

CONCESSIEOVEREENKOMST betreffende de exploitatie van de cafetaria in het gemeentelijk sportcomplex te Nijlen, Gemeentestraat 36 A

Tussen

het Autonoom Gemeentebedrijf Nijlen, afgekort AGB Nijlen,
met zetel te 2560 Nijlen, Kerkstraat 4 en ondernemingsnummer 0863.925.550,
hier vertegenwoordigd door de heer Paul Verbeeck, voorzitter, en mevrouw Miek Van Loock, secretaris, beiden
daartoe wettelijk gemachtigd bij besluit van de raad van bestuur in zitting van XXX,
hierna genoemd de concessiegever,

enerzijds,

en XXX,
met zetel te XXX en ondernemingsnummer XXX
hierna genoemd de exploitant,
anderzijds,

hierna genoemd de partijen, wordt volgende concessieovereenkomst afgesloten

Artikel 1 - Voorwerp van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot voorwerp de uitbating van de cafetaria met annexen gelegen in de sporthal van Nijlen, gelegen Gemeentestraat 36A

Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat het voorwerp van deze overeenkomst het karakter van een dienstenconcessie heeft en niet valt onder de toepassing van de Wet op handelshuurovereenkomsten.

Artikel 2 - Staat van het gebouw

Vóór het in exploitatie nemen wordt in tweevoud een gedetailleerde tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt en ondertekend door de exploitant en door de gemachtigde afgevaardigde van het bestuur. De exploitant heeft kennis genomen van de staat van het gebouw alvorens een voorstel in te dienen, zoals de concessiedocumenten bepalen.

De exploitant krijgt de lokalen en ruimten ter beschikking in de toestand waarin ze zich bevinden op het ogenblik van de tegensprekelijke gedetailleerde plaatsbeschrijving. Hij is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het behoud in goede zindelijke staat van al wat hem ter beschikking gesteld wordt.

Beschadigingen of vernielingen zullen door de exploitant onmiddellijk gemeld en door zijn zorgen en op zijn kosten volledig hersteld worden.

Bij het in gebreke blijven van de exploitant doet het bestuur de werken tot volledig herstel van ambtswege uitvoeren en de exploitant is verplicht onmiddellijk de kosten van deze werken terug te betalen, inclusief BTW en verhoogd met een toeslag van twintig procent (20%) als vergoeding aan het bestuur voor de kosten van administratie, verlet, inbeslagneming van personeel, enz..

Bij het aflopen van de exploitatietermijn of bij een andere beëindiging van de overeenkomst zal de exploitant alle ter beschikking gestelde lokalen, ruimten, meubilair, e.a., in volkomen staat van onderhoud afleveren.

De roerende goederen geplaatst door de exploitant, blijven eigendom van de exploitant bij het einde van de overeenkomst.

Artikel 3a - Duurtijd van de overeenkomst

Het recht tot exploitatie van de cafetaria in het gemeentelijk sportcomplex te Nijlen, Gemeentestraat 36A, wordt aanvankelijk verleend voor een periode van 5 jaar, vanaf 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025.

Indien de exploitatie, om welke reden ook, niet kan aanvangen op bovenstaande datum, kan het bestuur hier niet voor verantwoordelijk gesteld worden. De aanvangsdatum wordt dan na gemeen overleg en akkoord tussen beide partijen vastgesteld.

Ongeacht de eventuele wijziging(en) in verband met de aanvangsdatum van de exploitatie, zal de beëindiging van de exploitatie onverminderd vastgesteld blijven op 31 december 2025.

Na het verstrijken van de vermelde termijn, houdt de overeenkomst van rechtswege op enig gevolg te hebben. De overeenkomst kan enkel verlengd worden volgens de modaliteiten bepaald in artikel 3b.

Artikel 3b - Verlenging van de concessieovereenkomst

De exploitant beschikt over een periode van 2 maand, die zich situeert tussen de achtste en de zesde maand voor het verstrijken van de initiële periode van vijf jaar om een verlenging van de lopende overeenkomst te vragen. Deze vraag tot verlenging wordt gericht aan het directiecomité van het AGB Nijlen en wordt verstuurd via aangetekende brief.

