

## BESTEK DER VOORWAARDEN VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET FELIXCAFE BRAEMKASTEELSTRAAT – GENTBRUGGE



Een impressie van hoe het Felixcafé er zal uitzien. © BV Atama

Concessieverlenende instantie: Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

Uiterste indieningsdatum van offertes: 11/07/2025

Plaats van indiening: Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent of per e-mail op [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

Looptijd van de concessie: 3 jaar met mogelijkheid van verlenging (2 x 3 jaar)

Verplicht plaatsbezoek: 17/06/2025 (van 15u tot 17u)



## INHOUD

DEEL 1 : DEFINITIES.....	3
DEEL 2 : ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE VOORWAARDEN EN MODALITEITEN M.B.T. DE AANWIJZING VAN DE CONCESSIEHOUDER .....	3
2.1 DE FELIX .....	3
2.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT .....	8
2.3 PROCEDURE EN PROCEDUREVERLOOP .....	8
2.3.1. PLAATSBEZOEK .....	9
2.3.2. SELECTIE VAN DE KANDIDAAT-CONCESSIEHOUDERS.....	10
2.3.3 GUNNINGSCRITEERIA .....	11
2.5. OPMAAK VAN DE AANBIEDING .....	15
2.5.1. INHOUDSOPGAVE.....	15
2.5.2. IDENTIFICATIE .....	15
2.5.3. ONDERTEKENING .....	15
2.5.4. STAVINGSSTUKKEN (BIJ DE AANBIEDING TE VOEGEN) .....	15
2.5.5. INDIENEN AANBIEDING .....	16
2.5.6. GELDIGHEIDSTERMIJN AANBIEDING .....	16
BIJLAGE 1: AANDUIDING VAN HET GOED OP PLAN .....	31



## **DEEL 1 : DEFINITIES**

‘het goed’: de ruimtes in het oud dienstencentrum Gentbrugge, hierna genoemd ‘de Felix’, Braemkasteelstraat , 9050 Gentbrugge, verder ‘het café’ of ‘het Felixcafé’ genoemd, die de Stad Gent voor de exploitatie ter beschikking stelt van de concessiehouder en zoals aangeduid op het plan dat als bijlage 1 werd bijgevoegd.

‘concessiehouder’: de contractant aan wie de Stad de exploitatie van het Felixcafé in opdracht geeft.

‘concessieverlenende instantie’: Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, die de exploitatie van het Felixcafé in concessie geeft.

## **DEEL 2 : ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE VOORWAARDEN EN MODALITEITEN M.B.T. DE AANWIJZING VAN DE CONCESSIEHOUDER**

