

OPSCHRIFT

Vergadering van 18 december 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01251

Onderwerp:

Oproep voor de exploitatie van de cafetaria en de uitvoering van een aantal beheerstaken in het Huis van de Sport - Vaststelling - Model van concessieovereenkomst - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de openbare oproep vast te stellen voor de toewijzing van de exploitatie van een cafetaria en de uitvoering van een aantal beheerstaken in het Huis van de Sport, Zuiderlaan 13, 9000 Gent.

Tevens wordt gevraagd de voorwaarden van de concessie van diensten zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst goed te keuren.

Bevoegd: Martine De Regge

Bestemd voor:

- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Burgerlijk Wetboek, Boek III, titel III, betreffende contracten of verbintenissen uit overeenkomst in het algemeen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Oproep
- Plan
- Financiële gevolgen (informatief)
- Model van concessieovereenkomst

MOTIVERING

Bij gemeenteraadsbesluit d.d. 25 september 2017 werd er goedkeuring verleend aan de vroegtijdige beëindiging van de opstalovereenkomst d.d. 20 augustus 2001, gesloten met de Provincie Oost-Vlaanderen, betreffende het onroerend goed, gekend als het Huis van de Sport, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, kadastraal bekend onder Gent, 9de afdeling, sectie B, perceelnummer 0665F, ingevolge de inkanteling van een aantal culturele en persoonsgebonden aangelegenheden naar de lokale besturen.

Vanaf 1 januari 2018 wordt bijgevolg de Stad Gent eigenaar van het gebouw, gekend als het Huis van de Sport.

Het Huis van de Sport voorziet in de huisvesting van enerzijds de Sportdienst van de Stad Gent en anderzijds verscheidene sportfederaties.

Het Huis van de Sport beschikt over meerdere vergaderzalen, die kunnen gehuurd worden via de Sportdienst van de Stad Gent, door Sport-, Cultuur- en Jeugd gerelateerde verenigingen.

De aanwezigheid van een cafetaria is een meerwaarde voor deze site. De infrastructuur is hiertoe gedeeltelijk aanwezig en werd tot een paar jaar terug, in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen, effectief geëxploiteerd.

De Stad Gent is op zoek naar een nieuwe uitbater voor een gedeelte van het gebouw, gekend als het Huis van de Sport, dienstig als cafetaria, gelegen naast het Sport- en Recreatiepark Blaarmeersen van Gent, Zuiderlaan 13.

De Stad biedt voor de uitbating van de cafetaria een gedeelte van het gebouw aan omvattende:

- een verbruikszaal met uitgeruste toog, tafels en stoelen
- een dubbele ruimte voor keuken, voorzien van 3 koelkasten, een vaatwasmachine, 2 dampkappen en een gasfornuis
- 1 bergruimte.

Daarnaast zullen aan de uitbater een aantal beheerstaken met betrekking tot het gebouw worden toebedeeld, met name:

- bij sluiting van de cafetaria:

- het uitvoeren van een controleronde in alle lokalen en het doen van de nodige interventies, bv. ramen vergrendelen, lichten doven, enz.
- het slotvast maken van alle bureelruimtes
- het inschakelen van het brand- en inbraakalarm
- het afsluiten van het gebouw
- het opmaken van een rapport dat o.a. melding maakt van openstaande ramen met bureelnummer, niet slot vast bureeldeuren, brandende verlichting, defecten, alarmmeldingen, enz., indien een gebruiker, bewoner van het gebouw nog een vergadering

organiseert na sluitingsuur van het cafetaria, bij vertrek, de identiteitsgegevens noteren van de verantwoordelijke

- het dagelijks doorsturen van het rapport aan de Stad Gent per mail, het emailadres wordt bij ondertekening van de concessieovereenkomst medegedeeld

- buiten de kantooruren en tijdens de openingsuren van het cafetaria:

- het openen van het gebouw
- het uitschakelen van het brand- en inbraakalarm
- de routing van het gebouw aanpassen in functie van de bezetting van het gebouw
- het toezicht houden op de naleving van het rookverbod en melding doen bij inbreuken hierop
- het aanbieden van praktische hulp aan gebruikers van de vergaderzalen bv. het correct aansluiten van de projector, het bedienen van de schuifbare wand in de vergaderzaal
- het begeleiden van mensen naar buiten indien zij zich onrechtmatig toegang verschaffen tot het gebouw of zich ophouden in het gebouw en indien nodig tussenkomst van de politie vragen
- het verwittigen van de ordediensten bij vals brand- en/of inbraakalarm, om de interventie af te zeggen, alsook het resetten van de brandcentrale
- het optreden bij calamiteiten en de voorgelegde procedure, aangereikt door de Stad, volgen
- het verwittigen van de wachtdienst bij defecten zoals bv. stroomuitval, schade door ongunstige weersomstandigheden, vandalisme, enz. of bij dringende technische problemen die men zelf niet kan oplossen.

