

CONCESSIELEIDRAAD

BIJZONDERE VOORWAARDEN EN GUNNINGSCRITERIA
VOOR DE CONCESSIE MET ALS
VOORWERP
**DE EXPLOITATIE VAN DE CAFETARIA VAN DE SPORTHAL
GELEGEN TE GROTE PUTTINGBAAN 8A KESSEL**

Referentie: Sporthal “De Putting”

AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF NIJLEN

Adres indiening voorstellen: AGB Nijlen, Kerkstraat 4, 2560 Nijlen

Uiterste indieningsdatum voorstellen op **7 maart 2025**

Artikel 1. Identiteit van de concessiegever

Concessiegever:

Autonoom gemeentebedrijf Nijlen, Kerkstraat 4, 2560 Nijlen (afgekort AGB)

Onderhavige concessieleidraad is opgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur van de concessiegever.

De toewijzing van de concessieopdracht zal gebeuren door het directiecomité.

Contactpersoon:

Marien Piet, pieter.marien@nijlen.be, 03/410.02.11 (administratief)

Sil Schaerlaeken, sil.schaerlaeken@nijlen.be, 03/410.02.11 (inhoudelijk)

Artikel 2. Voorwerp en beschrijving van de concessie (Zie overeenkomst)

§ 1. Voorliggende concessieleidraad heeft betrekking op de concessie voor de exploitatie van de cafetaria van de sporthal, gelegen Grote Puttingbaan 8a, 2560 Kessel (Sporthal De Putting) voor een periode van **vier (4) jaar** met een **mogelijkheid tot verlenging van vier (4) jaar**.

De concessie verleent het recht, onder de voorwaarden bepaald in de (ontwerp-) concessieovereenkomst toegevoegd in bijlage (**Bijlage 1**), voor de uitbating van een horecagelegenheid.

§ 2. De infrastructuur (hierna: de infrastructuur) die exclusief ter beschikking wordt gesteld van de exploitant omvat:

- Cafetaria
- Keuken
- Bijkeuken met koelcel
- Toiletten (gedeeld gebruik met sporthal)
- Terras
- Opslagruimte buiten
- Alle aanhorigheden (onroerend van natuur en door bestemming).

De uitbating van de sporthal in hetzelfde gebouw behoort niet tot het voorwerp van deze concessieovereenkomst.

Roerende goederen zoals keukenuitrusting (bv afwasmachine, gasvuur, frietketels, ijskasten,...) en toegruitrusting (bv kassa, ...) zijn momenteel aanwezig maar behoren niet tot de eigendom van het AGB en zijn dus niet in de prijs inbegrepen (eventuele overname overeen te komen met huidige eigenaar) Zie ook **bijlage 7**

Het appartement gelegen naast de cafetaria, behoort verplicht mee tot de huidige overeenkomst en dit tegen een **vaste prijs van € 750**. Dit bedrag is niet in de bieding inbegrepen. Voor dit appartement wordt een overeenkomst van gebruik/bezetting afgesloten, welke ook als bijlage bij de concessiedocumenten gevoegd wordt (**bijlage 2**).

§ 3. De accommodatie en de goederen die ter beschikking worden gesteld behoren tot het openbaar domein en kunnen geenszins het voorwerp uitmaken van een privaatrechtelijke overeenkomst.

De concessieovereenkomst maakt integraal deel uit van deze concessieleidraad. Deze ontwerpovereenkomst kan het voorwerp uitmaken van onderhandelingen. De reglementering inzake overheidsopdrachten (Wet 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en haar uitvoeringsbesluiten) is NIET van toepassing op onderhavige concessie.

Onderhavige procedure wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

De reglementering inzake handelshuur is NIET van toepassing op onderhavige concessie. Het betreft immers geen handelshuurovereenkomst.

§ 4. De cafetaria moet een zelfstandige horecagelegenheid worden die zich richt op gebruikers van de sportinfrastructuur en afzonderlijke bezoekers van de horecagelegenheid.