De overeenkomst kan slechts eenmalig voor een periode van 1 jaar verlengd worden. Het staat het bestuur vrij om, na evaluatie van de reeds verlopen periode, al dan niet de verlenging toe te staan.

In geval er geen wederzijds akkoord tot verlenging tot stand komt, kan het bestuur de concessie opnieuw in de markt plaatsen.

Artikel 4 - Concessievergoeding

De concessievergoeding, bij aanvang € 1 500,00, wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen.

Als basisindexcijfer geldt datgene wat van toepassing is in de maand december 2020.

Dit basisindexcijfer zal van rechtswege aanleiding geven tot een aanpassing van het exploitatiegeld, jaarlijks op 1 januari, volgens nagemelde formule:

Basis concessievergoeding x index op datum van aanpassing = nieuw exploitatiegeld
index december 2020.

Bovenstaande indexering zal slechts toegepast worden voor zover ze niet in strijd is met de bestaande of latere wetgeving terzake.

Het exploitatiegeld is betaalbaar per maand en via een doorlopende opdracht vóór de vijfde werkdag van de maand op rekening BE65 0910 1294 6596 van het AGB Nijlen.

Hiervoor zullen maandelijks facturen opgesteld worden. Bij niet betaling van de vergoedingen of alle andere verschuldigde sommen binnen de zeven dagen na de vervalddag, zal er van rechtswege een verwijlntrest van acht procent (8%) verschuldigd zijn van de vervalddag af.

Artikel 5 - Kosten

De kosten inzake nutsvoorzieningen aanwezig, aangebracht of aan te brengen in de cafetaria, zullen ten laste zijn van de exploitant en zullen - voor zover de facturatie niet reeds rechtstreeks gebeurt - door hem rechtstreeks terugbetaald worden aan het AGB Nijlen, binnen de veertien (14) dagen nadat het AGB Nijlen een factuur heeft overgemaakt aan de exploitant.

Artikel 6 - Waarborg

Er wordt een waarborg geëist van € 10 000,00. (exploitatie + huur).

Deze borgtocht wordt in speciën gesteld op een geïndividualiseerde rekening. De intresten worden gekapitaliseerd op deze rekening ten gunste van de borgsteller.

De exploitant moet binnen de dertig kalenderdagen, volgend op de dag van de kennisgeving van de goedkeuring van zijn inschrijving, het bewijs leveren dat hij of een derde deze voorgeschreven waarborg op de voorgeschreven wijze heeft gesteld.

De waarborg blijft als onderpand dienen voor het nakomen van alle verplichtingen van de exploitant tot na de beëindiging van de overeenkomst. Het bestuur kan van de borgtocht alle sommen afnemen waarop het recht heeft bij toepassing van de bepalingen van huidige concessieovereenkomst.

De waarborg wordt slechts vrijgegeven op verzoek van de exploitant en nadat vastgesteld werd dat de exploitant al zijn verplichtingen heeft nagekomen.

Nochtans zal het de exploitant steeds vrijstaan om de vestiging van een waarborg(som) te vervangen door het verstrekken van een bankwaarborg, ten belope van minstens driemaal het maandelijks verschuldigd exploitatiegeld, als zekerheid en waarborg voor de goede uitvoering van deze overeenkomst.

Telkens het oorspronkelijke exploitatiegeld - ingevolge de stijging van de index - met tien ten honderd (10%) zal gestegen zijn, kan een evenredige aanpassing van de waarborgsom/bankwaarborg worden gevraagd met eveneens schijven van tien ten honderd (10%) in verhouding tot de oorspronkelijke waarborgsom/bankwaarborg.

De waarborgsom/bankwaarborg kan in geen geval aangewend worden om exploitatiegeld of lasten te betalen.