Voor het uitvoeren van de beheerstaken met betrekking tot het gebouw zal een jaarlijkse vergoeding, voor een bedrag van 18.000,00 euro, worden betaald door de Stad Gent aan de kandidaat-exploitant.

De kandidaat-exploitant dient zelf in te staan voor de inrichting van de opwarmkeuken, de exploitatie van de cafetaria, het verkrijgen van de nodige vergunningen voor de exploitatie en het uitvoeren van de beheerstaken.

Voor de toewijzing van de concessie van diensten zal een openbare oproep gelanceerd worden.

De Stad Gent biedt hiertoe een concessie van diensten aan voor een periode van 5 jaar, verlengbaar voor eenzelfde periode op verzoek van de concessionaris en na een positieve evaluatie door de Stad Gent van de voorbije uitbating, waarvan de voorwaarden zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Stelt vast de bij dit besluit gevoegde openbare oproep voor de toewijzing van de exploitatie van een

cafeteria en de uitvoering van een aantal beheerstaken in het Huis van de Sport, gelegen te 900 Gent, Zuiderlaan 13.

Artikel 2:

Keurt goed de voorwaarden van de concessie van diensten zoals opgenomen in het model van concessieovereenkomst betreffende de exploitatie van de cafeteria en de uitvoering van een aantal beheerstaken in het Huis van de Sport, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13, voor een periode van 5 jaar, ingaande op 1 mei 2018 en eindigend op 30 april 2023, zoals gevoegd in bijlage en dat integraal deel uitmaakt van deze beslissing.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Facility Management - Dienst Vastgoedbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34725 Afsluiten en beheren van vastgoedcontracten

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer .

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2018	2019	2020-2023	Totaal
347250002	7020000		12.000,00	18.000,00	60.000,00	90.000,00

toelichting bij de voorgestelde uitgaven:

De beheersvergoeding voor een bedrag van 18.000,00 euro per jaar (12.000,00 euro voor het jaar 2018) kan vanaf 1 mei 2018 geboekt worden op budgetplaats 347250002 met als budgetpositie 7020000 voor het boekjaar 2018 e.v.

Verwachte ontvangsten:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Model van concessieovereenkomst

STAD GENT
DEPARTEMENT FACILITY MANAGEMENT
DIENST VASTGOEDBEHEER

CONCESSIE VAN DIENSTEN

Tussen de ondergetekenden:

1) **De Stad Gent**, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Martine De Regge, schepenen,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, stadssecretaris,

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. _____,

beiden met zetel ten stadhuiuze,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd “**de Stad**” of “**concessieverlener**”

en

2) Rechtspersoon of Natuurlijk persoon X

Hier vertegenwoordigd door:

*

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd “**de concessiehouder**”,

hierna samen ook genoemd “de partijen”,

wordt overeengekomen wat volgt:

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van het in concessie gegeven goed en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke ordening.

Alle zaken/voorstellen opgenomen door de concessiehouder in diens aanbieding blijven onverkort van toepassing in de uitvoering van onderhavig concessie van diensten.

OVEREENKOMST

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De Stad Gent geeft in concessie aan de concessiehouder die dit aanvaardt, een gedeelte van het gebouw met name het middenplein dienstig als cafetaria, een dubbele ruimte voor keuken en bergruimte, gelegen te 9000 Gent, Zuiderlaan 13 op het Sport- en Recreatiepark Blaarmeersen, kadastraal gekend te Gent, Zuiderlaan 13, 9^{de} afdeling, sectie B, deel van perceelnummer 0665F, zoals aangeduid op plan.

De exploitatie omvat in hoofdzaak volgende prestaties:

- de exploitatie van de cafetaria;
- het uitvoeren van een aantal beheerstaken met betrekking tot het gebouw.

Onderhavige overeenkomst bepaalt de uitvoeringsvoorwaarden en modaliteiten van de concessie en definieert de rechten en verplichtingen van concessiehouder en concessieverlener.

Beide partijen verbinden zich ertoe om hun verbintenissen neergelegd in deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren met het oog op het welslagen van de opdracht.

Deze overeenkomst omvat een concessie en valt niet onder de toepassing van de handelshuurwetgeving.

ARTIKEL 2. LEIDING EN TOEZICHT OP DE EXPLOITATIE

De leiding en het toezicht op de exploitatie gebeurt door de Stad Gent.

Behoudens andersluidend akkoord tussen partijen, fungeert de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent als contactpersoon voor de concessiehouder voor alle aspecten van de opdracht. Zijn of haar aangestelde doet de opvolging van de uitvoering van de concessieovereenkomst met:

- technische en administratieve opvolging van de overeenkomst;
- controle en toezicht op uitvoering van de prestaties.