### **2.1 DE FELIX**

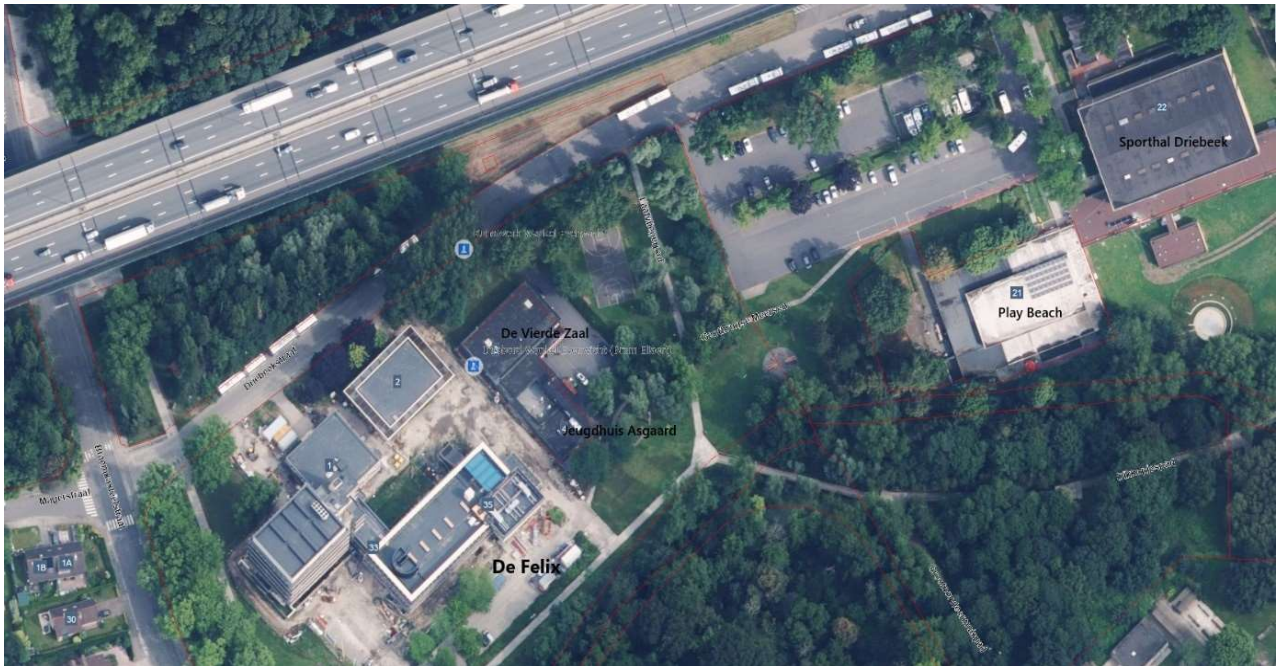
#### DE SITE

De Felix, het oud dienstencentrum van Gentbrugge, gelegen aan de Braemkasteelstraat, zal in 2025 na een grondige renovatie huisvesting bieden aan de Academie de Kunstbrug, de basisschool 't Groen Drieske, Dienst Burgerzaken, de bibliotheek en het politiecommissariaat van Gentbrugge. De ingebruikname van het gebouw is gepland in september 2025.

Daarnaast zal het gebouw zoveel mogelijk openstaan voor buurtbewoners en bezoekers. De Felix krijgt openbare toiletten, een infoplek over de Gentbrugse Meersen, publieke werkplekken en polyvalente ruimtes die buurtbewoners- en organisaties kunnen gebruiken.

Er is ook ontmoetingsruimte voorzien in het café, dat het voorwerp uitmaakt van deze oproep.

Het gebouw ligt aan één van de ingangen van het natuurgebied de Gentbrugse Meersen. In de onmiddellijke omgeving ligt ook het rock- en metal jeugdhuis Asgaard en de polyvalente zaal ‘de Vierde Zaal’. Een beetje verder op de site is er ook de sporthal Driebeek, een openlucht basketbalterrein en de binnenspeeltuin Play Beach aanwezig.



