

PROVINCIE ANTWERPEN



OPDRACHTGEVEND BESTUUR :  
STADSBESTUUR GEEL  
Werft 20  
2440 Geel  
Tel. : 014/56 60 00  
Fax : 014/56 60 74

BIJZONDER BESTEK:

---

**2020-015**  
**CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE UITBATING VAN HORECA DE HALLE**

---

Procedure: [vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.](#)

De inschrijvingen dienen toegekomen te zijn ten laatste op **8 april 2020 te 14.00 uur**,  
Bij Stad Geel, t.a.v. technische dienst, Werft 20, 2440 Geel.

**Inhoudsopgave**

<b>I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN .....</b>	<b>5</b>
I.1 BESCHRIJVING VAN DE OPDRACHT .....	5
I.2 IDENTITEIT VAN DE AANBESTEDER .....	6
I.3 WIJZE VAN GUNNEN .....	6
I.4 PRIJSVASTSTELLING.....	6
I.5 UITSLUITINGSGRONDEN EN KWALITATIEVE SELECTIE .....	6
I.6 VORM EN INHOUD VAN DE OFFERTE .....	7
I.7 INDIENEN VAN DE OFFERTE .....	9
I.8 OPENING VAN DE OFFERTES .....	10
I.9 VERBINTENISTERMIJN .....	10
I.10 GUNNINGSCRITERIA .....	10
I.11 VARIANTEN.....	11
I.12 OPTIES.....	11
I.13 KEUZE VAN OFFERTE.....	11
<b>II. CONTRACTUELE BEPALINGEN.....</b>	<b>12</b>
II.1 LEIDEND AMBTENAAR.....	12
II.2 ONDERAANNEMERS .....	12
II.3 VERZEKERINGEN .....	12
II.4 BORGTOCHT .....	13
II.5 PRIJSHERZIENINGEN .....	13
II.6 LOOPTIJD .....	14
II.7 BETALINGSTERMIJN.....	14
II.8 WAARBORGTERMIJN .....	14
II.9 OPLEVERING .....	14
II.10 ILLEGAAL VERBLIJVENDE ONDERDANEN.....	15
II.11 LOON VERSCHULDIGD AAN WERKNEMERS.....	16
<b>III. TECHNISCHE BEPALINGEN .....</b>	<b>17</b>
III.1 ARTIKEL 1: VOORWERP EN BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN.....	17
III.2 ARTIKEL 2: STAAT VAN DE GOEDEREN .....	18
III.3 ARTIKEL 3: BESTEMMING.....	18
III.4 ARTIKEL 4: EERLIJKE HANDEL .....	19
III.5 ARTIKEL 5: BEDIENING IN NIET-GECONCEDEERDE LOKALEN .....	19
III.6 ARTIKEL 6: RICHTLIJNEN .....	19
III.7 ARTIKEL 7: DUUR .....	19
III.8 ARTIKEL 8: EINDE CONCESSIE .....	19
III.8.1 Artikel 8.1: opzeg door concessiehouder .....	20
III.8.2 Artikel 8.2: opzeg door de concessiegever .....	20
III.9 ARTIKEL 9: CONCESSIEVERGOEDING.....	21
III.10 ARTIKEL 10: INDEXAANPASSING .....	21
III.11 ARTIKEL 11: WAARBORG .....	22
III.12 ARTIKEL 12: TOEZICHT CONCESSIEGEVER.....	22
III.13 ARTIKEL 13: OPENINGSUREN .....	22
III.14 ARTIKEL 14: PERSONEEL.....	23
III.15 ARTIKEL 15: PUBLICITEIT .....	24
III.16 ARTIKEL 16: KOSTEN, TAKSEN EN HERSTELLINGEN.....	24

III.17 ARTIKEL 17: HERSTELLINGSWERKEN CONCESSIEGEVER.....	24
III.18 ARTIKEL 18: ONDERHOUD EN HERSTELLINGSWERKEN CONCESSIEHOUDER .....	24
III.19 ARTIKEL 19: SCHADE .....	25
III.20 ARTIKEL 20: BODEMATTEST .....	25
III.21 ARTIKEL 21: CONSUMPTIEPRIJZEN .....	25
III.22 ARTIKEL 22: EERBIEDIGING WETTEN EN VOORSCHRIFTEN .....	25
III.23 ARTIKEL 23: ONDERHOUD EN BEHEER.....	25
III.24 ARTIKEL 24: BOEKHOUDING.....	26
III.25 ARTIKEL 25: VERZEKERING.....	26
III.26 ARTIKEL 26: WERKEN .....	26
III.27 ARTIKEL 27: SCHADEVERGOEDING TEN GEVOLGE VAN CALAMITEITEN.....	26
III.28 ARTIKEL 28: KOSTEN VOORSCHRIFTEN .....	27
III.29 ARTIKEL 29: WETGEVING M.B.T. DE UITBATING EN MORALITEITSVEREISTEN UITBATER .....	27
III.30 ARTIKEL 30: CONCESSIE .....	27
III.31 ARTIKEL 31: SAMENWERKINGSOVEREENKOMST .....	27
III.32 ARTIKEL 32: SCHADEBEDING .....	27
III.33 ARTIKEL 33: GESCHILLEN RECHTBANK .....	28
III.34 ARTIKEL: 34: REGISTRATIE .....	28
III.35 ARTIKEL 35: BIJLAGEN .....	28
<b>BIJLAGE A: OFFERTEFORMULIER .....</b>	<b>29</b>

**Ontwerper**

Naam: dienst Patrimonium

Adres: Werft 20 te 2440 Geel

Contactpersoon: Mevrouw Kris Aerts

Telefoon: 014 56 63 05

Fax: 014/56.62.39

E-mail: kris.aerts@geel.be

**Toepasselijke reglementering**

1. Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en latere wijzigingen.
2. Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
3. Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
4. Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
5. Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk.
6. Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.

**Afwijkingen, aanvullingen en opmerkingen**

**Artikel 156 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013**

De termijn van oplevering wordt van 30 op 45 kalenderdagen gebracht.

## I. Administratieve bepalingen

Dit eerste deel heeft betrekking op de regeling tot gunning van een overheidsopdracht tot de opdrachtnemer is aangesteld.

De bepalingen die vervat zijn in dit deel, hebben betrekking op de wet van 17 juni 2016 en het koninklijk besluit van 18 april 2017 en latere wijzigingen.

### I.1 Beschrijving van de opdracht

De concessiegever geeft in concessie aan de concessiehouder:

lokalen bestemd voor het uitbaten van een cafetaria deel uitmakend van 'De Halle' en geïntegreerd binnen de totaliteit van het stadseigendom gelegen te Markt 1, 2440 Geel, kadastraal gekend als 6<sup>de</sup> afdeling, sectie G, nr. 768C, omvattende:

- cafetaria niveau +0
- cafetaria niveau -1
- keuken cafetaria niveau -1
- terras niveau +0
- bierkelder niveau -1

De keuken is niet uitgerust om gerechten in klaar te maken. Wegens het gebrek aan afzuiging en door rookdampen kan het brandalarm afgaan. Koude bereidingen zijn wel toegelaten.