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst, wordt alle mondelinge en schriftelijke correspondentie betreffende de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad Gent en deze dienst heeft de mogelijkheid om de werking van de cafetaria en de uitvoering van de beheerstaken te evalueren en om deze in gemeen overleg bij te sturen waar nodig.

De concessiehouder verschaft op eenvoudig verzoek elke inlichting die betrekking heeft op de exploitatie of het beheer en verleent, indien gewenst, na afspraak de toegang tot de in concessie gegeven infrastructuur.

ARTIKEL 3. STAAT VAN BEVINDING EN INVENTARIS

Vóór de effectieve aanvang van de exploitatie en vóór eender welke opfrissings-/inrichtingswerken door de concessiehouder, alsook bij de beëindiging ervan, wordt een tegensprekelijke beschrijvende staat van bevinding en een inventaris opgemaakt betreffende het goed waarop de exploitatie betrekking heeft en de andere roerende goederen die toebehoren aan de Stad.

De staat van bevinding en de inventaris worden door beide partijen ondertekend voor akkoord en maken integraal deel uit van deze overeenkomst. De kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Indien aan het goed tijdens de duur van de exploitatie belangrijke wijzigingen worden aangebracht

nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan hetzij de concessiehouder hetzij de Stad Gent eisen dat op tegenspraak een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt.

De eventuele kosten van bijkomende plaatsbeschrijvingen zijn integraal ten laste van de concessiehouder.

ARTIKEL 4. REGISTRATIE

De concessiehouder staat op zijn kosten in voor de registratie van de concessieovereenkomst en bezorgt een geregistreerd exemplaar terug aan de Stad binnen 1 maand na ingangsdatum van de concessieovereenkomst.

ARTIKEL 5. WAARBORG

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van de concessieovereenkomst stelt de concessiehouder een waarborg van 2.500,00 euro op een geïndividualiseerde waarborgrekening of bij de Deposito en Consignatiekas.

Ten laatste 30 kalenderdagen na de betekening van de toewijzing van de concessie, maakt de concessiehouder hiervan een bewijs over aan de Stad.

Bij volledige of gedeeltelijke inbeslagneming van bedoelde waarborgsom dient zij te worden aangevuld tot beloop van het hierboven vermelde bedrag.

Deze waarborg kan tevens aangewend worden voor de aansprakelijkheid van de concessiehouder bij schade.

ARTIKEL 6. EXPLOITATIEVOORWAARDEN

ART. 6.1. VOORWERP VAN DE OPDRACHT

De concessiehouder legt tijdens de duur van de exploitatie alle aanpassingen die van invloed zijn op het algemeen concept en aanbod voorafgaandelijk ter formele goedkeuring voor aan de Dienst Vastgoedbeheer. Het is de concessiehouder niet toegestaan de door de Stad toegewezen infrastructuur anders uit te baten en/of ter beschikking te stellen dan zoals in deze concessieovereenkomst voorzien is. Elke inbreuk kan aanleiding geven tot een onmiddellijke en formele ingebrekestelling.

De concessiehouder dient alle formaliteiten te vervullen en in het bezit te zijn van alle wettelijk verplichte vergunningen die nodig zijn voor de uitbating van de cafetaria.

ART. 6.1.1. CAFETARIA

De consumptietarieven zullen overeenstemmen met de gewone gangbare prijzen. Deze tarieven, dienst en BTW inbegrepen, met vermelding van alles wat kan verbruikt worden dienen op duidelijk zichtbare plaatsen uitgehangen te worden. Deze lijst omvat minimaal 5 verschillende frisdranken, een gevarieerd aanbod aan alcoholische dranken (bieren), warme dranken, versnaperingen en kleine snacks.

De concessiehouder organiseert zich op zodanige wijze, zoals ook uiteengezet in de aanbieding van de concessiehouder, dat de wachttijden beperkt worden tot maximum 15 minuten.

De concessiehouder dient duurzaam verpakkingsmateriaal te gebruiken en afval te vermijden. Daartoe

dient voldaan te worden aan onderstaande duurzaamheidscriteria:

- het aanleveren van voedingsproducten en voorbereide maaltijden gebeurt in herbruikbare recipiënten;
- dranken worden aangekocht in retourflessen, niet in PMD;
- de maaltijden worden aangeboden met afwasbaar servies, bestek, glazen, kopjes;
- wegwerpportieverpakkingen worden zoveel mogelijk vermeden.

De concessiehouder zal niet toelaten dat andere organisaties of personen in de cafetaria vergaderen dan diegenen waarvan het doel van sportieve of socio-culturele aard is. Alle andere organisaties dienen voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd te worden.

