



Sportconcessieovereenkomst

Cafeteria SH Vordensteyn

TUSSEN

het Autonoom Gemeentebedrijf Schoten, bij afkorting "A.G.B.S." met zetel te 2900 Schoten, Verbertstraat 3, gekend onder ondernemingsnummer 0819.981.481, vertegenwoordigd door **naam**, voorzitter, en **naam**, **functie**, handelend in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van **(datum)**,

hierna genoemd "A.G.B.S."

EN

(naam) met zetel te **(postcode en stad, straat en nummer)**, gekend onder ondernemingsnummer **(ondernemingsnummer)**, hier vertegenwoordigd door de heer/mevrouw **(naam en functie)**,

hierna genoemd 'de concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt:

Voorafgaande toelichting

De gemeenteraad besliste in zitting van 29 september 2016 om – in uitvoering van de beheersovereenkomst tussen de gemeente Schoten en A.G.B.S., het beheer van haar sportinfrastructuur toe te vertrouwen aan A.G.B.S. Dit betekent dat A.G.B.S. de contractspartij en het aanspreekpunt is met betrekking tot deze overeenkomst.

Artikel 1: Voorwerp

A.G.B.S. geeft in concessie aan de concessiehouder, die aanvaardt,

- de horecaruimte in sporthal Vordensteyn, op de eerste verdieping, bestaande uit volgende ruimtes:
 - horecazaal: 233 m²
 - vergaderzaal: 85,9 m²
 - wc: 2,8 m²
 - keuken: 20,7 m²
 - terras: 69,2 m²
 - berging 1: 38,7 m²
 - berging 2: 7,40 m²
- het appartement boven de horecaruimte, op de tweede verdieping, bestemming als woonst, bestaande uit volgende ruimtes:
 - traphal: 13 m²
 - gang: 9 m²
 - keuken: 8 m

- living: 45 m²
- nachthal: 9 m²
- wc: 2 m²
- badkamer: 4 m²
- berging: 3 m²
- slaapkamer 1: 15 m²
- slaapkamer 2: 9 m²
- slaapkamer 3: 15 m²

gekend op het kadaster onder Schoten, 2^e afdeling, sectie C, perceel nummer 402P,

hierna genoemd “het goed”

A.G.B.S. is verantwoordelijk voor het algemeen beheer en onderhoud van de parking van het sportcomplex. Dit omvat onder meer de verlichting, het onderhoud van het wegdek en groen, en de algemene signalisatie.

Artikel 2: Erfdienstbaarheden

De concessiehouder zal de lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed mochten bezwaren, gedogen en heeft het genot van de heersende erfdienstbaarheden die mochten bestaan, dit alles op eigen risico en zonder dat deze bepaling, aan wie ook, meer rechten zou kunnen verlenen dan deze gegrond op regelmatige titels of op de wet.

A.G.B.S. verklaart geen kennis te hebben van enige erfdienstbaarheid die het goed zou bezwaren.

Artikel 3: Bodemgesteldheid

Niet van toepassing.

Artikel 4: Bestemming

4.1 Hoofdbestemming

De concessiehouder verkrijgt het in artikel 1 omschreven goed in concessie voor horeca activiteiten.

De concessiehouder verkrijgt het exclusieve recht om dranken te leveren en te verkopen aan alle gebruikers en bezoekers van het volledige sportcomplex, inclusief bij vergaderingen, evenementen of andere activiteiten die buiten de horecaruimte plaatsvinden. De concessiehouder kan in samenspraak met verenigingen en het A.G.B.S. afwijkingen toestaan aan bijvoorbeeld verenigingen die activiteiten organiseren in het sportcomplex.

4.2 Algemene bepalingen

Het is de concessiehouder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toelating van A.G.B.S. deze bestemming te wijzigen of uit te breiden. Ingeval de concessiehouder zonder toestemming van A.G.B.S. de bestemming wijzigt of uitbreidt, is dit een grond tot de van rechtswege ontbinding van de concessieovereenkomst.