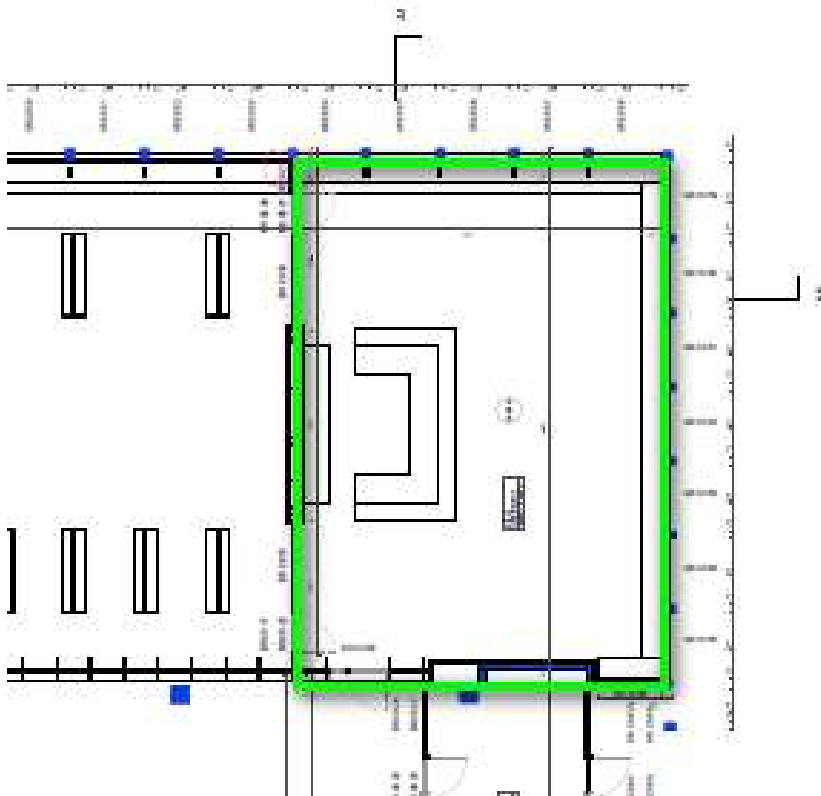
plan omgeving

Het Felixcafé is gelegen in de C-blok van de site, palend aan de bib en de Agora. Het café is bereikbaar via de centrale hal van het gebouw en is ook goed zichtbaar langs de buitenkant van het gebouw. Het café is 100% toegankelijk voor personen met een fysieke beperking op alle niveaus.

De omgeving van de Felix zal van het nodige groen voorzien worden en er zal enkel plaats zijn voor noodzakelijk autoverkeer (hulpdiensten, brandweer, leveringen, Ivago,...) waardoor het aangenaam en rustig vertoeven zal zijn.



volledige site Felix



Ruimte Felixcafé



## WERKING

Het Felixcafé kan dé ontmoetingsplaats worden voor de vaste gebruikers van het gebouw, voor buurtbewoners of voor toevallig bezoekers.

Het is de bedoeling dat het café een plek wordt waar een zo ruim mogelijk publiek terecht kan: de individuele bezoeker, buurtbewoners, studenten en andere occasionele klanten,....

De inschrijver wordt daarnaast ook gevraagd om waar nodig te faciliteren in activiteiten door de gebruikers van het gebouw. Dit kan gaan van recepties van de muziekaacademie tot boekvoorstellingen van de bib. Er is evenwel geen afnameplicht van de gebruikers bij het organiseren van activiteiten in het gebouw, wel in het café.

## OPENINGSUREN

De minimale openingsuren zijn momenteel bepaald als volgt: elke woensdagnamiddag (11u tot 20u), zaterdag (hele dag) en nog 2 vrij te bepalen avonden (15u tot 20u). Tijdens deze openingsuren dient het café altijd bereikbaar te zijn voor het publiek.

De openingsuren van de bibliotheek zijn momenteel als volgt: dinsdag 15u30 tot 18u, woensdag 14u tot 18u en zaterdag van 10u tot 12u30. Daarnaast zal er ook een werking van onbemande bib (Plusbib) ingevoerd worden waardoor er ook 's avonds en in het weekend gebruik zal gemaakt worden van de bibliotheek zonder personeel.

Het staat de concessiehouder vrij om het café ook buiten deze openingsuren van de bibliotheek te openen. Het is aan de inschrijver om een voorstel van openingsuren te doen, rekening houdend met deze minimale openingsuren.

## INRICHTING

De ruimte van het café heeft een totale oppervlakte van 96,90 m<sup>2</sup> en bestaat uit 1 grote ruimte met een ingericht barmeubel, inclusief volgende toestellen:

- 1 onderbouw vaatwasmachine
- 2 drankenfrigo's achter het barmeubel (netto inhoud 350 liter/stuk)
- 1 gootsteen met 2 bakken.
- 1 elektrische boiler voor warm water

De ruimte zal ook voorzien zijn van het volgend meubilair bij aanvang van de overeenkomst:

- 9 hoge krukken
- 30 stoelen (donker gebeitst)
- 16 kantelbare zwarte tafels 80x80
- 1 zwarte ronde tafel diameter 140cm



Er is geen (aanpalend) terras/buitenruimte voorzien bij het café.

#### ONDERHOUD EN INVESTERINGEN

Alle investeringen eigen aan de exploitatie van het café zijn integraal ten laste van de concessiehouder.

Worden in elk geval beschouwd als een investeringslast voor de concessiehouder (niet limitatief):

- Alle eventuele keukeninstallaties, baruitrusting, kassa (witte kassa)
- Bijkomend meubilair
- Alle toebehoren/uitrusting voor afvalverwerking
- Andere technische installaties om horeca uitbating mogelijk te maken

Alle kosten eigen aan de exploitatie van het café zijn integraal ten laste van de concessiehouder. Zo ook het verbruik van water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen, die periodiek zullen worden doorgerekend aan de concessiehouder.