Het is de concessiehouder niet toegelaten activiteiten te organiseren die vallen buiten de normale werking van de cafetaria (zoals feesten, fuiven, ...). Het betreft fuiven/feesten met naambekendheid, ticketverkoop, reclamecampagne, ... Afwijkingen hierop dienen per aangetekend schrijven te worden aangevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer en dit minstens 2 maand voorafgaand aan de activiteit. De Stad dient binnen de maand zijn akkoord of weigering bekend te maken aan de concessiehouder. Zonder reactie vanuit de Stad mag de concessiehouder aannemen dat de Stad zich niet akkoord verklaart.

Het afspelen van muziek is enkel toegelaten op de achtergrond en mag in geen geval storend zijn voor de bewoners, gebruikers, genodigden voor sport-gerelateerde vergaderingen van het Huis van de Sport.

De exploitatie moet het hele jaar verzekerd zijn. Het jaarlijks verlof van de concessiehouder is enkel toegestaan gedurende schoolvakanties en zal, in samenspraak met de Stad, jaarlijks worden vastgelegd bij aanvang van het kalenderjaar.

De cafetaria moet voor de bewoners, gebruikers, genodigden voor sport-gerelateerde vergaderingen toegankelijk zijn op de hiernavolgende tijdstippen:

- op wekdagen vanaf 11u30 tot 14u00 en vanaf 17u00 tot de laatste vergadering is afgelopen en uiterlijk om 23u00;
- op zaterdag bij reservatie van de vergaderruimte(s) in het Huis van de Sport en uiterlijk vanaf 9u00 tot 18u00;
- op elk schriftelijk verzoek van de Stad tijdens de kantooruren, mits uiterlijk 14 dagen voorafgaand de concessiehouder in kennis werd gesteld.

Eventuele afwijkingen kunnen toegestaan worden door de Stad maar dienen dan wel vooraf schriftelijk aangevraagd te worden bij de Dienst Vastgoedbeheer, zodat, bijvoorbeeld tijdens een verlofperiode, duidelijke afspraken kunnen gemaakt worden met de Sportdienst ter plaatse.

Gedurende officiële feestdagen en collectieve sluitingsdagen (Gentse Feesten, brugdagen, ...) is het de concessiehouder toegestaan de cafetaria te sluiten. De sluitingsdagen zullen jaarlijks worden meegedeeld aan de concessiehouder.

Het is de concessiehouder eveneens toegestaan 1 wekelijks vaste sluitingsnamiddag in te plannen, waardoor het cafetaria niet open is vanaf 11u30 tot 14u00. Deze sluitingsnamiddag dient jaarlijks, bij aanvang van het kalenderjaar, te worden kenbaar gemaakt.

De Stad verbindt zich ertoe in zijn overeenkomsten met externe gebruikers van de vergaderruimte(s) in het Huis van de Sport, op te nemen dat alle dranken enkel en alleen geleverd kunnen worden door de concessiehouder en dat het meebrengen en/of nuttigen van eigen meegebrachte dranken verboden is.

De bewoners van het Huis van de Sport kunnen de verbruikszaal nuttigen voor het consumeren van een eigen meegebrachte maaltijd (eten en/of drinken), zonder aankoopverplichting.

De Stad Gent voorziet geen meubilair, met uitzondering van 20 tafels en 70 stoelen, noch andere apparatuur, behoudens hetgeen vast voorzien is door incorporatie, voor de exploitatie van het cafetaria.

ART. 6.1.2. BEHEERSTAKEN HUIS VAN DE SPORT

De concessiehouder staat in voor volgende beheerstaken:

- bij sluiting van de cafetaria:
 - het uitvoeren van een controleronde in alle lokalen en het doen van de nodige interventies, bv. ramen vergrendelen, lichten doven, enz.;
 - het slotvast maken van alle bureelruimtes;
 - het inschakelen van het brand- en inbraakalarm;
 - het afsluiten van het gebouw;
 - het opmaken van een rapport dat o.a. melding maakt van openstaande ramen met bureelnummer, niet slot vaste bureeldeuren, brandende verlichting, defecten, alarmmeldingen, enz., indien een gebruiker, bewoner van het gebouw nog een vergadering organiseert na sluitingsuur van het cafetaria, bij vertrek, de identiteitsgegevens noteren van de verantwoordelijke.
 - het dagelijks doorsturen van het rapport aan de Stad Gent per mail, het emailadres zal bij ondertekening van de concessieovereenkomst worden medegedeeld.
- buiten de kantooruren en tijdens de openingsuren van de cafetaria:
 - het openen van het gebouw;
 - het uitschakelen van het brand- en inbraakalarm;
 - de routing van het gebouw aanpassen in functie van de bezetting van het gebouw;
 - het toezicht houden op de naleving van het rookverbod en melding doen bij inbreuken hierop;
 - het aanbieden van praktische hulp aan gebruikers van de vergaderzalen bv. het correct aansluiten van de projector, het bedienen van de schuifbare wand in de vergaderzaal.
 - het begeleiden van mensen naar buiten indien zij zich onrechtmatig toegang verschaffen tot het gebouw of zich ophouden in het gebouw. Indien nodig tussenkomst van de politie vragen;
 - het verwittigen van de ordediensten bij vals brand en/of inbraakalarm, om de interventie af te zeggen, alsook het resetten van de brandcentrale;
 - het optreden bij calamiteiten en de voorgelegde procedure, aangereikt door de Stad, volgen;
 - het verwittigen van de wachtdienst bij defecten zoals bv. stroomuitval, schade door ongunstige weersomstandigheden, vandalisme, enz. of bij dringende technische problemen die men zelf niet kan oplossen.

