

Bestek Concessie van Openbare Diensten
Concessie voor de uitbating van het Oud Gemeentehuis Vlezenbeek
Uitbating van een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drinkgelegenheid

Vorbehouden concessie
De toegang tot de plaatsingsprocedure en de uitvoering van de concessie wordt vorbehouden aan ondernemers/instellingen die de maatschappelijke integratie van personen met een beperking tot doel hebben.

Opdrachtgevend bestuur
Gemeentebestuur Sint Pieters Leeuw
Pastorijstraat 21
1600 Sint Pieters Leeuw

Inhoudstafel bestek voorbehouden concessie oud gemeentehuis Vlezenbeek

1. Inleiding
2. Beschrijving van de opdracht
3. Toegangsrecht : voorbehouden concessie
4. Identiteit van de opdrachtgever
5. Wijze van gunnen - wettelijke bepalingen
6. Vorm en inhoud van de offerte
7. Indiening van de offerte
8. Opening van de offerte
9. Gunningscriteria
10. Prijsherziening
11. Keuze van de offerte
12. Waarborg
13. Duur
14. Betaling
15. Samenwerking, toezicht en controle
16. Voorwerp en beschrijving van het onroerend goed
17. Staat van bevinding
18. Bestemming
19. Uitrusting
20. Werken
21. Lasten
22. Onderhoud en herstellingen
23. Aansprakelijkheden en verzekering
24. Overdracht van concessie
25. Nederlandstalig karakter en non-discriminatie
26. Schadebeding
27. Beëindiging en verbreking van de concessie
28. Geschillenbeslechting

Bijlagen	Bijlage 1 : Inschrijvingsformulier voor de opdracht
	Bijlage 2 : Ontwerp concessieovereenkomst
	Bijlage 3 : Checklist bij de offerte te voegen documenten
	Bijlage 4 : Concessievergoeding
	Bijlage 5 : Lijst met geplande investeringen
	Bijlage 6 : Concept en uitbatingsplan

1. Inleiding

Voorliggend lastenboek geeft toelichting bij de procedure voor het toewijzen van de concessie voor de uitbating van een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drinkgelegenheid in het Oud Gemeentehuis van Vlezenbeek.

Dit lastenboek is uitgegeven om geïnteresseerde partijen de kans te geven een offerte in te dienen voor bovenvermelde opdracht.

De gemeente behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van dit lastenboek, zonder afbreuk te doen aan de toepassing van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. Daartoe zullen de inschrijvers uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke aanpassingen, afwijkingen of aanvullingen.

2. Beschrijving van de opdracht

Voorbehouden Concessie voor de uitbating van het Oud Gemeentehuis Vlezenbeek.

Uitbating van een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drinkgelegenheid.

Plaats : Oud Gemeentehuis Vlezenbeek , Gemeenteplein 1, 1602 Vlezenbeek

Het Oud Gemeentehuis wordt een ontmoetingsplaats voor iedere inwoner van Sint Pieters Leeuw en draagt bij tot het lokaal gemeenschapsleven.

Het Oud Gemeentehuis wordt een plek waar eenieder elkaar kan ontmoeten.

Om bij te dragen aan het inclusieve karakter van de uitbating wordt ervoor gekozen om de opdracht voor te behouden aan ondernemers/instellingen die de maatschappelijke integratie van personen met een beperking tot doel hebben.

3. Toegangsrecht : Voorbehouden concessies

De toegang tot de plaatsingsprocedure en de uitvoering van de concessie wordt voorbehouden aan ondernemers/instellingen die de maatschappelijke integratie van personen met een beperking tot doel hebben.

Ten minste dertig procent van de helper betrokken bij de uitvoering van de opdracht zijn personen met een beperking. Deze 30% regel is een absolute minimumvereiste (ondergrens die steeds moet worden gerespecteerd).

Om toegang te hebben tot de procedure en om in aanmerking te komen voor de uitvoering van de opdracht moet de betrokken onderneming/instelling aan volgende voorwaarde voldoen : de betrokken onderneming/instelling dient in zijn offerte aan te tonen dat bij de uitvoering van de opdracht minstens 30% van de betrokken "werknemers/helpers" zal bestaan uit personen met een beperking .

De inschrijver dient in zijn offerte aan te tonen hoe hij aan deze voorwaarde gedurende de uitvoeringsfase zal voldoen. De inschrijver maakt de nodige documenten over aan de aanbestedende overheid die uitgaan van de bevoegde overheidsinstantie waarin het profiel van de opgegeven "werknemer/helpers " met een beperking wordt geattesteerd (bv attest van het Directiegeneraal personen met een beperking)

4. Identiteit van de opdrachtgever

Gemeentebestuur Sint Pieters Leeuw, Pastoriestraat 21, 1600 Sint Pieters Leeuw

Toezichthoudende overheid en eigenaar : Gemeentebestuur Sint Pieters Leeuw

5. Wijze van gunnen – wettelijke bepalingen

De procedure betreft een openbare oproep tot mededinging. Deze concessie van openbare diensten zal mogen worden uitgevoerd door de inschrijver die voldoet aan de voorwaarden van dit bestek en de meest voordelige offerte heeft ingediend.

De inhoud van de offerte zal op basis van de vermelde gunningscriteria beoordeeld worden.

Na het indienen van een eerste offerte kan men verdere onderhandelingen aanknopen met één of meerdere inschrijvers of men kan op basis van de eerste offerte een keuze maken.

Onderhavige procedure gebeurt met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, het transparantiebeginsel, de eerlijke mededinging en gelijkheid.

De inschrijvers worden er uitdrukkelijk op gewezen dat op onderhavige opdracht de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, evenals de uitvoeringsbesluiten niet van toepassing zijn, daar het niet gaat om een opdracht voor aanneming van werken, leveringen of diensten, maar wel om een concessie van diensten. Onderhavige opdracht valt evenmin onder toepassing van de Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten aangezien de waarde van de concessie het bedrag van 5.350.000 euro niet overschrijdt (art. 3 Wet 17 juni 2016).

Onderliggend lastenboek werd goedgekeurd in **de gemeenteraad van 27 mei 2021**.

Deze opdracht werd vervolgens aangekondigd in :

- ✓ Op de website : <https://www.sint-pieters-leeuw.be>
- ✓ Op de facebookpagina van de gemeente Sint Pieters Leeuw
- ✓ Digitale publicatie bij minstens één lokale pers

6. Vorm en inhoud van de offerte

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands en vult de bijlagen in die deel uitmaken van het bestek. Indien hij de opgevraagde gegevens op andere documenten overmaakt dan op de voorziene bijlagen, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met de opgevraagde gegevens.