Deze opsomming van kosten eigen aan de exploitatie is in geen geval limitatief.

Gewoon onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen (zijnde de sanitaire ruimtes, de lobby, de gang, de trap en de traphal) vallen ten laste van de concessieverlenende instantie. De concessiehouder dient hiervoor geen extra vergoeding te betalen. Wanneer er echter schoonmaak moet gebeuren die de normale schoonmaak overstijgt, en deze buitengewone schoonmaak voortkomt uit activiteiten van de concessiehouder, dan zal de concessiehouder hierop mondeling en/of schriftelijk worden aangesproken en de meerkosten dienen te vergoeden. Als stavingsstuk zal de concessiehouder een factuur voorleggen van deze meerkost.

#### VERGOEDING

Het is aan de kandidaten om een voorstel te doen van de jaarlijkse concessievergoeding die de concessiehouder aan de Stad zal betalen – zie verder bij gunningscriteria. Op dit bedrag moet btw en roerende voorheffing betaald worden door de concessiehouder.



## **2.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT**

De Stad wenst de exploitatie van het café in concessie te geven.

De concessiehouder zal exclusief beschikken over een ruimte van ongeveer 96 m<sup>2</sup> op het gelijkvloers, plan met indeling van de ruimtes in Bijlage 1.

Het is de bedoeling dat de concessie een aanvang neemt op **01/10/2025**. Vanaf dat moment zal de concessiehouder beschikken over het café.

Het café dient bij voorkeur tegen 01/10/2025 operationeel te zijn, d.w.z. dat de inrichting van de ruimte klaar is, het café geopend is voor bezoekers en dat de klanten ontvangen en bediend kunnen worden. Een vervroegde ingebruikname of gefaseerde opbouw is bespreekbaar en kan het voorwerp uitmaken van verdere onderhandelingen.

Indien uit verdere onderhandelingen wordt overeengekomen om de uitbating vroeger of pas later te starten, dan dient dit ten vroegste vanaf 1/09/2025 en ten laatste tegen 01/01/2026 volledig operationeel te zijn. Daarnaast zal de uitbater vanaf 01/10/2025 moeten deelnemen aan bewonersoverleggen die zullen georganiseerd worden voor alle gebruikers van het gebouw. Ook zal de uitbater aanwezig moeten zijn op de opening van de Felix (gepland op 10/10/2025) om de uitbating kenbaar te maken.

Het is de bedoeling dat de kandidaten in hun offerte aangeven vanaf wanneer het café operationeel kan zijn, en welke fasering er eventueel zal zijn.

Voor een meer gedetailleerde omschrijving van de opdracht, wordt verwezen naar het vervolg van dit bestek, beschreven in de modelconcessieovereenkomst.

## **2.3 PROCEDURE EN PROCEDUREVERLOOP**

Iedere geïnteresseerde kan een voorstel indienen. De procedure verloopt in drie stappen: biedfase, (optionele) fase met voorkeursbieder en sluiten van het contract. De voorwaarden van de oproep en het model van overeenkomst zullen als basis dienen voor de gesprekken tussen de Stad en de kandidaat. Het is aan de kandidaat om aan te geven over welke voorwaarden hij/zij verder wenst te onderhandelen.

Zowel rechtspersonen als natuurlijke personen kunnen een dossier indienen.

De exploitatie van het café volgens de voorwaarden van onderhavig bestek is niet onderworpen aan de overheidsopdrachtenwetgeving of aan de wetgeving concessieovereenkomsten (Wet van 15 juni 2006 betreffende overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en de uitvoeringsbesluiten en Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten), noch aan de handelshuurwetgeving.



De procedure verloopt in één fase, d.w.z. dat alle geïnteresseerden een aanbidding kunnen indienen en dat de selectie van de kandidaat-concessiehouder en de toetsing van de aanbiddingen aan de gunningscriteria in één beweging gebeurt.

