

CONTRACTUELE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN MET ALS ONDERWERP

**"Concessie voor de exploitatie van het gebouw
"café viool", gelegen aan de Kerkplein 13, voor
Horeca-activiteiten"**

Aanbestedende dienst



Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Ontwerper

Departement Technische Zaken – Dienst Gebouwen

Koning Albertlaan 33 te 1082 Sint-Agatha-Berchem

Inhoud

Inleiding	5
Deel I: administratieve bepalingen	6
Het project	6
I.1 Doel van dit document	6
I.2 Voorwerp van de concessie	6
I.3 Aanbestedende dienst.....	7
I.4 Duur van de concessie	7
I.5 Context.....	7
I.6 Bestemming en gebruik van het goed	8
I.7 Beschrijving en inventaris van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de concessie.....	8
I.8 Stedenbouwkundige status van het goed	11
Procedure voor de selectie van de concessiehouder	11
I.9 Toepasselijke regelgeving	11
I.10 Uitsluitingscriteria voor kandidaten.....	12
I.11 Selectiecriteria voor kandidaten.....	14
I.12 Toekenningscriteria	14
I.13 Bezoek ter plaatse	15
I.14 Aanbestedingsdossier	16
I.15 Indiening van offertes	18
I.16 Procedure voor de keuze van de concessiehouder.....	18
I.17 Geldigheidsduur van de offertes	19
I.18 Kennisgeving van de keuze van het gemeentebestuur van de gemeente Sint-Agatha-Berchem	19
Deel II: technische bepalingen.....	20
Inbezitneming van het goed en uit te voeren werken	20
II.1 Plaatsbeschrijving en proces-verbaal van inbezitneming	20
II.2 Overname van de bestaande infrastructuur.....	20
II.3 Uit te voeren werken	21
Exploitatie van het onroerend goed.....	21
II.4 Algemeen.....	21
II.5 Gebruiksvoorwaarden van de website	21
II.6 Onderhoud	22
II.7 Dringende maatregelen	23
II.8 Personeel.....	23
II.9 Gebruik van talen	23
II.10 Abonnementsgelden en verbruik.....	23

II.11 Belastingen en heffingen.....	24
Vergoedingen	24
II.12 Indexering en wijze van inning	24
II.13 Verzuimrente.....	24
II.14 Garantie.....	24
Verzekeringen en aansprakelijkheid.....	25
II.15 Algemene verplichtingen	25
II.16 Verdeling van de aansprakelijkheid tussen de Licentiegever en de Licentienemer	25
II.17 Bewijsstukken en controles	26
II.18 Subrogatie en schadevergoeding	26
Bestuursorgaan van de gemeente en controle	26
II.19 Algemeen.....	26
II.20 Bekendmaking van begrotingen en jaarrekeningen.....	27
II.21 Sancties bij niet-naleving	27
II.22 Oprichting van een begeleidingscomité	27
Nalatigheden van de concessiehouder	28
II.23 Algemeen.....	28
II.24 Boetebeding.....	28
Beëindiging van de concessieovereenkomst	28
II.25 Einde van de looptijd van de overeenkomst	28
II.26 Beëindiging van rechtswege	29
II.27 Facultatieve beëindiging	29
II.28 Beëindiging in geval van ernstige of herhaalde fout van de concessiehouder.....	29
II.29 Beëindiging van de overeenkomst met opzegtermijn	30
II.30 Wijze van opzegging.....	30
Voorwaarden met betrekking tot de beëindiging van de overeenkomst.....	30
II.31 Teruggave van de concessielocatie en het concessiemateriaal	31
II.32 Stand van zaken bij vertrek.....	31
II.33 Continuïteit van de openbare dienstverlening	32
II.34 Subrogatie en overname van verplichtingen.....	32
Slotbepalingen	32
II.35 Overdracht van de overeenkomst.....	32
II.36 Kennisgeving van woonplaats	32
II.37 Ondeelbaarheid van de verplichtingen uit de overeenkomst.....	32
II.38 Registratie.....	33
II.39 Toepasselijk recht	33

II.40 Bevoegde rechtbank	33
II.41 Diverse bepalingen	33
Bijlagen	34

Inleiding

Het project dat de gemeente Sint-Agatha-Berchem wil uitvoeren, betreft de exploitatie en het beheer van de infrastructuur die historisch bekend staat als "Café Viool" en gelegen is in het hart van de historische en dorpskern van de gemeente. Het gaat om een oud en geklasseerd gebouw dat in zijn huidige staat wordt beheerd voor horeca-exploitatie om een gezellige plek te creëren in het hart van de gemeente.

Deel I: administratieve bepalingen

Het project

I.1 Doel van dit document

Dit document regelt de procedure die moet leiden tot de keuze van een concessiehouder met het oog op de concessie van domeingrond en diensten voor het beheer en de exploitatie van een gemeentelijk pand als café/restaurant, gelegen aan de Kerkstraat 13, 1082 Sint-Agatha-Berchem.

Hoewel deze concessie niet onderworpen is aan de regelgeving inzake overheidsopdrachten, is de concessiegever verplicht de beginselen van transparantie, objectiviteit en non-discriminatie tussen inschrijvers na te leven.

Er wordt dan ook besloten om een bericht over het voorwerp van deze concessie en de voorwaarden voor de toekenning ervan te publiceren in het Bulletin des Adjudications, via een persbericht, op de website van de gemeente Sint-Agatha-Berchem, in de omgeving van het in concessie gegeven goed, op Immoweb, op de website van de Federatie HoReCa Brussel en op elk ander communicatiemiddel dat de gemeente relevant acht, zowel in het Frans als in het Nederlands.

In deze kennisgeving wordt vermeld dat het bijzonder bestek op verzoek – per e-mail – verkrijgbaar is bij de dienst Gebouwen (spezzotta@berchem.brussels), of rechtstreeks op het publicatieplatform of op de website van de gemeente.

I.2 Voorwerp van de concessie

De concessie voor domeingebruik en openbare dienstverlening heeft als hoofddoel het beheer en de exploitatie van het gebouw De Viool in Sint-Agatha-Berchem, op kosten en risico van de concessiehouder en volgens de bepalingen en voorwaarden van dit bestek. Dit betekent dat alle bestaande infrastructuur die nodig is voor deze exploitatie door de concessiehouder wordt overgenomen, in de staat waarin deze zich bevindt. De concessie heeft betrekking op de ontwikkeling van een horeca-activiteit.

Het doel van de concessie is het gebouw te exploiteren voor HoReCa-activiteiten, met name om tijdens evenementen die worden georganiseerd door de culturele centra in de omgeving een ruimte te bieden waar de aanwezigen drankjes en eten kunnen consumeren.

Alle inschrijvers en de concessiehouder zullen erop toezien dat hun activiteiten geen overlast veroorzaken en, behoudens uitzonderlijke afwijkingen die door de bevoegde autoriteit zijn toegestaan, de rust en het vreedzaam genot van de omgeving niet verstoren, overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke bepalingen, waaronder het besluit van 17 juli 1997 betreffende de bestrijding van geluidshinder in stedelijke gebieden.

I.3 Aanbestedende dienst

De concessieverlenende instantie is de gemeente Sint-Agatha-Berchem, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

Voor alle informatie met betrekking tot het bijzonder bestek kunt u contact opnemen met:

- Jil Philippot - Afdelingshoofd Bouw
jphilippot@berchem.brussels
- Sandra Pezzotta – verantwoordelijke patrimonium
spezzotta@berchem.brussels
- Mariana Toaza – verantwoordelijke voor overheidsopdrachten
mtoaza@berchem.brussels

I.4 Duur van de concessie

De te sluiten concessie heeft een looptijd van 9 jaar, te rekenen vanaf de eerste dag van de maand volgend op de ondertekening van de concessieovereenkomst.

De concessieovereenkomst wordt niet stilzwijgend verlengd. Op verzoek van de concessiehouder kan zij echter worden verlengd, met inachtneming van de voorwaarden vermeld in punt II.24.

I.5 Context

De Viool is sinds 1976 een gemeentelijk erfgoedgebouw. Het werd gebouwd rond 1850. Dit pand ligt in het hart van de historische dorpskern van de gemeente Sint-Agatha-Berchem en neemt dus een prominente plaats in binnen de gemeente. Het ligt op een strategische locatie, naast het cultureel centrum "Archipel 19" en het Nederlandstalig cultureel centrum "De Kroon", die deel uitmaken van de culturele centra van het noordwesten, en naast de voormalige kerk van de gemeente, een locatie die te huur wordt aangeboden en waar tal van gemeentelijke en openbare evenementen worden georganiseerd. Dit biedt een mooie zichtbaarheid voor deze locatie, die vandaag de dag weinig wordt benut. Bovendien ligt het aan de rand van de Groene Promenade, een regionale wandelroute die zich uitstrekt over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Tot 2008 werd dit pand al verhuurd en vestigden zich er verschillende buurtrestaurants. Na afloop van deze huurovereenkomst heeft de gemeente het pand weer in beheer genomen en het in concessie gegeven aan het Cultureel Centrum Archipel 19 voor de uitbreiding van zijn activiteiten. Op dit moment wil de gemeente dat er een lokaal project wordt ontwikkeld dat de inwoners van Berchem in staat stelt elkaar te ontmoeten in een gezellige sfeer.

Deze verschillende elementen maken het tot een erfgoedlocatie die ideaal gelegen is in de gemeente, in een rustige woonwijk, waar de gemeente een project wil ontwikkelen met een lokale dimensie, met respect voor de omgeving, maar tegelijkertijd met uitzicht op een grote bekendheid en een breed doel-publiek, door de nabijheid van plaatsen die al veel mensen aantrekken.

I.6 Bestemming en gebruik van het onroerend goed

Het ter beschikking te stellen goed maakt deel uit van het openbaar (gemeentelijk) domein.

