

CONCESSIEOVEREENKOMST

Uitbating van Cultuurcafé 'CC De Werft' met voorraadruimte en kitchenette

AGB cultuur
Werft 32
2440 Geel
Tel.: 014/56 60 60
Nadine.stuyck@geel.be

Inhoud

Artikel 1: voorwerp en beschrijving van de goederen	4
Artikel 2: staat van de goederen	5
Artikel 3: bestemming	5
Artikel 4: eerlijke handel	6
Artikel 5: bediening in niet-geconcedeerde lokalen	6
Artikel 6: richtlijnen	7
Artikel 7: duur.....	7
Artikel 8: Einde concessie.....	7
Artikel 8.1: opzeg door concessiehouder	8
Artikel 8.2: opzeg door de concessiegever.....	8
Artikel 9: concessievergoeding.....	9
Artikel 10: indexaanpassing.....	9
Artikel 11: waarborg.....	10
Artikel 12: toezicht concessiegever.....	10
Artikel 13: openingsuren	11
Artikel 14: personeel	11
Artikel 15: publiciteit	13
Artikel 16: kosten, taksen en herstellingen.....	13
Artikel 17: herstellingswerken concessiegever	14
Artikel 18: Onderhoud en herstellingswerken concessiehouder	14
Artikel 20: schade	16
Artikel 21: bodemattest	16
Artikel 22: consumptieprijzen	17
Artikel 23: eerbiediging wetten en voorschriften	17
Artikel 24: onderhoud en beheer	17
Artikel 25: boekhouding	18
Artikel 26: verzekering.....	18
Artikel 27: schadevergoeding ten gevolge van calamiteiten	18
Artikel 28: kosten voorschriften.....	19
Artikel 29: wetgeving m.b.t. de uitbating en moraliteitsvereisten uitbater	19
Artikel 30: concessie.....	19
Artikel 31: Uitbatingsovereenkomst	19
Artikel 32: schadebeding.....	20

Artikel 33: geschillen rechtbank.....	20
Artikel: 34: registratie.....	20
Artikel 35: bijlagen.....	20

Concessieovereenkomst cultuurcafé 'CC De Werft'

Tussen de ondergetekenden:

1. AGB cultuur, Werft 32, 2440 Geel, BTW BE 0537.631.705, alhier vertegenwoordigd door de voorzitter van de raad van bestuur, voor wie optreden de heer Pieter Cowé en de heer François Mylle, secretaris.

Hierna genoemd '**de concessiegever**'.

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

Hierna genoemd '**de concessiehouder**'.

Wordt overeengekomen wat volgt:

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 'CC De Werft' en geïntegreerd binnen de totaliteit van de eigendom van AGB cultuur gelegen langsheen Werft 32, 2440 Geel, kadastraal gekend als sectie 6G791V omvattende:

- cafetaria niveau +0
- keuken cafetaria niveau +0
- terras niveau +0
- bierkelder niveau -1
- 2 Bergingen voor keuken +0

De precieze afbakening van de concessieruimten is aangeduid op het bijgevoegd plan en maakt integraal deel uit van deze concessieovereenkomst.

Het sanitair op het gelijkvloers staat ter beschikking van de gebruikers van de cafetaria ook wanneer het cultuurcentrum gesloten is. Deze sanitaire blokken zijn niet opgenomen in het concessiecontract. Tijdens marktdagen (dinsdag en zaterdag) fungeren deze toiletten als openbare toiletten.

De uitbating van een terras langs de zijkant en de voorkant van het gebouw is toegestaan en dient te gebeuren overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving, met inbegrip van het geldende politiereglement. Indien hierin wijzigingen zijn (wijzigingen in de huidige situatie, heraanleg,...) vormt dit geen reden om verder af te zien van het concessiecontract. De concessiehouder zorgt zelf voor de nodige aanvragen en neemt de eventuele kosten die hieruit voortvloeien voor eigen rekening.

De inrichting van een eventueel terras, inclusief de aankoop van terrasmeubilair, is volledig ten laste van de concessiehouder en hij zorgt bijgevolg zelf voor een opslagruimte waarin de meubels kunnen worden gestockeerd tijdens de winterperiode. Het is geenszins de bedoeling om meubilair van het cultuurcentrum te gebruiken, noch materialen te stockeren in de niet geconcedeerde lokalen.