Artikel 7 - Infrastructuur

De ruimten en lokalen die, met uitsluiting van alle andere, ter beschikking van de exploitant van de cafetaria worden gesteld en alsook door de exploitant dienen te worden onderhouden, zijn:

- cafetaria + terras
- voorraadkamers
- keuken
- toiletten 1^e verdieping

De lift maakt geen deel uit van de infrastructuur, maar mag door de exploitant, diens personeel en het cliënteel wel gebruikt worden.

In geen geval wordt de inkomhal van de inrichting ter beschikking gesteld van de exploitant. De exploitant mag de bestemming van de ter beschikking gestelde ruimten of lokalen, niet wijzigen.

Hij mag ze ook niet aan derden verhuren of ter beschikking stellen, noch gratis noch tegen vergoeding, behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming vanwege het directiecomité van het AGB Nijlen. Het is de exploitant altijd verboden te overnachten in de te zijner beschikking gestelde ruimten of lokalen. Dat geldt eveneens voor zijn personeel of eender welke andere personen.

De exploitant kan afstand doen van het taprecht in zijn cafetaria aan een vereniging voor maximum € 300,00 per dag, kuisen niet inbegrepen. Zowel de exploitant als het directiecomité dienen dit goed te keuren.

Artikel 8 - Aansprakelijkheid & verzekeringen

Het AGB is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadiging, brand, verlies of diefstal, welke zich in verband met de uitbating kunnen voordoen.

De exploitant staat in voor het herstel van eventuele schade, door zijn toedoen of door het feit van de exploitatie, of van zijn aangestelden, aan de inrichting aangebracht.

De exploitant is verplicht voor de ganse duur van de overeenkomst de hem ter beschikking gestelde lokalen en inrichtingen te laten verzekeren tegen brand, glasbreuk, bliksem, ontploffingen en verhaal tegen derden zoals bij normale uitbatingsrisico's.

De concessiehouder sluit ook een verzekering af ter dekking van zijn objectieve aansprakelijkheid.

In een bijzondere polis dient hij zijn burgerlijke verantwoordelijkheid voor alle risico's t.o.v. derden onbeperkt te laten dekken.

De verzekeringen moeten aangegaan worden bij een in België erkende maatschappij.

De verschillende polissen dienen aan het AGB te worden voorgelegd. Ze moeten vermelden dat de verzekering niet zal mogen eindigen om welke oorzaak ook, zonder dat het AGB daarvan minstens één maand op voorhand per aangetekende brief verwittigd is.

Voor zover zulks nodig is, is het AGB gemachtigd, alle maatregelen te treffen door de verzekering aan te gaan of te doen voortlopen, polissen te doen opstellen, dat alles op kosten van de exploitant, premies voor zijn rekening te betalen en die terug te vorderen en de voorlegging te eisen van alle dienstige stukken, waaruit blijkt dat de verzekering volledig in orde is.

In de polissen dient volgende bepaling ingelast:

“Ingeval van schade aangericht door brand, bliksem en/of ontploffingen, verbindt de verzekeringsmaatschappij zich de waarde van de schadevergoeding algeheel aan het AGB uit te betalen, als eigenares in wiens voordeel het huurgevaar gedekt is, zonder dat het AGB kan verplicht worden de schadevergoeding voor herbouwing of herstel aan te wenden.”

Elke polis, de wijzigingen eraan en alle dienstige stukken dienen voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het AGB.

Elke polis zal voor wat de schade aan het gebouw en/of de installaties betreft, afgesloten worden ten voordele van de eigenaar en met verzaking van alle verder verhaal in geval van schade. Zonder enig voorbehoud verklaart de exploitant afstand te doen van elke vordering tegen de eigenaar op grond van de artikelen 1386 en 1721 van het Burgerlijk Wetboek.

Het AGB is steeds gerechtigd het voorleggen van de polis(sen) te vragen, alsmede het bewijs van betaling van de premies.

Artikel 9 - Taksen

De openingstaks werd door de gemeente betaald en blijft haar eigendom.