Het sanitair en toilet voor rolstoelgebruikers dat zich in de kelderverdieping bevindt staat ter beschikking van de gebruikers van de cafetaria. Het sanitair is tevens opgenomen in de concessieovereenkomst. De concessiehouder is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

De goederenlift, dewelke de kelderverdieping met het gelijkvloers verbindt, maakt integraal deel uit van de concessieovereenkomst. Het onderhoud en eventuele herstellingen zijn ten laste van de concessiehouder.

Een terras kan voor het gebouw (kant Markt) geplaatst en uitgebaat worden conform de geldende voorschriften en reglementen. Het is niet toegestaan een zonneluifel, reclame, ... aan te brengen aan de gevel, gezien het gebouw deel uit maakt van 'beschermd erfgoed'. De concessiehouder neemt de kosten voor de aanvraag en inrichting van het terras voor eigen rekening.

De concrete afbakening van de concessieruimte is aangeduid op het bijgevoegde plan en maakt integraal deel uit van de overeenkomst.

Het gebouw is eigendom van Stad Geel, bijgevolg mag de concessiehouder het goed niet bezwaren met enige vorm van hypotheek.

'De Halle' werd door de afdeling onroerend erfgoed van de Vlaamse Overheid als monument beschermd op 22 december 1982 overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 om reden van historische waarde. Deze beslissing werd genomen door dhr. K. Poma, toenmalig Minsister van Cultuur en dhr. P. Akkermans, toenmalig Minister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud. De concessiehouder zal te allen tijde dit besluit en zijn regelgeving daaromtrent naleven.

**Voorwerp van deze diensten:** Concessieovereenkomst voor de uitbating van horeca De Halle.

**Plaats van dienstverlening:** De Halle, Markt 1 te 2440 Geel

---

## I.2 Identiteit van de aanbesteder

Stadsbestuur Geel  
Werft 20  
2440 Geel

---

## I.3 Wijze van gunnen

Overeenkomstig artikel 41, §1, 1° (Waarde ligt lager dan de drempel) van de wet van 17 juni 2016, wordt de opdracht gegund bij wijze van de vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor de opdracht te gunnen op basis van de initiële inschrijvingen zonder onderhandelingen te voeren.

---

## I.4 Prijsvaststelling

De opdracht wordt beschouwd als een opdracht tegen globale prijs.

De opdracht tegen een globale prijs is een opdracht waarbij een forfaitaire prijs het geheel van de prestaties van de opdracht of van elke post dekt.

---

## I.5 Uitsluitingsgronden en kwalitatieve selectie

Het offerteformulier moet vergezeld zijn van volgende stukken:

### **Juridische situatie van de inschrijver (uitsluitingsgronden)**

Door in te schrijven op deze opdracht verklaart de inschrijver zich niet in een toestand van uitsluiting te bevinden, zoals bedoeld in artikels 67 tot en met 69 van de wet van 17 juni 2016 betreffende overheidsopdrachten.

### **Economische en financiële draagkracht van de inschrijver (selectiecriteria)**

Nr.	Selectiecriteria	Minimumvereisten
1	De kandidaat zal een gedetailleerd financieel plan voorleggen dat de eigenaar in staat zal stellen om de inkomsten op jaarbasis te bepalen en zal alle faciliteiten en garanties aanbieden aan de eigenaar om de gerapporteerde omzet te kunnen	Gedetailleerd financieel plan toevoegen

controleren.	
--------------	--

### **Technische en beroepsbekwaamheid van de inschrijver (selectiecriteria)**

Nr.	Selectiecriteria	Minimumvereisten
1	De kandidaat zal het bewijs leveren dat er producten met fairtrade label aangeboden zullen worden en geeft door welke	Minimum 2 producten met fairtrade label aanbieden.
2	De kandidaat zal het bewijs leveren dat er Geelse streekproducten aangeboden zullen worden en geeft door welke.	Minimum 4 Geelse streekbieren aanbieden die geleverd worden door 2 verschillende leveranciers
3	De kandidaat zal het bewijs leveren van een ervaring in het uitbaten van een horecazaak.	De nodige stukken waaruit de ervaring en/of de vakbekwaamheid van de inschrijver blijkt en waaruit blijkt dat de inschrijver een handelsactiviteit mag uitvoeren.

## **I.6 Vorm en inhoud van de offerte**

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands en vult de inventaris in op het eventueel bij het bestek behorende formulier. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Indien de offerte via elektronische middelen wordt ingediend moet het indieningsrapport voorzien zijn van een gekwalificeerde elektronische handtekening.

Als de ondertekening van het indieningsrapport gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt de authentieke of onderhandse akte toe waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een scan van het afschrift van zijn volmacht.

Indien de offerte niet via elektronische middelen wordt ingediend, moeten alle documenten gedateerd en ondertekend worden door de inschrijver of zijn mandataris.

Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

Doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de offerte als in de bijlagen, die de essentiële voorwaarden van de opdracht zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, moeten eveneens door de inschrijver of zijn gemachtigde ondertekend worden.

Deze laatste bepaling is niet van toepassing wanneer de offerte en haar bijlagen elektronisch ondertekend zijn.

Prijzen moeten steeds opgegeven worden in euro.

### **Plaatsbezoek**

De inschrijver heeft de mogelijkheid om een plaatsbezoek uit te voeren.  
Er is een mogelijkheid om een plaatsbezoek te brengen tijdens de openingsuren van de zaak.



---

## **I.7 Indienen van de offerte**

### **Offerte ingediend via elektronische middelen**

De offertes die uiterlijk vóór 8 april 2020 om 14.00 uur via de e-Tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/> worden verstuurd, worden door de aanbestedende overheid aanvaard. De e-Tendering internetsite waarborgt de naleving van de voorwaarden van artikel 14 §7 van de wet van 17 juni 2016.

Er dient opgemerkt te worden dat het versturen van een offerte per e-mail niet aan deze voorwaarden voldoet. Daarom wordt het niet toegestaan op deze wijze een offerte in te dienen.

Door zijn offerte volledig of gedeeltelijk via elektronische middelen in te dienen, aanvaardt de inschrijver dat de gegevens die voortvloeien uit de werking van het ontvangststelsel van zijn offerte worden geregistreerd.

Meer informatie kan u vinden op volgende website:  
<https://www.publicprocurement.be/nl/contact/vragen-over-e-procurement>.

### **Offerte die niet elektronisch wordt ingediend**

De offerte opgesteld op papier wordt in een definitief gesloten envelop gestoken waarop het volgende wordt vermeld: het besteknummer (2020-015) of het opdrachtvoorwerp. Ze wordt via een postdienst verzonden of door een drager afgegeven.

De offerte wordt geadresseerd aan:

Stadsbestuur Geel  
dienst Patrimonium  
Mevrouw Kris Aerts  
Werft 20  
2440 Geel

De drager overhandigt de offerte aan mevrouw Kris Aerts of deponeert ze in de daartoe bestemde offertebus op het bovenstaande adres.