De Stad behoudt zich het recht om één of meerdere kandidaat-concessiehouders uit te nodigen om hun aanbidding toe te lichten ten overstaan van een jury. In voorkomend geval zullen zij daarvoor ten gepaste tijde worden uitgenodigd. Voor de presentatie is 15 minuten voorzien met naderhand ook 30 minuten de gelegenheid voor vraag en antwoord.

De beoordeling van de offertes gebeurt door een jury bestaande uit vertegenwoordigers van de Stad Gent.

De Stad behoudt zich het recht om met één of meerdere van de kandidaat-concessiehouders te onderhandelen. De resultaten van de onderhandelingen zullen samen met de bepalingen van ingesloten ontwerp van concessieovereenkomst schriftelijk worden vastgelegd in een gecoördineerde concessieovereenkomst.

De exploitant dient de voorwaarden opgenomen in de concessieovereenkomst na te leven. Alle (on)kosten die deze inschrijving met zich meebrengt zullen gedragen worden door de inschrijver.

De Stad behoudt het recht de concessie niet toe te wijzen.

### **2.3.1. PLAATSBEZOEK**

De Stad voorziet een **verplicht plaatsbezoek**, voorafgaand aan het indienen van de aanbidding, zodat de kandidaat-concessiehouder de situatie op de locatie zelf correct kan inschatten. Na afloop van het plaatsbezoek krijgt de kandidaat-concessiehouder een bewijs dat als verplichte bijlage bij de aanbidding dient te worden gevoegd.

Het plaatsbezoek zal doorgaan **op 17/06/2025 vanaf 15u**. Aanvragen voor dit plaatsbezoek, of voor een bijkomend plaatsbezoek, dienen per mail bevestigd te worden aan [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent). Indien er voorafgaand aan het plaatsbezoek al concrete vragen zijn, kunnen deze al per mail worden doorgegeven. Eventuele vragen tijdens het plaatsbezoek worden achteraf gebundeld per mail beantwoord aan elke kandidaat-concessiehouder.



### **2.3.2. SELECTIE VAN DE KANDIDAAT-CONCESSIEHOUDERS**

De kandidaat-concessiehouder moet voldoen aan onderstaande voorwaarden, zo niet komt hij niet in aanmerking voor de concessie. Het staat de kandidaat-concessiehouder vrij om zich te associëren in een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid in de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap en/of om bepaalde aspecten van de opdracht in onderaannemer te geven zoals bijvoorbeeld de inrichting of de operationele exploitatie van het café.

#### **Financiële en economische draagkracht**

De Stad beoordeelt de draagkracht van de kandidaat concessiehouder:

- Aan de hand van de jaarrekeningen betreffende de laatste drie afgesloten boekjaren. Per boekjaar worden minstens volgende gegevens ingediend: balans, resultatenrekening, overzicht van de kasstromen, toelichting bij de jaarrekening, jaarverslag en goedkeurende verklaring van commissaris revisor of daaraan gelijkgestelde accountant.
- Indien er geen drie afgesloten boekjaren zijn, dient de inschrijver andere documenten voor te leggen, die de financiële draagkracht van de exploitant kan bewijzen (bv. verklaring van de bank)

Hieruit moet blijken dat de kandidaat-concessiehouder over voldoende financiële draagkracht beschikt of zal beschikken om de opdracht uit te voeren.

#### **Technische bekwaamheid exploitant**

De concessiehouder draagt de verantwoordelijkheid voor het kwalitatief invullen en uitbaten van het Felixcafé volgens de vooropgestelde kwaliteitsnormen en voor de volledige termijn. Om de Stad in staat te stellen de technische bekwaamheid te beoordelen, voegt de kandidaat-exploitant volgende gegevens/documenten bij zijn offerte, en dit voor alle personen die de operationele verantwoordelijkheid dragen voor de exploitatie van het café:

- gedetailleerde cv met een opgave van opleidingen, studie- en beroepskwalificaties
- relevante beroepservaring. Hierbij dient de concessiehouder kort aan te geven waarom hij/zij de voorgelegde beroepservaring voor de uitbating als relevant beschouwt. Een referentie kan om zeer verscheidene redenen relevant zijn, zoals gelijkaardige wijze van aanpak, gelijkaardig doelpubliek, gelijkaardige grootte, ...;
- aantoonbare kennis via opleiding en/of ervaring met proces- of bedrijfsgebonden plannen van HACCP (Hazard Analysis Critical Control Points), gestaafd met de nodige documenten

Hieruit moet blijken dat de kandidaat-concessiehouder voldoende bekwaam is om de opdracht uit te voeren.