ART. 6.2. CORRESPONDENTIE

De concessiehouder stelt één persoon aan als uniek aanspreekpunt voor alle aspecten van de concessie en voor de gehele duur van de concessieovereenkomst. Behoudens andersluidend akkoord tussen de Stad en de concessiehouder, verloopt alle mondelinge en schriftelijke correspondentie via deze persoon. De contactpersoon moet steeds telefonisch bereikbaar zijn. Indien dit aanspreekpunt wijzigt dan dient

de concessiehouder de Stad hiervan tijdig in kennis te stellen.

ART. 6.3. CONCESSIEVERGOEDING EN ANDERE FINANCIËLE VOORWAARDEN

- De concessie wordt verleend ten kosteloze titel.
- De concessiehouder int de inkomsten van het verbruik van de door hem aangeboden consumpties.
- De concessiehouder zal voor de uitvoering van de beheerstaken een beheersvergoeding ontvangen voor een bedrag van 18.000 euro per jaar.
Zij zal maandelijks betaald worden, in twaalf maandelijke termijnen van 1.500,00 euro, waarvan de 1^{ste} maal de 1^{ste} dag van de maand volgend op de ondertekening van onderhavige concessieovereenkomst, op rekeningnummer BE met als mededeling “beheersvergoeding Huis van de Sport”.
De beheersvergoeding wordt gekoppeld aan de consumptie-index, waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige overeenkomst een aanpassing van de beheersvergoeding zal geschieden volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisbeheersvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

basisbeheersvergoeding	de hier bedongen vergoeding;
nieuw indexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, zijnde maart;
aanvangsindexcijfer	het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de overeenkomst, zijnde maart 2018.

- De concessiehouder neemt alle belastingen in verband met de exploitatie van het in concessie gegeven goed ten bate van om het even welke overheid uitsluitend voor zijn rekening met uitzondering van de onroerende voorheffing en alle eventuele andere onroerende belastingen.
- Voor het verbruik van elektriciteit, gas en water zal de concessiehouder een jaarlijkse provisie betalen aan de Stad voor een bedrag van 2.886,00 euro.
Zij zal maandelijks betaald worden, in twaalf maandelijke termijnen van 240,50 euro, waarvan de 1^{ste} maal de 1^{ste} dag van de maand volgend op de ondertekening van onderhavige concessieovereenkomst, op rekeningnummer BE31 0910 0028 3955 met als gestructureerde mededeling +++ . . . / / +++.
Ieder jaar, op de vervalddag van onderhavige overeenkomst, zal, op basis van het effectieve verbruik, een afrekening worden overgemaakt aan de concessiehouder.

De concessiehouder kan kosteloos gebruik maken van het publiek internet aangeboden door de Stad Gent.

ART. 6.4. GEBRUIK ALS EEN GOEDE HUISVADER VOLGENS DE BESTEMMING

De concessiehouder gebruikt het voor exploitatie ter beschikking gestelde goed als een goede huisvader en dat volgens de bestemming die de Stad eraan heeft gegeven.

Het is verboden, zonder schriftelijke toelating van de Stad, om in het in concessie gegeven goed om het even wat, dat niet inherent aan de normale exploitatie, tentoon te stellen, te verkopen of te koop te stellen.

De concessiehouder verbindt zich ertoe geen enkele wijziging aan de bestemming van het in concessie gegeven goed aan te brengen en er geen enkele handelsverrichting uit te voeren die niet onder zijn normale exploitatie valt.

ART. 6.5. SCHOONMAKEN EN OPHALEN AFVAL

De concessiehouder is gehouden de schoonmaak te voorzien van de in concessie gegeven ruimtes. Hiertoe dient de concessiehouder gebruik te maken van producten met het Europees Ecolabel of gelijkwaardig.

Indien de concessiehouder het nalaat de in concessie gegeven ruimtes schoon te maken, behoudt de Stad Gent zich het recht om de ruimtes schoon te maken en de kosten door te rekenen aan de concessiehouder.