Het meubilair dat wordt aangekocht moet eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de concessiegever zoals later in deze concessieovereenkomst omschreven.

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 AGB Cultuur, bijgevolg mag de concessiehouder het goed niet bezwaren met enige vorm van hypotheek.

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.

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.

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 moet, wanneer hij zijn meubilair wil veranderen toestemming vragen aan de concessiegever. De concessiegever bepaalt of dit meubilair wel geschikt is.

De concessiehouder kan maximum 5 keer per jaar instaan 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. Deze kleine culturele manifestaties moeten vooraf worden afgesproken met de concessiegever en moeten goedgekeurd worden.

De concessiegever kan daarnaast minimum 5 keer per jaar het initiatief nemen om culturele manifestaties in te richten in 'café De Werft'. 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 en kunnen door de concessiehouder geraadpleegd worden in de daarvoor voorziene softwaretool.

Activiteiten die de concessiehouder zelf wil organiseren moeten eerst goedgekeurd worden door de concessiegever en moeten dus tijdig aangevraagd worden.

Feesten, fuiven, banketten, huwelijksrecepties of andere vormen van privaat gebruik van de geconcedeerde lokalen zijn niet toegestaan zonder akkoord van de concessiegever. Deze dienen dus eerst aangevraagd worden.

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 het cultuurcentrum De Werft en de daarbij horende vergaderlokalen.

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.

De uitbater van de cafetaria heeft een belangrijke impact op het globale imago van het cultuurcentrum. De concessiehouder zal er dan ook zorg voor dragen dat de uitbating gebeurt met inachtneming van de nodige beleefdheid en zorgzaamheid naar het publiek toe. Op billijke vragen van de bezoekers van het cultuurcentrum dient in de mate van het mogelijke en haalbare ingegaan te worden. Kortom, vanzelfsprekend zal steeds alles vermeden worden wat de goede naam en faam van de instelling zou kunnen schaden.

Artikel 4: eerlijke handel

De stad Geel en haar verbonden entiteiten 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.

Artikel 5: bediening in niet-geconcedeerde lokalen

De concessiehouder heeft het alleenrecht om deze lokalen te voorzien van drank.

De cafétariaprijzen zullen gehanteerd worden wanneer de concessiehouder of zijn personeel de bediening van dranken op vraag van gebruikers in de niet geconcedeerde lokalen op zich neemt (bv. Bij vergaderingen, workshops,...)

Indien de gebruikers zelf instaan voor de bediening van drank in de niet geconcedeerde lokalen dan worden de prijzen bepaald door de officiële aankoopprijs te verhogen met maximum 15%. Bij elke prijsaanpassing van de brouwer moet de concessiehouder de prijzen die hij betaalt aan de brouwer voorleggen aan de concessiegever.

Wanneer de concessiegever of aanverwante entiteit (stad Geel of AGB sport of Sociaal huis Geel) zelf gebruik maakt van de niet - geconcedeerde lokalen dan mogen zij maximum 5 keer op jaarbasis voor grotere activiteiten (vb receptie, huldigingen, viering,...) zelf kiezen welke leverancier de dranken levert.

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 concessieperiode.

Artikel 7: duur

De concessie wordt toegestaan voor een termijn **van zes jaar**.

De termijn van 6 jaar zal pas effectief ingaan op de werkelijke startdatum van het contract. De concessievergoeding zal ook pas vanaf dat moment verschuldigd zijn.

Indien op dat moment het nog niet mogelijk is omwille van de federale overheidsmaatregelen ter bestrijding van corona om café's te openen dan zal de concessieovereenkomst pas ingaan vanaf het moment dat dit door de federale overheid wordt toegelaten. De concessievergoeding zal dus ook niet moeten betaald worden gedurende deze periode van verplichte sluiting door federale overheidsmaatregelen.

De basisindex en de herberekening van de concessievergoeding zal wel zo plaatsvinden zoals in deze overeenkomst later bepaald.

De periode van 6 jaar zal pas ingaan op de effectieve openingsdatum.

