# 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

# Угода про тимчасове проживання: надання притулку особам, які постраждали від військового конфлікту в Україні

Між нижчепідписаними:

OCMW [plaatsnaam], що знаходиться за адресою [adres], представлений [persoonsnaam], генеральним директором та [persoonsnaam], членом правління

Надалі іменується «OCMW»

Та *[ім’я]***, що народився/лась** *[місце народження]*, *[дата народження]*

Надалі іменується «мешканець»

Метою аварійного житла є надання тимчасового притулку для українських переміщених осіб.

Оскільки використання житла дозволяється лише на непостійній основі, ця угода жодним чином не підпадає під дію Книги III розділу VIII Цивільного кодексу, тобто законодавства про оренду житла. Таким чином, наступні заходи є обов’язковими для обох сторін угоди з моменту взаємного прийняття.

Узгодили наступне:

**Обєкт**

**Стаття 1 Місце призначення**

Мешканець заявляє, що знає, що OCMW, в принципі, обмежує вільне користування та користування будинком.*[адреса]* **[postcode + gemeente]**, для того, щоб мати можливість підтримувати функцію будівлі як аварійного притулку. Тому житло та його приналежності використовуватимуться лише для **короткострокового особистого проживання**. Мешканець зобов'язаний **фактично** прорживати в цьому приміщенні.

**Стаття 2 Тривалість**

Договір стосується періоду, що починається з *[дата старту]* і юридично закінчується *[дата закінчення]***.** Протягом цього періоду мешканець буде активно шукати інше постійне житло, щоб він зміг покинути аварійне помешкання *[дата закінчення]***,** згідно домовленності.

**Стаття 3 Оплата за проживання**

Тимчасове розміщення надається за умови оплати за проживання в розмірі € *[сума]***в** місяць та фіксована надбавка за комунальні послуги € *[сума]* в місяць.

Оплати за проживання здійснюється в наступному порядку:

- Банківським переказом не пізніше 10 числа кожного місяця на номер рахунку [rekeningnummer] зареєстрованного на імя OCMW, із вказанням оплата за проживання + [адреса*]*’ або

- шляхом відрахування з зарплати мешканця не пізніше 15 числа кожного місяця і вперше *[число]* , із вказанням оплата за проживання + [адреса*]***’.**

У разі несвоєвчасної оплати згідно закону і без попередження про невиконання зобов’язань, OCMW стягне відсотки в розмірі законодавчих відсотків.

**Стаття 4 Aдреса**

Мешканець може прописати своє місце проживання за адресою аварійного будинку.

**Стаття 5** **Дефекти**

Майно надається в тому стані, в якому воно знаходиться *[дата старту]* і буде передано OCMW у тому самому стані після закінчення перебування. Перелік недоліків буде складено як на початку, так і в кінці поселення. Збитки, встановлені наприкінці і нанесені розміщеною особою, будуть відшкодовані за рахунок мешканця.

На початку розміщення також проводиться інвентаризація наявних меблів та побутових речей.

**СПІЛЬНЕ ПРОЖИВАННЯ**

**Стаття 6 Розміщення**

У будинку можуть проживати лише особи, які є членами сім'ї мешканця. На початку цієї угоди ця сім’я складається таким чином:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Відношення**  **Ім'я та прізвище** | **Ідентифікаційний номер** | **Вік** | **Громадянство** | **Сімейний стан** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Будь-які зміни, що відбуваються під час перебування в данному складі або в сімейному стані членів сім'ї мешканець **повинен одразу повідомити у службу** OCMW.

У свою чергу, мешканець не може надавати житло іншим особам, а також не може передавати своє право проживання, повністю або частково, третім особам. За жодних обставин не може бути надано житло особам, окрім тих, які вказані в угоді користувача.

Мешканець не має права на виготовлення ключів від будинку чи видачу їх у позику.

**ОБСЛУГОВУВАННЯ**

**Стаття 7 Обслуговування**

Мешканець зобов'язується підтримувати в належному стані займане майно. Він зобов'язаний за власний рахунок здійснити наступні ремонти та технічне обслуговування:

* Відновлення розбитих і потрісканих вікон і втрачених або зламаних ключів.
* Обслуговування водопровідних кранів, водяних каменів, цистерн, туалетів, насосів, внутрішніх столярних виробів, віконних і дверних замків, водопровідних, електричних і газових труб, включаючи розподільні щити, лічильники, контакти, вимикачі, …
* Запобігання та усунення пошкоджень, спричинених неналежним використанням води, електроенергії та газу.
* Усунення пошкоджень, спричинених поломкою насосів, кранів, водо- та газових труб і лічильників, а також ванних кімнат.
* Очищення каналізації, туалетів, водяних каменів.
* Виправлення пошкоджень нанесених на стіни і стелі, плінтуси, підвіконники і двері а також вбудовані шафи.
* Регулярне утримання в чистоті будь-яких погребів, що входять до помешкання.

Цей список НЕ є обмеженим.