De bezetting/exploitatie zal plaatsvinden in het kader van een concessie voor diensten. De terbeschikkingstelling van het Viool-gebouw is namelijk een bijkomstig en onlosmakelijk onderdeel van deze concessie. De voorwaarden met betrekking tot de bezetting/exploitatie zullen worden uiteengezet in de concessieovereenkomst.

De voorgenomen operatie bestaat er dus in dat de gemeente Sint-Agatha-Berchem een derde persoon (de concessiehouder) zal belasten met het verlenen van een horecadienst aan het publiek.

Horeca

Het is de bedoeling dat de concessiehouder de locatie exploiteert als drank- en eetgelegenheid, inclusief kleine catering. Er is mogelijkheid om het aanbod te diversifiëren door een cateringservice aan te bieden.

Er moet worden nagedacht over de complementariteit van het huidige aanbod in de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

Verband met culturele instellingen

Het is wenselijk dat de concessiehouder nauw samenwerkt met de culturele centra "Archipel 19" en "De Kroon" die vlakbij gelegen zijn. In de algemene toelichting bij het project moet worden vermeld welk soort samenwerking wordt beoogd.

Beschikbaarheid voor evenementen

De concessiehouder mag de zalen op de bovenverdieping van het in concessie gegeven pand verhuren voor evenementen. Dit is echter geen verplichting. De inschrijvers wordt gevraagd dit in de offerte te vermelden.

Het is verboden om er woonruimte van te maken.

I.7 Beschrijving en inventaris van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de concessie

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze aanbestedingsprocedure is het gebouw "Viool" gelegen aan de Kerkplein nr. 13, in de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

De ter beschikking gestelde ruimte heeft een oppervlakte van 120 m² exclusief buitenruimte, waarvan de indeling voor de ruimtes waarop deze concessieaanvraag betrekking heeft, als volgt is:

Op de begane grond:

- Een hoofdruimte van 74 m²
- Een wasruimte/berging van 7 m² met toegang vanuit het trappenhuis
- Een eerste toilet van 5 m²
- Een tweede toilet van 3 m²
- Een keuken van 20,5 m²
- Een trappenhuis van 5 m²
- Een gang van 5 m² met een leuning

Op de 1e verdieping:

- Een grote kamer van 51 m²
- Een toilet van 1,2 m²
- Een badkamer van 4 m²
- Een mezzanine van 20 m²
- Een ruimte die in tweeën is verdeeld:
 - Rechterdeel, gebruikt als opslagruimte (13 m²)
 - Linkerkant, badkamer

In de kelder:

- Een stookruimte en een opslagruimte van ²¹ m²

Beschrijving van de ruimtes:

Begane grond:

Hoofdruimte:

- Een deur geeft toegang tot het kerkplein en twee andere deuren geven toegang tot het buitenterras, waarvan één is uitgerust met een hellingbaan voor mindervaliden.
- 5 ramen met dubbele beglazing.
- 10 wandlampen, bediend met schakelaars.
- 10 kleine spotjes (waarvan er 5 niet werken), ook bediend met schakelaars.
- 3 recent toegevoegde ledlampen.
- 1 brandblusser.
- Noodverlichting aanwezig.
- De algemene elektriciteitskast, die dateert uit 2010, en het alarmsysteem bevinden zich in het trappenhuis.

Sanitair:

- Het **eerste sanitair** bestaat uit twee urinoirs, een toilet, een wastafel en een radiator.
- Het **tweede sanitair** is uitgerust met een toilet, een wastafel en een radiator.
- De voordeuren van de twee toiletten ontbreken.
- De sanitaire voorzieningen op de begane grond zijn uitgerust met een **VMC** (gecontroleerde mechanische ventilatie).
- Keuken:
 - Uitgerust met een **roestvrijstalen afwasbak**.
 - Er zijn **2 radiatoren** aanwezig.
 - **10 stopcontacten, waarvan er 6 niet meer werken**.
 - Een **elektriciteitskast uit 2010**.
 - **Twee ramen met dubbele beglazing** en een **deur die toegang geeft tot het terras**.
 - **Twee ledlampen** aan het plafond.

Toegang:

- De locatie is toegankelijk vanaf het kerkplein via een deur met trap, met directe toegang tot de hoofdruimte.
- Een tweede toegang tot de locatie is via een helling vanaf de Rue de Wilder.
- Het gebouw is toegankelijk via 4 deuren, waarvan 3 vanaf het terras. Een van de 3 deuren heeft een hellingbaan die naar een kleine gang leidt, de tweede geeft direct toegang tot de keuken en de derde geeft toegang tot de hoofdruimte.
- De kelder en de eerste verdieping zijn bereikbaar via een trap.
-

1^e verdieping:

- De grote ruimte:
 - Ruimte van 51 m².
 - Een kitchenette met een kookplaat met 4 pitten, een gootsteen en verschillende opbergruimtes.
 - Een mezzanine verlicht door een lamp en een dakraam, bereikbaar via een verticale houten ladder.
 - Ook natuurlijk verlicht door 3 dakramen en 3 dubbele ramen.
 - 15 kleine spotjes die aan kabels hangen, bediend met schakelaars.
 - Een extra hangende gloeilamp, bediend met een schakelaar.
 - Een brandblusser en noodverlichting.
- Een ruimte:
 - Een ruimte van 3,7 x 3,5 m, ofwel 14 m², die dienst doet als opslagruimte
 - Een badkamer van 1,96 x 2 m, ofwel 4 m², met een badkuip en een wastafel
 - Een raam en een dakraam
- Sanitair:
 - Toegang vanaf de overloop op de eerste verdieping.
 - Een toilet van 1,2 m² zonder wastafel.

Kelder:

- Een ruimte van 21 m² die wordt gebruikt voor de opslag van materiaal. (plafonddoogte van 1,71 m).
- Een brandblusser.
- Een water- en elektriciteitsmeter.
- Twee ledlampen.
- Een kleine stookruimte met een gasboiler. Er is een lek geconstateerd, waarschijnlijk afkomstig van de boiler voor sanitair warm water.
- Een kleine deur die uitkomt op de Rue de Wilder.

Buiten:

- o Een betegeld terras van ⁴⁵ m² met een hellingbaan voor mindervaliden, toegankelijk vanaf de Rue du Wilder. Het terras wordt verlicht door 3 wandlampen en beschikt over twee buitenstopcontacten, een watertoevoer en een waterafvoer.
- o Een grote tuin van ongeveer 550 m² naast het terras, een houten schuur en een voormalig kippenhok.
- o Speeltoestellen (glijbanen enz.) die zullen worden verwijderd
- o Een vervallen kas, die moet worden afgebroken, tenzij de nieuwe concessiehouder deze wil behouden.

De kandidaat-concessiehouder heeft het geheel bezocht en is volledig op de hoogte van de staat waarin het verkeert.

Ter informatie is een plattegrond van het terrein bij dit bestek gevoegd (bijlage 3).

I.8 Stedenbouwkundige status van het onroerend goed

Kadastraal perceel: 21003 A0090/00Z000

Het onroerend goed mag momenteel worden gebruikt voor commerciële doeleinden.

Als er een fastfoodrestaurant met frituur/grill/braadspit wordt overwogen, is een vergunning vereist.

Het pand bevindt zich in een zone die op de beschermingslijst staat als "ensemble" van de entiteit gevormd door de dorpskern van Sint-Agatha-Berchem. Als zodanig zijn de gevels en het dak van het pand geklasseerd en mogen ze niet worden gewijzigd. Het huis nr. 13 maakt deel uit van een ensemble van 5 neoklassieke huizen, die rond 1850 zijn gebouwd. Alle informatie over dit ensemble is opgenomen in het onderstaande besluit.

https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/024_058.pdf

Het pand ligt in een woonzone volgens het GBP (Gewestelijk Bestemminsplan) en in een zone van cultureel, historisch en esthetisch belang.

Het pand ligt binnen de perimeter van BBP nr. 95 – document met voorschriften in bijlage.

De kandidaat vindt in bijlage het stedenbouwkundig en milieudossier van het onroerend goed (bijlage 4), zoals dat bij de diensten van de concessieverlenende instantie bestaat.

Het onroerend goed maakt deel uit van het openbaar domein van de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

Procedure voor de selectie van de concessiehouder

I.9 Toepasselijke regelgeving

De wet van 17 juni 2016 betreffende concessieovereenkomsten en het koninklijk besluit van 25 juni 2017 betreffende de gunning en de algemene uitvoeringsregels van concessieovereenkomsten maken de regeling die zij invoeren van toepassing op concessies met een waarde van 5.538.000 € of meer (artikel 3, § 1, lid 2 van de wet en artikel 4, lid 1 van het koninklijk besluit).

Overeenkomstig artikel 35 van de bovengenoemde wet van 17 juni 2016 komt de waarde van een concessie overeen met de totale omzet van de concessiehouder gedurende de looptijd van de overeenkomst, exclusief btw, zoals geraamd door de aanbestedende dienst, rekening houdend met de diensten die het voorwerp uitmaken van de concessie en met de aanvullende leveringen die verband houden met die diensten.

De concessieovereenkomst die met de gemeente Sint-Agatha-Berchem zal worden gesloten, heeft een looptijd van 9 jaar. De waarde van deze concessie komt dus overeen met de veronderstelde jaaromzet van het concessierestaurant, vermenigvuldigd met acht.

Op basis van een vergelijkende analyse van vier buurtrestaurants van ongeveer dezelfde omvang moet de maximale omzet van het buurtrestaurant waarvan de exploitatie in concessie wordt gegeven, op de Place de l'Eglise, worden vastgesteld op 90.000 euro per jaar. In het beste geval zal de omzet over de gehele duur van de concessie dus niet meer bedragen dan 810.000 €, waardoor deze concessie buiten het toepassingsgebied van bovengenoemde wet van 17 juni 2016 en de uitvoeringsbesluiten daarvan valt.

Deze concessie valt dus niet onder de regelgeving inzake concessies. Bij de toekenning ervan moeten echter de beginselen van transparantie van de procedure, objectiviteit van de toekenningscriteria en gelijkheid en non-discriminatie tussen de inschrijvers in acht worden genomen.