De offerte moet de aanbestedende overheid bereiken vóór 8 april 2020 om 14.00 uur, hetzij bij gewone of aangetekende zending, hetzij door afgifte op bovenvermeld adres.

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het bestek en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in het bestek beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post binnen zeven kalenderdagen na ontvangst van het bestek, bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de reden.

## I.8 Opening van de offertes

Er is geen publieke opening van de offertes.

## I.9 Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, bedraagt 120 kalenderdagen, te rekenen vanaf de limietdatum voor ontvangst van de offertes.

## I.10 Gunningscriteria

Volgende criteria zijn van toepassing bij de gunning van de opdracht:

Nr.	Beschrijving	Gewicht
1	Prijs	60
	<p><i>De minimale vaste vergoeding bedraagt 1.500 euro excl. BTW per maand, op straffe van nietigheid van het voorstel.</i></p> <p><i>Het maximum van de punten wordt toegekend aan de Kandidaat die de hoogste maandelijkse vergoeding aanbiedt. Aan de overige Kandidaten worden punten toegekend berekend in verhouding tot de hoogste geboden maandelijkse vergoeding.</i></p> <p><i>Regel van drie; Score offerte = (prijs laagste offerte / prijs offerte) * gewicht van het criterium prijs.</i></p>	
2	Kwalitatieve invulling	40
	<p><i>De kandidaat dient een voorstel van concept in waaruit de aanpak van de uitbating blijkt. Een jury zal dit beoordelen op doelgroep, concept, meubilair, kleuren en look en feel, prijslijst, richting gevend beeldmateriaal. Het assortiment dient minimaal te bestaan uit koude en warme dranken en een variatie aan koude snacks.</i></p> <p><i>Dit criterium krijgt punten volgens volgende verdeling:</i></p> <p><i>5 = uitstekend</i>  <i>4 = goed</i>  <i>3 = voldoende</i>  <i>2 = zwak</i>  <i>1 = zeer zwak</i>  <i>0 = slecht of geen informatie</i></p> <p><i>De kandidaat zou kunnen uitgenodigd worden om zijn / haar kandidatuur mondeling toe te lichten</i></p> <p><i>De door de inschrijver behaalde punten worden omgezet in verhouding d.m.v. de regel van 3</i></p>	
Totaal gewicht gunningscriteria:		100

Aan elk criterium werd een gewicht toegekend. Op basis van de afweging van al deze criteria rekening houdende met het gewicht dat er aan werd toegekend, zal de opdracht gegund worden aan de inschrijver die de economisch voordeligste offerte, vanuit het oogpunt van de aanbestedende overheid, heeft ingediend.

---

## **I.11 Varianten**

Vrije varianten worden niet toegelaten.  
Er zijn geen vereiste of toegestane varianten voorzien.

---

## **I.12 Opties**

Er zijn geen vereiste of toegestane opties voorzien.  
Vrije opties worden niet toegelaten.

---

## **I.13 Keuze van offerte**

De aanbestedende overheid kiest de economisch meest voordelige offerte, vastgesteld rekening houdend met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Door de indiening van zijn offerte aanvaardt de inschrijver al de clausules van het bestek en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden. Voor zover tijdens het onderzoek van de offerte door de aanbestedende overheid wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van het bestek, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om de offerte als substantieel onregelmatig af te wijzen.

## II. Contractuele bepalingen

Dit tweede deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht. Voor zover er niet van afgeweken wordt, is het koninklijk besluit van 14 januari 2013 en latere wijzigingen tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van toepassing.

### II.1 Leidend ambtenaar

De leiding over de uitvoering van de diensten zal gebeuren door de leidend ambtenaar:

Naam: De heer Erwin Van Damme  
Adres: dienst Patrimonium, Werft 20 te 2440 Geel  
Telefoon: 014 56 63 10  
Fax: 014 56 62 39  
E-mail: erwin.van.damme@geel.be

### II.2 Onderaannemers

De inschrijver kan zich beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten. In dat geval voegt de inschrijver de nodige documenten toe aan zijn offerte, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of van andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de inschrijver.

De opdrachtnemer is verplicht deze voorgedragen onderaannemers in te zetten bij de uitvoering van de opdracht. Het gebruik van andere onderaannemers is onderworpen aan de toestemming van de aanbestedende overheid.

De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt. De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

Deze onderaannemers mogen zich niet in een toestand van uitsluiting bevinden, zoals bedoeld in artikel 67 van de wet van 17 juni 2016, tenzij in het geval waarbij de betreffende aannemer, leverancier of dienstverlener, overeenkomstig artikel 70 van de wet, ten aanzien van de aanbesteder aantoonbaar toereikende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen.

### II.3 Verzekeringen

De concessiegever verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringspolis betreffende de in concessie gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessiehouder. De concessiehouder is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand. De concessiehouder verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De concessiehouder verbindt er zich toe aan de concessiegever binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van de concessiegever moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.

---

## II.4 Borgtocht

Volgende borgtocht wordt gevraagd:

De concessiehouder dient een waarborg, gelijk aan 3 keer de waarde van de maandelijkse concessievergoeding excl btw, te storten bij een financiële instelling. Het bewijs van borgstelling wordt binnen 14 dagen na de toewijzing van de concessie overhandigd aan het bestuur.

Bij aanvang van de concessie zal er een plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

De waarborg blijft gelden tot het einde van de concessie, meer bepaald tot tegensprekelijk is vastgesteld dat de concessiehouder al zijn verplichtingen is nagekomen en na vergelijking van de feitelijke toestand met de staat van bevinding, vermeld hierboven.

Binnen de 3 maanden na beëindiging van de concessie én na gunstige plaatsbeschrijving zal de borg dus worden vrijgegeven.

De kosten voor de plaatsbeschrijvingen worden verdeeld tussen de concessiehouder en concessiegever, elk voor de helft.

De borgtocht wordt volledig vrijgegeven na de oplevering.

De borgtocht moet gesteld worden binnen 30 kalenderdagen volgend op de dag van de sluiting van de opdracht. Het bewijs van borgstelling moet verstuurd worden aan het adres van de aanbestedende overheid.

Wanneer de opdrachtnemer de borgtocht niet stelt binnen de vermelde termijn, kan gehandeld worden overeenkomstig de mogelijkheden vermeld in artikel 29 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013.

Het verzoek van de opdrachtnemer om over te gaan tot de oplevering geldt als verzoek tot vrijgave van de borgtocht.

---

## II.5 Prijsherzieningen

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De concessievergoeding is jaarlijks herzienbaar op 1 mei, en voor de eerste maal op 1 mei 2021.

De indexering wordt volgens de volgende formule berekend:

$$\text{Nieuwe concessievergoeding} = \frac{\text{Basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex (mm:jjjj)}}$$

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is vanaf 1 mei 2020.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

---

## II.6 Looptijd

Termijn in maanden: 36 maanden

Voorziene begindatum van de diensten: 1 mei 2020

Voorziene einddatum van de diensten: 30 april 2023

Er kunnen 2 verlengingen zijn telkens van 36 maanden

De verlenging gebeurt op basis van een uitdrukkelijke beslissing.