Alle documenten opgesteld of vervolledigd door de inschrijver of zijn gevolmachtigde zijn gedateerd en door hem ondertekend. Als de ondertekening gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt bij de offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een afschrift van zijn volmacht.

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

Prijzen moeten steeds opgegeven worden in euro.

Verplichte opbouw en indeling van de offerte

In de offerte van de inschrijver komen volgende elementen, die zeer duidelijk worden omschreven, minimaal aan bod :

- 1 : Het inschrijvingsformulier met de identificatiegegevens van de inschrijver en ondertekening door een rechtsgeldige vertegenwoordiger van de inschrijver
- 2 : Het voorstel van de jaarlijkse concessievergoeding
3. Lijst met geplande investeringen (omschrijving, aantallen, raming van de prijs) voor de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheid,
4. Concept en uitbatingsplan voor de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheid,

Het staat de inschrijvers vrij om hun offerte aan te vullen met alle andere informatie die zij nuttig achten.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om van een inschrijver nadere aanvulling of verduidelijking te verlangen ten aanzien van de door hem ingediende offerte.

De aanbestedende overheid behoudt zich eveneens het recht voor offertes waaraan voorwaarden / voorbehouden verbonden zijn, buiten beschouwing te laten.

7. Indienen van de offerte

De offerte wordt in een gesloten envelop gestoken waarop het volgende wordt vermeld : Concessie Oud Gemeentehuis Vlezenbeek. De omslag moet geadresseerd zijn aan : Gemeentebestuur Sint Pieters Leeuw, ter attentie van Yolente Delaunoy, Pastorijsstraat 21, 1600 Sint Pieters Leeuw.

De offerte moet het bestuur bereiken **ten laatste op 3 september 2021** hetzij bij aangetekend schrijven, hetzij door afgifte aan de onthaalbalie op bovenvermeld adres. (datum poststempel of datum gegeven door onthaalmedewerker of andere persoon geldt als bewijs).

8. Opening van de offertes

De biedingen zullen worden geopend **op 6 september 2021 om 10u** in aanwezigheid van volgende personeelsleden van de aanbestedende overheid : Yolente Delaunoy, Projectbeheerder Technische Zaken, Tom Paradaens, Afdelingshoofd Welzijn en Anne Wauters, Juriste.

Er is geen publieke opening van de offertes.

9. Gunningscriteria

De offertes zullen beoordeeld worden aan de hand van volgende opgesomde beoordelingscriteria, rekening houdend met de verplichte elementen, en met elk hun eigen weging :

Prijs (40 punten)

Maandelijkse concessievergoeding (maximum 40 punten)

Plan van aanpak (60 punten)

Concept en uitbatingsplan van de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet – en drinkgelegenheid inclusief vermelding van de openingsuren , drank en

versnaperingenlijst en de gemeenschapsgerichte doelstellingen (maximum 60 punten)

De opdracht zal worden toegewezen aan de inschrijver welke volgens de evaluatie van al deze criteria de voordeligste regelmatige offerte, vanuit het oogpunt van de aanbestedende overheid, heeft ingediend.

Deze criteria zullen door de aanbestedende overheid als volgt worden beoordeeld :

Maandelijkse concessievergoeding (maximum 40 punten)

De inschrijvers dienen een jaarlijkse concessievergoeding voor te stellen over de looptijd van 9 jaar dewelke zij ter betaling aanbieden voor de verlening van de concessie.

Indien men de concessievergoeding wijzigt gedurende de looptijd van de concessie wordt bij de beoordeling rekening gehouden met de gemiddelde concessievergoeding over de looptijd van 9 jaar.

De gemiddelde concessievergoedingen van elke inschrijver worden opgeteld. Nadien zal het hoogste concessiebedrag van de inschrijvingen gedeeld worden door het totaalbedrag van alle inschrijvers. Om tot het puntenaantal van elke inschrijver te komen, wordt het bedrag vermenigvuldigd met het hoogste bedrag van de inschrijvingen/het totaal bedrag van alle inschrijvers.

Formule : bedrag inschrijver (hoogste bedrag van de inschrijvingen/het totaal bedrag van alle inschrijvers voor dit criterium) = het aantal punten op dit criterium

Concept en uitbatingsplan eet – en drinkgelegenheid (maximum 60 punten) met vermelding van :

De inschrijver voegt bij zijn offerte een nota waarin deze zijn plan van aanpak en visie m.b.t. de gemeenschapsgerichte doelstelling van de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheid toelicht. Naast deze nota verwacht de concessiegever ook een duidelijke schets van hoe de inrichting wordt gezien .

De concessiegever beoordeelt dit criterium in het licht van de ambities van de concessiegever zoals die blijken uit het ontwerp van de concessieovereenkomst.

Elementen die in aanmerking kunnen worden genomen voor de beoordeling betreffen dan ook onder meer de garanties die de inschrijvers bieden inzake het bevorderen van het gemeenschapsleven. (maximum 30 punten)

Dit criterium wordt als volgt beoordeeld :

Uitstekend :30

Goed : 20

Zwak : 10

Onvoldoende : 0

De openingsuren (maximum 15 punten)

De inschrijver baat een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats uit met eet- en drankgelegenheid die tijdens de openingsuren toegankelijk is voor het grote publiek. Bezoekers kunnen ook enkel een drankje nuttigen.

Bij de beoordeling van de openingsuren zal gekeken worden naar het aantal openingsuren (kwantitatieve benadering) als eveneens gekeken worden naar de mate waarin de werkende inwoner hier terecht kan, opening tijdens avond – of weekend dag (kwalitatieve benadering).

Dit criterium wordt als volgt beoordeeld :

Uitstekend : 15

Goed : 10

Zwak : 5

Onvoldoende : 0

Drank en versnaperingenlijst (maximum 15 punten)

De inschrijver voegt bij zijn offerte een lijst met dranken en versnaperingen die hij zal serveren. Hij vermeldt ook de prijzen in zijn lijst.

De aanbestedende overheid wenst kwaliteitsvolle producten aan te bieden aan een marktconforme prijs.

De aanbestedende overheid wenst de kaart van de streekproducten en korte keten te trekken

Dit criterium wordt als volgt beoordeeld :

Uitstekend : 15

Goed : 10

Zwak : 5

Onvoldoende : 0

10. Prijsherziening

De concessievergoeding wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

nieuwe concessievergoeding =	$\frac{\text{basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$
------------------------------	--

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is voor het jaar 2025. De basisindex is het indexcijfer van 1 januari 2022.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand januari van het jaar van de aanpassing.

