

Lokaal bestuur Vorseelaar

Concessieovereenkomst exploitatie site Schranshoeve

Opdrachtgevend bestuur:
Lokaal bestuur Vorseelaar
Markt 14
2290 Vorseelaar
tel. 014 50 11 01
info@vorseelaar.be

Tussen de ondergetekenden

de gemeente Vorselaar, vertegenwoordigd door de gemeenteraad , voor wie optreden Simon Dens, burgemeester (cfr. delegatiebesluit van Bea Landuyt, voorzitter van de gemeenteraad) en Elly Beirinckx, algemeen directeur, handelend in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van XXX

hierna "de concessiegever" " genoemd;

en

XXXX , vertegenwoordigd door XXXX

hierna de "cessionaris" genoemd.

Is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1 : Voorwerp en beschrijving van de goederen

De concessiegever stelt voor de uitbating van de site Schranshoeve ter beschikking aan de concessionaris:

Een aantal gronden en lokalen die deel uitmaken van de site **Schranshoeve** geïntegreerd binnen de totaliteit van de eigendom gelegen aan de Nieuwstraat 49 , 2290 Vorselaar, gekadastraerd als afdeling Vorselaar sectie G, nr. 291a, omvattende:

- hoeve (gelijkvloers, verdieping, keuken, sanitair, kelder, kelderkamer, onthaalplaats, afwaslokaal en verbruikszaaftje)
- schuur
- bakhuis
- buitenterras achteraan hoeve
- speelzone
- voorhof (sectie 290a)

De site omvat verder onder afdeling G volgende percelen. Deze maken geen deel uit van de concessie:

- Ruimte tussen vest en Nieuwstraat (nr.288)
- Poort
- Vest (nr. 289) zal beheerd worden door de Visserijcommissie van de Provincie.
- Weide binnen de vest (nr. 293a)
- Weiden naast de vest aan de Nieuwstraat (nr. 294a)
- Parking

De precieze afbakening van de ter beschikking gestelde lokalen is aangeduid op het bijgevoegde plan. Het liggingplan maakt integraal deel uit van de overeenkomst.

De concessiegever en de concessionaris dienen ten alle tijden de toegang tot elkaars sectie(s) te garanderen.

De uitbating zal integraal geschieden conform het voorstel dat de concessionaris heeft ingediend bij de concessiegever op XXXX en dat door het college van burgemeester en schepenen in zitting van XXX als beste voorstel werd geselecteerd en conform de concessieovereenkomst waarvan de voorwaarden werden goedgekeurd door de gemeenteraad van XXXX.

Alle opgerichte gebouwen zijn en blijven in erfpacht van de gemeente Vorselaar. Deze erfpacht is ingegaan op 2 april 2007 voor een duur van 99 ononderbroken jaren en verstrijkt derhalve op 1 april 2106 . De gemeente kan niet meer rechten verlenen dan haarzelf zijn toegekend middels deze overeenkomst. De concessionaris kan uit deze erfpachtovereenkomst geen rechten putten. De akte erfpacht wordt eveneens gevoegd als bijlage opdat de concessionaris hier kennis van heeft.

Artikel 2 : Staat van de goederen

De concessionaris verklaart de in concessie gegeven lokalen en ruimtes bezichtigd te hebben, ze goed te kennen en akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevinden.

Bij de inwerkingtreding en bij het einde van deze overeenkomst zullen in aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze een staat van bevinding opgemaakt worden door een onafhankelijke en objectieve persoon, te ondertekenen door beide partijen. De kosten hiervoor worden verdeeld tussen de concessiegever en de concessionaris, elks voor de helft. Beide documenten maken een integraal bestanddeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 3 : Bestemming

De ter beschikking gestelde lokalen zijn uitsluitend bestemd voor (horeca)exploitatie van de gedeelten die in concessie worden gegeven. De concessionaris kan onder geen enkel beding de bestemming van de lokalen wijzingen zonder de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de concessiegever.

De uitbater mag niet wonen in de horecazaak.

Het is de concessionaris verboden automaten van welke aard ook te plaatsen in de ter beschikking gestelde lokalen zonder toestemming van de concessionaris.

Geluidsinstallaties in de ter beschikking gestelde lokalen mogen niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van de andere lokalen en van de omwonenden.