НЕ дозволено мешканцю наступне:

* Тримати тварини.
* Сушіння текстилю за вікнами або вздовж фасаду.
* Викидання або обливання води для прання або побутової води чи будь-якої вологи на вулиці.
* Щітки, килимки або текстиль чистити і викидати пилюку через вікна або на сходових клітках.
* Викидати сміття, відходи чи жир у туалети, каналізацію тощо, зберігати сміття чи відходи у житлових приміщеннях або виставляти їх на вулицю.
* Розташовувати горщики, кашпо, рослини… на підвіконнях, не закріплюючи їх міцно.
* Використовувати корозійні речовини для чищення підлоги, каменів для насосів, плит димоходу, плінтусів, ...
* Викорристовувати пляшки з бутаном або пропаном для опалення або кухні.
* Привозити мопеди (крім випадків, коли для цього передбачено гараж).
* Шуміти, що заважає нормальному відпочинку сусідів.

Мешканець також зобов’язаний, без обмеження наведеного вижче переліку, регулярно очищати коридори, сходи, килимки, вуличні двері, вулицю, сходи підвалу та коридори підвалів, підтримувати підлогу та підлогове покриття в належному стані та зберігати велосипеди та не- складні дитячі коляски у відповідних для зберігання передбачених приміщеннях.

Ремонт займаного майна, необхідний внаслідок нормального зносу, старості чи форс-мажорних обставин, **не здійснюється за рахунок мешканця**.

Про будь-які пошкодження мешканець **негайно повідомить** OCMW. Він несе відповідальність за збільшення збитків, що виникли внаслідок несвоєчасного повідомлення або відсутності повідомлення.

**Стаття 8 Ремонт**

Мешканець повинен за власний кошт виконати ремонти або роботи, які власник вважає потрібними.

**Стаття 9**

Мешканець може вносити зміни в меблювання житла лише з попереднього дозволу наглядача з житлового господарства OCMW. Мешканець не має права вносити будь-які структурні зміни на будинок або в ньому. Це стосується розміщення або кріплення предметів на даху, стінах або в будь-якому іншому місці доступних товарів..

**Стаття 10 Огляд**

OCMW має право в будь-який час **перевіряти майно своїми представниками**. Мешканець повинен неухильно виконувати вказівки представників OCMW.

**ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ТА СТРАХУВАННЯ**

**Стаття 11 Відповідальність**

OCMW не бере на себе обов'язки спостереження. За суцільне та безперебійне спостереження відповідає сам мешканець.

OCMW не несе відповідальності за крадіжки або пошкодження майна, що належить мешканцеві.

Будинки та побутове майно, яке займає мешканець, застраховано OCMW або власником житла. Це означає, що житловий будинок, про який йдеться, не повинен бути застрахований власником у страховика, якщо це не його особиста власність.

**ЖИТЛОВА ПОЛІТИКА**

**Стаття 12 Супровід**

Підписуючи цю угоду, мешканець погоджується на супровід працівника OCMW, або іншої особи. Дотримання житлової політики включено в угоду. Дотриманням цієї угоди є обовязковою умовою Невиконання цієї угоди призведе до негайного розірвання договору про проживання.

**Стаття 13**

Співробітник OCMW надаватиме мешканцю допомогу та консультації щодо управління його фінансовими ресурсами. За будь-яких обставин будь-яке регулювання бюджету повинно залишатися предметом обговорення.

**Стаття 14**

Мешканець активно шукає інше житло і регулярно надає докази цього працівнику OCMW.

**Стаття 15**

Під час перебування в кризовому помешканні мешканець повинен зареєструється в Центрі Соціального житла та Центрі Соціальної оренди. Це набуває чинності за умови, що мешканець відповідає умовам для отримання соціального житла.

**Стаття 16**

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

**РОЗІРВАННЯ УГОДИ**

**Стаття 17**

Обидві сторони завжди можуть у письмовій формі домовитися про дострокове розірвання угоди.

Обидві сторони можуть розірвати угоду за умови попередження за один тиждень, якщо не домовлено про інше. Цей тиждень починається з першого робочого дня, що настає за днем, коли надано повідомлення про розірвання.

**Стаття 18**

Мешканець зобов’язується неухильно виконувати зобов’язання за цією угодою та звільнити будинок після закінчення дії договору та знову надати його в розпорядження OCMW.

Якщо будинок не буде звільнений після закінчення дії договору, OCMW має право звернутися до суду.

Усі речі, що мешканець залишив у помешкані після виселення, переходять у власність OCMW. OCMW має право ліквідувати ці речі за рахунок мешканця.

Якщо будинок залишиться брудним, будинок буде прибираним за рахунок мешканця. Будь-які збитки також будуть відшкодовані за кошти мешканця.

**Стаття 19**

Крім того, у разі несвоєчасного виселення після закінчення дії угоди, мешканець визнає, згідно з законом і без повідомлення про невиконання зобов’язань, що він отримає фіксовану та незнижувальну штрафну санкцію у розмірі **[bedrag] євро вдень**, рахуючи з першого дня після закінчення періоду перебування в помешканні, і це за кожен день, якщо його виселення триватиме довше, ніж узгоджений термін.

Ця санкція також поширюється на період необхідних прибиральних та ремонтних робіт за рахунок мешканця після його від’їзду.

**Стаття 20 Компетентний суд**

Сторони прямо погоджуються, що будь-який спір підпадає під виключну юрисдикцію судів судового округу [plaatsnaam], відділення у місті [plaatsnaam].

Підписано в [plaatsnaam] *[дата]* у двох примірниках.   
Кожна сторона заявляє, що отримала підписану копію.

Мешканець:

*[Імя та прізвище]*

Від імені OCMW:

[persoonsnaam] [persoonsnaam]

генеральний директор голова правління