11. Keuze van de offerte

De aanbestedende overheid kiest de offerte die het best scoort rekening houdend met de gunningscriteria. Door de indiening van zijn offerte aanvaardt de inschrijver de clausules van het

bestek. Voor zover tijdens het onderzoek van een offerte door de aanbestedende overheid wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van het bestek, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om hetzij als substantieel onregelmatig af te wijzen hetzij verduidelijking te vragen aan de inschrijver.

12. Waarborg

Tot waarborg van de goede nakoming van zijn verbintenissen dient de concessienemer voor de aanvang van de concessie aan de opdrachtgevende overheid een bankwaarborg te stellen ter waarde van € 5.000. De concessienemer zal de gestelde bankgarantie terugkrijgen bij het einde van de overeenkomst indien wordt vastgesteld dat de concessienemer alle verplichtingen is nagekomen.

13. Duur

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 9 jaar.

Zij neemt een aanvang ten vroegste na de oplevering van de door de aanbestedende overheid uit te voeren werken. De vermoedelijke datum van oplevering van de door de aanbestedende overheid uit te voeren werken is voorzien op 1 mei 2022.

Deze datum is geen vaststaande datum. De concessiegever is niet gebonden aan een startdatum en kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor het niet behalen van de vermoedelijke startdatum om welke reden ook en is hiervoor geen schadevergoeding verschuldigd.

Na de oplevering van de werken wordt de concessienemer door de concessiegever per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht dat het pand hem ter beschikking kan worden gesteld en de startdatum van de concessie in onderling akkoord kan worden vastgesteld. De concessie start ten vroegste bij de oplevering van de door de aanbestedende overheid uitgevoerde werken en ten laatste drie maanden na de oplevering van door de overheid uitgevoerde renovatiewerken en de kennisgeving hiervan aan de concessienemer.

De eerste betaling van de concessievergoeding gebeurt bij de startdatum of de maand van de ingebruikname van het goed.

De concessie eindigt van rechtswege - zonder dat enige opzeg vereist is - 9 jaar na de aanvangsdatum. Zij kan niet stilzwijgend verlengd worden.

Het is mogelijk om in onderling overleg de concessie éénmalig te verlengen voor 1, 2 of 3 jaar. Indien de concessienemer van de éénmalige verlenging wenst gebruik te maken, is hij verplicht hiervoor ten minste zes maanden voor het verstrijken van de lopende concessieperiode bij de concessiegever per aangetekend schrijven een aanvraag in te dienen. In geval van akkoord door de concessiegever, dienen partijen in onderlinge overeenstemming een nieuwe termijn voor de verlenging van de concessieovereenkomst te bepalen, met een maximum van 3 jaar.

14. Betaling

De concessie wordt verleend tegen betaling van een maandelijkse concessievergoeding. De inschrijver geeft hiervoor een prijs op via de bijgevoegde bijlage.

De concessievergoeding wordt vooraf betaald uiterlijk de 1ste van elke maand op rekeningnummer xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx van de concessiegever met vermelding van “concessie oud gemeentehuis Vlezenbeek”. De eerste betaling van de concessievergoeding gebeurt bij de start van de maand van de ingebruikname van het goed.

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

15. Samenwerking , toezicht en controle

De concessiegever wenst dat het “Oud Gemeentehuis” een inclusieve ontmoetingsplaats wordt voor iedere inwoner van Sint Pieters Leeuw en kan bijdragen tot het lokale gemeenschapsleven. De inschrijver beschrijft in zijn offerte hoe hij deze doelstellingen wenst te verwezenlijken.

Gelet op het lokaal belang verklaart de inschrijver zich akkoord om minimaal één keer per jaar op uitnodiging van de concessiegever aan de concessiegever een toelichting te geven omtrent de uitbating van de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheid (openingsuren, aantal bezoekers, ...) en georganiseerde activiteiten die zijn doorgegaan en een toelichting bij de gerealiseerde cijfers (omzet, winst-verliescijfer, ...) en het aankoopbeleid ten aanzien van lokale handelaars.

Daarnaast is de concessiegever steeds gerechtigd om zich in de geconcedeerde lokalen te begeven ten einde er controle uit te oefenen op de strikte naleving van de bepalingen van de concessie.

16. Voorwerp en beschrijving van het onroerend goed

De gemeente geeft in concessie aan de concessienemer, die aanvaardt, het volgende goed: het voormalige gemeentehuis van Vlezenbeek, gelegen te Gemeenteplein 1, 1602 Vlezenbeek.

Elke geïnteresseerde inschrijver kan de lokalen die ter beschikking worden gesteld ter plaatse gaan bekijken en de plannen van de geplande renovatiewerken inkijken.

Hij richt hiervoor een aanvraag tot :

Yolende Delaunoy, Projectbeheerder Technische Zaken, Pastorijstraat 21, 1600 Sint Pieters Leeuw

Mailadres : Yolende.Delaunoy@sint-pieters-leeuw.be

Telefoon : 02/371.63.56

17. Staat van bevinding

Er zullen in aanwezigheid van beide partijen, op tegensprekelijke wijze door een deskundige op gemeenschappelijke kosten van concessiegever – en nemer, op twee momenten een staat van bevinding en een inventaris worden opgemaakt met name bij de start en op het einde van de concessie.

Bij het einde van de concessie gebeurt de plaatsbeschrijving nadat de concessienemer de plaatsen volledig heeft ontruimd en uiterlijk op de laatste dag van de concessieovereenkomst.

De concessienemer verbindt er zich toe het goed bij het einde van de concessie in dezelfde staat of beter achter te laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessienemer niet aansprakelijk is.

De uitbater heeft bij het einde van de overeenkomst geen recht op een overnameprijs, noch voor de zogenaamde commerciële waarde van de zaak, noch voor eventueel verplicht over te nemen eigen investeringen, overeenkomstig het recht van natrekking.

18. Bestemming

De concessie wordt toegestaan voor het uitbaten van een eet- en drinkgelegenheid. De beschrijving van de bestemming wordt voor het overige vastgelegd zoals bepaald in de offerte van de concessienemer.

De concessienemer verbindt er zich toe de bestemming van de goederen te eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessienemer mag geen wijziging van de bestemming van de in concessie gegeven goederen gebeuren.

De concessienemer mag met betrekking tot voornoemde goederen geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting oprichten, aanbrengen of uitvoeren zonder goedkeuring van de aanbestedende overheid en als dit niet noodzakelijk of nuttig is voor de realisatie van voornoemde bestemming.