De concessionaris vermijdt elke daad of handeling die de goede naam en faam van de historische site of de concessiegever zou kunnen schaden. De concessionaris is volledig verantwoordelijk voor de uitbating en kan de concessiegever hiervoor niet aansprakelijk stellen.

Artikel 4 : Eerbiediging wetten en voorschriften

De concessionaris staat gedurende de volledige duur van de concessie op eigen kosten, risico en verantwoordelijkheid in voor het naleven van alle toepasselijke wettelijke, reglementaire en administratieve verplichtingen met betrekking tot de uitbating van de concessie en het gebruik van de site.

Dit omvat onder meer, doch niet limitatief, het tijdig laten uitvoeren, vernieuwen en opvolgen van alle verplichte keuringen, onderhouden, controles, attesten en certificeringen met betrekking tot installaties, toestellen en infrastructuur, zoals brandblusmiddelen, branddetectie-installaties, inbraakinstallaties, gasinstallaties, elektrische installaties, verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen en alle overige wettelijk vereiste veiligheidsvoorzieningen. De concessionaris vrijwaart de concessiegever integraal voor alle gevolgen, schade, boetes, sancties of aanspraken van derden voortvloeiend uit het niet naleven van deze verplichtingen.

Indien er (mits akkoord van de concessiegever) werken worden uitgevoerd aan de elektrische installatie, is de concessionaris verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van een herkeuring door een erkend keuringsorganisme, conform de geldende wettelijke bepalingen. De concessionaris dient hierbij een positief keuringsattest (A-attest) te bekomen. De concessionaris is verplicht om indien nodig op eigen kosten de nodige aanpassings- en herstelwerken uit te voeren en een bijkomende herkeuring te laten plaatsvinden, totdat een positief A-attest wordt afgeleverd.

De concessionaris bezorgt op eerste verzoek van de concessiegever alle attesten, keuringsverslagen en bewijsstukken waaruit blijkt dat aan voormelde verplichtingen is voldaan. Bij gebreke hieraan heeft de concessiegever het recht om zelf de nodige maatregelen te nemen op kosten van de concessionaris, onverminderd het recht om de concessie te schorsen of te beëindigen.

Voordat de concessionaris effectief met de uitbating begint, moet hij alle goedgekeurde keuringsverslagen en een goedgekeurd brandweerrapport voorleggen.

De concessionaris leeft strikt de reglementering over uitbating van eet- en drankgelegenheden na en zorgt ervoor dat de uitbating van de site niet in strijd is met de openbare orde en de goede zeden.

De concessionaris verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten, te eerbiedigen (VLAREM, politiecodex, richtlijnen brandweer, ...). De concessionaris wordt geacht hierover alle noodzakelijke info in te winnen.

De concessionaris staat ook in voor het tijdig bekomen en het behouden van de vereiste vergunningen (niet-limitatief : ruimtelijke ordening, uitbating, dranken..). De gemeente draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid.

Ingevolge het Ministerieel Besluit van 6 oktober 1999 is de site Schranshoeve beschermd als monument. De concessionaris moet de regelgeving inzake beschermd erfgoed, zoals opgenomen in het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, naleven en in acht nemen bij alle handelingen.

De concessionaris moet ook de bepalingen van artikel 4.2.1 VCRO (stedenbouwkundige handelingen) en artikel 5.2.1 DABM (ingedeelde inrichtingen of activiteiten) inzake de omgevingsvergunningsplicht in acht nemen.

Voor het overige is het Harmonisch Park- en Groenbeheerplan De Schrans, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 februari 2010, van toepassing en dienen al deze bepalingen gerespecteerd te worden. Ook dit beheersplan wordt gevoegd opdat de concessionaris hier kennis van heeft. Hierin is o.a. harmonieus park- en groenbeheer opgenomen, alsook dat het onroerend goed deel uitmaakt van Onroerend Erfgoed en adviezen van Onroerend Erfgoed wenselijk zijn. De gemeente engageert zich dan ook de dienst actief te betrekken indien nodig. Ingeval van negatieve adviezen van voormelde dienst kan de concessionaris geen aanspraken formuleren tegenover de gemeente.

Artikel 5 : Monopolie ter beschikking gestelde lokalen

De concessionaris heeft het exclusief exploitatierecht op de uitbating van de ter beschikking gestelde lokalen.

Eigen aan de rechtsvorm van een concessie is dat het exploitatierisico volledig in handen van de concessionaris ligt.

