

QUICK-SCAN

HUUR- EN GEBRUIKSOVEREENKOMST

GEBRUIK SCHOOLSPORTACCOMMODATIES DOOR DERDEN

Korte samenvatting

In dit document geven we een overzicht van alle elementen die in een goede overeenkomst tussen de school en een derde partij moeten besproken worden. Zo beschermen we zowel de verhuurder, in dit geval de school, als de gebruiker omdat alle afspraken op voorhand duidelijk zijn.

1. Huur- of gebruikersovereenkomst?

Het onderscheid tussen een huur- en een gebruikersovereenkomst (heel bondig):

Bij beide overeenkomsten laat de eigenaar zijn/haar goed gebruiken door een derde. Het strikte juridische onderscheid tussen beide overeenkomsten ligt in het **vergoedend karakter** van de overeenkomst. Strikt juridisch wordt bij een huurovereenkomst het gebruik van het goed verschaft tegen de betaling van een prijs, terwijl bij een gebruikersovereenkomst (rechtsfiguur bruikleen) het gebruik van het goed gratis – zonder tegenprestatie wordt verschaft. Qua gevolgen is een huurovereenkomst meer wettelijk omkaderd, dan een gebruikersovereenkomst.

In de onderstaande opsomming van elementen, wordt zowel verwezen naar de huurovereenkomst als naar de gebruikersovereenkomst.

2. Elementen in een overeenkomst

2.1. Partijen

- ✓ verhuurder/eigenaar en huurder/gebruiker identificeren;
- ✓ natuurlijke persoon of rechtspersoon:
 - rechtspersoon: geldige vertegenwoordiger aanduiden en indien van toepassing maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer;

2.2. Voorwerp en bestemming

- ✓ voorwerp is de sportaccommodatie met aanhorigheden (bijvoorbeeld kleedkamers, voetbal-, tennisveld, sportmateriaal);
- ✓ adres (ligging) onroerend goed;
- ✓ kadasternummer;
- ✓ gedetailleerde omschrijving onroerend goed:
 - omschrijving van de ruimtes die tot de sportaccommodatie behoren zoals bijvoorbeeld de kleedkamers;

- omschrijving van de sportmaterialen en toestellen waarvan de huurder/gebruiker gebruik kan maken. Het is aanbevolen een aparte lijst op te maken met de omschrijving van de sportmaterialen en toestellen. De lijst dient aangehecht te worden aan de overeenkomst;
- ✓ omschrijving bestemming: welke activiteiten mag de gebruiker uitoefenen respectievelijk niet-uitoefenen in het kader van de gebruiksovereenkomst?
- ✓ oplijsting per periode van de dagen en uren waarop huurder/gebruiker het onroerend goed kan huren/gebruiken;
- ✓ staat van het onroerend goed: zijn er zichtbare gebreken?
 - zo ja, zichtbare gebreken omschrijven in plaatsbeschrijving (zie *infra* nr. 6);

2.3. Duur

- ✓ duurtijd specificeren:
 - huurovereenkomst:
 - duurtijd > 9 jaar: huurovereenkomst moet verleden worden in notariële akte;
- ✓ aanvangsdatum en einddatum specificeren;
- ✓ beëindiging:
 - huurovereenkomst:
 - < 3 jaar: beëindiging door onderling akkoord of opzeg door huurder 3 maanden voor de vervaldag;
 - > 3 jaar: beëindiging door onderling akkoord of opzeg door huurder mits inachtneming opzeggingstermijn van 3 maanden;
 - gebruiksovereenkomst:
 - bepaalde duur: beëindiging door onderling akkoord of opzeggings-(verbrekings)beding in overeenkomst;

2.4. Huurprijs/gebruiksvergoeding

- ✓ huurprijs/gebruiksvergoeding:
 - vast;
 - gebruiksovereenkomst kan ten kosteloze titel worden aangegaan;
 - al dan niet indexering:
 - indexering is slechts van toepassing indien de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst wordt gesloten voor langer dan één jaar aangezien de indexering van de huurprijs/gebruiksvergoeding jaarlijks (op de verjaardag van de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst) gebeurt;
- ✓ welke kosten zijn inbegrepen in de huurprijs/gebruiksvergoeding?
 - kosten m.b.t. het dagelijkse onderhoud en reiniging van het onroerend goed;
 - kosten m.b.t. het verbruik van energie (nutsvoorzieningen);
- ✓ betalingswijze:
 - maandelijkse overschrijving op gespecificeerd rekeningnummer, eventueel d.m.v. een doorlopende opdracht;
- ✓ laattijdige betaling:
 - nalatighedsinterest;
 - mogelijke grond tot beëindiging van de overeenkomst wegens wanprestatie;

2.5. Waarborg

- ✓ dient huurder/gebruiker al dan niet een (huur)waarborg te betalen vóór aanvang van de overeenkomst?
 - zo ja, onder welke vorm?
 - geblokkeerde geldsom op rekening of
 - bankwaarborg;

2.6. Plaatsbeschrijving

- ✓ huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst:
 - plaatsbeschrijving niet verplicht maar wel aanbevolen;
 - op tegensprekelijke wijze = gezamenlijk;
 - al dan niet beroep doen op een deskundige?;
 - jaarlijks herzienbaar;
 - zowel bij aanvang (ingående plaatsbeschrijving) als bij beëindiging (uitgaande plaatsbeschrijving) van de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst. Op die manier kunnen (ernstige) wijzigingen/schade aan het onroerend goed op tegensprekelijke wijze worden waargenomen;
 - plaatsbeschrijving dient samen met de huurovereenkomst te worden aangeboden ter registratie. Dit is niet het geval voor de plaatsbeschrijving bij gebruiksovereenkomsten aangezien deze overeenkomsten niet geregistreerd moeten worden (zie *infra* nr. 12);