19. Uitrusting

De inrichting van de drank- en eetgelegenheid gebeurt in gemeenschappelijk overleg tussen concessiegever en concessienemer. Het uiteindelijke beslissingsrecht over de inrichting en de investeringen blijft ten allen tijde bij de concessiegever.

Investeringen die door de concessienemer minimaal uitgevoerd worden zijn :

1. alle benodigdheden (frigo's, glazen, borden, losse toestellen zoals koffiemachine...) voor het semi professioneel uitbaten van de drank- en eetgelegenheid
2. alle benodigdheden (beamer, whiteboard...) voor het professioneel uitbaten van de vergaderlokalen
3. kassasysteem voor afrekening, conform de wettelijke bepalingen
4. losse meubels (tafels, stoelen...) voor de drank- en eetgelegenheid
5. internet, telefonie
6. inrichten van de keuken : semi professionele inrichting van de keuken en kleine materiaal voor de keuken
7. sfeerinrichting
8. alle investeringen zoals voorgesteld in de offerte

De investeringen die de concessienemer op zich neemt , moeten steeds ter goedkeuring aan de concessiegever voorgelegd worden. De ontwerpovereenkomst vermeldt de minimaal uit te voeren investeringen.

Het aanbrengen of plaatsen van reclamepanelen, publiciteitsborden, .. zijn enkel toegelaten mits voorafgaande , schriftelijke toestemming van de concessiegever behoudens reclame binnen de drank- en eetgelegenheden voor producten die er verkocht worden.

Aan de buitengevel mag geen reclame worden aangebracht zonder voorafgaande toelating van de concessiegever. Het is verboden emblemen, versieringen , prenten.. op te hangen die een politiek en of religieus karakter hebben of in strijd zijn met de openbare orde of goede zeden.

20. Werken

Het is de concessienemer verboden infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de concessiegever, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden.

De concessiegever kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou voortkomen uit de door de concessienemer uitgevoerde werken, zelfs niet indien de concessiegever hiervoor de toelating zou verleend hebben.

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 zoals hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van de uitbating van de concessienemer zijn ten laste van de concessienemer.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken die door de concessienemer zijn aangebracht, zijn bij het einde van de overeenkomst van rechtswege en om niet verworven door de concessiegever in volle eigendom. De concessienemer kan geen enkel recht op vergoeding of schadeloosstelling doen gelden.

Niettemin is aan de concessiegever eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de concessienemer te vorderen, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden. In afwijking van deze regel is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzonder schriftelijke overeenkomst aan te gaan.

21. Lasten

Alle kosten voor verbruik van elektriciteit, gas, water, telefonie, kabeltelevisie, internetgebruik die ontstaan uit de concessie, zijn ten laste van de concessienemer en worden door hem betaald.

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie gegeven goederen, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessienemer worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessienemer.

Enkel de onroerende voorheffing valt ten laste van de concessiegever.

22. Onderhoud en herstellingen

De concessiegever verbindt er zich toe het genot van de in concessie gegeven lokalen en goederen te leveren, alsook de grote herstellingen te doen die nodig blijken voor zover deze voortvloeien uit normale slijtage en veroudering. Indien de grote herstellingen het gevolg zijn van beschadiging of vernieling staat de concessienemer zelf in voor de herstellingen.

Als grote herstellingen die door de concessiegever worden uitgevoerd worden beschouwd :

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

De concessienemer 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 de exploitatie van de zaak evenwel langer dan twee dagen onmogelijk zou worden, dan zal de concessievergoeding worden verminderd in evenredigheid met de termijn gedurende dewelke de zaak niet beschikbaar zou zijn én in evenredigheid met het niet beschikbare gedeelte ervan.

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

De groenaanleg op het perceel zal worden onderhouden door de concessiegever. Het gebouw is erkend als beschermd monument. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de klok op de toren en het klokmechanisme. Voor het onderhoud en eventuele herstellingen hiervan geeft de concessienemer steeds toegang aan de concessiegever of haar aangestelde, op afspraak.

De concessienemer is verplicht de in concessie gegeven lokalen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken.

Hij zal alle beschadigingen en vernielingen aan de in concessie gegeven lokalen of goederen melden aan de concessiegever binnen de 24 uur na de eerste vaststelling. Hij zal alle herstellingen op zijn kosten verrichten. De concessienemer wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van die schade die een gevolg is van het niet tijdig uitvoeren van de herstellingswerken.

Als herstellingen en onderhoud te laste van de concessienemer worden onder meer beschouwd (niet-exhaustief):

- alle onderhoudsherstellingen
onderhoud van de riolering
het onderhouden van de sanitaire inrichting
- de grote herstellingen, die normaal ten laste vallen van concessiegever, die veroorzaakt werden door de fout van de concessienemer of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is;
- reiniging en schoonmaak van de in concessie gegeven onroerende goederen;
- tijdsige herstelling van de apparaten, toestellen en meubilair

- alle installaties, buizen, apparatuur, die beschadigd werden tijdens de concessie vervangen, behalve indien de beschadiging te wijten is aan ouderdom of aan eigen gebrek
- het vernieuwen van gebroken ruiten
- het beschermen tegen vorst
- de sloten en de sleutels onderhouden en desnoods vervangen
- de elektrische installaties en schakelaars onderhouden
- de chauffage te onderhouden en het tweejaarlijks reinigingsattest en attest van verbranding voor te leggen aan de gebouwendienst
- het meubilair onderhouden en desnoods vernissen
- de binnenschilderwerken
- het vocht- en watervrij houden van het goed

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

De concessienemer is verantwoordelijk voor de eventuele keuringen van keukentoestellen of andere installaties.

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 het gebouw of aan technische installaties ten dienste van het gebouw zouden kunnen voordoen. De concessienemer kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen. De concessiegever verbindt er zich niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen (zie paragraaf...) te treffen om te verhelpen aan deze hinder en schade.

23. Aansprakelijkheden en verzekeringen

De concessiegever verbindt er zich toe voor de in concessie gegeven lokalen een brandverzekeringsspolis en burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten. De concessiegever verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringsspolis betreffende de in concessie gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessienemer.

De concessienemer is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand; De concessienemer sluit minstens een verzekering af voor het goed voor de volgende risico's: objectieve aansprakelijkheid brand & ontploffing (Wet 30 juli 1979), brand, ontploffing, waterschade en glasbreuk.

De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus onder meer rekening moeten houden met de aansprakelijkheid voor schade die de concessienemer zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen.

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

De concessienemer verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessienemer of de concessiegever.

Alleen de concessienemer is verantwoordelijk voor elke schade veroorzaakt aan of in de geconcedeerde lokalen ter gelegenheid van de exploitatie.