Artikel 10 - Orde en netheid

De exploitant is ertoe gebonden de lokalen, hun toebehoren, alsook het volledig bedrijfsmateriaal in goede en zindelijke staat te behouden, aan te wenden en te gebruiken volgens de regels van de kunst en met inachtnaam van de veiligheid van het publiek en de goede gang van de uitbating.

Het reinigen van de in exploitatie gegeven lokalen is te zijnen laste. Het AGB behoudt zich het recht voor de in exploitatie gegeven lokalen te allen tijde door een afgevaardigde te doen nazien.

De exploitant moet de ter beschikking gestelde lokalen, ruimten, meubilair en installaties van de cafetaria zuiver houden.

De exploitant is elke avond verantwoordelijk voor het goed afsluiten van de hoofdingang van het sportcentrum en cafetaria. Hij zal zorgen voor het doven van de lichten in de inkomhal alsook, indien noodzakelijk, van de lichten van de sporthal.

Artikel 11 - Werken

De wijzigingen en werken van hernieuwing die het uitzicht van de lokalen veranderen mogen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijke uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming vanwege het AGB.

Zij komen, tenzij anders bedongen, ten goede van het AGB, zonder dat daarvoor enige vergoeding verschuldigd is.

Artikel 12 Onderhoud en herstellingen - concessiegever

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

Als grote herstellingen uit te voeren door de concessiegever worden beschouwd (niet-limitatieve opsomming):

- Dakwerken
- Afvoerbuizen buiten het gebouw, die beschouwd worden als behorende tot de uitbating
- Hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller
- Boiler / CV -installatie
- Terrasaanleg
- ...

De exploitant 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 die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen.

Indien ten gevolge van die werken het gebruik van de horecagelegenheid onmogelijk zou worden, dan zal de concessievergoeding worden verminderd in evenredigheid met de termijn gedurende dewelke de horecagelegenheid niet beschikbaar zou zijn én in evenredigheid met het niet beschikbare gedeelte ervan.

De concessiegever verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en inrichting van de beschreven gebouwen niet te veranderen zonder de exploitant vooraf te horen.

De exploitant is verplicht de afgevaardigde van de concessiegever onverwijld op de hoogte te brengen van elke schade aan het gebouw en van elke nodige grote herstelling die nodig blijkt, onmiddellijk en ten laatste binnen de 24 uur na de vaststelling van de schade. De exploitant wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van die schade die een gevolg is van een laattijdige of van het ontbreken van een kennisgeving, waardoor de concessiegever belet werd om tijdig de nodige herstellingswerken uit te voeren.

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 zouden kunnen voordoen, waardoor de exploitant ervan afziet elke schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding te eisen.

De concessiegever verbindt zich er niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen ten treffen om te verhelpen aan de stand van zaken.

Artikel 13 Onderhoud en herstellingen - exploitant

De exploitant is verplicht om de ruimten en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken met ruime aandacht voor duurzaamheid en rationeel energieverbruik

De exploitant staat in voor het uitvoeren van het onderhoud en de andere herstellingen aan de beschreven ruimten zoals zijnde (niet-limitatieve opsomming):

- Alle onderhoudsherstellingen
- Tijdige herstelling van de apparaten, toestellen, meubilair

- Alle installaties, buizen, apparatuur, die beschadigd werden tijdens de concessie vervangen, behalve beschadiging die te wijten is aan ouderdom
- Gebroken ruiten vernieuwen
- Binnenschilderwerken
- De sloten en de sleutels onderhouden en desnoods vervangen
- Elektrische installaties en schakelaars onderhouden en desnoods vervangen
- Het vocht- en watervrij houden
- Reiniging en schoonmaak van de in concessie gegeven ruimten
- ...

Als de exploitant in gebreke blijft deze herstellingen en onderhoud uit te voeren, kan de concessiegever de herstelling/onderhoud bevelen, en indien nodig, laten uitvoeren op kosten van de exploitant.

Artikel 14 - Uitbating

Het is verboden kansspelapparaten te plaatsen in de cafetaria.