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen. Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. A.G.B.S. draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze

aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

Het in concessie gegeven goed wordt door A.G.B.S. voorzien van een volledig operationele keuken en horecazaal. Een gedetailleerde inventaris van het aanwezige meubilair en de professionele apparatuur (o.a. kookvuren, ovens, koelinstallaties, afwasmachine) wordt als bijlage bij de plaatsbeschrijvende staat gevoegd. De concessiehouder staat in voor het onderhoud en de eventuele vervanging van klein materiaal.

De concessiehouder legt de tarieven van alle consumpties ter goedkeuring voor aan A.G.B.S. De tarieven dienen marktconform te zijn en in verhouding te staan tot de geboden kwaliteit en de functie van de cafetaria als laagdrempelige voorziening voor de sportclubs. A.G.B.S. kan maximumprijzen vastleggen voor een basisassortiment.

4.3 Openingsuren en sluitingsdagen

De openingsuren van de horeca-activiteit worden vastgesteld door A.G.B.S., in functie van de openingsuren en de bezetting van het sportcomplex, en worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. De concessiehouder verbindt zich ertoe de uitbating te garanderen tijdens deze vastgelegde uren. Afwijkingen zijn enkel mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van A.G.B.S.

4.4 Plaatsing van automaten in onroerend goedcomplex

A.G.B.S. behoudt zich het recht voor om, in overleg met de concessiehouder, drank- en/of snackautomaten te plaatsen op strategische locaties binnen het sportcomplex. De opbrengsten uit deze automaten worden verdeeld volgens een aparte overeenkomst.

4.5 Audio- of videoapparatuur

De concessiehouder heeft het recht om, al dan niet tegen vergoeding, audio- en videoapparatuur (zoals projectoren, schermen en geluidsinstallaties) ter beschikking te stellen aan gebruikers van de vergaderzaal en andere huurders van ruimtes in het sportcomplex.

Artikel 5: Plaatsbeschrijvende staat – aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen. De kosten hiervan zijn ten laste van A.G.B.S. tenzij een externe deskundige deze plaatsbeschrijving opmaakt dan draagt elke partij de helft van de kosten.

Als de plaatsbeschrijving niet in aanwezigheid van beide partijen zou worden opgesteld en ondertekend, bezorgt A.G.B.S. aan de concessiehouder een ontwerp van plaatsbeschrijving.

De concessiehouder beschikt over een termijn van tien werkdagen na ontvangst van het ontwerp om opmerkingen te maken. Bij gebreke aan opmerkingen wordt de concessiehouder vermoed akkoord te gaan met het ontwerp en wordt de plaatsbeschrijving hem tegenstelbaar.

De concessiehouder verbindt er zich toe het in concessie gegeven goed te onderhouden en het bij het einde van de concessie terug te geven in de staat zoals deze uit de ingaande plaatsbeschrijving blijkt behoudens de door de concessiehouder met toestemming van A.G.B.S. uitgevoerde werken.

De concessiehouder is tegenover A.G.B.S. en tegenover derden aansprakelijk voor alle schade of hinder die door zijn handelen of nalaten wordt veroorzaakt. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)huurders of andere gebruikers van het goed, ongeacht of zij een recht of titel hebben.

De concessiehouder vrijwaart A.G.B.S. in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden.

Artikel 6: Termijn

6.1 Basistermijn en mogelijkheid tot verlenging

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 9 (negen) jaar die ingaat op (datum) en eindigt op (datum).

De concessie is mogelijk verlengbaar met maximum drie periodes van negen jaar, indien A.G.B.S. bij het verstrijken van bovenvermelde termijn het goed voor gelijkaardige doeleinden in huur wenst te geven en na een positieve evaluatie van de concessiehouder.

De concessiehouder dient zijn voornemen tot verlenging minstens zes maanden vooraf door middel van een (aangetekend) schrijven of door middel van een email gericht aan agb@schoten.be kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die dan worden vastgesteld.

De Wet op de handelshuur is op deze overeenkomst NIET van toepassing.