De concessionaris verklaart zich evenwel akkoord met een aantal keren kosteloos gebruik van de in concessie gegeven goederen door de gemeente, op voorwaarde dat tijdig (minstens 3 maanden vooraf) wordt gecommuniceerd. Dit geldt enkel voor het gebouw en energie, niet voor verbruik van drank. Ingeval het gevraagde moment al gereserveerd is, engageren partijen zich tot een oplossing te komen in de vorm van een andere dag, dichtbij de eerst gewenst datum.

De gemeente (of gemeentelijke adviesraad) kan jaarlijks minstens 1 volledig weekend van vrijdagmiddag tot maandagmorgen, 2 weekenddagen en 3 avonden gratis gebruik maken van de schuur. Voor zover de schuur beschikbaar is, wat bv. op weekdagen vaak het geval is, kan dit gratis gebruik ruimer toegepast worden in overleg met de uitbater.

De duurtijd van de concessie is beperkt. Er zijn modaliteiten voorzien voor een eenmalige verlenging. Reservaties kunnen maar door de concessionaris toegestaan worden binnen de eventueel verlengde termijn. Reservaties die deze termijn overschrijden kunnen niet bevestigd worden. Het onroerend goed is en blijft in erfpacht van het lokaal bestuur, dat de algemene beginselen behoorlijk bestuur dient te respecteren. De concessionaris kan hiervoor geen enkele schadevergoeding vragen of bekomen.

Artikel 6 : Niet ter beschikking gestelde secties

Cfr. bovenvermelde benoeming en het liggingsplan in bijlage is een gedeelte van het terrein niet in concessie bij de concessionaris.

Vanwege het Harmonisch Park- en Groenbeheerplan De Schrans, openbaar karakter en de aanwezige wandelroutes over de site moeten bezoekers zowel tijdens de openingsuren als bij sluiting vrij kunnen wandelen in de verschillende sectoren van de site. In onderling overleg kan occasioneel een omleiding van de wandelroutes voorzien worden.

De gebouwen zijn niet vrij toegankelijk / te bezichtigen zonder dat de bezoeker een consumptie nuttigt. Deze bepaling geldt niet voor werkbezoeken.

Op de omliggende secties van de gemeentelijke eigendommen van de site Schranshoeve kunnen het lokaal bestuur en andere gebruikers steeds evenementen organiseren met etenswaren en dranken die niet door de concessionaris geleverd worden, zonder dat daarvoor enige vergoeding aan de concessionaris verschuldigd is. De concessionaris zal hierover tijdig worden ingelicht.

Concessionaris en lokaal bestuur engageren zich in een constructieve samenwerking op vlak van de aantrekkelijkheid van de erfgoedsite én de activiteiten inzake erfgoed en toerisme. Partijen engageren zich minstens een keer jaarlijks samen te komen en de gewenste planning te overlopen en te bespreken. Wat betreft de sectie die niet in concessie wordt gegeven heeft enkel het lokaal bestuur beslissingsbevoegdheid.

Artikel 7 : Termijn

De concessie wordt toegestaan voor een termijn van negen jaar.

Zij neemt een aanvang op 1 mei 2027 en eindigt van rechtswege - zonder dat enige opzeg vereist is - op 30 april 2036.

De concessie kan niet stilzwijgend verlengd worden.

Na verloop van de concessieperiode van negen jaar kunnen de partijen éénmalig een nieuwe overeenkomst afsluiten met dezelfde voorwaarden als dit contract waarbij er maximaal voor 5 jaar verlengd kan worden. Als de concessionaris van deze mogelijkheid gebruik wil maken, moet hij verplicht ten minste negen maanden voor het verstrijken van de concessieperiode bij de concessiegever een verlenging aanvragen bij aangetekende brief. In geval van akkoord tussen partijen zal een addendum gemaakt worden wat betreft de duurtijd, maar de overige modaliteiten van deze overeenkomst (met bijlagen) blijven onverkort gelden. De duur van de nieuwe periode moet door beide partijen overeengekomen worden. Als de partijen uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de concessie geen overeenkomst bereiken over de verlenging, is er geen sprake van verlenging.