De concessiehouder is tevens gehouden het sanitair schoon te maken na buitensporig gebruik buiten de kantooruren.

De concessiehouder verbindt zich ertoe om de vloer van het cafetaria schoon te maken.

Er mag geen afval op de grond nagelaten worden en restanten van eten of drank moeten onmiddellijk verwijderd worden.

De concessiehouder zorgt ervoor dat er voldoende mogelijkheden zijn om afval kwijt te kunnen en dat de vuilnisbakken steeds geleegd zijn op het einde van de dag.

De concessiehouder verbindt er zich toe het afval op de aangewezen tijdstippen te verzamelen en correct te plaatsen zodat dit tijdig en zorgvuldig opgehaald kan worden. De concessiehouder mag hiertoe gebruik maken van de afvalcontainer van de Stad Gent.

ART. 6.6. INRICHTING

De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk het gebouw te kennen en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met al zijn voor- en nadelen, zichtbare en onzichtbare gebreken. De concessiehouder verzaakt aan elke eis tot vrijwaring wegens zichtbare of verborgen gebreken.

De concessiehouder dient zelf in te staan voor de opfrissing en inrichting van de cafetaria, omvattende keuken en verbruikszaal. De concessiehouder moet de lokalen in een hedendaagse sfeer inrichten in overleg met de Dienst Vastgoedbeheer en de Dienst Bouwprojecten van de Stad Gent, en gebruik maken van kwalitatief materiaal. De concessiehouder moet zijn plannen voorleggen voor akkoord aan de Stad Gent.

Alle door de concessiehouder gedane investeringen, die geïncorporeerd worden, zijn van bij de plaatsing eigendom van de Stad Gent. In geen geval zal er op het einde van de concessieovereenkomst, om welke reden ook, een vergoeding worden betaald voor de gedane investeringen.

Tijdens de duur van de concessieovereenkomst mag de concessiehouder geen wijzigingen aanbrengen aan het goed en geen infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Stad.

Het is de concessiehouder verboden om apparaten voor kansspelen in de hem ter beschikking gestelde ruimtes te plaatsen of te laten plaatsen.

Alle kosten eigen aan de exploitatie van het cafetaria zijn integraal ten laste van de concessiehouder. Worden in elk geval beschouwd als een last van de concessiehouder:

- alle heffingen welke de opdracht belasten;
- de administratie, secretariaat en alle andere personeel;
- de verzekering;
- in voorkomend geval, de maatregelen die door de wetgeving inzake de veiligheid en de gezondheid van de werknemers worden opgelegd voor de uitvoering van hun werk;
- alle kosten van noodzakelijke keuringen.

ART. 6.7. GEWONE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGEN

De concessiehouder moet de cafetaria in alle opzichten goed onderhouden en te gepasten tijde opfrissingswerken uitvoeren.

De concessiehouder is gehouden tot uitvoering van gewone herstellings- en onderhoudswerken zoals die op grond van artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek (huurdersherstellingen) op zich te nemen en dit op eigen kosten en rekening houdend met de richtlijnen van de Stad.

Alle technische gebreken aan de infrastructuur die door de Stad wordt voorzien moeten onmiddellijk aan de Dienst Vastgoedbeheer van de Stad worden gemeld.

De Stad behoudt zich het recht voor om dringende herstellings- of onderhoudswerken, die ten laste zijn van de concessiehouder en waarvoor hij in gebreke blijft, te doen uitvoeren.

De Stad verwittigt de concessiehouder 8 kalenderdagen vóór aanvang van bovenvermelde interventies, behoudens noodzaak tot snellere interventie.

Alle kosten van telefonie en draadloos internet verbonden aan de concessie zijn ten laste van de concessiehouder, evenals alle abonnements- of huurgelden.

ART. 6.8. PERSONEEL

De concessiehouder zet voldoende personeel in zodat de exploitatie van het cafetaria en het afsluiten van het gebouw efficiënt kan verlopen.

De Stad kan te allen tijde de voorlegging vragen van een getuigschrift van goed zedelijk gedrag van alle personen die op welke wijze dan ook bij de uitbating van het cafetaria zijn betrokken.

De concessiehouder blijft aansprakelijk ten opzichte van de Stad wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan derden toevertrouwt. De Stad acht zich door geen enkele contractuele band met die derden verbonden. In elk geval blijft alleen de concessiehouder, wat de uitvoering van de concessie betreft, aansprakelijk ten opzichte van de Stad. Er dient steeds een contactpersoon van de concessiehouder of zijn aangestelde aanwezig te zijn tijdens de openingsuren en tijdens evenementen buiten de openingsuren.

ARTIKEL 7. AANSPRAKELIJKHEID

De concessiehouder draagt als enige de volle verantwoordelijkheid voor de fouten en nalatigheden die in de verleende diensten voorkomen.