De concessiegever is niet aansprakelijk voor de schade die de concessienemer zou lijden door de schuld van de verbruikers, bezoekers of als gevolg van diefstal of inbraak of enige andere reden. De concessiegever heeft geen bewakingsplicht voor de in concessie gegeven lokalen of goederen.

De concessiegever is evenmin verantwoordelijk voor ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van onderhavige overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de concessienemer werkt.

24. Overdracht van concessie

Het is de concessienemer verboden de concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan, of het goed met enige hypotheek te bezwaren. De concessienemer sluit geen contracten af met derden die de concessiegever tot iets verbinden.

25. Nederlandstalig karakter – non discriminatie

De concessienemer respecteert het feit dat de het voormalig gemeentehuis van Vlezenbeek in een Vlaamse gemeente ligt. Concreet houdt dit in dat de kaart, affiches en alle andere opschriften enkel en alleen in het Nederlands voorzien worden. Voor toeristen, woonachtig in een anderstalige regio of staat kan men uiteraard wel een vreemde taal gebruiken. Alle inwoners woonachtig in het Vlaams Gewest worden – ongeacht hun moedertaal – verondersteld het Nederlands als communicatietaal te kennen en te gebruiken.

De concessienemer moet zich ten opzichte van de gebruikers van de infrastructuur onthouden van enigerlei vorm van discriminatie of uitsluiting of voorkeur om ideologische, religieuze en filosofische redenen. De concessienemer zal tegenover het publiek de meest hoffelijke en correcte houding aannemen.

26. Schadebeding

De concessiegever heeft, onverminderd wat bepaald is in het artikel m.b.t. de verbreking van de overeenkomst, het recht om, ingeval van overtreding van één van de bepalingen van deze overeenkomst door de concessienemer, van deze laatste een schadevergoeding te eisen, die hierbij conventioneel wordt vastgesteld op 250 euro per overtreding.

27. Beëindiging en verbreking van de concessie

De concessiegever heeft steeds het recht om van rechtswege, zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, de concessie te verbreken door middel van een aangetekend schrijven indien het openbaar belang dit eist of indien de concessienemer in gebreke blijft de voorwaarden van de concessie na te leven.

Worden onder meer als ernstige tekortkomingen aan de voorwaarden van deze concessieovereenkomst, die aanleiding kunnen geven tot verbreking, beschouwd :

- niet betalen van verschuldigde bedragen
- slecht onderhoud van de in concessie gegeven goederen
- het niet afsluiten van de nodige verzekeringen
- nalatigheid in de uitbating
- een significante afwijking van de bestemming zoals omschreven in het bestek en in de offerte
- niet deelname aan de jaarlijkse evaluatievergadering zodat een evaluatie van de te behalen doelstelling niet mogelijk is

Als de gemeente een ernstige fout vanwege de concessienemer vaststelt, dan is een voorafgaande ingebrekestelling noodzakelijk. De verbreking door de gemeente moet per aangetekende brief aan de concessienemer worden betekend.

Indien de concessienemer aansprakelijke kan gesteld worden voor de verbreking van de concessieovereenkomst, heeft de concessiegever recht op een schadevergoeding die gelijk is aan het totaal van twaalf maanden concessievergoeding die het einde van de concessie vooraf gingen.

De concessienemer kan de concessie te allen tijde opzeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van twaalf maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekend schrijven. Ingeval van opzeg door de concessienemer is deze geen opzegvergoeding verschuldigd aan de andere partij.

Indien beide partijen in onderling overleg de overeenkomst opzeggen voor het verstrijken van de overeengekomen duur, zal geen van beide partijen een schadevergoeding verschuldigd zijn.

28. Geschillenbeslechting

Geschillen naar aanleiding van de uitvoering van deze overeenkomst worden zo mogelijk in der minne geregeld. Gebeurlijke betwisting tussen beide partijen worden beslecht voor de bevoegde Nederlandstalige rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

De bijlagen

Bijlage 1 : Inschrijvingsformulier voor de opdracht met als voorwerp uitbating van het Oud Gemeentehuis Vlezenbeek

Dit formulier dient volledig te worden ingevuld en ondertekend door de inschrijver.

Voor de instelling of vennootschap (handelsnaam of naam) :

.....
.....

Rechtsvorm :

.....

Adres maatschappelijke zetel :

.....
.....

Ondernemingsnummer :

.....

Telefoon :.....

E-mail :

Contactpersoon :

Vertegenwoordigd door de ondergetekende :

1/Naam en voornaam :

.....

In hoedanigheid van :

Wettelijke woonplaats :

2/ Naam en voornaam :

.....

In hoedanigheid van :

Wettelijke woonplaats :

Voorbehouden concessie

Om toegang te hebben tot de procedure en om in aanmerking te komen voor de uitvoering van de opdracht moet de betrokken onderneming/instelling aan volgende voorwaarde voldoen : de betrokken onderneming/instelling dient in zijn offerte aan te tonen dat bij de uitvoering van de opdracht minstens 30% van de betrokken “werknemers/helpers” zal bestaan uit personen met een beperking . De inschrijver dient in zijn offerte aan te tonen hoe hij aan deze voorwaarde gedurende de uitvoeringsfase zal voldoen.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

De inschrijver maakt de nodige documenten over aan de aanbestedende overheid die uitgaan van de bevoegde overheidsinstantie waarin het profiel van de opgegeven “werknemer/helpers ” met een beperking wordt geattesteerd (bv attest van het Directiegeneraal personen met een beperking waaruit blijkt dat deze “werknemers” aan het bewuste profiel beantwoorden)

Volgende documenten worden door de inschrijver in bijlage overgemaakt :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd : de bijlagen, gedateerd en ondertekend, die luidens dit lastenboek moeten worden voorgelegd en die integraal deel uitmaken van deze offerte.

Jaarlijkse concessievergoeding

Lijst met geplande investeringen m.b.t. de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheden

Concept en uitbatingsplan m.b.t. de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheden

Gedaan te

Datum

De inschrijver,

Handtekening :

Naam en voornaam:

Functie :

Bijlage 2 : Ontwerp concessieovereenkomst voor openbare diensten – voormalige gemeentehuis Vlezenbeek

TUSSEN,

de **GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden de heer Jan Desmeth, burgemeester, en de heer Walter Vastiau, algemeen directeur,

Hierna: “de concessiegever” genoemd

EN,

(gegevens concessienemer)

Hierna: “de concessienemer” genoemd

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Art. 1 Voorwerp van de overeenkomst

De gemeente geeft in concessie aan de concessienemer, die aanvaardt, het volgende goed:
Het voormalige gemeentehuis van Vlezenbeek, gelegen te Gemeenteplein 1, 1602 Vlezenbeek.