In toepassing van deze beginselen zal voldoende publiciteit worden gegeven, overeenkomstig de voorwaarden vermeld in punt 1 van dit bestek.

Dit bestek, dat beschikbaar is in het Frans en het Nederlands, wordt per e-mail toegezonden aan alle geïnteresseerden (op verzoek per e-mail aan de dienst Gebouwen).

I.10 Uitsluitingscriteria voor kandidaten

Wordt in elk stadium van de procedure uitgesloten van toegang tot de opdracht (onder voorbehoud van de toepassing van corrigerende maatregelen overeenkomstig artikel 53 van de wet) de inschrijver die voldoet aan de verplichte en facultatieve uitsluitingsgronden vermeld in de artikelen 50, 51 en 52 van de wet op de concessies. Door deel te nemen aan deze aanbesteding verklaart de inschrijver dat hij zich niet in een van de in deze artikelen bedoelde situaties bevindt.

De concessieverlener wijst de kandidaat-concessiehouders erop dat kandidaten die niet aan **hun verplichtingen inzake de betaling van hun socialezekerheidsbijdragen** hebben voldaan, worden uitgesloten van deelname aan de procedure voor de selectie van de concessiehouder.

Voor de Belgische kandidaat-concessiehouder zal de concessieverlener zelf langs elektronische weg (Telemarc) nagaan wat de situatie is van de rekening van de Belgische dienstverlener bij de sociale zekerheidsinstantie (RSZ). Voor buitenlandse kandidaat-concessiehouders moet bij de kandidatuur een attest van de bevoegde autoriteit worden gevoegd waarin wordt verklaard dat zij voldoen aan de verplichtingen inzake de betaling van socialezekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar zij gevestigd zijn. Wanneer een dergelijk document in het betrokken land niet wordt afgegeven, kan het worden vervangen door een beëdigde verklaring of een plechtige verklaring die door de betrokkene is afgelegd voor een gerechtelijke of administratieve instantie, een notaris of een gekwalificeerde beroepsorganisatie van het land van herkomst of komaf.

Ook uitgesloten van deze procedure is de kandidaat of een van zijn leden (directe medewerker) die door een vonnis is veroordeeld dat zijn beroepsmoraliteit aantast.

Ook kan in elk stadium van de gunningsprocedure worden uitgesloten: de kandidaat die op professioneel vlak een ernstige fout heeft begaan, die naar behoren is vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

Het bewijs dat de kandidaat of een van zijn leden (directe medewerker) niet is veroordeeld voor een feit dat afbreuk doet aan zijn beroepsmoraliteit, wordt geleverd door een uittreksel uit het strafregister voor te leggen.

Met het oog op de toepassing van deze bepaling kan de concessieverlener, wanneer hij twijfels heeft over de persoonlijke situatie van een concessiehouder, zich wenden tot de bevoegde Belgische of buitenlandse autoriteiten om de informatie te verkrijgen die hij in dit verband nodig acht.

Indien de kandidaat-concessiehouder een tijdelijke vennootschap is, zijn de bovenvermelde bepalingen van toepassing op elk lid van de tijdelijke vennootschap.

Belangenconflicten

Doel

De aanbestedende dienst moet alle nodige maatregelen nemen om belangenconflicten bij de gunning en uitvoering van de concessie op doeltreffende wijze te voorkomen, op te sporen en te corrigeren, teneinde concurrentievervalsing te voorkomen, gelijke behandeling van alle marktdeelnemers te waarborgen en de transparantie van de aanbestedingsprocedure te verzekeren.

Het begrip belangenconflict heeft betrekking op elke situatie waarin tijdens de gunning of uitvoering een betrokken ambtenaar, een openbaar ambtenaar of een andere persoon die op enigerlei wijze verbonden is met een aanbestedende dienst, alsmede elke persoon die de gunning of de uitkomst daarvan kan beïnvloeden, direct of indirect een financieel, economisch of ander persoonlijk belang heeft dat zou kunnen worden beschouwd als een aantasting van zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid in het kader van de gunning of uitvoering van de concessie.

Bepaling van personen die een risico op belangenconflicten inhouden

Door deel te nemen aan deze procedure worden de volgende personen beschouwd als een risico in te houden, omdat zij in een belangenconflict zouden kunnen komen:

- personeelsleden of mandatarissen (leden van het college van burgemeester en schepenen of van de gemeenteraad) van de gemeente Sint-Agatha-Berchem;
- de ouders of verwanten van deze personen tot in de derde graad in rechte lijn of de vierde graad in zijdelingse lijn, evenals de wettelijke samenwonende partner;
- de rechtspersonen waarin een van de bovengenoemde personen een mandaat als bestuurder uitoefent of een of meer aandelen of deelbewijzen bezit die ten minste vijf procent van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

Preventie, beheer en oplossing van belangenconflicten

a) Verklaring

Iedereen die aan deze procedure wil deelnemen, moet uiterlijk op het moment van indiening van de offerte verklaren of hij al dan niet tot de in punt 2 genoemde personen behoort. De verklaring moet volledig en oprecht zijn en bijgewerkt worden indien de situatie tijdens de procedure verandert.

b) Passende maatregelen vóór de gunning

Deelname aan de procedure is alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de situatie wordt gemeld overeenkomstig punt a,
- de persoon zich terugtrekt tot de concessie is gegund en dus op geen enkele wijze bij de procedure betrokken is,

Bij gebreke daarvan wordt de offerte afgewezen

I.11 Selectiecriteria voor kandidaten

De inschrijver moet aantonen dat hij ervaring en/of een opleiding heeft in **de horeca** of in **management**.

De inschrijver toont vóór de opening van het restaurant aan dat hij in het bezit is van alle administratieve vergunningen die nodig zijn voor de concessiediensten, en in het bijzonder van een vergunning afgegeven door het FAVV. Deze vergunning moet worden aangevraagd bij de AFSCA-FAVV via het lokale controleagentschap (ULC) van Brussel-Hoofdstad (02/211 92 00).

In voorkomend geval voegen kandidaten bij hun kandidatuurdossier ook het bewijs dat zij **in orde** zijn **met de betaling van btw** en **directe belastingen** (formulier 276 C2). Het attest 276 C2 wordt verstrekt door de administratie van de directe belastingen, geeft de fiscale situatie van de onderneming weer op het moment van de indiening van haar kandidatuur en verwijst naar de laatste aanslagbrief.

Als de kandidaat-inschrijver nog niet btw-plichtig is, hoeft hij geen bewijsstukken voor te leggen.

Indien de kandidaat-concessiehouder een tijdelijke vennootschap is, moeten de in punt I.14 bedoelde gegevens ook worden verstrekt met betrekking tot de geassocieerde vennootschappen.

I.12 Gunningcriteria

De concessie wordt toegekend aan de inschrijver die de meeste punten behaalt op basis van **de drie** hieronder vermelde **gunningscriteria**.

Het **eerste** gunnings**criterium** betreft de **kwaliteit van het project**, rekening houdend met de hierboven beschreven filosofie.

Aan de hand van dit criterium wil de gemeente Sint-Agatha-Berchem beoordelen hoe de inschrijver het beheer en de concrete exploitatie van de ter beschikking gestelde infrastructuur voor ogen heeft.

Dit criterium wordt beoordeeld op **55 punten** op basis van de volgende elementen:

- Het voorgestelde concept: type restauratie, duurzame ontwikkeling, herkomst en aard van de producten. Dit subcriterium wordt beoordeeld op 25 punten.
- De klantenservice: openingstijden, prijsbeleid, doelgroep. Dit subcriterium wordt beoordeeld op 20 punten.
- De samenwerking met de lokale cultuur: verbintenis om na de voorstellingen open te blijven, aangeboden activiteiten, soort samenwerking. Dit subcriterium wordt beoordeeld op 5 punten.
- Complementariteit met het bestaande horeca-aanbod in de gemeente: dit subcriterium wordt beoordeeld op 5 punten.

Het **tweede toekenningscriterium** heeft betrekking op **het financiële plan**, dat de investeringen, het onderhoud van het gebouw en het algemene financiële beheer van het project omvat.

Daartoe dient de kandidaat-concessiehouder een gedetailleerd financieel plan in met een kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van de investeringen (met inbegrip van periodiek onderhoud) die hij op de site wil uitvoeren, zowel aan het begin van de concessieperiode als tijdens de exploitatie, een lijst van onderhoudswerkzaamheden en maandelijkse kosten, en het personeelsplan, indien van toepassing.

Dit plan bevat ten minste de volgende informatie:

- de aard, de aankoop- of kostprijs en de aanvangsdatum en afschrijvingstermijn van alle uitrusting, bouwwerken, materiaal of andere zaken die niet tot de categorie van jaarlijks verbruikte benodigdheden behoren;
- de verwachte werkelijke gebruiksduur van deze uitrustingen, bouwwerken, materialen of andere zaken;
- het tijdstip waarop de investeringen en vernieuwingen zullen worden uitgevoerd (indien van toepassing, begin- en einddatum).
- Het aantal geplande verplichtingen voor het beheer van de infrastructuur;
- De lijst van periodieke kosten, lasten, onderhoud, controles.

Dit criterium wordt beoordeeld op **20 punten**, rekening houdend met de volgende elementen:

- o kwaliteit van het investeringsplan;
- o kwaliteit van het financiële vooruitzicht met betrekking tot periodieke kosten;
- o de omvang van de geïnvesteerde bedragen;

Het **derde criterium** betreft het bedrag van de door de inschrijver voorgestelde **vergoeding**, in de vorm van een vast maandelijks bedrag van minimaal 500 €. Dit criterium wordt beoordeeld op basis van het voorgestelde financiële plan (prognose van inkomsten en uitgaven per seizoen).