2.7. Onderhoud en herstellingen

- ✓ partijen dienen afspraken te maken omtrent het onderhoud en de herstellingen:
 - welk onderhoud is voor de verhuurder/eigenaar en welk onderhoud is voor de huurder/gebruiker?
 - welke herstellingen zijn voor de verhuurder/eigenaar en welke herstellingen zijn voor de huurder/gebruiker?
 - huurovereenkomst: ingeval de huurder het onroerend goed exclusief gebruikt, dan is het gebruikelijk dat verhuurder instaat voor de grove herstellingen en de huurder alle andere herstellingen (tot onderhoud) voor zijn/haar rekening neemt. Ingeval de huurder het onroerend goed niet exclusief gebruikt, dan is het gebruikelijk dat verhuurder alle herstellingen (zowel grove herstellingen als herstellingen tot onderhoud) voor zijn/haar rekening neemt. De huurders vergoeden dan de schade die zij gedurende de huurovereenkomst toebrengen aan het onroerend goed;
 - gebruiksovereenkomst: gebruikelijk dat de eigenaar van het onroerend goed alle herstellingen voor zich neemt. De gebruikers vergoeden de schade die zij tijdens de gebruiksuren toebrengen aan het onroerend goed;
- ✓ huurder/gebruiker dient verhuurder/eigenaar tijdig te verwittigen indien er herstellingen moeten gebeuren;

2.8. Veranderingen aan het onroerend goed

- ✓ staat verhuurder/eigenaar toe dat huurder/gebruiker veranderingen kan aanbrengen aan het onroerend goed?
 - zo ja, wat gebeurt er met de veranderingen bij het einde van de huur?

- veranderingen komen toe aan de verhuurder/eigenaar, al dan niet met betaling van een vergoeding of
- huurder/gebruiker dient het onroerend goed op het einde van de overeenkomst in de oorspronkelijke staat te herstellen;

2.9. Kosten en lasten - vergoeding voor energieverbruik

- ✓ zijn de kosten al dan niet inbegrepen in de huurprijs/gebruiksvergoeding?
- ✓ hoe wensen partijen de kosten en lasten van het onroerend goed te verdelen?
 - huurovereenkomst:
 - kostenregeling gebaseerd op de werkelijke kosten: maandelijkse voorschot van een vast bedrag, waarna partijen op het einde van het jaar aan de hand van de facturen van de nutsmaatschappijen en rekening houdend met de reeds betaalde voorschotten de eindrekening maken;
 - forfaitaire kostenregeling: maandelijks forfaitair bedrag
 - gebruiksovereenkomst:
 - maandelijks forfaitair bedrag in functie van de gebruiksuren;

2.10. Huishoudelijk reglement

2.10.1. huishoudelijk reglement van de school

- aanhechten aan de huurovereenkomst/gebruiksovereenkomst;
- indien huishoudelijk reglement van de school niet is opgesteld in functie van het gebruik door externen: huishoudelijk reglement aanpassen ofwel eigen reglement van inwendige orde opnemen/uitwerken
- Bepalingen omtrent het gebruik van drankautomaten, drankverbruik (-misbruik), de toegankelijkheid en afsluiting van de sportinfrastructuur e.d. worden meestal opgenomen in een (huishoudelijk-) reglement aangezien die bepalingen niet alleen van toepassing zijn op de contractspartijen maar ook op derden.

2.10.2. eigen reglement van inwendige orde

- indien het huishoudelijk reglement van de school dus niet volstaat. Of bijvoorbeeld indien de sportdienst een standaard huishoudelijk reglement heeft voor alle gebruikers van accommodaties die zij ter beschikking stelt voor de sportclubs in haar gemeente (eigen gemeentelijke infrastructuur en schoolinfrastructuur).

2.11. Toezicht

- ✓ Wordt een toezichthouder aangesteld?
 - In de gebruiksovereenkomst kan geopteerd worden om een verantwoordelijke aan te stellen voor de bewaking en het toezicht tijdens de gebruiksuren in de Sportinfrastructuur. De toezichter kan bijvoorbeeld toezien op het verlenen van toegang aan de gebruikers, het correct gebruik van de sportinfrastructuur (zoals bijvoorbeeld het proper achterlaten van de sportinfrastructuur door de gebruiker);

2.12. Herkenningstekens en publiciteit

- ✓ mag huurder/gebruiker herkenningstekens en/of publiciteit aanbrengen aan de Sportinfrastructuur?
Zo ja, welke herkenningstekens en/of publiciteit is uitdrukkelijk verboden?

2.13. Onderverhuring en overdracht

- ✓ wordt onderverhuring van het onroerend goed en overdracht van de overeenkomst verboden;

2.14. Belastingen

- ✓ welke partij betaalt de belastingen die het onroerend goed bezwaren of vrijstelling van toepassing?

2.15. Registratie van de huurovereenkomst

- ✓ welke partij zorgt voor de registratie van de huurovereenkomst?
 - de registratie geeft aan de huurovereenkomst een vaste datum. Op die manier wordt zij tegenwerpelijk aan derden. M.a.w. zorgt de registratie ervoor dat de huurovereenkomst bindend is voor derde partijen;
- ✓ gebruiksovereenkomsten dienen niet geregistreerd te worden;