Op dat ogenblik kan het lokaal bestuur -binnen de eigen rechten van het erfpachtrecht- bekijken wat de mogelijkheden zijn met inachtnaam van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 8 : Opzeg door partijen

Beide partijen hebben de mogelijkheid de overeenkomst op te zeggen met inachtnaam van een opzegperiode van twaalf maanden. Deze opzegging gebeurt aangetekend en dient geen motivering te bevatten. De opzegtermijn begint te lopen de maand waarna de opzeg aangetekend is verzonden. De andere partij kan hiervoor geen schadevergoeding vragen.

Artikel 9 : Eenzijdige beëindiging door concessiegever

De concessiegever heeft het recht eenzijdig en zonder enige opzeg of schadeloosstelling voor de concessionaris de concessieovereenkomst te verbreken als het openbaar belang dit zou eisen of als de concessionaris de essentiële voorwaarden van deze concessie niet zou naleven.

Worden exhaustief beschouwd als essentiële voorwaarden van deze overeenkomst waarvan de niet-naleving kan leiden tot verbreking van de overeenkomst (deze lijst is niet-limitatief):

- de niet-betaling van verschuldigde concessievergoeding gedurende drie maanden;
- niet tijdig storten van de waarborg
- het niet-uitvoeren van de door de concessionaris voorgestelde investeringen;
- gebrekkig onderhoud van de ter beschikking gestelde goederen;
- ernstige nalatigheid bij de uitbating;
- het niet afsluiten van de nodige verzekeringen;

- gedrag of handelingen van de concessionaris of zijn aangestelden die strijdig zijn met de openbare orde of goede zeden.
- ingeval van eerrovende en/of strafrechtelijke veroordelingen in hoofde van de concessionaris of dienst aangestelden,
- ingeval van onbekwaamheid van de concessionaris om zijn beroep uit te oefenen,
- ingeval de concessionaris ingaat tegen bindende adviezen van de gemeente
- ingeval de concessionaris vergunningen miskent, uitgereikt door eender welke instantie,

De verbreking gebeurt per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Een voorafgaande ingebrekestelling is niet vereist. De verbreking heeft uitwerking voor de toekomst. Naast de verbrekingsvergoeding van 3 maanden concessievergoeding is de concessionaris aansprakelijk voor alle schade die ontstaat als gevolg van een verbreking door toedoen of nalatigheid van de concessionaris.

Artikel 10 : Einde concessie

Buiten de in het vorige artikel aangehaalde redenen, wordt de concessie van rechtswege beëindigd:

- op het einde van de concessieperiode;
- ingeval van overlijden van de concessionaris, zo de uitbater de natuurlijke persoon is;
- ingeval van ontbinding van de concessionaris als het om een rechtspersoon gaat;
- faillissement of gerechtelijke reorganisatie van de concessionaris;
- ingeval de erfpacht verleend door OCMW aan het lokaal bestuur een einde kent, om welke reden ook.

Ingeval de concessie tot een einde komt op grond van dit artikel is de concessiegever geen enkele schadevergoeding verschuldigd aan de concessionaris.

Artikel 11 : Formaliteiten beëindiging concessie

Bij het einde van de concessie, ongeacht wanneer, om welke reden ook en op wiens aangeven ook, heeft de concessiegever de keuze om de uitgevoerde (onroerende) aanpassingen kosteloos over te nemen of herstel te vereisen naar de oorspronkelijke toestand, op kosten van de concessionaris. De concessiegever engageert zich deze keuze zo spoedig als mogelijk te communiceren.

In ieder geval zal er ook bij einde overeenkomst opnieuw een tegensprekelijke plaatsbeschrijving gebeuren om eventuele tekortkomingen in kaart te brengen. Schade wordt in mindering gebracht op de waarborg en desgevallend bijkomend gefactureerd.

Minstens zes maanden voor het einde van de concessie zullen de lokalen gedurende drie dagen per week, telkens van 14 tot 16 uur, kunnen bezocht worden door kandidaat-concessionarissen, vergezeld door een vertegenwoordiger van de concessiegever. De concessiegever heeft het recht om gedurende dezelfde periode van zes maanden zowel binnen als buiten de ter beschikking gestelde lokalen berichten uit te hangen.

Artikel 12 : Concessievergoeding

Bedrag

De concessievergoeding is vastgesteld op 2500 euro per maand (BTW niet van toepassing), aan te passen aan de schommelingen van de gezondheidsindex.