Indien de opdracht niet wordt verlengd kan de dienstverlener hiervoor geen schadevergoeding eisen.

---

## II.7 Betalingstermijn

De concessievergoeding is vastgesteld op ..... EURO per maand {min: 1 500€} (exclusief BTW) (conform de toewijzing door het college van burgemeester en schepenen) . De vergoeding moet door de concessiehouder op de eerste dag van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer van het stadsbestuur: BE23 0012 0491 4091, met vermelding: ‘concessievergoeding cafetaria De Halle, “maand/jaar” ’.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voor een bedrag van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van het bestuur om de gerechtelijke ontbinding van de concessie te vorderen.

---

## II.8 Waarborgtermijn

Voor deze opdracht is geen waarborgtermijn van toepassing.

---

## II.9 Oplevering

Bij het verstrijken van de termijn van 45 dagen die volgen op de dag die werd vastgesteld voor de afwerking van het geheel van de diensten, wordt, naar gelang het geval, een proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering van de opdracht opgesteld.

Wanneer de diensten beëindigd worden vóór of na deze datum, is het aan de dienstverlener om de leidend ambtenaar bij een aangetekende zending of bij elektronische zending die op vergelijkbare wijze de exacte datum van de verzending waarborgt hiervan in kennis te stellen en hem bij deze gelegenheid te vragen om tot de oplevering over te gaan. Binnen de 45 dagen die volgen op de ontvangst van de aanvraag van de dienstverlener wordt naargelang het geval, een proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

---

## II.10 Illegaal verblijvende onderdanen

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/2, vierde lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt waarmee zij ervan in kennis wordt gesteld dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt, onthoudt deze onderneming zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot de aanbestedende instantie een bevel in andere zin zou geven.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat zij de in artikel 49/2, eerste dan wel tweede lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze onderneming;
- ofwel door middel van de in artikel 35/12 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking, dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die zij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

- 1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer een illegaal verblijvende onderdaan van een derde land tewerkstelt;
- 2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de onderneming is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;
- 3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

---

## **II.11 Loon verschuldigd aan werknemers**

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/1, derde lid van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt van kennisgeving waarmee hij ervan in kennis wordt gesteld dat hij een zwaarwichtige inbreuk heeft begaan op de verplichting zijn werknemers tijdig het loon te betalen waarop deze recht hebben, onthoudt hij zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot hij het bewijs voorlegt aan de aanbestedende instantie dat de betrokken werknemers integraal zijn uitbetaald.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel, naargelang het geval, door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat hij de in artikel 49/1, eerste lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze opdrachtnemer of onderaannemer;
- ofwel door middel van de in artikel 35/4 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die hij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

- 1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/1 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer op zwaarwichtige wijze tekortschiet in zijn verplichting het aan zijn werknemers verschuldigde loon tijdig uit te betalen;
- 2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de opdrachtnemer is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;
- 3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verder onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.



### III. Technische bepalingen

#### Concessieovereenkomst cultuurcafé 'De Halle'

Tussen de ondergetekenden:

1. Stad Geel, Werft 20, 2440 Geel, alhier vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden: mevrouw Vera Celis, Burgemeester en de heer François Mylle, Algemeen directeur, handelend in uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. ....

Hierna genoemd '**de concessiegever**'.

2. .... met zetel te ..... opgericht bij akte d.d. .... alhier vertegenwoordigd door .....

Hierna genoemd '**de concessiehouder**'.

Wordt overeengekomen wat volgt:

#### III.1 Artikel 1: voorwerp en beschrijving van de goederen

De concessiegever geeft in concessie aan de concessiehouder:

lokalen bestemd voor het uitbaten van een cafetaria deel uitmakend van 'De Halle' en geïntegreerd binnen de totaliteit van het stadseigendom gelegen te Markt 1, 2440 Geel, kadastraal gekend als 6<sup>de</sup> afdeling, sectie G, nr. 768C, omvattende:

- cafetaria niveau +0
- cafetaria niveau -1
- keuken cafetaria niveau -1
- terras niveau +0
- bierkelder niveau -1

De keuken is niet uitgerust om gerechten in klaar te maken. Wegens het gebrek aan afzuiging en door rookdampen kan het brandalarm afgaan. Koude bereidingen zijn wel toegelaten.

Het sanitair en toilet voor rolstoelgebruikers dat zich in de kelderverdieping bevindt staat ter beschikking van de gebruikers van de cafetaria. Het sanitair is tevens opgenomen in de concessieovereenkomst. De concessiehouder is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.

De goederenlift, dewelke de kelderverdieping met het gelijkvloers verbindt, maakt integraal deel uit van de concessieovereenkomst. Het onderhoud en eventuele herstellingen zijn ten laste van de concessiehouder.

Een terras kan voor het gebouw (kant Markt) geplaatst en uitgebaat worden conform de geldende voorschriften en reglementen. Het is niet toegestaan een zonneluifel, reclame, ... aan te brengen aan de gevel, gezien het gebouw deel uit maakt van 'beschermd erfgoed'. De concessiehouder neemt de kosten voor de aanvraag en inrichting van het terras voor eigen rekening.

De concrete afbakening van de concessieruimte is aangeduid op het bijgevoegde plan en maakt integraal deel uit van de overeenkomst.

Het gebouw is eigendom van Stad Geel, bijgevolg mag de concessiehouder het goed niet bezwaren met enige vorm van hypotheek.

'De Halle' werd door de afdeling onroerend erfgoed van de Vlaamse Overheid als monument beschermd op 22 december 1982 overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 om reden van historische waarde. Deze beslissing werd genomen door dhr. K. Poma, toenamlig Minsister van Cultuur en dhr. P. Akkermans, toenamlig Minister van Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud. De concessiehouder zal te allen tijde dit besluit en zijn regelgeving daaromtrent naleven.

---

### **III.2 Artikel 2: staat van de goederen**

De concessiehouder verklaart de in concessie gegeven ruimten bezichtigd te hebben, ze goed te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevinden en ze als zodanig te aanvaarden. De concessiehouder erkent dat deze ruimten in goede staat zijn. Hij is verantwoordelijk voor het behoud van deze toestand en zal de ruimten zorgvuldig onderhouden en ze bij het einde van de concessie in dezelfde staat of beter achter laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessiehouder niet aansprakelijk is.

De concessiehouder staat in voor de nodige verfwerken. Bij het verlaten van het pand dienen de ruimten vakkundige geschilderd te worden in alles dekkende verf, met EU Ecolabel, in RAL-kleur RAL9003.

Aan de concessieovereenkomst wordt een lijst gehecht van de roerende goederen welke zich in de in concessie gegeven lokalen moeten bevinden en dewelke een exploitatie moeten mogelijk maken. De lijst blijft tijdens de duurtijd van wat hier wordt overeengekomen behouden.

Bij de inwerkingtreding en bij het einde van deze overeenkomst zullen in de aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze door een deskundige, aangesteld door de concessionaris en voor gemeenschappelijke rekening van de betrokken partijen, een staat van bevinding en een inventaris van de roerende goederen opgemaakt worden. Beide documenten zullen een integrerend bestanddeel uitmaken van deze overeenkomst.