Het bedrag van de voorgestelde vergoeding hoeft dus niet noodzakelijk hoger te zijn dan dit minimum (500 euro per maand) en kan eraan gelijk zijn indien en alleen indien de concessiegever ervan overtuigd is dat de concessiehouder zich ertoe verbindt een project te ontwikkelen dat beantwoordt aan de gewenste filosofie zoals beschreven in dit bestek.

Het is wenselijk dat de vergoeding bestaat uit een vast deel (over een bepaald aantal jaren, afhankelijk van de duur van de concessie) en **een variabel deel** (zodra de investeringen zijn afgeschreven). De kandidaat kan een plan voorstellen waaraan hij zich zal houden.

Dit criterium wordt beoordeeld op **25 punten**, als volgt verdeeld:

- 20 punten voor het vaste deel: de score voor dit subcriterium wordt bepaald aan de hand van de volgende formule:

Score van de offerte = (totaalbedrag van de vergoedingen van de laagste offerte / totaalbedrag van de vergoedingen van de door de inschrijver ingediende offerte) x 20.

- 5 punten voor het variabele deel: er wordt een score van 5 toegekend op basis van het door de inschrijver voorgestelde arrangement voor het variabele deel: afhankelijk van de voorgestelde termijn voor de inwerkingtreding van het variabele deel en het voorgestelde percentage van de omzet. Er worden geen punten toegekend als het voorstel geen melding maakt van het variabele deel.

I.13 Bezoek ter plaatse

Op straffe van ongeldigheid van zijn kandidatuur is de kandidaat-concessiehouder verplicht een bezoek aan de locatie te brengen. De concessieverlenende instantie organiseert, afhankelijk van het aantal kandidaat-inschrijvers, een of meer bezoeken aan de locatie. De data en tijdstippen worden later meegedeeld.

Deze bezoeken vinden plaats in aanwezigheid van een lid van het gemeentebestuur van Sint-Agatha-Berchem. Bij deze gelegenheid kunnen de inschrijvers zich enerzijds een beeld vormen van de omvang van de taak van beheer en exploitatie van de locatie en anderzijds van de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd of overwogen met het oog op deze exploitatie.

Na elk bezoek en binnen de vijf kalenderdagen daarna kan de kandidaat-concessiehouder zijn vragen per e-mail sturen naar mevrouw Jil Philippot (jphilippot@berchem.brussels) en mevrouw Sandra Pezzotta (spezzotta@berchem.brussels). Alle vragen en antwoorden worden binnen tien kalenderdagen na ontvangst van de vragen over het laatste bezoek per e-mail naar alle kandidaat-concessiehouders gestuurd.

I.14 Aanbestedingsdossier

De inschrijvers dienen een inschrijvingsdossier in, opgesteld in het Frans of het Nederlands.
Dit dossier bevat:

- Het door de inschrijver naar behoren ingevulde en ondertekende offerteformulier (bijlage 1);
- Het door de gemeente afgegeven attest van bezichtiging van de locatie (bijlage 2);
- Een uittreksel uit het strafregister of een ander gelijkwaardig document afgegeven door een gerechtelijke of administratieve instantie van het land van herkomst of komaf. Dit document kan echter worden vervangen door een verklaring van goed gedrag van de inschrijver of de gemachtigde(n) van de onderneming;
- De volgende documenten zijn elektronisch beschikbaar. De aanbestedende dienst zal zelf de raadpleging uitvoeren met behulp van de Télémarch-applicatie:
 - o een attest van de griffie van de handelsrechtbank waarin wordt verklaard dat er geen sprake is van faillissement of een soortgelijke situatie als gevolg van een soortgelijke procedure;
 - o een attest waaruit blijkt dat hij in orde is met zijn professionele fiscale verplichtingen volgens de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is. Het attest heeft betrekking op de laatste belastingperiode die is verstreken vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de offertes.
 - o Een attest afgegeven door de bevoegde autoriteit waarin wordt bevestigd dat de inschrijver voldoet aan zijn verplichtingen inzake de betaling van socialezekerheidsbijdragen, tot en met het voorlaatste kalenderkwartaal voorafgaand aan de uiterste datum voor ontvangst van de offertes, overeenkomstig de bepalingen van de Belgische wetgeving of die van het land waar de werknemers gevestigd zijn. De verklaring heeft betrekking op het voorlaatste kalenderkwartaal dat is verstreken vóór de uiterste datum voor ontvangst van de offertes.

Een projectdossier met:

- Een dossier met alle **selectiedocumenten bedoeld in punt I.11;**
- Een dossier met alle **documenten met betrekking tot de** in punt **I.12** bedoelde **gunningscriteria**, volgens de volgende structuur:
 - o **Kwaliteit van het project** (met ten minste de volgende elementen):
 - Het voorgestelde concept: type restauratie, duurzame ontwikkeling, herkomst en aard van de producten
 - De klantenservice: openingstijden, prijsbeleid, doelgroep.
 - Samenwerking met de lokale cultuur: toezegging om na voorstellingen open te blijven, aangeboden activiteiten, soort samenwerking.
 - De complementariteit met het bestaande horeca-aanbod in de gemeente
 - o **Financieel plan** (met ten minste de volgende elementen):
 - de aard, de aankoop- of kostprijs en de startdatum en afschrijvingstermijn van alle apparatuur, bouwwerken, materiaal of andere zaken die niet onder de categorie jaarlijks verbruikte benodigdheden vallen;

- de verwachte werkelijke gebruiksduur van deze uitrustingen, bouwwerken, materialen of andere zaken;
- het tijdstip waarop de investeringen en vernieuwingen zullen worden uitgevoerd (indien van toepassing, begin- en einddatum).
- Het aantal geplande verplichtingen voor het beheer van de infrastructuur;
- De lijst van periodieke kosten, lasten, onderhoud, controles.
- Voorgestelde **vergoeding** (vast of vast/variabel)

Dit dossier mag maximaal 20 pagina's lang zijn en mag alleen op de voorzijde worden bedrukt.

De offertes worden opgesteld door de inschrijver op het formulier in bijlage 1 bij dit bestek of door zijn gevolmachtigde (die zijn mandaat kan aantonen). De bedragen moeten met de hand worden ingevuld in cijfers en voluit worden geschreven en worden voorafgegaan door de handgeschreven vermelding "goedgekeurd". In geval van verschillen prevaleert de vermelding in voluit geschreven letters boven het in cijfers aangegeven bedrag.

Alle doorhalingen, toevoegingen en aanvullende of wijzigende vermeldingen, zowel in de offerte als in de bijlagen, die van invloed kunnen zijn op de essentiële voorwaarden van de concessie, zoals prijzen, termijnen en technische voorwaarden, moeten eveneens worden ondertekend door de inschrijver of zijn gevolmachtigde.

De offerte moet het volgende vermelden:

Voor rechtspersonen:

- a. Het maatschappelijk doel van de inschrijver;
- b. De rechtsvorm waaronder de inschrijver is opgericht;
- c. De handelsnaam of benaming van de inschrijver;
- d. De nationaliteit van de inschrijver;
- e. De maatschappelijke zetel van de inschrijver;
- f. Het ondernemingsnummer van de inschrijver;

De inschrijver die een rechtspersoon is, moet bij zijn offerte een kopie van zijn statuten voegen die in het Belgisch Staatsblad zijn gepubliceerd.

Voor vennootschappen in oprichting:

- a. De naam van de natuurlijke persoon of personen die zich bij de offerte verbinden indien de vennootschap nog niet is opgericht;
- b. Het toekomstige maatschappelijke doel van de inschrijver;
- c. De rechtsvorm waaronder de inschrijver zal worden opgericht;
- d. De toekomstige handelsnaam of toekomstige benaming van de inschrijver;
- e. De nationaliteit van de toekomstige inschrijver;
- f. De toekomstige maatschappelijke zetel van de inschrijver;

Voor natuurlijke personen:

- a. De hoedanigheid of het beroep van de inschrijver;
- b. De naam en voornaam van de inschrijver;
- c. De nationaliteit van de inschrijver;
- d. De woonplaats van de inschrijver.

Elk inschrijvingsdossier wordt ondertekend door de gevolmachtigde(n) van de inschrijver. Zij vermelden duidelijk de volmacht(en) op grond waarvan zij optreden.

De gevolmachtigden voegen bij de offerte een kopie van de statuten en de authentieke akte of onder-

handse akte waarmee hun deze bevoegdheden zijn verleend, of een kopie waaruit blijkt dat hun volmacht in overeenstemming is met het origineel.

I.15 Indiening van de offertes

Het inschrijvingsdossier moet:

- Per e-mail worden verzonden naar het volgende adres: jphilippot@berchem.brussels ;
- Ingediend bij het secretariaat van de gemeente (Koning Albertlaan 33, 1082 Sint-Agatha-Berchem), ter attentie van de "Dienst Gebouwen";

Uiterlijk op 9 maart 2026 om 10.00 uur.

Te late inzendingen worden niet aanvaard. Alle inzendingen die na de deadline worden ontvangen, worden afgewezen.

Het inschrijvingsdossier moet in een gesloten envelop worden geplaatst met de volgende vermelding:

"AANBESTEDINGSDOSSIER VOOR DE CONCESSIE VAN DE VIOOL – niet openen".

Het inschrijvingsdossier moet in tweevoud worden ingediend: een origineel en een gewaarmerkte kopie.

I.16 Procedure voor de selectie van de concessiehouder

De gemeente Sint-Agatha-Berchem zal eerst de inschrijvers selecteren en pas daarna de projectdossiers van de geselecteerde inschrijvers vergelijken.

De concessiehouder wordt door het gemeentebestuur aangewezen na onderzoek en analyse van de projectdossiers op basis van de toekenningscriteria vermeld in punt I.12 van dit bestek.

De gemeente Sint-Agatha-Berchem behoudt zich het recht voor om, voordat de concessiehouder door het gemeentebestuur wordt aangewezen, alle geselecteerde inschrijvers onder strikt gelijke voorwaarden te horen en met hen te onderhandelen over de voorwaarden van hun offerte.