6.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

6.2.1 Onteigening

In geval van onteigening eindigt het recht van concessie op de dag waarop de overheid bezit neemt van het goed. In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de concessiehouder zou kunnen eisen van de onteigende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop het Lokaal Bestuur Schoten als onteigende recht heeft. De concessiehouder kan van het Lokaal Bestuur Schoten of A.G.B.S. geen enkele vergoeding vorderen.

6.2.2 Einde openbaar nut

Om reden van openbaar nut kan A.G.B.S. eenzijdig de bij onderhavige overeenkomst verleende concessie beëindigen of de voorwaarden ervan wijzigen. A.G.B.S. zal alsdan aan de concessiehouder een schadevergoeding verschuldigd zijn, waarvan het bedrag bij onderling akkoord tussen A.G.B.S. en de concessiehouder zal bepaald worden. Wanneer in onderling overleg geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt de schadevergoeding bepaald door een onafhankelijke deskundige, die in gemeen overleg tussen A.G.B.S. en de concessiehouder wordt aangesteld.

6.2.3 Faillissement, nietigverklaring en ontbinding

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de concessiehouder, heeft A.G.B.S. het recht een eind te maken aan het recht van concessie, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de concessiehouder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in onderhavige overeenkomst.

Artikel 7: Financiële verplichtingen

7.1 Basisvergoeding

De concessievergoeding bedraagt (bedrag) EUR exclusief btw per jaar. Op de betreffende concessievergoeding zal btw (21%) worden toegepast.

De vergoeding is betaalbaar bij voorbaat. A.G.B.S. factureert de vergoeding maandelijks aan de concessiehouder.

De concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

7.2 Indexering

A.G.B.S. kan de vergoeding eenmaal per jaar aanpassen op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst volgens de wettelijke formule:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in deze overeenkomst. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand voorafgaand aan de aanvangsdatum van het contract. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

7.3 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen stelt de concessiehouder een waarborg van (bedrag) EUR, gelijk aan zes maanden vergoeding.

De waarborg zal eveneens bij een eventuele progressieve opbouw van de vergoeding en/of op het einde van elke driejarige periode door de concessiehouder worden aangepast zodat hij opnieuw overeenstemt met het aantal maanden vergoeding bepaald in alinea 1 van dit artikel.

Ingeval A.G.B.S. de verstekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het in dit artikel vastgestelde bedrag of in toepassing van alinea 2 van dit artikel aangepast bedrag hernieuwen of aanvullen.

De concessiehouder stelt de waarborg door storting van een bedrag of bankwaarborg van (bedrag) EUR op de bankrekening van A.G.B.S. met rekeningnummer BE41 0910 1859 3010.

De waarborg wordt terugbetaald bij het einde van het recht van concessie, voor zover de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. De concessiehouder kan geen aanspraak maken op intresten.

Vóór de ondertekening van deze overeenkomst bezorgt de concessiehouder aan A.G.B.S. een financieel plan en een bankattest waaruit blijkt dat hij over voldoende middelen beschikt om de door hem op te richten constructies en/of uit te voeren investeringen op een kwalitatieve manier binnen de vooropgestelde timing uit te voeren of te laten uitvoeren. Deze documenten worden als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

7.4 Belastingen, lasten en kosten

De concessiehouder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het goed en aan de bestaande en op te richten constructies en de exploitatie ervan met inbegrip van de onroerende voorheffing.

De concessiehouder wordt verondersteld vóór aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van deze belastingen, taksen en kosten; hij kan deze in geen geval op A.G.B.S. verhalen en kan er geen recht op aanpassing van de vergoeding of van de contractvoorwaarden uit afleiden.

Voor zover btw verschuldigd is op enige vergoeding die voortvloeit uit deze overeenkomst, is deze volledig ten laste van de concessiehouder.

7.5 Nutsvoorzieningen

Alle kosten van gas, elektriciteit, brandstof, water, telefoon- en internetaansluiting en andere nutsvoorzieningen, met inbegrip van de kosten van huur, plaatsing, afsluiting of vervanging van de meters en eventuele kosten voor opname van de tellerstanden zijn ten laste van de concessiehouder.

