завершению договора, OCMW имеет право на применение судебных мер.

Заселившийся лишается прав владения предметами, которые были им оставлены в жилище после окончания действия договора. OCMW имеет право удалить данные предметы из жилища за счёт заселившегося.

В случае, если жилище оставлено в неубранном состоянии, то в нём будет проведена уборка за счёт заселившегося, а также устранены возможные повреждения за его счёт.

**Статья 19**

Помимо вышеуказанного, в случае несвоевременного освобождения жилища по истечении действия договора, заселившийся обязуется в силу закона и без формального уведомления, выплачивать фиксированную и неотъемлемую сумму компенсации нанесённого ущерба в размере **[bedrag] евро в день** начиная с первого дня после завершения действия договора и это за каждый просроченный день, который не попадает под рамки действующего договора заселения.

Сумма компенсации нанесённого ущерба также распространяется на период, требуемый на произведение необходимых уборочных и восстановительных работ.

**Статья 20 Уполномоченный суд**

Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что любые разногласия попадают под исключительную юрисдикцию судов судебного округа города [plaatsnaam], отделение [plaatsnaam].

Договор составлен в [plaatsnaam] *[дата]* в двух экземплярах.
Каждая сторона заявляет получение подписанного экземпляра.

Заселившийся:

*[Фамилия]*

Представитель OCMW:

[persoonsnaam] [persoonsnaam]

управляющий директор председатель основного офиса