Deze overeenkomst heeft tot voorwerp de uitbating van een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met een eet- en drinkgelegenheid.

De concessienemer verbindt er zich tot de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating van de eet-en drinkgelegenheid te verzekeren tijdens de duur van de overeenkomst.

De nota's opgesteld door de concessienemer en zoals gevoegd bij het inschrijvingsformulier concessie “oud gemeentehuis Vlezenbeek”, worden gevoegd bij deze overeenkomst en zullen er inherent deel van uitmaken als zijnde engagementen van de concessienemer ten aanzien van de concessiegever en ten aanzien van derden. De concessienemer verbindt er zich toe de investeringen, zoals omschreven in zijn inschrijving, te financieren.

Het ondertekenen van deze overeenkomst wordt beschouwd als de sluiting van de concessie.

Art.2 Bepalingen uit het bestek en toepasselijke wetgeving

De concessienemer aanvaardt alle bepalingen van het bestek. Dit bestek wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit, net als de offerte van de concessienemer.

Beide partijen erkennen dat op deze overeenkomst de Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten, evenals de uitvoeringsbesluiten niet van toepassing zijn, daar het in casu niet gaat om een opdracht voor aanneming van werken, leveringen of diensten, maar wel om een concessie van diensten. Onderhavige opdracht valt evenmin onder toepassing van de Wet van 17 juni

2016 betreffende de concessieovereenkomsten aangezien de waarde van de concessie het bedrag van 5.350.000 euro niet overschrijdt (art. 3 Wet 17 juni 2016).

Beide partijen erkennen dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft. Bij beëindiging van deze overeenkomst zal geen uitwinningvergoeding- of andere vergoeding worden toegekend .

Art. 3. Bestemming

De concessie wordt toegestaan voor het uitbaten van een sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met een eet- en drinkgelegenheid.

De beschrijving van de bestemming wordt voor het overige vastgelegd zoals bepaald in de offerte van de concessienemer. Deze offerte wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

De concessienemer verbindt er zich toe de bestemming van de goederen te eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessienemer mag geen wijziging van de bestemming van de in concessie gegeven goederen gebeuren.

De concessienemer mag met betrekking tot voornoemde goederen geen enkel bouwwerk, gebouw, werk of beplanting oprichten, aanbrengen of uitvoeren zonder goedkeuring van de aanbestedende overheid en als dit niet noodzakelijk of nuttig is voor de realisatie van voornoemde bestemming

Art. 4 Duur

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 9 jaar.

Zij neemt een aanvang op xxxxxx en eindigt van rechtswege - zonder dat enige opzeg vereist is - op xxxxxxxx. Zij kan niet stilzwijgend verlengd worden.

Het is mogelijk om in onderling overleg de concessie éénmalig te verlengen voor 1,2 of 3 jaar. Indien de concessienemer van de éénmalige verlenging wenst gebruik te maken, is hij verplicht hiervoor ten minste zes maanden voor het verstrijken van de lopende concessieperiode bij de concessiegever per aangetekend schrijven een aanvraag in te dienen. In geval van akkoord door de concessiegever, dienen partijen in onderlinge overeenstemming een nieuwe termijn voor de verlenging van de concessieovereenkomst te bepalen, met een maximum van 3 jaar.

Art.5 Staat van de goederen en plaatsbeschrijving

De concessienemer verklaart het goed bezichtigd te hebben, het voldoende te kennen en akkoord te gaan met de staat waarin het zich bevindt en ze als dusdanig te aanvaarden.

Er zullen in aanwezigheid van beide partijen, op tegensprekelijke wijze door een deskundige op gemeenschappelijke kosten van concessiegever – en nemer, op twee momenten een staat van bevinding en een inventaris worden opgemaakt met name bij de start en op het einde van de concessie.

Bij het einde van de concessie gebeurt de plaatsbeschrijving nadat de concessienemer de plaatsen volledig heeft ontruimd en uiterlijk op de laatste dag van de concessieovereenkomst.

De concessienemer verbindt er zich toe het goed bij het einde van de concessie in dezelfde staat of beter achter te laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessienemer niet aansprakelijk is.

De uitbater heeft bij het einde van de overeenkomst geen recht op een overnameprijs, noch voor de zogenaamde commerciële waarde van de zaak, noch voor eventueel verplicht over te nemen eigen investeringen, overeenkomstig het recht van natrekking.

Art. 6 Concessievergoeding

De maandelijkse concessievergoeding bedraagt: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

De concessievergoeding wordt vooraf betaald uiterlijk de 1ste van elke maand op rekeningnummer xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx van de concessiegever met vermelding van "concessie Oud Gemeentehuis Vlezenbeek".

De eerste betaling van de concessievergoeding gebeurt bij de start van de maand van de ingebruikname van het goed, en voor de eerste keer uiterlijk xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Art. 7 Prijsherziening

De concessievergoeding wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex.

nieuwe concessievergoeding =	$\frac{\text{basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$
------------------------------	--

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is voor het jaar 2025. De basisindex is het indexcijfer van 1 januari 2022.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand januari van het jaar van de aanpassing.

Art. 8 Samenwerking , toezicht en controle

De concessiegever wenst dat het "Oud Gemeentehuis" een inclusieve ontmoetingsplaats wordt voor iedere inwoner van Sint Pieters Leeuw en kan bijdragen tot het lokale gemeenschapsleven. De inschrijver beschrijft in zijn offerte hoe hij deze doelstellingen wenst te verwezenlijken.

Gelet op het lokaal belang verklaart de inschrijver zich akkoord om minimaal één keer per jaar op uitnodiging van de concessiegever aan de concessiegever een toelichting te geven omtrent de uitbating van de sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet- en drankgelegenheid (openingsuren, aantal bezoekers, ...) en georganiseerde activiteiten die zijn doorgegaan en een toelichting bij de

gerealiseerde cijfers (omzet, winst-verliescijfer, ...) en het aankoopbeleid ten aanzien van lokale handelaars.

Daarnaast is de concessiegever steeds gerechtigd om zich in de geconcedeerde lokalen te begeven ten einde er controle uit te oefenen op de stipte naleving van de bepalingen van de concessie.

Art. 9 Uitrusting

De inrichting van de drank- en eetgelegenheid gebeurt in gemeenschappelijk overleg tussen concessiegever en concessienemer. Het uiteindelijke beslissingsrecht over de inrichting en de investeringen blijft ten allen tijde bij de concessiegever.