Deze kosten worden aangerekend als volgt:

- Rechtstreekse facturatie aan de concessiehouder door de nutsmaatschappijen voor gas
- A.G.B.S. fungeert als contractspartij voor de elektriciteit en het water en vordert de kosten zelf terug van de concessiehouder op basis van tussenmeters. De berekeningswijze en stavingstukken worden op eerste verzoek aan de concessiehouder bezorgd

- | | |
|------------------------------|--------|
| ○ Tussenmeter elektriciteit: | 898296 |
| ○ Tussenmeter elektriciteit: | 17072 |
| ○ Tussenmeter water: | 49302 |
| ○ Tussenmeter water: | 034308 |

A.G.B.S. voorziet in een professionele internetverbinding en een openbaar wifi-netwerk in de horecaruimte, bestemd voor de bezoekers. De kosten voor de installatie en het maandelijkse abonnement zijn volledig ten laste van A.G.B.S..

7.6 Sancties bij laattijdige betaling

Bij laattijdige betaling van gelijk welk bedrag dat de concessiehouder op grond van deze overeenkomst verschuldigd is, is hij van rechtswege, zonder ingebrekestelling, verwijlntresten verschuldigd aan de rentevoet die wordt bepaald overeenkomstig art. 5 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

A.G.B.S. zal aanmaningskosten aanrekenen.

Bovendien heeft A.G.B.S. bij een ernstige betalingsachterstand het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

Artikel 8. Onderhoud en herstelling – veiligheidsvoorschriften - uitvoering werken

8.1. Huurders- en eigenaarsonderhoud gebouw

8.1.1 Huurdersonderhoud

De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud. Hij zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen.

De concessiehouder moet in zijn privaat deel alle onderhouds- en herstellingswerken aan het goed die te zijnen laste zijn, onmiddellijk en op zijn kosten en risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

Deze verplichting omvat in het bijzonder (niet-limitatieve opsomming):

- jaarlijks nazicht van de elektriciteits-, gas- en verwarmingsinstallaties door een vakman;
- keuring van de elektriciteitsinstallatie bij uitbreiding en/of wijziging van de installatie en bij een verzwaring van de aansluiting;
- jaarlijks nazicht van de gaswaterverwarmer;
- jaarlijks vegen van schouwen en reinigen van dakgoten;
- onderhoud van de sanitaire installaties (in het bijzonder ter voorkoming van verstoppingen en van bevrozing); onderhoud en herstelling van de huishoudelijke apparaten, met inbegrip van eventuele telecommunicatie- en domotica-infrastructuur;
- binnen- en buitenschilderwerken;
- vervanging van gebroken ruiten ook wanneer dit noodzakelijk is als gevolg van overmacht of toeval;
- ruimen van de beerput;
- plaatsen en onderhouden van omheiningen en afsluitingen;
- de concessiehouder is tevens gehouden, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is gangen, trappen, matten, straatdeur, straat, keldertrappen en keldergangen regelmatig te reinigen.

De hierboven genoemde taken moeten door de concessiehouder worden opgenomen tenzij A.G.B.S. deze werken laat uitvoeren en met de concessiehouder verrekenet via een provisie.

8.1.2 Eigenaarsonderhoud

A.G.B.S. staat in voor het eigenaarsonderhoud. Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt onder eigenaarsonderhoud verstaan:

- herstellingen en onderhoud van daken, gevels, ramen, rioleringen en technische leidingen;
- uitvoering van de werken nodig om de stabiliteit van het gebouw te garanderen, zoals herstellingen en onderhoud van funderingen;
- alle herstellingen nodig als gevolg van een normale slijtage door een normaal gebruik;
- de vervanging van meubilair dat onroerend is door bestemming en dat aanwezig was bij het afsluiten van deze overeenkomst; A.G.B.S. beslist over de noodzaak van vervanging en behoudt zich het recht voor daarvan af te zien;
- het verwijderen van dode bomen.

De concessiehouder zal A.G.B.S. onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling te haren laste is. Eventuele schade veroorzaakt door de laattijdige verwittiging valt ten laste van de concessiehouder.