---

### **III.3 Artikel 3: bestemming**

De in concessie gegeven ruimten blijven uitsluitend bestemd voor dienstverlening in kader van de 'uitbating van horeca'. De concessiehouder kan onder geen beding veranderingswerken aan de ruimten uitvoeren, noch de bestemming ervan wijzigen zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de concessiegever. Hij mag de meubelen niet veranderen zonder instemming van de concessiegever. De lokalen, meubelen en materialen moeten in goede toestand zijn.

De concessiehouder dient minstens 10 keer per jaar in te staan voor kleine culturele manifestaties (poëzievoordracht, jazzconcerten, lezingen, comedy, ...) , die omwille van de kleinschaligheid niet kunnen worden geprogrammeerd in CC De Werft. De kosten verbonden aan de programmatie zijn ten laste van de concessiehouder.

De concessiegever kan daarnaast maximaal 5 keer per jaar het initiatief nemen om culturele manifestaties in te richten in 'De Halle'. De kosten verbonden aan deze manifestaties zijn ten laste van de concessiegever. De data voor deze activiteiten dienen in overleg met de concessiehouder te worden vastgelegd.

Het is de concessiehouder enkel toegelaten om de cafetaria op niveau -1 in privaat gebruik te geven voor feesten, banketten of andere vormen van privaat gebruik.

Het is de concessiehouder verboden automaten (voor verkoop drank, rookwaren, snoep, ...) te plaatsen in de cafetaria of op het terras zonder schriftelijke toestemming van de concessiegever. Bij het verstrijken van de concessieovereenkomst of voortijdig verbreken ervan, kan er geen enkele contractuele verplichting met betrekking tot de automaten ten opzichte van de concessiegever

opgelegd worden. Deze automaten dienen dan ook onmiddellijk verwijderd te worden bij het verbreken van de concessieovereenkomst. Spel- en/of gokautomaten zijn verboden. Tevens zijn biljardtafels, snookertafels en gelijksoortige spelen niet toegelaten.

De geluidsinstallatie mag geen hinder bezorgen aan de andere gebruikers van het pand, met name de toeristische dienst en de tentoonstellingsruimte.

De concessiehouder moet zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van elke vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.

---

### **III.4 Artikel 4: eerlijke handel**

De stad Geel draagt eerlijke en duurzame handel hoog in het vaandel. In zijn ondersteuning van het Fair Trade Label, vraagt de concessiegever om minstens twee Fair Trade-producten zichtbaar aan de consumenten aan te bieden.

De concessiehouder dient minstens vier Geelse streekproducten aan te bieden, van 2 verschillende leveranciers.

---

### **III.5 Artikel 5: bediening in niet-geconcedeerde lokalen**

De concessiehouder zal de bediening van dranken in de niet-geconcedeerde ruimten (exporuimte, raadszaal) verzorgen wanneer hij daarom verzocht wordt door de concessiegever.

---

### **III.6 Artikel 6: richtlijnen**

De concessiehouder moet zich gedragen naar de richtlijnen die hem in verband met de uitbating verstrekt worden door de concessiegever voor of tijdens de concessie termijn.

---

### **III.7 Artikel 7: duur**

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van drie jaar. Zij neemt een aanvang op **1 mei 2020** en eindigt van rechtswege – zonder dat enige opzeg vereist is – op 30 april 2023.

Na verloop van de concessieperiode van drie jaar kan tussen de partijen een nieuwe overeenkomst worden afgesloten volgens dezelfde bepalingen van dit contract voor opnieuw een periode van drie jaar, idem na de zesjarige periode.

In totaal kan de concessieovereenkomst dus 2 maal 3 jaar verlengend worden, waarbij de totale looptijd van 9 jaar niet overschreden wordt.

Stilzwijgende concessievernieuwing kan niet worden vermoed. Indien de concessiehouder van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken is hij verplicht hiervoor ten minste negen maanden voor het verstrijken van de huidige concessieperiode bij de concessiegever een aanvraag bij aangetekende brief in te dienen. Ingeval van akkoord tussen de partijen zal een nieuwe concessie worden aangegaan. De termijnen ervan zullen worden overeengekomen. Indien over de verlenging uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de concessie geen overeenkomst wordt bereikt, zal een nieuwe concessiebijdrage worden uitgeschreven.

---

### **III.8 Artikel 8: Einde concessie**

Zowel bij opzeg door de concessiehouder als door de concessiegever of bij einde van de concessieperiode, dient de concessiehouder de ruimten, eventuele meubelen, materialen en andere roerende goederen, eigendom van de concessiegever, in uitstekende staat over te dragen. Daartoe zal een plaatsbeschrijving worden overgemaakt. Gedurende minstens zes maanden voor het einde van de concessie zullen de lokalen gedurende drie dagen per week, telkens van 14 tot 16 uur, bezocht kunnen worden door kandidaat-uitbaters, vergezeld door de concessiegever of zijn

afgevaardigde. Zowel binnen als buiten de cafetaria moeten berichten voor herverhuur geplaatst kunnen worden.

### **III.8.1 Artikel 8.1: opzeg door concessiehouder**

Indien de concessiehouder, om welke reden ook, voor het verstrijken van de termijn van drie jaar, een einde aan de concessie stelt, zal er een opzegperiode gelden van minimum zes maanden. In dit geval kan de concessiegever een vergoeding eisen van drie maanden actuele concessievergoeding. Van deze mogelijkheid tot opzeg kan geen gebruik gemaakt worden gedurende het eerste jaar van de concessie. De opzeg moet gebeuren per aangetekende brief, gericht aan Stad Geel, College van burgemeester en schepenen, Werft 20 te 2440 Geel.

### **III.8.2 Artikel 8.2: opzeg door de concessiegever**

De concessiegever heeft steeds het recht eenzijdig en zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is deze concessie te verbreken indien het openbaar belang dit zou eisen, of indien de concessiehouder in gebreke zou blijven de voorwaarden van deze concessie na te leven.

Worden inzonderheid beschouwd als reden tot verbreking van de overeenkomst:

- niet-betaling van verschuldigde bedragen (zowel concessievergoeding als voorgestelde investeringen);
- slecht onderhoud van de geconcedeerde onroerende goederen, materieel en roerende goederen;
- negeren van feedback van de stadswachten m.b.t. het sluiten van deuren en nooddeuren en het doven van de verlichting in de in concessiegegeven lokalen;
- het innemen van niet-geconcedeerde lokalen als bergruimte;
- onaangepaste inrichting van cafetaria en terras;
- faling / faillissement of gerechtelijk akkoord door de concessiehouder aangevraagd;
- overlijden van de concessiehouder;
- nalatigheid van de uitbating;
- niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- vervalsing van de boekhouding;
- persoonlijke houding van de concessiehouder, van de gerant of van de personeelsleden die niet strookt met de sfeer van het cultuurcentrum of die strijdig is met de openbare orde of goede zeden;
- veroordeling van de concessiehouder tot een criminele of correctionele straf die op de goede naam van de uitbating een weerslag heeft;
- onaangepaste uitrusting van de in concessie gegeven lokalen
- waardevermindering of achteruitgang van de uitbating die aan nalatigheid, het verzuim of ernstige tekortkomingen van de concessiehouder, diens aangestelde of personeel te wijten is
- zwartwerk of personeel buiten het wettelijk verplicht statuut
- het niet naleven van de sociale wetgeving (RSZ).