Na verloop van de concessieperiode van 6 jaar kan tussen de partijen een nieuwe overeenkomst worden afgesloten volgens dezelfde bepalingen van dit contract voor een periode van drie jaar, idem na de 9-jarige.

In totaal kan de concessieovereenkomst dus 2 maal 3 jaar verlengend worden, waarbij de totale looptijd van 12 jaar niet overschreden wordt.

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

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.

Artikel 8.1: opzeg door concessiehouder

Indien de concessiehouder, om welke reden ook, voor het verstrijken van de termijn van 6 jaar, een einde aan de concessie stelt, zal er een opzegperiode gelden van minimum twaalf 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 AGB cultuur, Raad van bestuur, Werft 32 te 2440 Geel.

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)
Na vaststelling van niet-betaling zal de concessiegever onderstaande procedure op starten:
 1. aanmaning per brief of mail
 2. aangetekende aanmaning waarbij er extra kosten worden aangerekend
 3. deurwaarder
- 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 naleven van de opgelegde openingsuren,);
- 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.

Wanneer één of meerdere van deze bovenstaande of andere problemen zich voordoen volgen wij de procedure die voorzien is in de toepasselijke wetgeving op de concessieovereenkomsten. Indien de boeteclausule, die hierin vermeld staat, in werking treedt zullen wij een boete opleggen van 50 euro per dag met een maximum van 1 maand concessievergoeding.

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.

Artikel 9: concessievergoeding

De concessievergoeding is vastgesteld opEURO (incl. 21% BTW) per maand (min: 2.000,00 euro concessievergoeding € incl. 21% BTW) (conform de toewijzing door de raad van bestuur). De vergoeding moet door de concessiehouder op de eerste dag van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer van AGB cultuur: BE42 7310 3537 4154, met vermelding: 'concessievergoeding cafetaria De Werft, "maand/jaar" '.

Daar bovenop betaalt de concessiehouder maandelijks een forfaitair een bedrag van 1.100,00 euro incl. BTW voor de kosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en gas). AGB cultuur betaalt de nutsvoorzieningen en rekent deze door aan de concessiehouder.

Na de jaarafrekening van de nutsvoorzieningen aan AGB cultuur zal er ook een afrekening volgen voor de concessiehouder. Naargelang het verbruik zal de concessiehouder een extra factuur of creditnota toegestuurd krijgen van de concessiegever.

Het bedrag dat aan AGB cultuur betaald wordt voor de nutsvoorzieningen zal aangepast worden aan de nieuwe voorschotten die bepaald worden in de eindafrekeningen van de nutsvoorzieningen.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding volgt de procedure die omschreven werd onder art. 8.2.

Artikel 10: indexaanpassing

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De concessievergoeding is jaarlijks **herzienbaar op de startdatum van het concessiecontract.**

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.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing (**wordt ingevuld bij ondertekening van het contract**).

De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt. (**wordt ingevuld bij ondertekening van het contract**)

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.

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 bekommt **twee sleutels** van de cafetaria. Hiervoor zal de uitbater een document moeten ondertekenen voor ontvangst. 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.

Het is de concessiehouder verboden om zelf sleutels te laten bij maken. Wanneer er extra sleutels nodig zijn zal de concessiehouder dit moeten aanvragen aan de concessiegever. Die zal er dan voor zorgen dat er extra sleutels worden aangemaakt op kosten van de concessiehouder. Een nieuw document voor ontvangst van de sleutels zal worden opgemaakt.

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

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 die van toepassing zijn op de plaatselijke drankgelegenheden. Het geldende politiereglement ter zake dient te worden nageleefd.

De concessiehouder heeft indien hij dit wil een sluitingsperiode van drie weken, dit als collectieve vakantie voor zijn personeel. Deze sluitingsperiode moet afgestemd zijn op de sluitingsperiode van CC De Werft. 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 donderdag, vrijdag, zaterdag en zondag.

Er kan een sluiting voorzien worden op de wettelijke feestdagen.

De minimale openingsuren van de cafétaria worden vastgesteld door de concessiegever. De cafétaria is minimaal geopend twee uren voor aanvang van de voorstelling tot minstens twee uren na de activiteiten georganiseerd door het cultuurcentrum of zijn gebruikers in de niet-geconcedeerde lokalen.