De onderhandelingen worden gevoerd door de gemeente Sint-Agatha-Berchem en, naar keuze van de gemeente, hetzij met alle geselecteerde inschrijvers, hetzij met een aantal van hen, hetzij met slechts één, achtereenvolgens of gelijktijdig, zonder dat deze keuze kan worden geïnterpreteerd als een voorbode van de uiteindelijke gunningsbeslissing, noch als een uitsluiting van de inschrijver(s) met wie de onderhandelingen niet of niet onmiddellijk worden aangevat.

In elke fase van de procedure worden de gelijkheid van de inschrijvers en het handelsgeheim met betrekking tot hun zaken gewaarborgd. Daartoe vermeldt de inschrijver uitdrukkelijk in zijn offerte welke elementen als "handelsgeheim" moeten worden beschouwd.

Deelname aan deze procedure gebeurt op kosten van de inschrijver.

De voltooiing van de procedure houdt geen verplichting in om de concessie toe te kennen. De gemeente Sint-Agatha-Berchem kan afzien van het verlenen van de concessie of de procedure herhalen, en wel z, zonder dat een inschrijver aanspraak kan maken op enige schadevergoeding.

I.17 Geldigheidsduur van de offertes

De ingediende offerte blijft geldig gedurende een periode van 180 dagen vanaf deze datum.

I.18 Kennisgeving van de keuze van het gemeentebestuur van de gemeente Sint-Agatha-Berchem

De gemeente stelt elke inschrijver op de hoogte van het gevolg dat aan zijn dossier is gegeven na het besluit van het college. De informatie wordt per e-mail verstuurd en per aangetekende brief bevestigd.

Na een termijn van 15 kalenderdagen, die ingaat op de dag na de verzending van de e-mail, bevestigd door de aangetekende brief per post, en op voorwaarde dat de gemeente heeft besloten de concessie toe te kennen en dat er geen beroep tot opschorting tegen deze beslissing is ingesteld of dat, indien een dergelijk beroep is ingesteld, dit is afgewezen, stelt de gemeente de inschrijver die de meest interessante offerte heeft ingediend, eventueel gewijzigd na onderhandelingen, in kennis van haar toekenningsbeslissing. De kennisgeving wordt per aangetekende brief per post verstuurd.

- Afgewezen inschrijvers beschikken over een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de dag na de verzending van de e-mail, bevestigd door de aangetekende brief, om een beroep tot opschorting in te stellen volgens de procedure van uiterste spoed bij de Raad van State.
- Elke afgewezen inschrijver die een dergelijk beroep instelt, is verplicht om binnen dezelfde termijn van 15 dagen de gemeente Sint-Agatha-Berchem hiervan per aangetekende brief en per e-mail op het adres jphilippot@berchem.brussels op de hoogte te stellen. Indien de gemeente Sint-Agatha-Berchem binnen deze termijn geen kennisgeving ontvangt van het daadwerkelijk instellen van een beroep, kan zij overgaan tot de kennisgeving van haar beslissing om de concessieovereenkomst voor het domein en de diensten van de Viool-infrastructuur toe te kennen aan de inschrijver die de meest interessante offerte heeft ingediend.

In geval van opschorting of annulering van de beslissing tot toekenning van de domeinconcessie en diensten door de toezichthoudende autoriteit, de Raad van State of een rechtbank, wordt het daaruit voortvloeiende contract van rechtswege en zonder schadevergoeding beëindigd.

Deel II: technische bepalingen

Inbezitneming van het goed en uit te voeren werken

II.1 Plaatsbeschrijving en proces-verbaal van inbezitneming

Voorafgaand aan de ingebruikname van de in concessie gegeven ruimten wordt binnen 7 dagen na de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst een contradictoire **plaatsbeschrijving** opgesteld, waarvan de kosten worden gedeeld door een door de gemeente aangewezen deskundige in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de concessiehouder en een vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Agatha-Berchem.

Daartoe wordt een contradictoir proces-verbaal van ingebruikname opgesteld. Indien na het opstellen van de plaatsbeschrijving bij de ingebruikname ingrijpende wijzigingen of werken worden uitgevoerd aan de in concessie gegeven ruimten om de staat ervan te behouden of te verbeteren of om de duurzaamheid ervan te verzekeren of de in concessie gegeven diensten te vergemakkelijken, kan elke partij eisen dat een aanvulling op de plaatsbeschrijving bij de ingebruikname wordt opgesteld in aanwezigheid van beide partijen en op gedeelde kosten.

Aan het einde van de concessie wordt onder dezelfde voorwaarden een contradictoire eindinventarisatie opgesteld.

De concessieverlener kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige zichtbare of verborgen gebreken of defecten van de concessie, van welke aard dan ook.

De concessielocaties worden gedurende de looptijd van het contract in perfecte staat van netheid gehouden en aan het einde van de looptijd in goede staat van onderhoud teruggegeven. Bij gebreke daarvan kan de gemeente tijdens de concessieperiode de overeenkomst beëindigen indien een dergelijk gebrek na een ingebrekestelling blijft bestaan. De gemeente laat de nodige werkzaamheden uitvoeren op kosten van de vertrekkende concessiehouder, nadat de plaatsbeschrijving bij vertrek is opgesteld.

Alle werkzaamheden aan het interieur en exterieur moeten vooraf schriftelijk worden goedgekeurd door de concessiegever en worden uitsluitend op kosten van de concessiehouder uitgevoerd.

II.2 Overname van bestaande infrastructuur

De overname van de bestaande infrastructuur door de concessiehouder vindt plaats op de eerste dag van de maand volgend op de ondertekening van de overeenkomst tussen de concessiehouder en de gemeente Sint-Agatha-Berchem. Vanaf dat moment zorgt de concessiehouder voor het onderhoud ervan op een zorgvuldige en verantwoordelijke manier.

Naast de concessie voor diensten verleent de concessiegever aan de concessiehouder, die dit aanvaardt, een domeinconcessie voor de te exploiteren plaatsen. Deze concessie treedt op hetzelfde moment in werking en geldt voor dezelfde duur als de concessie voor diensten waaraan zij ondergeschikt is.

In deze overeenkomst wordt rekening gehouden met het feit dat het concessieobject onderworpen is aan het specifieke beschermingsregime van het openbaar domein. Het object wordt beheerst door het gemeen recht inzake burgerlijke overeenkomsten, voor zover de door de concessiehouder ingeroepen rechten niet onverenigbaar zijn met het openbaar nut van het object en het algemeen belang, in welk geval wordt afgeweken van de beginselen van het bestuursrecht die op deze materie van toepassing zijn.

Hieruit volgt met name dat de bepalingen inzake commerciële huurovereenkomsten, opgenomen in de wet van 30 april 1951 betreffende de bescherming van handelsfondsen, niet van toepassing zijn op deze overeenkomst en dat de concessie niet onder de wettelijke bepalingen inzake huurovereenkomsten valt.

II.3 Uit te voeren werken

De concessiehouder ontwerpt en voert alle werkzaamheden uit die nodig zijn voor de realisatie en exploitatie van de concessie, zoals beschreven in zijn kandidatuurdossier.

De concessiehouder ziet erop toe dat de voorschriften inzake stedenbouw en milieuvergunningen worden nageleefd en dient deze indien nodig in.

De concessiehouder mag pas werken uitvoeren nadat hij de nodige vergunningen heeft verkregen en na schriftelijke toestemming van de gemeente.

De gemeente kan op elk moment controleren of laten controleren of de uitgevoerde werkzaamheden in overeenstemming zijn met de verbintenissen die in het kader van de concessie zijn aangegaan.

De concessiehouder kan zich niet beroepen op het feit dat een dergelijke controle is uitgevoerd om zich te onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid in geval van niet-naleving van de verschillende administratieve vergunningen die nodig zijn voor de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

Exploitatie van het onroerend goed

II.4 Algemeen

De exploitatie gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van deze concessie, de toepasselijke wettelijke en reglementaire normen en met inachtneming van de afgegeven administratieve vergunningen.

De exploitatie gebeurt op risico en gevaar van de concessiehouder. De concessiegever komt in geen geval tussen om de verliezen in verband met de exploitatie te dekken.

II.5 Gebruiksvoorwaarden van de site

Gedurende de gehele looptijd van de concessie moet het concessieobject worden gebruikt voor het doel dat in dit bestek is vastgelegd.

De concessiehouder mag bovendien de bestemming van de ruimten niet wijzigen zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de concessiegever.

De in punt I.7 van dit contractuele bestek bedoelde locatie is hoofdzakelijk bestemd voor de openbare dienst van het beheer en de exploitatie van een horecagelegenheid.

De concessiehouder mag dus geen commerciële activiteiten uitvoeren die niet binnen het normale kader van een horeca-exploitatie vallen. Alle maatregelen die buiten de normale exploitatie van de infrastructuur vallen, moeten vooraf schriftelijk worden goedgekeurd door de concessieverlener.

De concessieverlener maakt van de twee voorgaande alinea's een essentieel onderdeel van zijn toestemming.

De concessiehouder zorgt voor adequate reclame voor de diensten die ter beschikking worden gesteld van het grote publiek en de bevolking van Berchem.

Deze reclame gebeurt in het Frans en in het Nederlands.

De toegankelijkheid van de in punt I.7 van deze overeenkomst bedoelde locatie wordt in onderling overleg met de concessieverlener bepaald en kan worden gewijzigd.

De concessiehouder opent de vestiging en is minimaal van 12.00 tot 14.00 uur en van 19.00 tot 21.30 uur geopend, en dit minimaal 5 dagen per week.

De concessiehouder zal samenwerking voorstellen met culturele instellingen in de omgeving.

De concessiehouder garandeert de continuïteit van de concessiedienst. Elke sluiting van het concessieobject, zelfs gedeeltelijk, om welke reden dan ook, behalve in geval van overmacht, kan niet plaatsvinden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Geluid

Het afspelen van muziek in de concessieruimten is toegestaan, mits het geluidsvolume de rust van de medewerkers en het publiek niet verstoort. De concessiehouder is verantwoordelijk voor het betalen van eventuele kosten in verband met het afspelen van muziek (SABAM, enz.).