Bovendien zal de concessiehouder A.G.B.S. en/of haar vertegenwoordiger in de gelegenheid stellen elk schadegeval te onderzoeken.

A.G.B.S. mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

8.2 (Brand)veiligheid

De concessiehouder treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het goed, de door hem opgerichte constructies en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van het gemeentelijk politiereglement. De concessiehouder vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De concessiehouder treft de nodige maatregelen om ingeval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen die door de brandweer daartoe werden aangeduid bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

De concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- Personen- en goederenliften
- Noodverlichting
- Meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren
- Brandwerende deuren
- Brandkleppen
- Keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI)
- Automatische gasdetectie/brandstofafsluiters
- Schoorsteen en rookkanalen

De concessiehouder bezorgt A.G.B.S. op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- Te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen
- Verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is

Als de concessiehouder werknemers tewerkstelt in het goed, leeft hij bovendien de bijkomende verplichtingen opgelegd door het Algemeen Reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) en de Codex over het welzijn op het werk na.

8.3 Verbouwings- en Inrichtingswerken

De concessiehouder verbindt zich ertoe een verzekering af te sluiten voor deze geplande werkzaamheden.

A.G.B.S. zal, na een gemotiveerd verzoek van de concessiehouder en na een gezamenlijke evaluatie van de noodzaak en haalbaarheid, instaan voor de uitvoering of coördinatie van aanpassingen of modernisering van de vaste keukenfaciliteiten. De kostenverdeling voor dergelijke werken wordt in onderling overleg en op basis van een offerte bepaald.

8.4 Goedkeuring werken

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste zijn van de concessiehouder, zal deze steeds vooraf de goedkeuring aan A.G.B.S. vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

8.5 Vergunningen voor werken

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunningen verkregen heeft.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. A.G.B.S. draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

8.6 Vrijwaringsplicht

De concessiehouder vrijwaart de eigenaar en A.G.B.S. in hoofdsom, intresten en kosten voor:

- alle risico's met betrekking tot door hem uitgevoerde werken;
- alle betwistingen die over de door hem uitgevoerde werken mochten ontstaan tijdens de uitvoering van de werken met om het even wie, zoals burens, huurders, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, en/of met de latere kopers van het goed of van kavels die deel uitmaken van het goed;
- de tienjarige aansprakelijkheid;
- de verborgen gebreken.

8.7 Gebruik gemeenschappelijke delen – lasten en kosten

De gemeenschappelijke ruimtes, hal en toiletten, niet behorend tot het voorwerp van de concessie, staan ter beschikking van de bezoekers van de cafetaria.

Huishoudelijk reglement

Het gebruik van de gemeenschappelijke delen moet gebeuren in goed nabuurschap en met respect voor de noden en behoeften van alle gebruikers ervan.

Het is de concessiehouder niet toegelaten, zonder dat de hiernavolgende opsomming beperkend is:

- was- of huishoudwaters of vchten van welke aard ook in de trapzalen te storten of uit te gieten;
- borstels, matten of textiel uit te kloppen of uit te stoffen in de trapzalen, behalve deze die onmiddellijk nodig zijn voor de reiniging van deze gangen als de concessiehouder daar zelf voor moet instaan;
- door ongewoon gebruik van de gemeenschappelijke delen, de andere gebruikers van het gebouw of de burens te hinderen;

- door lawaai de normale rust der andere gebruikers te storen.

A.G.B.S. zal indien nodig in overleg met de gebruikers een huishoudelijk reglement opstellen dat rekening houdt met de rechtmatige noden en behoeften van alle gebruikers van het gebouw.

Verantwoordelijkheid gemeenschappelijke delen

De concessiehouder zal gezamenlijk met zijn medegebruikers gehouden zijn tot vergoeding aan A.G.B.S. van de kosten voor herstelling van de schade, andere dan normale sleet, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke delen, zoals trapzalen, liften, buitengevels, aanplantingen, glaswerk, schrijnwerk, bezetting, elektriciteit, enz., tenzij het bewijs wordt geleverd dat een bepaalde bewoner of een derde verantwoordelijk is voor de schade.