Wanneer er activiteiten georganiseerd door het cultuurcentrum of verhuringen van de niet-geconcedeerde lokalen plaatsvinden kan door de concessiehouder geraadpleegd worden in de planningstool die door de concessiegever ter beschikking wordt gesteld. De concessiehouder controleert meermaals per week alle activiteiten en verhuringen, minimaal tweemaal per week. De concessiehouder is zelf verantwoordelijk voor de opvolging van het planningssysteem, geenzins kan de concessiegever verantwoordelijk worden gesteld over het niet-informereren van de concessiehouder i.v.m. activiteiten.

Artikel 14: personeel

1. De concessiehouder is een brouwerij of drankenleverancier

Het is de concessiehouder toegestaan een uitbater aan te werven staande onder zijn gezag.

De concessiegever wil graag betrokken worden bij de keuze van de uitbater indien dit het geval is.

In dat geval moet de concessiegever instemming betuigen met de persoon/personen, die door de concessiehouder hiervoor wordt/worden voorgesteld. Het is de concessiegever toegestaan hierover in gesprek te treden met de concessiehouder.

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/uitbater 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.
- Niet- naleving van de openingsuren zoals bepaald in dit contract

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 moet er een schriftelijke uitbatingsovereenkomst afgesloten te worden tussen de concessiehouder en de werkelijke uitbater. Deze uitbatingsovereenkomst moet voor de effectieve opening goedgekeurd worden door de concessiegever. Uit deze uitbatingsovereenkomst moet blijken dat de uitbater volledig op de hoogte is van de inhoud van deze concessieovereenkomst.

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 van de uitbater 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 ten allen tijde gerespecteerd te worden.

2. De concessiehouder is een zelfstandige uitbater

Indien de concessiehouder een zelfstandige uitbater is moet er geen uitbatingscontract worden opgesteld. De voorwaarden van het ondertekende concessiecontract gelden.

Wel moet de zelfstandige uitbater/ concessiehouder indien hij personeel aanwerft rekening houden met:

- persoonlijke houding 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 personeelsleden tot een criminele of correctionele straf die op de goede naam van de uitbating een weerslag heeft

Deze opsomming is niet limitatief.

Indien bovenstaande zich voordoet zal de concessiegever de concessiehouder hiervan schriftelijk op de hoogte stellen via aangetekend schrijven met de vraag om het nodige te doen en de situatie recht te zetten. Wanneer de concessiehouder echter geen gevolg geeft aan deze klachten dan kan de concessiegever dit contract éézijdig beëindigen zonder dat hiervoor enig recht op schadevergoeding kan geëist worden.

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 ten allen tijde gerespecteerd te worden.

Artikel 15: publiciteit

De concessiehouder moet mogelijkheden (affiche/ displays/ folderhouders, ...) voorzien voor promotionele aankondigingen/ activiteiten 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 taken op uithangborden enz. ...

Het is de concessiehouder niet toegestaan om (licht)reclame langs de buitenzijden van het gebouw aan te brengen of aan te laten brengen.

Artikel 16: kosten, taken en herstellingen

De kosten voor gas, elektriciteit en water zijn voor rekening van de concessiehouder. Deze kost wordt maandelijks doorgerekend aan de hand van een voorschot. Bij start van de concessie is dit bedrag bepaald op 1.100,00 euro inclusief BTW maandelijks.

Elk jaar zal er ook een afrekening plaatsvinden op basis van de afrekening die de concessiegever van de nutsvoorzieningen heeft ontvangen. Indien blijkt dat de forfaitaire vergoeding lager is dan de totale werkelijke kost van de nutsvoorzieningen zal er een extra factuur opgemaakt worden aan de

concessiehouder. In het omgekeerde geval zal de concessiehouder een creditnota ontvangen en dit bedrag ook teruggestort krijgen.

Deze kost zal ook jaarlijks wijzigen à rato van de nieuwe voorschotten die AGB cultuur moet betalen.

Andere zaken zoals telefoon, internet, tv,... zijn ten laste van de concessiehouder.