De vergoeding moet door de concessionaris op de eerste van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer 091-0001177-42 (IBAN: BE77 0910 0011 7742 BIC: GKCCBEBB) van het 'Gemeentebestuur van Vorselaar', met vermelding van "concessievergoeding site Schranshoeve maand/jaar".

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten voort aan 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 de concessiegever gebruik te maken van de clause rond eenzijdig einde vanaf drie maanden achterstal.

Indexaanpassing

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de gezondheidsindex. De concessievergoeding wordt jaarlijks aangepast op 1 januari, en voor de eerste maal op 1 januari 2028.

De indexeringsaanpassing wordt volgens de volgende formule berekend:

$$\text{nieuwe concessievergoeding} = \frac{\text{basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe gezondheidsindex}}{\text{basisgezondheidsindex}}$$

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze volgens deze overeenkomst van toepassing is vanaf 1 mei 2027.

De nieuwe gezondheidsindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing. De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt.

Waarborg

Tot waarborg van de goede naleving van al zijn verplichtingen, zal de concessionaris, onmiddellijk na het ondertekenen van de concessieovereenkomst, een bankwaarborg of een borg in speciën, gelijk aan 3 maanden concessievergoeding, aan de gemeente moeten afleveren. Ingeval van storting gebeurt dit door storting op dezelfde rekening als deze waarop de huur gestort wordt. De waarborgstelling dien uiterlijk een maand na ondertekening van de overeenkomst in orde te zijn. Bij gebreke hieraan kan de concessiegever de overeenkomst beëindigen.

Bij een verlenging van de concessie na 9 jaar, zal binnen de maand na het verstrijken van het negende concessiejaar deze waarborg door de concessionaris dienen aangepast in die mate dat hij terug gelijk is aan 3 maanden concessievergoeding die op dat ogenblik voor de concessie verschuldigd is.

Op het einde van de concessieperiode zal het lokaal bestuur gerechtigd zijn om van deze borg eender welke afhouding te doen, om daarmee te voldoen aan de verplichtingen aan onderhavige concessievoorwaarden, die niet zijn nagekomen door de concessionaris.

Artikel 13 : Andere kosten

Kosten nutsvoorzieningen, abonnementen en taksen

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, verwarming, telefoon, kabeltelevisie, internet en fax zijn volledig ten laste van de concessionaris en worden rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessionaris gefactureerd. De concessiegever staat niet garant voor de aansluitingen op eender welk distributienetwerk van nutsvoorzieningen.

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen, retributies, opcentiemen en andere taksen (inclusief 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 ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessionaris worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessionaris.

Kosten voorschriften

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in concessie gegeven goederen als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de concessionaris zijn ten laste van de concessionaris.

Artikel 14 : Investerings

De concessionaris verbindt er zich toe de investeringen volgens het finale voorstel in zijn offerte dat als bijlage aan deze overeenkomst wordt gehecht, volledig uit te voeren. Van de plannen, schetsen of tekeningen van de inrichting en de technische fiches van de apparatuur, zoals die samen met de offerte aan de concessiegever werden voorgelegd, kan nadien niet worden afgeweken zonder toestemming van de concessiegever.

De hoeve moet worden ingericht als een horecazaak waarbij aandacht geschonken wordt voor de historische waarde van het gebouw (hoeve).

Artikel 15 : Toezicht concessiegever

De concessiegever of zijn afgevaardigde heeft het recht om zich in de ter beschikking gestelde lokalen te begeven om er controle uit te oefenen over de naleving van de bepalingen van onderhavige concessieovereenkomst.

De lokalen/terreinen waarin nutsleidingen aanwezig zijn die dienstig zijn voor de gehele site moeten steeds toegankelijk zijn voor de concessiegever met het oog op controles of onderhoudswerken

Artikel 16 : Openingsuren

De exploitatie moet het hele jaar verzekerd zijn.

De openingsuren, wekelijkse sluitingsdag en het jaarlijkse verlof worden gerespecteerd cfr de finale offerte van de concessionaris. In zeer uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden, mits motivering en mits uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Artikel 17 : Overdracht en personeel

Het is de concessionaris verboden deze concessieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen zonder de schriftelijke en voorafgaande toelating van de concessiegever, gezien de concessie een persoonlijk contract is.

De concessionaris en/of de uitbater leven strikt de regels van de sociale wetgeving en arbeidswetgeving na.

De concessiegever is gerechtigd de concessie over te dragen aan AGB of enig ander intern (verzelfstandigd) agentschap. Hiervoor is geen toestemming vereist van de concessionaris.