De cafetaria dient dé plek te zijn waar cliënteel afsprekt voor een drankje of een kleine snack, dit alles binnen een sportieve setting. Feesten zoals babyborrels, verjaardags- en communiefeesten kunnen doorgaan in de cafetaria op voorwaarde dat ook andere bezoekers tegelijkertijd kunnen bediend worden.

De uitbating van de cafetaria situeert zich voornamelijk overdag en 's avonds op weekdays, evenals op zaterdag en zondag.

Voor vragen en meer informatie over de reservaties in de sporthal en het sporthalbeheer kan u de teamleider sport en ontspanning Sil Schaerlaeken (Sil.schaerlaeken@nijlen.be) contacteren.

De cafetaria dient ondersteunend te zijn voor het sportgebeuren, maar moet ook de nodige aandacht besteden aan andere doelgroepen (wandelaars, fietsers, bezoekers Fort,...)

Artikel 3. Termijn

De overeenkomst neemt aanvang bij ondertekening van de overeenkomst, voor een looptijd van vier (4) jaar.

De gemeente stelt het goed slechts voor deze termijn ter beschikking van de concessiehouder. Er is geen mogelijkheid van stilzwijgende verlenging voorzien.

Mits voldaan wordt aan de modaliteiten in de concessieovereenkomst, kan de concessieovereenkomst éénmalig verlengd worden voor een periode van vier (4) jaar.

Artikel 4. Concessievergoeding

De concessievergoeding wordt bepaald op basis van de openbare prijsbieding en gunningscriteria. De **minimum inschrijvingsprijs wordt bepaald op € 750 per maand**. Biedingen onder dit bedrag worden niet aanvaard.

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index der consumptieprijzen. De modaliteiten inzake indexaanpassing zijn opgenomen in de concessieovereenkomst.

Voor het appartement dient geen prijs te worden geboden. Het appartement heeft een vaste huurprijs van € 750 per maand (jaarlijks te indexeren).

Artikel 5. Rechten en plichten van de concessiehouder

De exploitatie van het pand behoort toe aan de concessiehouder die de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating dient te verzekeren.

Het is verboden onder te verhuren aan derden.

Ten laatste bij de ondertekening van de concessieovereenkomst zal de waarborg worden verzekerd en zal een maandelijkse concessie- en huurvergoeding betaalbaar zijn aan het AGB.

De concessiehouder staat in voor het afsluiten en betalen van alle verzekeringen, belastingen en taksen (details zie concessieovereenkomst) en is zelf verantwoordelijk voor gebeurlijke schade.

De concessiehouder dient alle mogelijke onregelmatigheden of defecten onmiddellijk te melden aan het AGB.

Artikel 6. Rechten en plichten van de concessiegever

Het AGB stelt het pand ter beschikking van de concessiehouder.

De door de concessiehouder uitgevoerde onroerende werken komen door natrekking toe aan het AGB. Er worden geen zakelijke (gebruiks)rechten verleend op deze inrichting, zoals erfpacht/opstal/eigendom.

Bij afloop van de concessie, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, heeft het AGB de keuze om de vaste inrichting van het gebouw zoals voorzien door de exploitant kosteloos over te nemen, dan wel herstel in de oorspronkelijke toestand te vereisen. Uiterlijk bij afloop van de concessie dient het AGB deze keuze te maken en kenbaar te maken aan de exploitant.

Het AGB neemt geen enkele bewakingsplicht op zich en is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadigingen of diefstal.

Een afgevaardigde van het AGB heeft het recht om de accommodatie te bezoeken teneinde toezicht en controle uit te oefenen.

Artikel 7. Identiteit van de kandidaat

Kunnen een voorstel indienen :

- de natuurlijke personen die voor zichzelf optreden en zich als zelfstandige vestigen bij aanvang van de concessie

(toevoegen van een uittreksel uit de geboorteakte en attest van woonst);

- de rechtspersonen (kopie oprichtingsakte toevoegen + bewijs van handtekenbevoegdheid).
In geval van een gemachtigd vertegenwoordiger: toevoegen van authentieke of onderhandse akte waaruit bevoegdheid blijkt.

Het is niet toegelaten dat meerdere personen/rechtspersonen gezamenlijk inschrijven voor de opdracht.