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.

Artikel 17: herstellingswerken concessiegever

De concessiegever is ertoe gehouden het onroerend goed te onderhouden zodat het kan dienen tot het gebruik waartoe het werd verhuurd. In deze rust op de concessiegever dezelfde verplichtingen als bij een handelshuurovereenkomst.

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 uitdrukkelijke toestemming van de concessiehouder.

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 poetsen, ... ook het aanschaffen van poetsmateriaal e.d. moeten door de concessiehouder worden geregeld.

De ramenwas aan de buitenkant en binnenkant van het gebouw en de controle op brandblussers zullen gebeuren door de concessiegever.

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 en mits goedkeuring door de concessiegever.

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.

Op regelmatige basis zal steekproefsgewijs gecontroleerd worden of aan deze voorwaarden voldaan is. Indien blijkt dat er niet voldaan wordt aan deze voorwaarden dan kan de concessiegever zich beroepen op de procedure die daarvoor voorzien is in de toepasselijke wetgeving op concessieovereenkomsten en kan een boete worden opgelegd ten bedrage van 50 euro per dag met een maximum van 1 maand concessievergoeding.

Jaarlijks zal er ook een inspectiebeurt zijn op initiatief van de concessiegever waarin een opgave gemaakt zal worden van alle onderhoudswerken die nog moeten gebeuren. Deze werkzaamheden moeten dan verplicht binnen een redelijke termijn worden uitgevoerd door de concessiehouder.

Artikel 19: Investerings

De concessiehouder voorziet volgende zaken in de geconcedeerde lokalen:

- koelcel
- ijskasten onder de bestaande toog (2 ijskasten met elk 3 deuren)
- mobiele toog

Deze zaken blijven eigendom van de concessiehouder en bij eventuele schade moet dit door de concessiehouder zo snel mogelijk opgelost worden.

De concessiehouder staat in voor alle nodige en nuttige investeringen m.b.t. de inrichting van de lokalen en ruimten die het voorwerp uitmaken van deze concessie (o.m. meubilair binnen en buiten, verwerken, opfrissingswerken, keukenuitrusting, tooguitrusting, enz.). Vooraleer er dergelijke investeringen gebeuren moet er een goedkeuring zijn van de concessiegever.

Het bepalen van de noodzaak en de nuttigheid van eventuele (structurele) veranderingen ligt bij de concessiegever. Er moet dus steeds vooraf goedkeuring gevraagd worden voor één van bovenstaande investeringen alvorens deze mogen worden uitgevoerd.

De kosten van deze soort investeringen zijn ten laste van de concessiehouder en de aangekochte roerende goederen blijven eigendom van de concessiehouder.

Aanpassings- en herinrichtingswerken gebeuren steeds tijdens de sluitingsperiode van het cultuurcentrum.

De concessiehouder mag geen enkele verandering aan de lokalen en ruimten die het voorwerp uitmaken van deze concessie aanbrengen of laten aanbrengen, noch de bestemming ervan wijzigen of de inrichting en het meubilair veranderen zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de concessiegever.

Aldus is het de concessiehouder verboden goederen en materialen, behorende tot de in concessie gegeven infrastructuur, buiten de lokalen en ruimten die het voorwerp uitmaken van deze concessie te verplaatsen of te verwijderen.

Verder is het onder meer aan de concessiehouder verboden deuren te blokkeren of sloten te veranderen tenzij mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de concessiegever. Het is tevens verboden om de sleutels van de toegangsdeuren ter beschikking te stellen van derden. De concessiegever dient ten allen tijden de mogelijkheid te hebben om zich toegang te kunnen verschaffen tot alle in concessie gegeven lokalen en ruimten.

Bij onderhouds- of verbouwingswerken ten laste van de concessiegever, die oorzaak kunnen zijn van gehele of gedeeltelijke onbeschikbaarheid van de lokalen en ruimten die het voorwerp zijn van deze concessie, kunnen de werken pas worden aangevat na afspraak met de concessiehouder, behoudens in geval van dwingende redenen.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- en nieuwbouwwerken gedaan door de concessiehouder, onder welke titel of onder welke vorm ook, dewelke onroerend zijn (al dan niet door incorporatie) worden eigendom van de concessiegever.