Artikel 18 : Onderhoud en herstellingen

Herstellingswerken concessiegever

De concessiegever verbindt er zich toe het genot van de ter beschikking gestelde lokalen te leveren en staat in voor de grote herstellingen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de concessie cfr. de huurwetgeving.

De concessionaris moet zonder enig recht op schadevergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van onderhavige overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen. Als deze werken de sluiting van de horecazaak in de ter beschikking gestelde lokalen noodzakelijk maakt, wordt de betaling van de concessievergoeding opgeschort voor de duur van de sluiting, enkel en alleen ingeval deze een termijn overschrijdt van één maand.

De concessiegever verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en de inrichting van de ter beschikking gestelde lokalen niet te veranderen zonder de concessionaris vooraf te horen. Hier wordt andermaal verwezen naar de adviezen van Erfgoed, gezien de specifieke plaatsgesteldheid.

Onderhoud en beheer concessionaris

Bij het onderhouden van de lokalen en terreinen binnen de concessie, verantwoordelijkheid van de concessionaris, zal de concessionaris gebruik maken van eigen materialen en producten. Het verwijderen van afval van de uitbating van de ter beschikking gesteld lokalen en terreinen zal door en op kosten van de concessionaris op reglementaire wijze gebeuren. Het is niet toegestaan om hiervoor gemeentelijke materialen en eigendommen te gebruiken.

De concessionaris erkent kennis te hebben en met respect te handelen voor het park- en groenbeheer, als bijlage bij deze overeenkomst.

Informatieplicht

De concessionaris is verplicht het bestuur op de hoogte te brengen van elke schade aan de ter beschikking gestelde lokalen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen 24 uur na vaststelling.

De concessiegever neemt gemotiveerde beslissingen omtrent de zogenaamde eigenaarsherstellingen, desgevallend in samenspraak met OCMW (als eigenaar) en Agentschap Onroerend Erfgoed.

Herstellingen concessionaris

De concessionaris is verplicht de ter beschikking gestelde gebouwen en installaties in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal alle kleine herstellingen, onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren, ook die herstellingen die door normale slijtage noodzakelijk zijn, alsook de grote herstellingen die normaal ten laste zouden vallen van het bestuur, maar het gevolg zijn van de fout van de concessionaris of een derde.

De concessionaris is onder meer verantwoordelijk voor het herstellen van de gebroken ruiten, het onderhoud en herstel van de sanitaire inrichting en het onderhoud en herstel van de elektrische installaties en schakelaars. Hij staat eveneens in voor de binnenschilderwerken. Deze opsomming is niet limitatief. Het vernieuwen van versleten of beschadigde materialen gebeurt steeds door nieuwe materialen van dezelfde kwaliteit. Deze opsomming is louter indicatief.

De concessiegever is niet aansprakelijk voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen die zich aan de ter beschikking gestelde lokalen of aan technische installaties van deze lokalen voordoen en te wijten zijn aan overmacht of fouten van derden.

Werken

Het is de concessionaris niet toegestaan verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken in de ter beschikking gestelde lokalen uit te voeren (buiten die opgenomen en goedgekeurd zijn in de finale offerte) zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever.

De concessionaris mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning of toelating nodig is, zonder dat hij deze vergunningen en/of toelatingen verkregen heeft. De concessionaris en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en toelatingen. De gemeente draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De concessionaris 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(n)) verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toelatingen.

In het bijzonder wordt ook verwezen naar de regelgeving inzake onroerend erfgoed, gelet op de bescherming als monument van de site. Voor heel wat werken en handelingen aan de site, ook werken en handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is, zal in vele gevallen een voorafgaande toelating van het Agentschap Onroerend Erfgoed nodig zijn. Het is aangewezen telkens informatie over de toelatingsplicht in te winnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Wanneer de beoogde werken omgevingsvergunningsplichtig zijn, zal deze toelating opgenomen worden in de omgevingsvergunning; wanneer geen omgevingsvergunning nodig is, dient een afzonderlijke toelating te worden aangevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Er wordt verwezen naar de clausule formaliteiten einde, waarbij de concessiegever de keuze heeft tussen kosteloos de onroerende aanpassingen over te nemen of kosteloos herstel te vereisen naar de oorspronkelijke toestand.