Onverminderd de wettelijke bepalingen, verbindt de concessiehouder zich ertoe de geluidsproductie te beperken. Het geluidsniveau in de horecaruimte mag, met uitzondering van vooraf goedgekeurde evenementen, een niveau van 85 dB(A) LAeq,15min niet overschrijden. Het afspelen van muziek op het terras is niet toegestaan na 22.00 uur.

8.8 Indeplaatsstelling

Wanneer de concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft A.G.B.S. het recht om, op kosten en risico van de concessiehouder, de noodzakelijke handelingen zelf uit te voeren of te doen uitvoeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de concessiehouder een laatste termijn van minstens 14 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor A.G.B.S. of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

Artikel 9: Verzekeringen

9.1 Brandverzekering

In concessie gegeven gebouwen

A.G.B.S. staat in voor de verzekering van het in concessie gegeven onroerend goed (het 'gebouwriscio') tegen brand, ontploffing, waterschade en andere gebruikelijke risico's. De concessiehouder blijft verplicht zich te verzekeren voor zijn huurdersaansprakelijkheid, zijn inboedel en het verhaal van burens, en zal in zijn polis een clause van afstand van verhaal ten voordele van A.G.B.S. en haar verzekeraar opnemen.

9.2 Inboedel (Inhoud)

De eigenaar en A.G.B.S. zijn in geen geval aansprakelijk voor schade aan de inboedel. Indien de concessiehouder zijn inboedel wenst te verzekeren, dan moet deze polis voorzien in een afstand van verhaal ten voordele van de eigenaar en A.G.B.S..

9.3 Verzekering werken

Als de concessiehouder nieuwe constructies opricht op het goed, of indien hij renovatie-, restauratie of aanbouwwerken aan bestaande constructies uitvoert, sluit hij vóór de aanvang van de werken een "alle bouwplaats risicoverzekering" af, die beschadigingen aan de bouwwerken, schade aan de bestaande constructies en schade aan derden dekt. De concessiehouder zorgt ervoor dat de brandverzekering voor de bestaande constructies voldoende dekking blijft bieden tijdens de werken.

9.4 Burgerlijke aansprakelijkheid

De concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af, met een minimumdekking van 1,25 miljoen EUR.

9.5 Verplichte verzekeringen

De concessiehouder sluit, op zijn kosten, alle wettelijk verplichte verzekeringen met betrekking tot het goed (met inbegrip van eventuele door hem opgerichte constructies) en/of zijn activiteiten (vb. verplichte verzekering objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffingen).

9.6 Informatieplicht

De concessiehouder bezorgt A.G.B.S., vóór aanvang van de concessie en vervolgens op eerste verzoek van A.G.B.S.:

- attesten van de brand-, ABR-, en BA-polissen (indien van toepassing);
- bewijs van betaling van de premies.

Elk schadegeval moet onmiddellijk nadat het zich heeft voorgedaan, door middel van een schriftelijke kennisgeving worden gemeld aan A.G.B.S..

De sleutels van het in concessie gegeven goed worden de concessiehouder slechts overhandigd nadat hij A.G.B.S. een bewijs van brandverzekering heeft bezorgd.

9.7 Wijzigingen

A.G.B.S. behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van A.G.B.S. de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

Artikel 10: Handelingen waarvoor het akkoord van A.G.B.S. vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan A.G.B.S. en onverminderd het recht van A.G.B.S. om schadevergoeding te vorderen, door de concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van A.G.B.S.:

- overdracht van het recht van concessie;
- statutenwijziging;
- elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel 4 vermelde bestemming van het goed;
- onderconcessie of verhuring van het goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de bestemming zoals opgenomen in artikel 3.

Als de concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van A.G.B.S., heeft A.G.B.S. het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

De concessiehouder blijft in elk geval samen met de overnemer of de houder van het persoonlijk (zekerheids)recht hoofdelijk gehouden tegenover A.G.B.S. voor de betaling van de vergoeding en voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij A.G.B.S. uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de concessiehouder.