Het afspelen van muziek buiten is alleen toegestaan met voorafgaande toestemming van het College.

II.6 Onderhoud

Behalve structurele herstellingen (aan muren, vloeren, plafonds, daken en meer in het algemeen structurele herstellingen aan alles wat deel uitmaakt van de ruwbouw en de structuur van het gebouw dat bij de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst bestond), **zijn** alle onderhouds-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden die tijdens de looptijd van het contract moeten worden uitgevoerd aan de locatie zelf, op de locatie, aan de materialen of aan de uitrusting van deze locatie, om deze in goede staat te houden, **voor rekening van de concessiehouder**, met inbegrip van onderhouds-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden die noodzakelijk zijn als gevolg van veroudering, een natuurverschijnsel, overmacht of vandalisme.

Om bij te dragen aan de uitvoering van de verplichtingen die op hem rusten krachtens het bovenstaande, zal de concessiehouder bovendien binnen een maand na de inwerkingtreding van dit contract het volgende afsluiten:

- onderhoudscontracten voor afzuigkappen
- sanitaire installaties
- verwarming
- ventilatie-installaties
- inbraakbeveiligingsinstallaties
- brandbeveiligingsinstallaties (centrale en detector)
- ...

Deze contracten worden gesloten met gespecialiseerde en/of erkende vakmensen.

De concessiegever heeft het recht om alle controles uit te voeren die hij nodig acht, zonder dat de concessiehouder zich hierop kan beroepen om zich te onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid met

betrekking tot alle reparatie- en onderhoudsverplichtingen die op hem rusten. Daartoe heeft de concessiegever vrije toegang tot alle lokalen en installaties van het in concessie gegeven goed.

Indien de concessiehouder zijn onderhouds- en reparatieverplichtingen niet nakomt, zal de concessiegever, na een ingebrekestelling per aangetekende brief, waarbij hij hem een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst ervan geeft om zijn verplichtingen na te komen, de werkzaamheden zelf uitvoeren op kosten en risico van de concessiehouder.

De concessiegever kan onder dezelfde voorwaarden, in geval van ernstige en herhaalde nalatigheid bij de uitvoering van zijn verplichtingen door de concessiehouder, de concessie beëindigen.

II.7 Dringende maatregelen

In geval van ernstige nalatigheid van de concessiehouder of indien de continuïteit van de exploitatie niet gewaarborgd is of indien de veiligheid of hygiëne in het gedrang komt, kan de concessiegever alle nuttige en noodzakelijke maatregelen nemen, met inbegrip van de tijdelijke overname van het beheer van de infrastructuur of de sluiting ervan.

Behalve in dringende gevallen worden dergelijke maatregelen voorafgegaan door een ingebrekestelling met een termijn van 15 kalenderdagen om de concessiehouder in staat te stellen de nodige maatregelen te nemen.

De financiële gevolgen van deze maatregelen zijn voor rekening van de concessiehouder.

II.8 Personeel

De concessiehouder neemt voldoende gekwalificeerd personeel in dienst om zijn opdracht naar behoren uit te voeren. Hij draagt de exclusieve verantwoordelijkheid voor zijn personeel en ziet erop toe dat het gedrag van zijn personeel geen aanleiding geeft tot klachten van de gebruikers.

De concessiegever kan de onmiddellijke vervanging eisen van een bepaald personeelslid dat feiten heeft gepleegd die aanleiding kunnen geven tot ontslag om ernstige redenen in de zin van artikel 35 van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten.

II.9 Gebruik van talen

De contacten tussen de gemeente en de kandidaat-concessiehouders vinden plaats in het Frans of het Nederlands.

De concessie wordt tweetalig FR/NL uitgevoerd.

II.10 Abonnementsgelden en verbruik

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle kosten en facturen te betalen die voortvloeien uit het beheer en de exploitatie van de infrastructuur op de site beschreven in punt I.7 van dit bestek.

Alle kosten voor de installatie, inrichting en uitrusting van de locatie die bovenop de door de gemeente geleverde kosten komen, evenals alle kosten en lasten in verband met de exploitatie van de concessie, zijn volledig voor rekening van de concessiehouder.

De concessiehouder draagt onder meer de volgende kosten:

- het verbruik van water, elektriciteit en verwarming;
- de schoonmaak van de locatie, het terras en het onderhoud van de tuin (met uitzondering van het snoeien van reeds aanwezige bomen);
- alle personeelskosten;
- de telecommunicatiekosten (wifi, installatie van een televisie, enz.) na voorafgaande toestemming van de gemeente;
- diverse administratieve kosten;

II.11 Belastingen en heffingen

De concessiehouder wordt vrijgesteld van de betaling van de onroerende voorheffing.

Vergoedingen

II.12 Indexering en wijze van inning

De vergoeding is vastgesteld op minimaal € 500 per maand. Overeenkomstig de toekenningscriteria staat het de kandidaat-concessiehouder vrij om in zijn offerte een hoger bedrag voor te stellen.

Het is wenselijk dat de vergoeding bestaat uit een vast deel (voor een bepaald aantal jaren, afhankelijk van de duur van de concessie) en een variabel deel (zodra de investeringen zijn afgeschreven). De kandidaat kan een plan voorstellen waaraan hij zich zal houden.

De concessiehouder wordt vergoed uit de opbrengsten van de exploitatie van de site.

De vergoeding is onderworpen aan de consumentenprijsindex. Op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de concessie vindt een herziening plaats. De startindex is die van de maand voorafgaand aan de sluiting van de concessieovereenkomst.

De gemeente int de vergoeding maandelijks vanaf de sluiting van de concessieovereenkomst, uiterlijk op de 10e van elke maand.

Wanneer de concessiehouder een bedrag dat hij in het kader van de concessie verschuldigd is, om welke reden dan ook niet heeft betaald, kan de concessiegever, na een schriftelijke aanmaning waarin hij hem een termijn van 15 dagen geeft om te betalen, dit bedrag, vermeerderd met de overeenkomstig punt II.13 berekende moratoire interesten, inhouden op de in punt II.14 bedoelde garantie.

II.13 Vertragsrente

De concessiehouder is verplicht, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling hoeft te worden verzonden, vertragsrente te betalen tegen het wettelijke tarief voor elk bedrag dat niet tijdig aan de concessiegever is betaald. De rente wordt per maand berekend, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand wordt beschouwd.

II.14 Waarborg

Als voorwaarde voor elke exploitatie van de lokalen, ter garantie van de goede uitvoering van zijn verplichtingen, stort de concessiehouder een nominaal bedrag van 2.500 euro op een geblokkeerde bankrekening ten gunste van de gemeente Sint-Agatha-Berchem of een bankgarantie van dezelfde waarde.

In het document waarin de garantie wordt vastgelegd, wordt ook vermeld dat deze betrekking heeft op het voorwerp van de concessie en wordt verwezen naar dit bestek.

De concessiehouder levert het bewijs van de vestiging van deze garantie uiterlijk in de maand van de kennisgeving van de toekenning van de concessie.

Deze garantie, vermeerderd met de eventuele rente op de bankrekening, wordt binnen drie maanden na het verstrijken van de overeenkomst aan de concessiehouder terugbetaald, nadat de concessiehouder heeft aangetoond dat hij zijn verplichtingen volledig is nagekomen, zoals vastgesteld in de tweede eindinspectie door de concessiegever, bedoeld in punt II.31 van dit bestek.

In geval van beëindiging van de concessieovereenkomst wegens een fout van de concessiehouder, komt de waarborg van rechtswege toe aan de concessiegever als forfaitaire schadevergoeding.

Verzekeringen en aansprakelijkheid

II.15 Algemene verplichtingen

De concessiehouder verbindt zich ertoe bij een erkend solvabele verzekeringsmaatschappij alle nodige polissen af te sluiten ter dekking van de risico's die verbonden zijn aan de exploitatie van de concessiedienst en het gebruik van de ter beschikking gestelde ruimten.

Hij moet het afsluiten van deze verzekeringen aantonen voordat de concessie in werking treedt en elk jaar de verlengingsbewijzen aan de concessiegever bezorgen.

II.16 Verdeling van de verantwoordelijkheden tussen de concessiegever en de concessiehouder

Verzekering van het gebouw

De concessiegever blijft als eigenaar van het openbaar domein verantwoordelijk voor de verzekering van het gebouw en de onlosmakelijk daarmee verbonden onroerende goederen. Deze verzekering dekt met name de risico's van brand, explosie, waterschade en andere schade aan de structuur en de buitenmuren van de lokalen.

Verzekering van de inhoud

De concessiehouder draagt de volledige verantwoordelijkheid voor de inhoud van de lokalen, met inbegrip van onder meer het materiaal, het meubilair, de voorraden, de demonteerbare technische installaties, de decoraties en alle inrichtingen die hij heeft aangebracht.

Hij sluit bijgevolg een verzekering af die de schade of het verlies aan deze goederen dekt, ongeacht de oorzaak (brand, diefstal, waterschade, vandalisme, enz.).

Burgerlijke aansprakelijkheid van de concessiehouder

De concessiehouder is verplicht een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijf en beroep af te sluiten die alle lichamelijke, materiële en immateriële schade dekt die wordt veroorzaakt:

- aan het personeel van de concessiehouder,
- aan de gebruikers van de dienst,
- aan derden,
- en aan het gebruikte openbare domein.

Deze verzekering moet de concessiegever met name dekken tegen alle vorderingen die voortvloeien uit een schadegeval dat direct of indirect te wijten is aan de exploitatie van de dienst of het gebruik van de lokalen.

II.17 Bewijsstukken en controles

Vóór de inwerkingtreding van de concessie verstrekt de concessiehouder aan de concessiegever:

- de desbetreffende verzekeringsattesten
- en het bewijs van betaling van de premies.