Het aanbrengen van bevestigingspunten in de muren, de zoldering en de vloeren moet tot het hoogst noodzakelijke beperkt blijven en moet in afspraak met de technische diensten van de concessiegever gebeuren.

Artikel 19 : Verkooprijzen

De verkooprijzen die de concessionaris in de hoeve aanreken zijn vrij door de concessionaris te bepalen. De prijzen moeten duidelijk zichtbaar aanwezig zijn. De concessionaris zal streven naar democratische, marktconforme prijzen en een goede prijs/kwaliteitverhouding.

Bij huur van de schuur zijn de verkoopprijzen voor drank en spijzen vrij te bepalen door de huurder. De afname van dranken gebeurt via de concessionaris en wordt via een percentage op de aankoop prijs verrekend. Dit percentage maakt ook deel uit van de prijs offerte. Zowel de verhuurprijs als de verkoopprijzen moeten duidelijk aan de klant worden gecommuniceerd.

Artikel 20 : Aansprakelijkheden en verzekeringen

De concessiegever is niet aansprakelijk voor schade die de concessionaris zou lijden (niet-limitatief opgesomd) door de schuld van verbruikers, bezoekers of als gevolg van diefstal of inbraak. Hij heeft geen bewakingsplicht voor de ter beschikking gestelde lokalen.

De concessionaris is volledig aansprakelijk voor elke schade aan zijn persoon of goederen en aan de persoon en goederen van zijn personeel of derden die bij het uitoefenen van de uitbating van de horecazaak ontstaat, het risico van burenhinder inbegrepen.

De concessiegever verzekert het gebouw in erfpacht via een polis "brand en aanverwante risico's". Deze verzekering wordt afgesloten zonder afstand van verhaal ten aanzien van de concessionaris.

De concessionaris sluit op eigen kosten volgende verzekeringen af:

Burgerlijke aansprakelijkheid uitbating

Een verzekering die zijn burgerlijke aansprakelijkheid dekt voor schade aan derden veroorzaakt door:

- de exploitatie
- het gebruik van het gebouw
- zijn personeel en aangestelden

Huurdersaansprakelijkheid

De concessionaris verzekert zijn aansprakelijkheid voor schade aan het gebouw dat hem ter beschikking wordt gesteld, alsof hij huurder is.

Deze verzekering dekt minstens:

- brand- en waterschade aan het gebouw
- glasbreuk

Verzekering eigen goederen en installaties

- Alle door de concessionaris aangebrachte installaties en uitrustingen worden verzekerd tegen brand en aanverwante risico's

wettelijk verplichte verzekering tegen objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffing

De concessionaris sluit eveneens de wettelijk verplichte verzekering tegen objectieve aansprakelijkheid bij brand en ontploffing af.

De concessionaris verbindt er zich toe aan het bestuur binnen dertig 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.

Jaarlijks zal de concessionaris doen blijken dat de premies betreffende de verzekeringspolissen betaald zijn, dit door middel van een attest of een voor eensluidend verklaard afschrift afgeleverd door de betrokken verzekeringsmaatschappij(en).

De verzekeringsmaatschappijen die de hogergenoemde verzekeringen aangaan dienen in de polis volgende bepalingen op te nemen:

- "de verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe de gemeente Vorselaar te verwittigen indien de premie niet zou betaald worden"
- "de polis kan slechts vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij, te richten aan de gemeente Vorselaar"

Artikel 21 : Concessie

Beide partijen erkennen dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst is en dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinning- of andere vergoeding gevraagd wordt. De concessionaris erkent bijgevolg ook bij het einde van de concessieovereenkomst niet gerechtigd te zijn op een "handelsfonds" of dergelijke. Deze overeenkomst is een vorm van administratief contract, waarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn en het burgerlijk recht geldt als vangnet.

Artikel 22 : Geschillen rechtbank

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

Artikel 23 : Kosten zegels en registratie

De concessionaris staat in voor registratie van de overeenkomst. Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessionaris.

Opgemaakt te Vorselaar op XXX in 3 exemplaren, waarvan elke partij verklaart er één te hebben ontvangen en één bestemd voor de registratie.

Bijlagen

akte erfpacht
liggingsplan
beheersplan
finale offerte concessionaris
plaatsbeschrijving

Concessionaris

Simon Dens,
Burgemeester

Elly Beirinckx,
algemeen directeur