Enkel gedempte muziek mag worden uitgezonden in de cafetaria, waarvan het geluid niet tot het sportcomplex mag doordringen.

Geen embleem, versieringen, prenten e.d. met enig politiek karakter, of die strijdig zijn met de openbare orde, mogen worden uitgehangen.

Publiciteitsborden mogen enkel met toestemming van het AGB geplaatst worden. Hetzelfde geldt voor lichtreclames en automatische muziekinstrumenten.

Het AGB behoudt zich steeds het recht voor het karakter, de grootte en de stijl van de voorwerpen aan te duiden.

In het sportcentrum en de cafetaria is een algemeen rookverbod van kracht.

Artikel 15 - Openingsuren cafetaria

De openingsuren voor het publiek van het sportcentrum worden eenzijdig bepaald door het AGB.

De cafetaria moet geopend zijn en dient daadwerkelijk normaal geëxploiteerd te worden, tijdens de openingsuren en -dagen van de sporthal, en dit minstens een half uur (1/2 u) vóórleer elke eerste (dagelijkse) verhuring van het sportcentrum en/of gedeelten ervan een aanvang neemt, uitgezonderd voor de verhuur aan scholen, en sportkampen.

Ongeacht de openingsuren en -dagen van het sportcentrum en ongeacht de verhuring(en), moet de cafetaria bovendien iedere dag geopend zijn en dient de cafetaria daarbij daadwerkelijk normaal geëxploiteerd te worden vanaf dertien uur (13.00u) tot achttien uur (18.00u).

Het zal de exploitant toegelaten zijn de cafetaria te sluiten één uur (1u) na het sluiten van het sportcentrum, voor zover het sluiten van de sporthal gebeurt na de laatste verhuring betreffende dezelfde gebruiks-/verhuringdag.

Teneinde aan de gebruikers van het sportcentrum een zekere continuïteit (wat de toegang tot de cafetaria betreft) te waarborgen, zal het aan de exploitant derhalve niet toegestaan zijn om tot (tijdelijke) sluiting van de cafetaria over te gaan, ingeval het sportcentrum en/of gedeelten ervan per gebruiks-/verhuringdag slechts op gedeeltelijke (niet op elkaar volgende) tijdstippen zou verhuurd zijn.

De exploitant dient er rekening mee te houden dat de cafetaria niet mag gesloten worden ingevolge de instelling van een zogenaamde wekelijkse rustdag voor zover deze wekelijkse rustdagen of jaarlijkse vakantiesluitingsperiodes in de HoReCa-sector niet wettelijk verplicht worden.

Het is toegelaten te sluiten tijdens de periode waarin de grote schoonmaak van het sportcentrum gehouden wordt.

Het feit dat het sociaal recht wekelijkse rustdagen en jaarlijks verlof voor het personeel van de exploitant opleggen, doet geen afbreuk aan de verplichting tot exploitatie van de cafetaria zoals voorgeschreven in dit artikel. De exploitant zorgt - in voorkomend geval - voor zijn plaatsvervangende en die van zijn personeel.

De openingsuren van de cafetaria mogen in geen geval strijdig zijn met het gemeentelijk politiereglement en GAS-reglement inzake het sluitingsuur van de drankgelegenheden.

Artikel 16 - Tornadoen

De aandacht van de exploitant wordt erop gevestigd dat per jaar sporttornadoen met in totaal maximum 24 dagen kunnen ingericht worden door de plaatselijke groeperingen, waarbij de inrichters gemachtigd kunnen worden voor eigen rekening, in de sporthal zelf verbruikersgelegenheid op te stellen.

Artikel 17 - Consumpties

De verkochte spijzen en dranken moeten van eerste hoedanigheid zijn en de prijzen ervan dienen vooraf ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het AGB.

In ieder geval zal de afname van dranken door de exploitant dienen te gebeuren van een door het AGB aangewezen of aan te duiden persoon en/of firma (houder van de concessie tot levering van dranken).