Deze opsomming is niet limitatief.

Geen enkele vergoeding zal door de concessiehouder of zijn rechthebbende kunnen geëist worden in het geval de concessiegever aan deze concessie een einde zou stellen om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

Al de kosten, voortvloeiende uit feiten die hem ten laste gelegd worden en die een vroegtijdig einde uitlokken van deze concessie zullen door de concessiehouder of zijn rechthebbende, moeten gedragen worden. De verbreking door de concessiegever, met opzegperiode van 6 maanden, moet per aangetekend schrijven aan de concessiehouder betekend worden en zal van kracht worden vanaf de derde dag na het posten van de brief.

---

### **III.9 Artikel 9: concessievergoeding**

De concessievergoeding is vastgesteld op ..... EURO (excl. 21% BTW) per maand {min: 1 500€ excl. 21% BTW} (conform de toewijzing door het college van burgemeester en schepenen). De vergoeding moet door de concessiehouder op de eerste dag van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer van het stadsbestuur: BE23 0012 0491 4091, met vermelding: 'concessievergoeding cafetaria De Halle, "maand/jaar" '.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voor een bedrag van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van het bestuur om de gerechtelijke ontbinding van de concessie te vorderen.

---

### **III.10 Artikel 10: indexaanpassing**

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De concessievergoeding is jaarlijks herzienbaar op 1 mei, en voor de eerste maal op 1 mei 2021.

De indexering wordt volgens de volgende formule berekend:

$$\text{Nieuwe concessievergoeding} = \frac{\text{Basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{Basisindex (mm:jjjj)}}$$

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is vanaf 1 mei 2020.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

---

### III.11 Artikel 11: waarborg

Alvorens de in concessie gegeven onroerende goederen in gebruik te nemen en ten einde de stipte naleving van de voorwaarden van deze concessieovereenkomst te waarborgen, zal de concessiehouder voor de ganse duur van deze overeenkomst een waarborg storten gelijk aan de concessievergoeding van drie maanden, ten bedrage van ..... EURO.

De concessiehouder moet aan de concessiegever het bewijs leveren dat de waarborg ofwel gestort is in de deposito- en consignatiekas ofwel dat de deposito- en consignatiekas bevestigt dat een erkende financiële instelling zich hoofdelijk borg heeft gesteld voor een zelfde bedrag.

De voormelde waarborg kan door de concessiehouder ook worden geplaatst bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de concessiehouder. Het bewijs ervan moet aan de concessiegever geleverd worden. De intresten op deze waarborg worden bij het basisbedrag gevoegd en de concessiegever verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiende uit de gehele of gedeeltelijk niet nakoming door de concessiehouder van zijn verplichtingen. Over deze waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, kan niet worden beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging ofwel van een schriftelijk akkoord door beide partijen ondertekend ofwel van een afschrift van een rechterlijke beslissing.

Op het einde van de concessieovereenkomst wordt de effectief ontvangen waarborg, op voorstel van de concessiegever, terug aan de concessiehouder ter beschikking gesteld na eventuele aftrek van de sommen die de concessiehouder wegens niet nakoming van zijn verplichtingen zou verschuldigd zijn.

---

### III.12 Artikel 12: toezicht concessiegever

De concessiegever is steeds gerechtigd om zich in de geconcedeerde lokalen te begeven om er controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de overeenkomst.

De concessiegever heeft steeds toegang tot de geconcedeerde lokalen om de nodige onderhouds- en/of herstellingswerken mogelijk te maken. Deze werkzaamheden zullen bij voorkeur, het geval van hoogdringendheid uitgesloten, buiten de openingsuren plaatsvinden. De concessiehouder wordt in de mate van het mogelijke op voorhand verwittigd.

De uitbater bekomt **twee sleutels** van de cafetaria. De andere sleutels worden door de concessiegever bewaard voor noodgevallen waarbij niet kan gewacht worden op ingrijpen van de uitbater en dit met het oog op het effect dat het noodgeval heeft op de rest van het gebouw.

De concessiegever heeft steeds inzage in de exploitatierekening en in alle andere documenten inzake het beheer.

---

### III.13 Artikel 13: openingsuren

De exploitatie wordt verzekerd voor de ganse duur van het jaar. Met in acht name van de wettelijke bepalingen zijn de sluitingsuren deze welke van toepassing zijn op de plaatselijke drankgelegenheden.

De concessiehouder heeft indien hij dit wil een sluitingsperiode van drie weken, dit als collectieve vakantie voor zijn personeel. Bovendien mag hij een sluiting van één week voorzien voor het jaarlijks onderhoud. De vastlegging van deze data gebeurt na overleg met de concessiegever. Hetzelfde geldt voor het vastleggen van de wekelijkse sluitingsdag, dewelke niet mag vallen op een vrijdag, zaterdag en zondag.

Er kan een sluiting voorzien worden op de wettelijke feestdagen.

De cafetaria is steeds geopend tot minstens één uur na de activiteiten georganiseerd door CC De werft of zijn gebruikers in de niet-geconcedeerde lokalen.

---

### **III.14 Artikel 14: personeel**

Het is de concessiehouder verboden deze concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan.

Het is de concessiehouder toegestaan een uitbater en/of personeel aan te werven staande onder zijn gezag. In dat geval moet de concessiegever instemming betuigen met de persoon/personen, die door de concessiehouder hiervoor wordt/worden voorgesteld.

Deze instemming kan tijdens de duur van de concessie ingetrokken worden en wel om volgende redenen:

- slecht onderhoud van de geconcedeerde lokalen en goederen;
- vervalsing / fraude en bedrog;
- persoonlijke houding van de gerant of van de personeelsleden die niet strookt met de sfeer beoogt door de concessiegever of die strijdig is met de openbare orde of goede zeden;
- veroordeling van de garant of van de personeelsleden tot een criminele of correctionele straf die op de goede naam van de uitbating een weerslag heeft.

Deze opsomming is niet limitatief.

Dergelijk besluit zal aan de concessiehouder bij aangetekende brief worden meegedeeld. De concessiehouder zal in dat geval binnen de twee maanden na datum verzending aangetekend schrijven, een nieuwe gerant moeten voorstellen.

Tevens dient er een schriftelijke uitbatingsovereenkomst afgesloten te worden tussen de concessiehouder en de werkelijke uitbater.

De concessiegever dient een schriftelijk en voorafgaand akkoord te geven met deze nieuwe overeenkomst. Bovendien heeft de concessiegever het recht om bepaalde artikels van dit contract zonder recht op schadevergoeding aan te passen.

Met de uitbater kan nooit een hogere uitbatingsvergoeding bedongen worden dan de vastgestelde concessievergoeding, zoals bepaald in dit contract.