De concessiegever heeft de keuze om deze investeringen te behouden zonder hiervoor enige vergoeding verschuldigd te zijn, ofwel de verwijdering ervan te vorderen op kosten, risico en verantwoordelijkheid van de concessiehouder die in dit geval gehouden is de lokalen en de ruimten in hun oorspronkelijke toestand te herstellen.

De concessiehouder zal verplicht de nodige koeling voorzien voor de dranken. Deze blijven eigendom van de concessiehouder.

De concessiehouder voorziet eveneens een mobiele tapinstallatie die ter beschikking staat van AGB cultuur. Deze installatie blijft eveneens eigendom van de concessiehouder.

Artikel 20: 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.

Artikel 21: 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.

Artikel 22: consumptieprijzen

De aangerekende prijzen zullen overeenkomen met de gangbare normen te Geel en zullen vooraf ter goedkeuring aan concessiegever voorgelegd worden. De lijst van deze prijzen, BTW en bediening inbegrepen, zal op een duidelijke wijze in de lokalen uitgehangen worden.

Het is de bedoeling dat de gehele menukaart met prijzen zal worden voorgelegd aan de concessiegever ter goedkeuring.

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.

De cafétariaprijzen zullen eveneens gehanteerd worden wanneer de concessiehouder of zijn personeel de bediening van dranken op vraag van gebruikers in de niet geconcedeerde lokalen op zich neemt (bv. Bij vergaderingen, workshops,...) De concessiehouder heeft het alleenrecht om deze lokalen te voorzien van drank.

Indien de gebruikers zelf instaan voor de bediening van drank in de niet geconcedeerde lokalen dan worden de prijzen bepaald door de officiële aankooprijzen te verhogen met maximum 15%. Ook hiervoor moet bij elke wijziging voorgelegd worden aan de concessiegever ter goedkeuring.

Wanneer de concessiegever of aanverwante entiteit (stad Geel of AGB sport of Sociaal huis) zelf gebruik maakt van de niet geconcedeerde lokalen dan mogen zij maximum 5 keer op jaarbasis voor grotere activiteiten (vb receptie, huldigingen, viering,...) zelf kiezen welke leverancier de dranken levert.

Artikel 23: 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.

Artikel 24: 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. 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 tijdens de marktdagen (dinsdag en zaterdag) en tijdens de jaarlijkse sluitingsperiodes van het cultuurcentrum de Werft. Het toiletpapier zal worden voorzien door de concessiegever.
- het dagelijks doven van lichten en verwarming in de gemeenschappelijke ruimtes;
- dagelijkse controle of de toegangsdeuren en nooduitgangen vergrendeld zijn.

Volgende onderhoudswerkzaamheden zullen door AGB cultuur gebeuren:

- Poets van de ramen buitenkant
- Keuring brandblussers

Artikel 25: boekhouding

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

Artikel 26: 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. Ieder jaar zal de concessiehouder een betaalbewijs van bovengenoemde verzekeringen overmaken aan de concessiegever ter controle.

Artikel 27: schadevergoeding ten gevolge van calamiteiten

Indien de concessiegever 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.

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.

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.

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.

Artikel 31: Uitbatingsovereenkomst (enkel bij gunning aan leverancier van dranken of brouwerijen)

De concessiehouder en uitbater moeten zich gedragen naar de richtlijnen zoals bepaald in de uitbatingsovereenkomst, die moet worden goedgekeurd door de concessiegever en die alle bovenstaande punten van dit concessiecontract bevat.

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

De geactualiseerde uitbatingsovereenkomst 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.

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 met een maximum van 1 maand concessievergoeding.

Artikel 33: geschillen rechtbank

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

Artikel: 34: registratie

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

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
- Indien van toepassing uitbatingsovereenkomst concessiehouder en uitbater

Opgemaakt te Geel op..... in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de concessiegever:

Dhr. Pieter Cowé
Voorzitter Raad van Bestuur

Dhr. François Mylle
Algemeen directeur

.....

.....



Je komt er, je blijft er

De concessiehouder:

(naam)

.....

.....



Je komt er, je blijft er