Iedere inschrijver mag slechts één inschrijving indienen. Als inschrijver wordt beschouwd, diegene of diegenen die het inschrijvingsformulier hebben ondertekend.

Artikel 8. Toelatingsvoorwaarden

Volgende inschrijvers worden uitgesloten van deelneming aan de procedure wanneer de gemeente vaststelt of ervan op de hoogte is dat de inschrijver door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld is voor:

- deelneming aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis Strafwetboek of in artikel 2 Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter beschrijving van georganiseerde misdaad
- omkoping als bedoeld in artikelen 246 en 250 Strafwetboek of in artikel 3 Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn of in artikel 2.1 kaderbesluiten 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector
- fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002
- terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische misdrijven als bedoeld in artikel 137 Strafwetboek of in de zin van de artikelen 1 of 3 Kaderbesluit 2002/475/JBZ van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding dan wel uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit
- witwassen van geld of financiering van terrorisme als bedoeld in artikel 5 Wet 11 januari 1993 ter voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme of in de zin van artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme
- kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel als bedoeld in artikel 433quinquies Strafwetboek of in de zin van artikel 2 Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan, en ter vervanging van kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad
- tewerkstelling van onderdanen van derde landen die illegaal in het land verblijven in de zin van artikel 35/7 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der

werknemers of in de zin van de wet van 30 april 1999 betreffende de tewerkstelling van vreemde arbeiders.

Worden eveneens uitgesloten, de inschrijvers die niet voldoen aan de verplichtingen tot betaling van belastingen of sociale zekerheidsbijdragen, behalve wanneer de inschrijver een bijdrageschuld heeft van maximum 3.000 euro en wanneer hij voor de schulden een afbetalingsplan heeft dat strikt wordt nageleefd of wanneer hij kan aantonen dat hij voor eenzelfde bedrag één of meer schuldvorderingen op een aanbestedende overheid of een overheidsbedrijf heeft die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn.

De inschrijvers kunnen worden uitgesloten door de gemeente wanneer:

- de gemeente met elk passend middel kan aantonen dat de inschrijver de bepalingen heeft geschonden inzake milieu-, sociaal en arbeidsrecht, welke uit hoofde van het recht van de Europese Unie, het nationaal recht of de collectieve arbeidsovereenkomsten moeten worden nageleefd
- de inschrijver in staat van (persoonlijk) faillissement of van vereffening verkeert, zijn werkzaamheden heeft gestaakt, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, het voorwerp uitmaakt van een procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie, of zich in een vergelijkbare toestand bevindt ingevolge een soortgelijke procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen
- de inschrijver in staat van kennelijk onvermogen verkeert of zich in collectieve schuldenregeling bevindt
- de gemeente met elk passend middel kan aantonen dat de inschrijver een ernstige beroepsfout heeft begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken.
- de gemeente over voldoende plausibele aanwijzingen beschikt om te besluiten dat de inschrijver handelingen heeft gesteld, overeenkomsten zou hebben gesloten of afspraken zou hebben gemaakt om de mededinging te vertekenen
- de inschrijver in een belangenconflict verkeert dat niet kan worden verholpen met andere, minder ingrijpende maatregelen
- de inschrijver zich schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van informatie nodig voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden, die informatie heeft achtergehouden of niet in staat is de vereiste bewijsstukken voor te leggen
- de inschrijver getracht heeft om het besluitvormingsproces van de gemeente onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de procedure kan bezorgen of door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen i.v.m. de toewijzing van de concessie.

Aangezien de gemeente via elektronische middelen toegang heeft tot de inlichtingen of documenten die haar toelaten de persoonlijke situatie en de bekwaamheid van de betrokken inschrijvers na te gaan, worden de inschrijvers ervan vrijgesteld de inlichtingen en/of documenten met betrekking tot RSZ en BTW bij te voegen.