Artikel 11: Personeel

De concessiehouder mag zich voor de exploitatie laten bijstaan door personeel. Hij blijft te allen tijde verantwoordelijk tegenover A.G.B.S. voor alle overtredingen die door hen daarbij worden bedreven; hij

kan zich aan deze verantwoordelijkheid niet onttrekken onder voorwendsel dat de overtreding buiten zijn voorkennis of tegen zijn wil in werd gepleegd. Hij moet zich in regel stellen met alle wettelijke beschikkingen in verband met de tewerkstelling van personeel. Hij kan niet beschikken over het gemeentelijk personeel van het sportcomplex, noch voor het uitoefenen van zijn beroep, noch voor het onderhoud.

De concessiehouder en zijn personeel dienen te allen tijde een verzorgd voorkomen te hebben en de bezoekers op een klantvriendelijke en professionele manier te woord te staan in het Nederlands. Op eerste verzoek van A.G.B.S. legt de concessiehouder een bewijs van goed gedrag en zeden voor van het personeel dat in de uitbating wordt tewerkgesteld.

Artikel 12: Uithangborden – antennes

Het aanbrengen in en aan het goed van uithangborden, opschriften, reclame, en dergelijke, het hangen van enig voorwerp, verlichtingstoestel, tent, en dergelijke en de plaatsing van pylonen en antennes is enkel toegelaten na schriftelijke en voorafgaande toelating van A.G.B.S. en na het verkrijgen van de eventueel noodzakelijke stedenbouwkundige vergunning. A.G.B.S. behoudt zich het recht voor het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht.

Voor het plaatsen van deze opschriften en dergelijke in het kader van een occasioneel evenement, zal de concessiehouder tenminste 6 weken vóór aanvang van het evenement aan A.G.B.S. de toelating vragen.

Het aanbrengen van het logo van het Lokaal Bestuur Schoten of A.G.B.S. en andere PR aan en in de in concessie gegeven infrastructuur moet gebeuren volgens de regels van de huisstijl. In zijn communicatie zal de vereniging het Lokaal Bestuur Schoten en A.G.B.S. betrekken op zichtbare wijze.

A.G.B.S. kan aan derden de toelating verlenen om pylonen en antennes en aanverwante constructies te plaatsen en zal de concessiehouder hierover tijdig informeren. Derden moeten voor de plaatsing steeds een overeenkomst afsluiten met A.G.B.S.. A.G.B.S. stort aan de concessiehouder de helft van de vergoeding die in principe toekomt aan A.G.B.S..

Artikel 13: Concessie voor gelijkaardige bestemming

A.G.B.S. kan in de nabije omgeving infrastructuur voor een gelijkaardige bestemming verhuren, zonder dat de concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

Artikel 14: Plaatsbezoek

A.G.B.S. behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het in concessie gegeven goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken. De concessiehouder moet zich gedragen naar de aanwijzingen van de afgevaardigden van A.G.B.S. voor alle kwesties die buiten het beheer, werking en beleid van zijn exploitatie vallen.

Artikel 15: Gevolgen contractuele wanprestatie

In het kader van de in artikel 6.1 genoemde positieve evaluatie, is A.G.B.S. gerechtigd om de kwaliteit van de dienstverlening, de producten en de klantvriendelijkheid te meten. Dit kan onder meer gebeuren door de inzet van 'mystery guests'. De objectieve resultaten hiervan worden ter bespreking aan de concessiehouder voorgelegd.

Partijen verbinden zich ertoe om minimaal tweemaal per jaar, en telkens wanneer een van de partijen dit nuttig acht, samen te komen voor een overlegvergadering. Tijdens dit overleg worden de operationele werking, de kwaliteit, eventuele klachten en opportuniteiten tot verdere samenwerking constructief besproken. Van elke vergadering wordt een verslag opgesteld.

De concessiehouder houdt een register bij van alle ontvangen klachten en bezorgt dit maandelijks aan A.G.B.S. Ernstige of structurele klachten worden onmiddellijk gemeld en worden geagendeerd voor het periodiek overleg, waar partijen gezamenlijk en in alle transparantie naar een oplossing zoeken.