Investeringen die door de concessienemer minimaal uitgevoerd worden zijn :

9. alle benodigdheden (frigo's, glazen, borden, losse toestellen zoals koffiemachine...) voor het semi professioneel uitbaten van de drank- en eetgelegenheid
10. alle benodigdheden (beamer, whiteboard...) voor het professioneel uitbaten van de vergaderlokalen
11. kassasysteem voor afrekening, conform de wettelijke bepalingen
12. losse meubels (tafels, stoelen...) voor de drank- en eetgelegenheid
13. internet, telefonie
14. inrichten van de keuken : semi professionele inrichting van de keuken en klein materiaal voor de keuken
15. sfeerinrichting
16. alle investeringen zoals voorgesteld in de offerte

De investeringen die de concessienemer op zich neemt , moeten steeds ter goedkeuring aan de concessiegever voorgelegd worden. De ontwerpovereenkomst vermeldt de minimaal uit te voeren investeringen.

Het aanbrengen of plaatsen van reclamepanelen, publiciteitsborden, .. zijn enkel toegelaten mits voorafgaande , schriftelijke toestemming van de concessiegever behoudens reclame binnen de drank- en eetgelegenheid voor producten die er verkocht worden.

Aan de buitengevel mag geen reclame worden aangebracht zonder voorafgaande toelating van de concessiegever. Het is verboden emblemen, versieringen , prenten.. op te hangen die een politiek en of religieus karakter hebben of in strijd zijn met de openbare orde of goede zeden.

Art. 10 Werken

Het is de concessienemer verboden infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de concessiegever, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden.

De concessiegever kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou voortkomen uit de door de concessienemer uitgevoerde werken, zelfs niet indien de concessiegever hiervoor de toelating zou verleend hebben.

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 zoals hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van de uitbating van de concessienemer zijn ten laste van de concessienemer.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken die door de concessienemer zijn aangebracht, zijn bij het einde van de overeenkomst van rechtswege en om niet verworven door de concessiegever in volle eigendom. De concessienemer kan geen enkel recht op vergoeding of schadeloosstelling doen gelden.

Niettemin is aan de concessiegever eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de concessienemer te vorderen, behoudens de bij de inschrijving voorgestelde werkzaamheden. In afwijking van deze regel is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzonder schriftelijke overeenkomst aan te gaan.

Art. 11 Lasten

Alle kosten voor verbruik van elektriciteit, gas, water, telefonie, kabeltelevisie, internetgebruik die ontstaan uit de concessie, zijn ten laste van de concessienemer en worden door hem betaald.

De concessiegever sluit de overeenkomsten af met de leveranciers van water, gas en elektriciteit. De concessienemer staat zelf in voor de aanvragen tot aansluiting voor telefonie, kabeltelevisie en internet en voor het afsluiten van deze overeenkomsten op zijn naam. De kosten voor aansluiting telefonie, kabeltelevisie en internet zijn volledig ten laste van de concessienemer. De concessiegever staat niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

De concessienemer is verplicht dagelijks het afval dat voorvloeit uit de uitbating en het afval dat door het publiek in de concessie gegeven lokalen wordt achtergelaten op te ruimen en gescheiden aan te bieden. Voor het ophalen van het afval dient de concessienemer zelf in te staan.

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, met uitzondering van de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie gegeven goederen, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessienemer worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessienemer.

Zo valt ondermeer de belasting op het openen van dranksluiterijen ten laste van de concessienemer, alsook de kosten voor de billijke vergoeding en SABAM

Enkel de onroerende voorheffing valt ten laste van de concessiegever.

Art. 12 Onderhoud en herstellingen

Onderhoud en herstellingen door de concessiegever. De concessiegever verbindt er zich toe het genot van de in concessie gegeven lokalen en goederen te leveren, alsook de grote herstellingen te doen die nodig blijken voor zover deze voortvloeien uit normale slijtage en veroudering. Indien de grote

herstellingen het gevolg zijn van beschadiging of vernieling staat de concessienemer zelf in voor de herstellingen.

Als grote herstellingen die door de concessiegever worden uitgevoerd worden beschouwd :

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

De concessienemer 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 de exploitatie van de zaak evenwel langer dan twee dagen onmogelijk zou worden, dan zal de concessievergoeding worden verminderd in evenredigheid met de termijn gedurende dewelke de zaak niet beschikbaar zou zijn én in evenredigheid met het niet beschikbare gedeelte ervan.

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

De groenaanleg op het perceel zal worden onderhouden door de concessiegever.

Het gebouw is erkend als beschermd monument. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de klok op de toren en het klokmechanisme. Voor het onderhoud en eventuele herstellingen hiervan geeft de concessienemer steeds toegang aan de concessiegever of haar aangestelde, op afspraak.

Herstellingen en onderhoud door de concessienemer. De concessienemer is verplicht de in concessie gegeven lokalen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken.

Hij zal alle beschadigingen en vernielingen aan de in concessie gegeven lokalen of goederen melden aan de concessiegever binnen de 24 uur na de eerste vaststelling. Hij zal alle herstellingen op zijn kosten verrichten. De concessienemer wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van die schade die een gevolg is van het niet tijdig uitvoeren van de herstellingswerken.

Als herstellingen en onderhoud te zijnen laste worden onder meer beschouwd (niet-exhaustief):

- alle onderhoudsherstellingen
onderhoud van de riolering
het onderhouden van de sanitaire inrichting
- de grote herstellingen, die normaal ten laste vallen van concessiegever, die veroorzaakt werden door de fout van de concessienemer of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is;
- reiniging en schoonmaak van de in concessie gegeven onroerende goederen;
- tijdige herstelling van de apparaten, toestellen en meubilair
- alle installaties, buizen, apparatuur, die beschadigd werden tijdens de concessie vervangen, behalve indien de beschadiging te wijten is aan ouderdom of aan eigen gebrek
- het vernieuwen van gebroken ruiten
het beschermen tegen vorst
- de sloten en de sleutels onderhouden en desnoods vervangen

- de elektrische installaties en schakelaars onderhouden
- de chauffage te onderhouden en het tweejaarlijks reinigingsattest en attest van verbranding voor te leggen aan de gebouwendienst
- het meubilair onderhouden en desnoods vernissen
- de binnenschilderwerken
- het vocht- en watervrij houden van het goed

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

De concessienemer is verantwoordelijk voor de eventuele keuringen van keukentoeestellen of andere installaties.