Om na te gaan of de inschrijver zich niet in één van deze uitsluitingsgevallen bevindt, moet hij de nodige attesten en documenten bij zijn inschrijving voegen:

(1) attest van niet-faling, uitgereikt door de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank (maximaal 6 maanden oud ten opzichte van de uiterste inschrijvingsdatum)

(2) attest van goed gedrag en zeden/uittreksel uit het strafregister en het recht om gegiste en sterke dranken te schenken attest 596/1 - 8 (aan te vragen bij de gemeente)

De inschrijver dient tevens zijn financiële en economische draagkracht aan te tonen door het voorleggen van een bankverklaring (**bijlage 4**).

Het AGB behoudt zich het recht voor de nodige bewijsstukken, aanvullingen en toelichtingen op te vragen.

Artikel 9. Indienen van het voorstel

Het voorstel moet uiterlijk op 7 maart 2025 om 10u ingediend worden op het volgend adres: AGB Nijlen, Kerkstraat 4, 2560 Nijlen.

De kandidaat maakt zijn voorstel op in het Nederlands.

De kandidaat gebruikt het in bijlage toegevoegd inschrijvingsformulier (**Bijlage 3**) met bijkomend nota rond visie op de aanpak/businessplan (zie art 13).

De concessie wordt toegekend na oproep tot mededinging op de gemeentelijke website en facebookpagina. Daarnaast wordt er ruchtbaarheid gegeven via andere communicatiekanalen van gemeente Nijlen.

De gebouwen en plannen van de gebouwen zijn te bezichtigen na afspraak met een vertegenwoordiger van het AGB en meer bepaald de contactpersoon zoals vermeld in art.1 (Sil Schaerlaeken)

De inschrijvers dienen bij hun inschrijving tevens alle documenten, zoals hieronder omschreven in het inschrijvingsformulier, bij te voegen.

De inschrijving mag naar keuze van de inschrijver, tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het gemeentehuis, dan wel per aangetekende post. Het voorstel kan NIET worden gemaild.

Bij het indienen van het voorstel dient op de gesloten enveloppe te worden vermeld: "CONCESSIE UITBATING CAFETARIA DE PUTTING".

De toewijzing van de concessie zal aan de begunstigde per aangetekende brief ter kennis gebracht worden. De inschrijvers die niet gekozen werden, zullen hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden.

De inschrijving moet gebeuren op het ter beschikking gestelde inschrijvingsformulier (**bijlage 3**), onder voeging van de bijlagen zoals vereist onder titels identiteit van de kandidaat en toelatingsvoorwaarden.

Indien de inschrijver deze op andere documenten invult dan op het voorziene formulier, draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Het AGB kan te allen tijde bijkomende stukken opvragen.

Als de kandidaat onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, fouten en / of leemten ontdekt, of indien hij een of meerdere bezwaren heeft tegen de inhoud van de concessiedocumenten of de daarin beschreven procedure, dan meldt hij dit onmiddellijk en schriftelijk aan de concessiegever met vermelding van de reden, dit ten laatste vijf (5) dagen vóór de uiterste datum voor de ontvangst van de voorstellen. Na die datum worden geen klachten dienaangaande meer aanvaard.

Indien de concessiegever geen schriftelijke vragen of opmerkingen ontvangt binnen de vooropgestelde termijn, wordt er van uitgegaan dat de kandidaat de inhoud van de concessiedocumenten volledig en onvoorwaardelijk aanvaardt en kan de kandidaat zich niet meer beroepen op onduidelijkheden, dubbelzinnigheden, fouten en/of leemten.

Artikel 10. Verbintenistermijn

De inschrijvers blijven gedurende zes maanden door hun inschrijving verbonden. Deze termijn begint te lopen vanaf de dag na uiterste indieningsdatum van de offerte.

De indiening van een aangepaste offerte doet deze termijn opnieuw lopen.

Artikel 11. Toelichting van de voorstellen

Na de indiening van de voorstellen maakt het AGB Nijlen een preselectie op basis van de ingediende offertes.

Maximum 3 inschrijvers worden uitgenodigd om het voorstel te komen toelichten d.m.v. een presentatie.