De beoordeling van de voorgestelde prijzen zal steeds dienen te gebeuren bij vergelijking met overeenstemmende cafetaria.

De prijslijst moet op goed zichtbare plaatsen worden uitgehangen.

In de prijzen aangerekend aan de gebruiker zijn dienst en BTW inbegrepen; de prijslijsten dienen deze vermelding te dragen.

Het is de exploitant verboden consumpties buiten de hem ter beschikking gestelde lokalen te bedienen en/of te verkopen, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toestemming vanwege het AGB.

Artikel 18

De exploitant mag geen personen in minieme sportkleding (trainingspakken bv. wel) toelaten in de cafetaria. Huisdieren worden niet toegelaten in de cafetaria.

Hij mag enkel gebruik maken van de sporthal mits betaling van het inkomgeld, vastgesteld in het bijzonder reglement van het sportcomplex. Deze verplichting is ook van kracht voor het bij hem in dienst zijnde personeel.

Artikel 19

Gedurende de zes maanden die het eindigen van rechtswege of door opzegging van de exploitatie voorafgaan, moet de exploitant toelaten dat binnen en buiten de lokalen berichten van vernieuwing van de concessie geplaatst worden en dat de lokalen en ruimten bezichtigd kunnen worden op dagen en uren door het AGB aan te duiden, dit - zo mogelijk - in overleg met de exploitant.

Artikel 20

Het is wel verstaan dat na afloop van de normale exploitatietermijn zoals bepaald in huidige lastvoorwaarden of op het ogenblik waarop de overeenkomst om welke reden ook een einde neemt, het zogenaamde handelsfonds, cliënteel, goodwill of ander immaterieel goed dat door de exploitant werd opgebouwd of verworven is als verbonden aan de exploitatie van de cafetaria, van rechtswege door het

AGB (als eigenaar van de gebouwen) wordt verworven, zonder dat de exploitant aanspraak kan maken op om het even welke schadeloosstelling of vergoeding voor overname.

Artikel 21 - Beëindiging van rechtswege

De exploitatieovereenkomst vervalt van rechtswege en zonder enige gerechtelijke aanmaning of ingebrekestelling, in volgende gevallen:

- a) indien blijkt dat de exploitant of zijn aangestelde(n) door woorden, lasten of daden, de exploitatie van de inrichting zouden benadelen of trachten te benadelen. Het wanbeheer van de personeelsleden komt ter verantwoording van de exploitant.
- b) bij wanbetaling van twee stortingen van de vastgestelde exploitatievergoeding.
- c) bij faillissement of kennelijk onvermogen van de exploitant, wanbeheer, gebrek aan onderhoud, waardevermindering of achteruitgang van de uitbating die aan nalatigheid, verzuim of ernstige tekortkomingen van de exploitant of zijn aangestelde(n) te wijten zijn, of wanneer zonder toestemming door de exploitant de aard van de ter beschikking gestelde lokalen en/of ruimten wordt gewijzigd.
- d) bij weigering alle bewijsstukken of kwijtschriften voor te leggen waarvan sprake in huidige lastvoorwaarden.
- e) het overdragen van de exploitatie aan derden zonder de toestemming van het AGB;
- f) inbreuk op bestaande wetgevingen en reglementen waardoor de cafetaria hetzij door de hogere overheid, hetzij door de rechtbank zou gesloten worden. De tekortkomingen, zoals hierboven vermeld, zullen worden vastgesteld door middel van een proces-verbaal, op vordering van het AGB. Dit wordt bij aangetekend schrijven aan de exploitant medegedeeld.

In alle gevallen voorzien bij dit artikel wordt de verbreking van de exploitatie-overeenkomst betekend bij een ter post aangetekend schrijven.

In voorkomend geval zal door de exploitant schadevergoeding verschuldigd zijn en/of verbeuring van de waarborgsom.

Artikel 22 - Bijkomende kosten

Alle onkosten die betrekking hebben op deze overeenkomst, ondermeer zegel- en registratiekosten, zijn ten laste van de exploitant.