De concessiehouder is aansprakelijk zowel voor eigen foutief en nalatig gedrag als voor fouten en nalatigheden in hoofde van zijn mandatarissen, aangestelden, personeel of

onderaannemers.

De aansprakelijkheid slaat op alle leveringen, diensten, kortom alle prestaties die noodzakelijk zijn om onderhavige overeenkomst uit te voeren volgens de regels van de kunst.

Behoudens opzet, zware fout of bedrog vanwege de concessieverlener, zijn mandatarissen, aangestelden of personeel, draagt alleen de concessiehouder ter volledige ontlasting van de Stad alle schadelijke gevolgen voortvloeiend uit ongevallen of elke andere oorzaak die naar aanleiding van de uitvoering van onderhavige opdracht zou voorkomen aan:

- de concessiehouder;
- zijn aangestelden, onderaannemers en leveranciers;
- derden.

De concessiehouder vrijwaart de Stad voor alle aanspraken die derden op grond van voormelde verantwoordelijkheden tegen de Stad zouden stellen.

Indien de Stad in rechte zou worden aangesproken, zal de concessiehouder vrijwillig tussenkomen in het geschil.

De aansprakelijkheid van de concessiehouder voor schade aan en/of vernieling (door brand) van het goed en/of het door Stad ter beschikking gestelde materiaal om de exploitatie te verzekeren, is dezelfde die de huurder van een onroerend goed draagt overeenkomstig artikel 1732 en verder van het Burgerlijk Wetboek.

De Stad is niet verantwoordelijk voor diefstal van goederen van de concessiehouder in het in concessie gegeven goed, ongeacht onder welke omstandigheden of door welke personen de diefstal werd gepleegd.

ARTIKEL 8. VERZEKERINGEN

De concessiehouder zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten. Hij zal de toestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijke te bereiken plaats.

Iedere aanwending van het in concessie gegeven goed gebeurt op eigen risico van de concessiehouder, en deze laatste zal de stad integraal vrijwaren voor alle aansprakelijkheid ingevolge of naar aanleiding van alle ongevallen, vandalisme of diefstal en enige schade die rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten zijn aan het gebruik van het in concessie gegeven goed, ongeacht of die aanspraken gegrond zijn op de aansprakelijkheid wegens fout of op foutloze aansprakelijkheid, dit laatste met inbegrip van artikel 544 Burgerlijk Wetboek.

De concessiehouder verbindt zich ertoe gedurende de ganse periode, voor de volledige waarde van het in concessie gegeven goed en de uitrusting voor de exploitatie van de cafetaria, zijn aansprakelijkheid op grond van art. 1733 B.W. en verder tegenover de eigenaar en tegenover derden te verzekeren, bij een Belgische of een in België erkende verzekeringsmaatschappij, o.m. voor wat betreft de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, hagel- en stormschade, waterschade, glasbreuk en blikseminslag.

De concessiehouder moet een kopie van zijn verzekeringspolis binnen de maand na de aanvang van deze overeenkomst overmaken aan de Dienst Vastgoedbeheer.

De Stad heeft te allen tijde het recht een bewijs van betaling van de laatste vervallen premie op te vragen.

ARTIKEL 9. VERBREKING WEGENS WANPRESTATIE

Indien de concessiehouder de voorwaarden en verplichtingen vastgelegd in onderhavige overeenkomst niet naleeft en/of indien de concessiehouder zich niet houdt aan de zaken/voorstellen opgenomen in de aanbieding, wordt hij hier in eerste instantie mondeling of per email over aangesproken door de Stad Gent.

Indien de concessiehouder geen of onvoldoende gehoor geeft aan deze opmerkingen wordt de concessiehouder per aangetekend schrijven in gebreke gesteld met het verzoek de nodige maatregelen te nemen om de vastgestelde tekortkomingen ongedaan te maken binnen een bepaalde termijn. De concessiehouder dient onverwijld aan dit verzoek tegemoet te komen onverminderd het recht zijn verweermiddelen te laten gelden. Hij kan per aangetekend schrijven en binnen een termijn van 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van de ingebrekestelling zijn verweermiddelen doen gelden. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als erkenning van de feiten. Komt de concessiehouder niet tijdig tegemoet aan dergelijk verzoek, dan kan de Stad in de gevallen waarin zij oordeelt dat de ernst van de wanprestatie een dergelijke verbreking naar evenredigheid rechtvaardigt, de overeenkomst per aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang en eenzijdig verbreken. De concessiehouder dient in voorkomend geval het goed te verlaten binnen de 14 kalenderdagen te rekenen vanaf de dag volgend op de verzendingsdatum van voormeld aangetekend schrijven. In dat geval zijn alle lasten en kosten die door de concessiehouder reeds werden betaald, van rechtswege verworven door de concessieverlener zonder dat de concessiehouder uit dien hoofde enig verhaal kan uitoefenen tegen de Stad of aanspraak kan maken op een schadevergoeding van welke aard dan ook.