Het personeel moet vriendelijk, voorkomend en de Nederlandse taal machtig zijn.

De concessiehouder en/of uitbater zal, wat het personeel betreft, zich steeds schikken naar de gevestigde moraliteitsprincipes op het houden van slijterijen van gegiste dranken. De concessiegever kan zich verzetten tegen aanwerving van personeelsleden of tegen de aanstelling van een uitbater die wegens onvoldoende bekwaamheid, hun houding jegens de bezoekers of op morele grond niet de waarborg bieden die vereist is.

De toepasselijke regels inzake arbeidswetgeving dienen door de concessiehouder te allen tijde gerespecteerd te worden.

Indien de concessiehouder een overeenkomst sluit met een uitbater dient er aan de concessiegever een ondertekende verklaring door beide partijen (concessiehouder + uitbater) te worden overhandigd waaruit blijkt dat de uitbater volledig op de hoogte is van de inhoud van de concessieovereenkomst tussen de concessiegever en de concessiehouder.

---

### **III.15 Artikel 15: publiciteit**

De concessiehouder moet mogelijkheden (affiche / displays / folderhouders, ...) voorzien voor promotionele aankondigingen van CC De Werft.

Iedere vorm van publiciteit, uitgaande van de concessiehouder dient voorafgaandelijk goedgekeurd te worden door de concessiegever. Na een eventuele toelating mag de concessiehouder zich niet ontslagen achten van de toepasselijke taksen op uithangborden enz. ...

---

### **III.16 Artikel 16: kosten, taksen en herstellingen**

Buiten de geboden concessievergoeding vallen eveneens ten laste van de concessiehouder: de kosten voor aansluiting/abonnementen voor nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, gas, verwarming, telefoon, kabeltelevisie, internet, ...

De concessiegever staat echter niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

De concessiehouder zal steeds de nodige zuinigheid en/of spaarzaamheid aan de dag leggen en zich in deze gedragen als een goede huisvader.

Alle, en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen (SABAM, Billijke vergoeding, ...), inclusief de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, het stadsbestuur of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie gegeven ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessiehouder worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessiehouder.

---

### **III.17 Artikel 17: herstellingswerken concessiegever**

De concessiegever verbindt er zich toe het genot van de geconcedeerde gebouwen te leveren, alsook de herstellingen te doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste van de concessiehouder zijn.

Als grote herstellingen uit te voeren door de concessiegever worden uitsluitend beschouwd:

- dakwerken;
- afvoerbuizen buiten het gebouw, die beschouwd worden als behorende tot de uitbating;
- hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller.

De concessiehouder is verplicht zonder schadevergoeding noch vermindering van de concessievergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn van uitvoering van deze werken. De concessiegever verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en de inrichting van de geconcedeerde gebouwen niet te veranderen zonder de concessiehouder vooraf te horen.

---

### **III.18 Artikel 18: Onderhoud en herstellingswerken concessiehouder**

De concessiehouder verbindt er zich toe de ter beschikking gestelde ruimten rein en in goede staat te onderhouden. Hiertoe zal de concessiehouder poetsen, stof afnemen, dweilen, vensters binnen en buiten poetsen, ... ook het aanschaffen van poetsmateriaal e.d. moeten door de concessiehouder worden geregeld.

De concessiehouder is verplicht de geconcedeerde gebouwen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal alle herstellingen onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren, ook die door sleet of overmacht noodzakelijk zijn, alsook de grote herstellingen die normaal ten laste vallen van de concessiegever, doch die veroorzaakt werden door de fout van de concessiehouder of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is.

De concessiehouder is onder meer verantwoordelijk voor de herstellingen tot onderhoud van toestellen, inrichtingen en uitrustingen, voor het vegen van de schouwen, het onderhoud van de riolering, ledigen van de vetput, hij zal alle installaties, buizen, apparatuur, beschadigd tijdens de



concessie moeten vervangen, de gebroken ruiten vernieuwen, de sanitaire inrichting onderhouden en tegen vorst beschermen, de sloten en de sleutels onderhouden, hij zal eveneens instaan voor de binnen schilderwerken. Deze opsomming is niet limitatief. Het vernieuwen van beschadigde materialen gebeurt steeds door nieuwe van dezelfde kwaliteit.

De concessiegever kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz. die zich aan de gebouwen of aan technische installaties ten dienste van de gebouwen zouden kunnen voordoen, waardoor de concessiehouder ervan afziet elke schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding te eisen.

---

### **III.19 Artikel 19: schade**

De concessiehouder is verplicht de concessiegever op de hoogte te brengen van elke schade aan de geconcedeerde gebouwen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen 24 uur na vaststelling. Bij laattijdige verwittiging door de concessiehouder aan de concessiegever, zal de concessiehouder aansprakelijk zijn voor de eventuele verergering van deze schade en de bijhorende kosten.

---

### **III.20 Artikel 20: bodemattest**

De Concessiegever verklaart dat door OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij), een attest werd afgeleverd m.b.t. het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst. De inhoud van dit attest luidt: "voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij OVAM." De concessiegever verklaart dat er op grond bij haar weten geen inrichting gevestigd was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 3, paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet.

---

### **III.21 Artikel 21: consumptieprijzen**

De aangerekende prijzen zullen overeenkomen met de gangbare normen te Geel en zullen vooraf ter goedkeuring aan het stadsbestuur (College van burgemeester en schepenen) voorgelegd worden. De lijst van deze prijzen, BTW en bediening inbegrepen, zal op een duidelijke wijze in de lokalen ad hoc uitgehangen worden.

De levering van dranken en andere consumpties geschiedt door de leverancier, vrij gekozen door de concessiehouder. De concessiehouder dient zijn leveranciers kenbaar te maken aan de concessiegever.

---

### **III.22 Artikel 22: eerbiediging wetten en voorschriften**

De concessiehouder is verantwoordelijk voor de eerbiediging van de wetten en voorschriften door de hogere overheid uitgevaardigd inzake uitbating van drinkgelegenheden. Hij houdt streng toezicht opdat eerlijkheid en fatsoen gewaarborgd worden in het in concessie gegeven goed.

Hij zal er tevens over waken dat de muziek, uitgezonden in het in concessie gegeven goed niet storend werkt en hij houdt rekening met het verzoek van de concessiegever om deze muziek aan te passen aan de eventuele programmatie door de concessiegever zoals omschreven in artikel 3 van deze overeenkomst.

In de gebouwen geldt een algemeen rookverbod.

---

### **III.23 Artikel 23: onderhoud en beheer**

Bij het onderhouden van de ruimten zal de concessiehouder gebruik maken van eigen materialen en producten. Alle afval en vuilnis, veroorzaakt door de uitbating van de cafetaria moet dagelijks opgeruimd en op een hygiënische wijze uit het gebouw verwijderd worden door de concessiehouder,

volgens de geldende milieunormen. De concessiehouder zal de nodige acties ondernemen om de noodzakelijke vuilnisbakken te laten chippen door IOK. Het afval zal, conform de afvalkalender, tijdig aangeboden worden aan de Kameinestraat. Het verwijderen van afval veroorzaakt door de uitbating van de geconcedeerde lokalen zal door en op kosten van de concessiehouder gebeuren.