Artikel 12. Niet-toewijzing van de concessie

Het AGB behoudt zich het recht voor om :

- De concessie niet toe te wijzen, indien de voorgestelde uitbating niet kan beoordeeld worden (bv. Omdat de daartoe vereiste documenten ontbreken) of indien de uitbating niet beantwoordt aan hetgeen van een behoorlijke soortgelijke uitbating verwacht mag worden.
- Het voorstel te weigeren van een inschrijver wiens financiële en economische draagkracht niet voldoende is;
- Het voorstel te weigeren van een kandidaat die geen afdoende bewijzen van bekwaamheid of ervaring kan voorleggen;
- Een nieuwe concessieopdracht uit te schrijven, bijvoorbeeld in geval van onregelmatigheden of betwistingen van onderhavige Concessieleidraad inclusief bijlagen.

Artikel 13. Beoordelingscriteria voor toewijzing van de concessie

De concessiegever zal de exploitant kiezen op basis van volgende beoordelingscriteria:

a/ Prijs (60 punten)

De minimumprijs per maand wordt vastgesteld op € 750 te indexeren. Voorstellen onder het bedrag van € 750 worden niet aanvaard en niet beoordeeld.

Hoe hoger de ingediende prijs, hoe beter de beoordeling.

De beoordelingsmethodiek betreft de regel van drie:

Score offerte = (prijs offerte / prijs hoogste offerte) * gewicht van het criterium prijs (60)

b/ Visie op de uitbating/businessplan (40 punten)

Hier wordt een uitgebreid omschreven motivering gevraagd van hoe en in welke mate aan dit criterium voldaan wordt. Dit criterium zal beoordeeld worden op basis van een nota waarin de inschrijver, zonder limitatief te zijn, volgende zaken toelicht:

Een voorstel van concept en plan van aanpak van de uitbating:

- Hoe ziet de inschrijver de uitbating? Wat is de personeelsbezetting? In welke mate is de uitbater zelf aanwezig?
- Hoe ziet de inschrijver de samenwerking met de gemeente en met lokale verenigingen?
- Hoe zal de inschrijver de schoonmaak organiseren? Frequentie?
- Welke activiteiten denkt de inschrijver zelf te zullen organiseren en op welke wijze denkt de uitbater zijn activiteiten te commercialiseren?
- Welke promotionele inspanningen zou de inschrijver willen leveren?
- Op welke wijze zal de klantenservice worden georganiseerd en gegarandeerd?
- **Openingsuren, -tijdstippen en –periodes.** Zia art 19 van de (ontwerp-) concessieovereenkomst
- Op welke wijze wenst de kandidaat andere doelgroepen aan te trekken?
- Een voorbeeld/overzicht van een eet- en drankenkaart met link naar eerlijke, duurzame en lokale handel;
- Omschrijving van de bedrijvigheid (benodigde materiële en menselijke middelen, inbedding in bestaande regelgevingen, ...)
- Marktanalyse (klanten/benadering – leveranciers, vergelijking andere marktspelers, ..)
- Financieel plan
- ...

De beoordeling gebeurt op basis van onderstaande kwalitatieve beoordeling. Een gelijkwaardige beoordeling krijgt dezelfde score:

- Uitstekend (maximaal denkbare meerwaarde): 100%
- Zeer goed (heel veel meerwaarde): 90%
- Goed (aanzienlijke meerwaarde): 80%
- Meer dan voldoende (duidelijk aanwijsbare meerwaarde): 70%
- Voldoende (geen meerwaarde): 60%

- matig: 50%
- niet goed: 40%
- zwak: 30%
- zeer zwak: ≤20%

Artikel 14. Algemene bepaling

Door de indiening van zijn voorstel aanvaardt de kandidaat al de clausules van onderhavige concessieleidraad. Indien enige bepaling van dit lastenboek niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de gemeente zo veel als mogelijk benadert.

De rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen zijn bevoegd voor eventuele geschillen.

Artikel 15. Bijlagen

BIJLAGE 1: ontwerp concessie-overeenkomst

BIJLAGE 2: overeenkomst van gebruik/bezetting appartement

BIJLAGE 3: inschrijvingsformulier

BIJLAGE 4: modelbankverklaring

BIJLAGE 5: grondplan sporthal De Putting

BIJLAGE 6: grondplan buiten groenonderhoud

BIJLAGE 7: Beschrijving uitrusting cafetaria