Daarenboven behoudt de Stad zich het recht voor alle schadevergoedingen te vorderen voor iedere schade die zij door het in gebreke blijven van de exploitant ook mocht geleden hebben.

ARTIKEL 10. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE CONCESSIE

ART. 10.1. DUUR VAN DE CONCESSIE

De concessie wordt verleend voor een termijn van 5 jaar, die een aanvangt neemt op 1 mei 2018 en verlengbaar is voor eenzelfde periode op verzoek van de concessionaris en na een positieve evaluatie door het Stadsbestuur van de voorbije uitbating.

ART. 10.2. MODALITEITEN VAN BEËINDIGEN

De overeenkomst is door de concessiehouder opzegbaar op het einde van elk jaar mits het eerbiedigen van een opzegtermijn van 6 maanden ingaande de dag volgend op de verzendingsdatum van het aangetekend schrijven.

De overeenkomst kan door de Stad Gent, naast de verbrekingsmogelijkheid bepaald in artikel 9, te allen tijde beëindigd worden om redenen van openbaar nut, mits in acht name van een opzegtermijn van 6 maanden.

ART. 10.3. FORMALITEITEN BIJ BEËINDIGING VAN DE CONCESSIE

De concessiehouder stelt bij het beëindigen van de overeenkomst de hem in concessie gegeven ruimtes en goederen ter beschikking van de Stad tegen de laatste dag van concessie en dit in de staat waarin zij zich bevonden bij aanvang van de concessie, met uitzondering van wat door ouderdom, normale slijtage of overmacht is teniet gegaan.

Elke, door de concessiehouder uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege om niet verworven door de concessieverlener bij het einde van de concessie. In geen geval zal de Stad de concessiehouder vergoeden voor de gedane investeringen.

Niettemin behoudt de Stad zich het recht voor te eisen dat bedoelde constructies op het einde van de concessie worden weggenomen en de ter beschikking gestelde ruimtes in hun oorspronkelijke toestand worden hersteld op kosten van de concessiehouder, behoudens andersluidend akkoord tussen partijen voor elk afzonderlijk geval.

De partijen maken te dien einde een tegensprekelijke staat van bevinding op in de zin van artikel 3. De concessiehouder bezorgt uiterlijk op de laatste dag van de concessie de sleutels terug aan de Stad.

ART. 10.4. OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST

De concessiehouder kan de concessie noch geheel noch gedeeltelijk overdragen aan een derde dan mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad. De concessiehouder richt hiertoe een verzoek aan de Stad door middel van een aangetekende brief. De Stad beslist hierover autonoom en kan de overdracht eventueel weigeren mits grondige motivering. De modaliteiten van de overdracht worden in voorkomend geval schriftelijk vastgelegd.

Ook indien de overdracht gepaard gaat met een overdracht van de handelszaak is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad vereist. De Stad kan dit niet onredelijk weigeren.

ARTIKEL 11. WIJZIGING VAN DE OPDRACHT

ART. 11.1. EENZIJDIGE WIJZIGING DOOR DE STAD

Om reden van algemeen belang kan de Stad de concessieovereenkomst eenzijdig wijzigen.

ART. 11.2. WIJZIGING IN OVERLEG

Behoudens hetgeen werd bepaald onder artikel 11.1 kan de overeenkomst enkel worden gewijzigd mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van beide partijen.

ARTIKEL 12. NON-DISCRIMINATIECLAUSULE

De concessiehouder

- duldt geen enkele vorm van discriminatie op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst;
- verbindt er zich toe toegankelijk te zijn voor iedereen;
- verbindt er zich toe elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig

- te bestrijden en te bestraffen;
- leeft de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na;
- verbindt er zich toe onderhavige code eveneens ter kennis te brengen aan zijn onderaannemers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitvoering van deze opdracht.

ARTIKEL 13. GESCHILLEN EN RECHTSMACHT

De concessiehouder en de Stad verbinden zich ertoe om eventuele geschillen tijdens de uitvoering van deze overeenkomst zo veel mogelijk in der minne op te lossen. Indien geen akkoord kan worden bereikt wordt het geschil aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechtbank.

Territoriaal zijn uitsluitend hoven en rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

De Stad en de concessiehouder verklaren elk één ondertekend exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen. Een derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Opgemaakt op
te Gent.

Voor de Stad Gent,
De Stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van
21 februari 2017)

Voor de concessiehouder,

Mieke Hullebroeck

Martine De Regge
schepen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 18 december 2017:

- Met unanimitéit
-