De concessiehouder staat in voor:

- het reinigen en onderhouden van de toiletten en het mindervalide toilet en het voorzien van voldoende toiletpapier;
- het dagelijks doven van lichten en verwarming in de gemeenschappelijke ruimtes;
- dagelijkse controle of de toegangsdeuren en nooduitgangen vergrendeld zijn.

---

### **III.24 Artikel 24: boekhouding**

De concessiehouder is verplicht een volledige boekhouding te voeren waarin alle dagelijkse uitgaven en inkomsten worden vermeld. Het College van burgemeester en schepenen heeft te allen tijde recht dit in te kijken.

---

### **III.25 Artikel 25: verzekering**

De concessiegever verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringspolis betreffende de in concessie gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessiehouder. De concessiehouder is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand. De concessiehouder verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De concessiehouder verbindt er zich toe aan de concessiegever binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van de concessiegever moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.

---

### **III.26 Artikel 26: werken**

Het is de concessiehouder niet toegestaan infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken door de concessiehouder aangebracht, zijn bij het einde van deze overeenkomst van rechtswege verworven door de concessiegever in volle eigendom. Niettemin is aan het bestuur eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de concessiehouder te vorderen.

In afwijking van deze bepalingen is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzondere schriftelijke overeenkomst aan te gaan.

Het aanbrengen van bevestigingspunten in de muren, de zoldering en de vloeren moet tot het hoogst noodzakelijke beperkt blijven, dit in afspraak met de technische diensten van de concessiegever.

---

### **III.27 Artikel 27: schadevergoeding ten gevolge van calamiteiten**

Indien het stadsbestuur om een of andere reden van openbare orde of om enige andere reden verplicht is de toegang tot het gebouw te verbieden, dan zal de concessiehouder slechts recht hebben op een schadevergoeding, indien de sluiting ononderbroken meer dan twee weken zou bedragen.

De schadevergoeding wordt berekend in twaalfden zonder het bedrag van de jaarlijkse concessievergoeding te kunnen overschrijden.

---

### **III.28 Artikel 28: kosten voorschriften**

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in concessie gegeven goederen als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de concessiehouder zijn ten laste van de concessiehouder.

---

### **III.29 Artikel 29: wetgeving m.b.t. de uitbating en moraliteitsvereisten uitbater**

De concessiehouder heeft op eigen verantwoordelijkheid nagegaan welke uitbating mogelijk en toegelaten is en kan de concessiegever hiervoor niet aansprakelijk stellen.

De feitelijke uitbater dient, voor de effectieve uitbating een aanvang neemt, een bewijs van goed gedrag en zeden voor te leggen, dat sedert minder dan een maand afgegeven werd op zijn naam.

De feitelijke uitbater zal steeds, op eenvoudig verzoek van de concessiegever, een recent bewijs van goed gedrag en zeden voorleggen aan de concessiegever.

Alle kosten, welke met het bovenstaande gepaard gaan, zijn volledig ten laste van de concessiehouder.

---

### **III.30 Artikel 30: concessie**

Beide partijen erkennen:

- dat deze overeenkomst geen handelshuur betreft;
- dat deze overeenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft;
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinnings- of andere vergoeding zal worden toegekend.

Kortom, er wordt door de partijen uitdrukkelijk erkend dat het gaat om een concessie tot uitbating van een cafetaria in Cultuurcentrum de Werft en dat de wet op de handelshuurovereenkomsten in geen geval van toepassing is. De concessiehouder zal zich in geen enkel geval mogen beroepen op om het even welk handelsfonds, dat uitsluitend aan de stad toebehoort.

---

### **III.31 Artikel 31: samenwerkingsovereenkomst**

De concessiehouder en uitbater moeten zich gedragen naar de richtlijnen zoals bepaald in de samenwerkingsovereenkomst, gevoegd aan deze overeenkomst en die integraal deel uitmaakt van deze concessieovereenkomst.

De concessiegever is bevoegd om deze samenwerkingsovereenkomst te wijzigen in samenspraak met de concessiehouder en uitbater.

De geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst dient gehecht te worden aan de overeenkomst die opgesteld wordt tussen de concessiehouder en de werkelijke uitbater, indien de concessiehouder niet persoonlijk instaat voor de uitbating.

---

### **III.32 Artikel 32: schadebeding**

Onverminderd wat bepaald is in artikel 8 van deze overeenkomst, heeft de concessiegever het recht om, in geval van overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst door de concessiehouder, van deze laatste een schadevergoeding te eisen, die hierbij conventioneel wordt vastgesteld op € 50 per dag per overtreding.

---

**III.33 Artikel 33: geschillen rechtbank**

Alle geschillen inzake deze concessie vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het rechtsgebied Turnhout.

---

**III.34 Artikel: 34: registratie**

Registratie van deze concessie en de bijhorende kosten zijn ten laste van de concessiehouder.

---

**III.35 Artikel 35: bijlagen**

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- afbakeningsplan concessieruimten;
- inventaris van de roerende en onroerende goederen behorende tot de concessieovereenkomst

**BIJLAGE A: OFFERTEFORMULIER**PRIJSOFFERTE VOOR DE OPDRACHT MET ALS VOORWERP  
"CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE UITBATING VAN CULTUURCAFÉ DE HALLE"

Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking

*Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de inschrijver (als de offerte niet via elektronische middelen wordt ingediend).*

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

**Ofwel (1)**Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(De gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

**Ofwel (1)**Combinatie van ondernemers (met inbegrip van de tijdelijke vennootschap)

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:  
Nationaliteit:  
Adres hetzij zetel:

Deze gegevens telkens te vermelden voor elk van de deelnemers aan de combinatie.

De combinatie die wordt vertegenwoordigd door één van de deelnemers, met name:

VERBINDT OF VERBINDEN ZICH TOT UITVOERING VAN DE AANNEMING OVEREENKOMSTIG DE  
BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN HET BESTEK VOOR BOVENGENOEMDE OVERHEIDSOPDRACHT  
(2020-015):

tegen de som van (voor de basisopdracht):

(in cijfers, inclusief btw)

.....

(in letters, inclusief btw)

.....

.....

% BTW

.....

Algemene inlichtingen

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:  
Ondernemingsnummer (alleen in België):

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Personeel

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie:

JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Het betreft volgende EU-lidstaat:

Betalingen

De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op volgende rekening (IBAN/BIC) ..... van de financiële instelling ..... geopend op naam van .....

Bij de offerte te voegen documenten

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

- de gedateerde en ondertekende documenten (als de offerte niet via elektronische middelen wordt ingediend), die het bestek verplicht over te leggen;
- de modellen, monsters en andere inlichtingen, die het bestek verplicht over te leggen.

Gedaan te .....

De .....

De inschrijver,

Handtekening: .....

Naam en voornaam: .....

Functie: .....

**(1) Doorhalen wat niet van toepassing is**