Verantwoordelijkheid van de concessiegever voor schade, hinder. 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 het gebouw of aan technische installaties ten dienste van het gebouw zouden kunnen voordoen. De concessienemer kan hiervoor geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen. De concessiegever verbindt er zich niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen (zie paragraaf...) te treffen om te verhelpen aan deze hinder en schade.

Art. 13 Aansprakelijkheden en verzekeringen

Verzekeringen aan te gaan door de concessiegever. De concessiegever verbindt er zich toe voor de in concessie gegeven lokalen een brandverzekeringsspolis en burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten.

Verzekeringen aan te gaan door de concessienemer. De concessiegever verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringsspolis betreffende de in concessie gegeven goederen een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessienemer.

De concessienemer is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand; De concessienemer sluit minstens een verzekering af voor het goed voor de volgende risico's: objectieve aansprakelijkheid brand & ontploffing (Wet 30 juli 1979), brand, ontploffing, waterschade en glasbreuk.

De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus onder meer rekening moeten houden met de aansprakelijkheid voor schade die de concessienemer zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen.

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

De concessienemer verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de

normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessienemer of de concessiegever.

Alleen de concessienemer is verantwoordelijk voor elke schade veroorzaakt aan of in de geconcedeerde lokalen ter gelegenheid van de exploitatie. De concessiegever is niet aansprakelijk voor de schade die de concessienemer zou lijden door de schuld van de verbruikers, bezoekers of als gevolg van diefstal of inbraak. De concessiegever heeft geen bewakingsplicht voor de in concessie gegeven lokalen of goederen.

De concessiegever is evenmin verantwoordelijk voor ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van onderhavige overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de concessienemer werkt.

Art. 14 Overdracht van concessie

Het is de concessienemer verboden de concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan, of het goed met enige hypotheek te bezwaren. De concessienemer sluit geen contracten af met derden die de concessiegever tot iets verbinden.

Art. 15 Nederlandstalig karakter – non discriminatie

De concessienemer respecteert het feit dat de het voormalig gemeentehuis van Vlezenbeek in een Vlaamse gemeente ligt. Concreet houdt dit in dat de kaart, affiches en alle andere opschriften enkel en alleen in het Nederlands voorzien worden. Voor toeristen, woonachtig in een anderstalige regio of staat kan men uiteraard wel een vreemde taal gebruiken. Alle inwoners woonachtig in het Vlaams Gewest worden – ongeacht hun moedertaal – verondersteld het Nederlands als communicatietaal te kennen en te gebruiken.

De concessienemer moet zich ten opzichte van de gebruikers van de infrastructuur onthouden van enigerlei vorm van discriminatie of uitsluiting of voorkeur om ideologische, religieuze en filosofische redenen. De concessienemer zal tegenover het publiek de meest hoffelijke en correcte houding aannemen.

Art. 16 Schadebeding

De concessiegever heeft, onverminderd wat bepaald is in het artikel m.b.t. de verbreking van de overeenkomst, het recht om, ingeval van overtreding van één van de bepalingen van deze overeenkomst door de concessienemer, van deze laatste een schadevergoeding te eisen, die hierbij conventioneel wordt vastgesteld op 250 euro per overtreding.

Art. 17 Beëindiging en verbreking van de concessie

De concessiegever heeft steeds het recht om van rechtswege, zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, de concessie te verbreken door middel van een aangetekend schrijven indien het openbaar belang dit eist of indien de concessienemer in gebreke blijft de de voorwaarden van de concessie na te leven.

Worden onder meer als ernstige tekortkomingen aan de voorwaarden van deze concessieovereenkomst, die aanleiding kunnen geven tot verbreking, beschouwd :

- niet betalen van verschuldigde bedragen
- slecht onderhoud van de in concessie gegeven goederen
- het niet afsluiten van de nodige verzekeringen
- nalatigheid in de uitbating
- een significante afwijking van de bestemming zoals omschreven in het bestek en in de offerte
- niet deelname aan de jaarlijkse evaluatievergadering zodat een evaluatie van de te behalen doelstelling niet mogelijk is

Als de gemeente een ernstige fout vanwege de concessienemer vaststelt, dan is een voorafgaande ingebrekestelling noodzakelijk. De verbreking door de gemeente moet per aangetekende brief aan de concessienemer worden betekend.

Indien de concessienemer aansprakelijke kan gesteld worden voor de verbreking van de concessieovereenkomst, heeft de concessiegever recht op een schadevergoeding die gelijk is aan het totaal van twaalf maanden concessievergoeding die het einde van de concessie vooraf gingen.

De concessienemer kan de concessie te allen tijde opzeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van twaalf maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekend schrijven. Ingeval van opzeg door de concessienemer is deze geen opzegvergoeding verschuldigd aan de andere partij. Indien beide partijen in onderling overleg de overeenkomst opzeggen voor het verstrijken van de overeengekomen duur, zal geen van beide partijen een schadevergoeding verschuldigd zijn.

Art. 18 Geschillenbeslechting

Geschillen naar aanleiding van de uitvoering van deze overeenkomst worden zo mogelijk in der minne geregeld. Gebeurlijke betwisting tussen beide partijen worden beslecht voor de bevoegde Nederlandstalige rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel.

Opgemaakt in twee exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben.

Sint-Pieters-Leeuw op xxxxxx

Voor de gemeente, de concessiegever,
Walter Vastiau
Algemeen directeur

Jan Desmedt
Burgemeester

Namens de concessienemer,

Bijlage 3 : Checklist bij de offerte te voegen documenten

	Bijgevoegd
Inschrijvingsformulier	Ja / nee
Jaarlijkse concessievergoeding (40 ptn))	Ja / nee
Concept en uitbatingsplan (60 punten) -De gemeenschapsgerichte doelstellingen (30 ptn) -Openingsuren (15 ptn) -Drank – en versnaperingenlijst (15 ptn)	Ja / nee

Bijlage 4 : jaarlijkse concessievergoeding (maximaal 40 punten)

Ondergetekenden dienen een offerte in voor de voorbehouden concessie voor uitbating van het Oud Gemeentehuis Vlezenbeek tegen een jaarlijkse concessievergoeding van :

.....(in cijfers)
.....
.....(in letters).

Bijlage 5 : Lijst met geplande investeringen

Geplande investeringen rekening houdend met het concept en het uitbatingsplan

Omschrijving product	Aantal	Totale geraamde kostprijs

Bijlage 6 : Concept en uitbatingsplan

Concept en uitbatingsplan sociaal inclusieve ontmoetingsplaats met eet – en drinkgelegenheid inclusief vermelding van de openingsuren , drank en versnaperingenlijst en de gemeenschapsgerichte doelstellingen