In geval van niet-verlenging, opschorting of beëindiging van een van de verplichte verzekeringspolissen kan de concessiegever, na een vruchteloze ingebrekestelling, de concessie beëindigen op grond van uitsluitend toerekenbare schuld van de concessiehouder.

II.18 Subrogatie en schadevergoeding

In geval van schade komen de verzekeringsvergoedingen met betrekking tot:

- de inhoud komen toe aan de Licentiegever,
- de inhoud komen toe aan de concessiehouder.

De concessiehouder doet afstand van alle rechtsmiddelen die tegen de concessiegever zouden kunnen worden ingesteld wegens dergelijke schade en ongevallen en verbindt zich ertoe dit in zijn verzekeringsovereenkomst te vermelden.

Bestuursorgaan van de gemeente en controle

II.19 Algemeen

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente is bevoegd voor de perfecte uitvoering van de concessie.

De concessieverlener heeft inzage in alle stukken en informatie met betrekking tot het beheer van de infrastructuur gedurende de gehele exploitatieperiode.

Daartoe kan hij kopieën van alle documenten maken en ontvangen. Indien hij dat wenst, kan hij alle vergaderingen bijwonen van organen en bestuurs-, leidinggevende of controle-instanties van de inschrijver in het kader van de directe of indirecte exploitatie van hetgeen het voorwerp uitmaakt van deze concessie.

Het college van burgemeester en schepenen en de door hem aangewezen gemeentelijke ambtenaren kunnen overal toezicht houden op de voorbereiding en/of uitvoering van de prestaties van de concessiehouder met alle passende middelen, waarbij de concessiehouder verplicht is het college van burgemeester en schepenen alle nodige inlichtingen te verstrekken en alle faciliteiten te bieden om hun taak te vervullen.

De concessiehouder kan zich niet beroepen op het feit dat dit toezicht is uitgeoefend om zich te onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid in geval van tekortkomingen van zijn kant bij de uitvoering van de overeenkomst.

II.20 Mededeling van begrotingen en jaarrekeningen

De concessiehouder beantwoordt zo snel mogelijk alle vragen van de concessiegever met betrekking tot de voorwaarden van zijn financieel beheer van de concessie.

Om zich te verzekeren van de financiële gezondheid van de concessiehouder en zich te beschermen tegen het risico van faillissement van deze laatste, eist de concessiegever:

- De mededeling van de jaarlijkse begroting

De concessiehouder stuurt zijn jaarbegroting uiterlijk op 15 oktober van het jaar voorafgaand aan het betreffende boekjaar per e-mail naar het college van burgemeester en schepenen van de concessiegever.

- De mededeling van de jaarrekening

De concessiehouder bezorgt zijn jaarrekening per e-mail aan het college van burgemeester en schepenen van de concessiegever, uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op het betreffende boekjaar.

II.21 Sanctie bij niet-nakoming

Indien de concessiehouder de hierboven vermelde termijnen niet naleeft, stelt de concessiegever hem formeel in gebreke om binnen tien werkdagen na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling per post aan de niet-nagekomen verplichting te voldoen.

Bij gebreke daarvan begaat de concessiehouder een ernstige fout in de zin van punt II.27 van dit contractueel bestek.

II.22 Oprichting van een begeleidingscomité

Om de zes maanden wordt op een door de concessiegever aangewezen plaats een bilaterale vergadering gehouden tussen de concessiehouder en de concessiegever, vertegenwoordigd door de daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangewezen afgevaardigden.

Deze vergadering heeft tot doel de staat van de infrastructuur te evalueren, na te gaan hoe de concessiehouder zijn verplichtingen nakomt en eventuele verbeteringen aan te brengen.

Bovendien kunnen tijdens deze vergadering de investeringsprojecten en de lopende of uit te voeren werken worden geëvalueerd.

De vergaderingen van het comité moeten het mogelijk maken om alle vragen te stellen die nuttig zijn voor de uitvoering van de concessieovereenkomst, eventuele moeilijkheden op te lossen en alle nodige verduidelijkingen te geven.

Van elke vergadering van het comité worden notulen opgesteld, die door de concessiehouder worden opgesteld en door de concessieverlenende instantie tijdens de volgende vergadering worden goedgekeurd.

Binnen dit comité kunnen geen wijzigingen in de contractuele voorwaarden worden besloten. Evenmin kan een opzegging als geldig worden beschouwd ten aanzien van de concessieverlener louter op grond van een vermelding in de notulen van deze vergaderingen.

Tekortkomingen van de concessiehouder

II.23 Algemeen

Indien blijkt dat de concessiehouder ernstig tekortschiet in zijn verplichtingen, zowel ten opzichte van de gemeente als ten opzichte van de begunstigten van de dienst die hij moet verlenen, zal het college van burgemeester en schepenen hem per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in gebreke stellen en hem sommeren om binnen een termijn van vijftien dagen aan zijn verplichtingen te voldoen.

De concessiehouder is verplicht om binnen de in het vorige artikel genoemde termijn aan deze verplichting te voldoen. Hij kan zijn verweer kenbaar maken door middel van een aangetekende brief aan de gemeente binnen acht kalenderdagen na de datum van verzending van het proces-verbaal, zoals blijkt uit het poststempel. Zijn stilzwijgen wordt beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten.

II.24 Boeteclausule

In geval van vertraging bij de uitvoering van een van zijn verplichtingen uit hoofde van dit bestek, in geval van niet-nakoming of gebrekkige uitvoering van een van deze verplichtingen, is de concessiehouder een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van 50,00 euro per geconstateerde tekortkoming of 20,00 euro per dag vertraging.

Beëindiging van de concessieovereenkomst

II.25 Einde van de looptijd van de overeenkomst

De concessieovereenkomst voor domeingebruik en dienstverlening die voortvloeit uit deze contractuele bepalingen en voorwaarden en uit de eventueel gewijzigde voorwaarden, uit het door de concessieverlener aanvaarde aanbod van de concessiehouder, eindigt van rechtswege 9 jaar na de kennisgeving van de toewijzing overeenkomstig punt I.18.

De concessiehouder kan een verzoek indienen om de overeenkomst met 3 jaar te verlengen. Dit verzoek moet 6 maanden voor het verstrijken van de overeenkomst per aangetekende brief worden gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om dit verzoek tot verlenging te aanvaarden of te weigeren indien het uitgevoerde project niet langer voldoende aansluit bij de oorspronkelijke filosofie van het project of zoals het college van burgemeester en schepenen deze heeft gewijzigd.

Het besluit tot verlenging van het contract door de concessieverlener wordt per e-mail aan de concessiehouder meegedeeld en per aangetekende brief bevestigd.

II.26 Beëindiging van rechtswege

De concessie wordt toegekend onder de ontbindende voorwaarde van censuur, opschorting of nietigverklaring van het besluit van de gemeente tot toekenning van de concessie voor het domein en de openbare dienst aan de concessiehouder, hetzij door de toezichthoudende autoriteit, hetzij door de Raad van State of een gerechtelijke instantie. In dat geval wordt de concessieovereenkomst zonder schadevergoeding en met een opzegtermijn van maximaal zes maanden beëindigd.

Faillissement, gerechtelijke reorganisatie of ontbinding van de rechtspersoon die concessiehouder is, leiden tot de automatische beëindiging van de overeenkomst. Hetzelfde geldt in geval van overlijden indien de exploitant een natuurlijke persoon is.

Indien zich een van deze gevallen voordoet, vervalt de volledige garantie bedoeld in punt II.14 aan de gemeente als forfaitaire schadevergoeding.

II.27 Facultatieve beëindiging

Indien de concessiehouder niet alle stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen verkrijgt die nodig zijn voor de uitvoering van het in zijn aanvaarde offerte beschreven project, binnen de daarin voorziene termijn, of indien de verkregen vergunningen worden opgeschort of ingetrokken om redenen die het project in gevaar kunnen brengen en die redelijkerwijs niet kunnen worden verholpen, heeft de concessieverlenende instantie het recht om de concessieovereenkomst te beëindigen door de concessiehouder hiervan eenvoudigweg in kennis te stellen.

Voor zover het niet verkrijgen van de vergunningen niet te wijten is aan de concessiehouder, heeft deze in dat geval recht op terugbetaling van de door hem gemaakte kosten, op vertoon van overtuigende bewijsstukken, met uitsluiting van elke winstmarge of dekking van algemene kosten die niet rechtstreeks verband houden met de uitvoering van de opdracht.

II.28 Beëindiging in geval van ernstige of herhaalde fout van de concessiehouder

In geval van ernstige of herhaalde schending van de verplichtingen van de concessiehouder, en onverminderd het recht van de concessiegever om schadevergoeding te verkrijgen, kan de gemeenteraad de concessie op grond van schuld van de concessiehouder beëindigen nadat deze in gebreke is gesteld en binnen 15 kalenderdagen in de gelegenheid is gesteld om de geconstateerde tekortkomingen te verhelpen. Dit geldt met name, maar niet uitsluitend, in geval van:

- niet-naleving van het gebruik van de site en de infrastructuur zoals bepaald in punt I.6 en I.7 van dit bestek;

- schending van de verplichting om geen onderconcessieovereenkomst te sluiten en/of de rechten die hij uit dit bestek ontleent, geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever, die in voorkomend geval voorwaarden en garanties kan opleggen;
- niet-betaling van de vergoeding;
- herhaaldelijke of aanhoudende niet-nakoming van de verplichting om alle kosten en facturen te betalen die voortvloeien uit het beheer van de site zoals bedoeld in punt I.7 van dit bestek;
- het ontbreken van passende verzekeringspolissen;
- wanbetaling van de in punt II.14 bedoelde garantie binnen de gestelde termijn;
- herhaalde fouten die het goede beheer van de infrastructuur kunnen schaden;
- het niet investeren binnen de gestelde termijnen;
- slecht beheer of slecht onderhoud van de in concessie gegeven goederen;
- het niet naleven van de hygiëne- en veiligheidsvoorschriften en alle wettelijke normen.