Indien de concessiehouder zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft A.G.B.S. onder meer de volgende rechten:

- Het recht om op kosten en risico van de concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 8.9 van de overeenkomst ('Indeplaatsstelling')
- Het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de concessiehouder een laatste termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven. Deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen
- Bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de concessiehouder heeft A.G.B.S. bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan de vergoeding (zoals van toepassing op het moment van de ontbinding) voor zes maanden, onverminderd het recht voor A.G.B.S. om eventuele hogere schade te bewijzen.

Artikel 16: Rechtsopvolging

De concessiehouder verbindt partijen, alsook hun rechtsopvolgers, ten welke titel ook.

Artikel 17: Aanplakking – bezoek

Gedurende de zes maanden die het einde van het recht van concessie voorafgaan en in geval van tekoopstelling van het goed, heeft A.G.B.S. het recht om twee berichten aan het goed uit te hangen en is de concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het goed ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag.

Artikel 18: Einde overeenkomst

Bij het beëindigen van de concessie zijn volgende regels van toepassing:

- De concessiehouder moet het goed volledig ontruimd en in een degelijke staat van onderhoud, rekening houdend met de ouderdomssleet aan de constructies, ter beschikking stellen van A.G.B.S.
- A.G.B.S. heeft de keuze de door de concessiehouder opgerichte constructies op de in concessie verleende grond ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessiehouder te laten afbreken. A.G.B.S. is bij overname van de constructies geen vergoeding verschuldigd
- A.G.B.S. kan eisen dat de concessiehouder op zijn kosten en risico de door hem aangebrachte verbouwingen verwijdert die niet met toestemming van A.G.B.S. werden uitgevoerd. Wanneer A.G.B.S. deze niet wenst te laten verwijderen, komen zij bij het einde van de concessieperiode

in volle eigendom toe aan het Lokaal Bestuur Schoten of A.G.B.S. zonder dat zij hiervoor enige vergoeding verschuldigd is

- De verbeterings- en verbouwingswerken door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode uitgevoerd met uitdrukkelijke toestemming van A.G.B.S. worden eigendom van de gemeente, zonder dat hiervoor enige vergoeding is verschuldigd en zonder dat A.G.B.S. verwijdering mag eisen
- De concessiehouder mag geen verontreiniging veroorzaken en dient bij de beëindiging van de concessie elke door zijn toedoen aanwezige vervuiling of gevaarlijke stof op zijn kosten en risico te verwijderen; de concessiehouder is eveneens aansprakelijk voor vervuiling die wordt vastgesteld na het beëindigen van de concessie en die aan hem kan worden toegeschreven

Artikel 19: Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clause de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clause te onderhandelen ter vervanging.

Artikel 20: Registratie en verklaring pro fisco

De concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst. Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe het opmaken van deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de concessiehouder. De concessiehouder zal A.G.B.S. vrijwaren in hoofdsom, kosten en intresten voor elke vordering die in dit verband tegen A.G.B.S. zou worden ingesteld.

De partijen verklaren voor de heffing van de registratierechten de niet in getallen uitgedrukte last met betrekking tot deze overeenkomst te schatten op 5% van de jaarlijkse vergoeding.

Artikel 21: Geschillen en betwistingen

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen bevoegd.

Artikel 22: Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

A.G.B.S., Verbertstraat 3 te 2900 Schoten;

de concessiehouder: (adres)

De partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen.

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt onder voorbehoud van vermelding in artikel 6.1, het volgende e-mail adres:

- voor A.G.B.S.: agb@schoten.be
- voor de concessiehouder: (e-mailadres)

Aangezien deze concessieovereenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt slechts één (digitaal) exemplaar van de overeenkomst opgemaakt.

Opgemaakt te Schoten op (datum)

Voor de concessiehouder

Naam ondertekenaar

Contactpersoon concessiehouder:

e-mailadres contactpersoon:

GSM contactpersoon

Voor A.G.B.S.

Voorzitter

Functie