In geval van opzegging op basis van bovenstaande elementen is de concessiehouder verplicht om aan de concessiegever, als boeteclausule, een boete te betalen die gelijk is aan 12 keer het bedrag van de maandelijkse vergoeding die hij betaalt op het moment dat de overeenkomst wordt beëindigd. Er wordt overeengekomen dat dit bedrag alleen de vergoeding vertegenwoordigt voor de ontwikkeling van de nieuwe beheersformule voor de site bedoeld in punt I.7 van dit concessiecontract, de beëindiging en de onbeschikbaarheid van deze site, en geen vergoeding omvat die verschuldigd zou kunnen zijn als gevolg van andere schade veroorzaakt door de ernstige/herhaalde fout(en).

De concessiegever kan aanspraak maken op de in II.14 van dit concessiebestek bedoelde garantie ter hoogte van de verschuldigde boete/vergoeding.

II.29 Beëindiging van de overeenkomst met opzegtermijn

De concessiehouder kan de concessieovereenkomst alleen voortijdig beëindigen met een opzegtermijn van ten minste zes maanden, die per aangetekende brief aan de gemeente moet worden meegedeeld, en tegen betaling aan de gemeente van een schadevergoeding die gelijk is aan zes keer het bedrag van de vergoeding.

De gemeente kan de concessie om redenen van algemeen belang voortijdig beëindigen, mits zij dit een jaar van tevoren aankondigt en de concessiehouder een schadevergoeding betaalt die gelijk is aan het bedrag van de nog verschuldigde maandelijkse vergoedingen, zonder dat dit bedrag een jaar mag overschrijden, inclusief de eventuele opzegtermijn.

II.30 Wijze van opzegging

Het besluit tot beëindiging van de overeenkomst wordt per aangetekende brief aan de concessiehouder meegedeeld.

Voorwaarden met betrekking tot de beëindiging van de overeenkomst

II.31 Teruggave van de concessielocatie en het concessiemateriaal

Staat waarin de goederen moeten worden teruggegeven

De concessiegoederen en de goederen die tijdens de concessieperiode door de concessiehouder zijn geplaatst en door de concessiegever worden teruggenomen, moeten in perfecte staat worden teruggegeven.

De door de concessiehouder gebouwde goederen die niet door de concessiegever worden teruggenomen, moeten op kosten en onder verantwoordelijkheid van de concessiehouder worden vernietigd. Het sloopafval moet door de concessiehouder worden afgevoerd, met inachtneming van de wetgeving inzake het storten van de betreffende materialen. De herstelwerkzaamheden moeten door de concessiegever worden goedgekeurd.

Teruggave van de locatie in geval van wijzigingen, verbouwingen, aanpassingen en werkzaamheden die door de concessiehouder zonder toestemming van de concessiegever zijn uitgevoerd

Wat betreft eventuele wijzigingen, verbouwingen, aanpassingen en werkzaamheden die door de concessiehouder zijn uitgevoerd op of in de locatie bedoeld in punt I.7 van dit bestek, zonder voorafgaande toestemming van de concessiegever, heeft deze laatste aan het einde van de concessieperiode de keuze om deze zonder vergoeding te behouden of om van de concessiehouder te eisen dat deze de locatie op eigen kosten in de oorspronkelijke staat herstelt.

Opstellen van de lijst van te vernietigen goederen op het moment dat de overeenkomst afloopt

De partijen stellen in onderling overleg een lijst op van de goederen die zich op het concessiegebied bevinden. Zij bepalen welke goederen bij het verstrijken van de concessie moeten worden vernietigd, welke door de concessiegever worden teruggenomen en welke werkzaamheden eventueel moeten worden uitgevoerd om ze in perfecte staat te brengen.

Wanneer de concessie afloopt, wordt de lijst opgesteld in de zes maanden voorafgaand aan het einde van de concessie.

Wanneer de concessie wordt beëindigd als gevolg van voortijdige opzegging door een van beide partijen, wordt de lijst zo snel mogelijk opgesteld, te rekenen vanaf de kennisgeving van de uitvoering.

Als de concessiehouder deze verplichtingen niet nakomt, vordert de concessiegever de door hem gemaakte kosten terug van de concessiehouder en doet hij, indien nodig, een beroep op de garantie.

II.32 Eindinspectie

Ten minste zes maanden voor het verstrijken van de concessie wordt door de partijen, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de concessiehouder, de door de gemeente aangewezen landmeter en een vertegenwoordiger van de gemeente, een eindinspectie opgesteld waarin de door de concessiehouder uit te voeren herstelwerkzaamheden worden beschreven.

Tenzij uitdrukkelijk en schriftelijk anders is overeengekomen, is de concessiehouder verplicht om de herstelwerkzaamheden vóór het einde van de concessie uit te voeren.

Na afloop van de concessie wordt een nieuwe plaatsbeschrijving opgesteld. Indien de herstelwerkzaamheden niet of niet correct zijn uitgevoerd, kiezen de partijen een of meer deskundigen. Deze beoordelen de door de concessiehouder verschuldigde schadevergoeding. Deze schadevergoeding wordt vermindert met het bedrag van de in punt II.14 bedoelde garantie, onverminderd het recht van de concessiegever om elk bedrag te vorderen dat het bedrag van de garantie overschrijdt.

II.33 Continuïteit van de openbare dienst

Zes maanden voor het verstrijken van de concessie kan de concessiegever, zonder dat de concessiehouder in dit verband recht heeft op een vergoeding, alle maatregelen nemen om de voortzetting van de exploitatie van de infrastructuur te waarborgen. De concessiegever kan dus onder meer alle maatregelen nemen die verband houden met de werking van de infrastructuur om een overgang naar een nieuwe exploitatievorm te vergemakkelijken.

II.34 Subrogatie en overname van verplichtingen

Na afloop van de concessie kan de concessiegever alle rechten en verplichtingen overnemen die voortvloeien uit de contracten in verband met de exploitatie van het concessiegoed (verzekeringen, onderhoudscontracten, enz.).

Zes maanden voor het einde van de concessie verstrekt de concessiehouder een inventaris van zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de bovengenoemde contracten. Hij houdt de concessiegever op de hoogte van elk contract dat na de verstrekking van de inventaris wordt opgezegd.

Slotbepalingen

II.35 Overdracht van de overeenkomst

De concessie kan niet worden overgedragen.

Het is de concessiehouder verboden om zijn verplichtingen geheel of gedeeltelijk toe te vertrouwen aan een onderaannemer die zich in een van de uitsluitingsgevallen bevindt die worden opgesomd in punt I.10 en volgende van dit bestek.

II.36 Kennisgeving van woonplaats

Indien hij geen maatschappelijke zetel heeft, kiest de concessiehouder een woonplaats bij een vertegenwoordiger in het gerechtelijk arrondissement Brussel, aan wie alle mededelingen met betrekking tot de concessie geldig kunnen worden gedaan. Indien hij dit niet doet, worden alle kennisgevingen en mededelingen geldig betekend op de plaats waar het in concessie gegeven goed wordt geëxploiteerd.

II.37 Ondeelbaarheid van de verplichtingen van de overeenkomst

De verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en vormen ondeelbare verplichtingen voor de concessiehouder.

II.38 Registratie

De concessiehouder verbindt zich ertoe de concessieovereenkomst binnen vier maanden na ondertekening te laten registreren en hiervan het bewijs aan de concessiegever te verstrekken.

II.39 Toepasselijk recht

Het Belgische recht regelt de relaties tussen de concessieverlenende instantie en de concessiehouder.

De concessieovereenkomst die tussen de partijen wordt gesloten, is in al haar onderdelen onderworpen aan het Belgische recht, zowel wat betreft de sluiting, de interpretatie als de uitvoering ervan.

II.40 Bevoegde rechtbank

De rechtbanken van Brussel zijn als enige bevoegd voor eventuele geschillen.

II.41 Diverse bepalingen

De concessiehouder verklaart zich te zullen onderwerpen aan alle politimaatregelen die door de gemeentelijke overheid of enige andere openbare instantie worden opgelegd.

Na afloop van deze overeenkomst kan de concessiehouder geen enkel recht op commerciële terugname doen gelden.

Elke wijziging in de statuten van de concessiehouder wordt 15 dagen vóór de goedkeuring ervan per aangetekende brief aan de concessiegever meegedeeld.

De concessiegever kan vanaf het begin van de 9e maand voorafgaand aan het verstrijken van de overeenkomst affiches aanbrengen met betrekking tot het sluiten van een nieuwe concessieovereenkomst op de locatie bedoeld in punt I.7 van deze overeenkomst.

Het recht om de locatie te bezoeken en affiches aan te brengen wordt ook aan de concessiegever toegekend volgens dezelfde voorwaarden in geval van verkoop van de in punt I.7 van dit contract bedoelde locatie of in geval van voortijdige beëindiging van het contract.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever mag de concessiehouder geen politieke affiches, reclame, informatieborden of automatische apparaten van welke aard dan ook plaatsen of laten plaatsen op de in punt I.7 van dit contract bedoelde locatie.

Dit bestek ontslaat de concessiehouder niet van de verplichting om alle adviezen, vergunningen of andere vereisten te verkrijgen in verband met de activiteiten die hij uitoefent op de in punt I.7 van dit bestek bedoelde locatie of de werkzaamheden of verbouwingen die hij daar zou uitvoeren, zelfs indien de afgifte daarvan onder de bevoegdheid valt of de tussenkomst vereist van het college van burgemeester en schepenen van de concessiegever.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om de door de concessiehouder voorgestelde benaming en het uithangbord van de cafetaria te controleren.

Bijlagen

Bijlage 1: offerteformulier

Bijlage 2: attest van bezoek ter plaatse

Bijlage 3: plan van de gemeente Viool

Bijlage 4: stedenbouwkundige informatie

Bijlage 5: fotoreportage