#### **Combinaties van inschrijvers zonder rechtspersoonlijkheid**

Geen enkele partner van een (op te richten) combinatie zonder rechtspersoonlijkheid mag zich in één van de uitsluitingstoestanden in de zin van artikel 61 KB Plaatsing bevinden. Elke partner van de combinatie dient bijgevolg de vereiste stukken in te dienen. Het volstaat dat de partners van dergelijke



combinatie samen aan de vereisten inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid voldoen.

### **Beroep op de draagkracht van andere entiteiten.**

De kandidaat-concessiehouder kan zich, om aan te tonen dat hij aan voormelde eisen inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid beantwoordt, ook beroepen op andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten (onderaannemers, verbonden ondernemingen, ...).

In dat geval voegt de inschrijver bij zijn offerte bovendien een schriftelijke verklaring van deze entiteiten, waarin zij zich ertoe verbinden om de kandidaat-exploitant voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen. Let wel, § 2.3.2.1 (toegangsrecht) betreffende de uitsluitingstoestanden is ook van toepassing op deze entiteiten. In voorkomend geval dienen ook de nodige bewijzen betreffende het toegangsrecht (RSZ- en fiscale verplichtingen) bij het dossier te worden gevoegd.

### **Consequenties voor de uitvoering van de opdracht**

De aandacht van de kandidaten-concessiehouders wordt gevestigd op het feit dat het voorstel betreffende de personen die de operationele verantwoordelijkheid dragen voor de exploitatie van het café, en de in te zetten personeelsleden en onderaannemers bindend wordt bij het sluiten van de opdracht (= betekening van de goedkeuring van de gunningsbeslissing). De concessiehouder verbindt zich ertoe alle onderdelen van de opdracht te laten uitvoeren door de in de offerte genoemde personeelsleden en onderaannemers. De concessiehouder kan deze in uitvoering slechts vervangen door derden indien hij aantoont dat deze derden over dezelfde capaciteiten beschikken als de in de offerte voorgestelde personen en onderaannemers en voor zover de Stad schriftelijk en voorafgaandelijk met de vervanging heeft ingestemd.

### **2.3.3 GUNNINGSCRITERIA**

De opdracht wordt toegewezen op basis van onderstaande gunningscriteria (100 punten). De gunningscriteria vormen een coherent geheel waarbij de kandidaat-concessiehouder elk van de criteria concreet dient uit te werken in een offerte. Elk criterium mag maximaal op 2 A4-pagina's tekst worden beschreven. Het aantal pagina's beeldmateriaal is onbeperkt.

#### **1. Concept en identiteit van het café: 30 punten**

Om de concessieverlener in staat te stellen dit gunningscriterium te beoordelen, maakt de kandidaat-concessiehouder een nota op waarin hij/zij duidelijk beschrijft hoe hij/zij het Felixcafé concipieert. De kandidaat-concessiehouder kan hierbij referentiebeelden of sfeerbeelden van de inrichting meegeven.

De inschrijver wordt gevraagd om een duidelijke identiteit aan het café te geven en aan te tonen dat het café een verlengde kan zijn van het imago van de Felix als nieuwe centrale ontmoetingsplaats van Gentbrugge. Iedereen moet zich welkom voelen in het café, dit zowel voor de bezoekers van de bib,



scholen, stadsloketten, alsook de passant of buurtbewoner. Dit open karakter van het gebouw moet men terugvinden in het concept van het café.

Het café zou ook moeten uitgroeien tot de ontmoetingsplek van de verschillende gebruikers van het gebouw. De inschrijver wordt gevraagd om te verduidelijken welke mogelijkheden er zijn om te faciliteren in activiteiten door de gebruikers van het gebouw. Dit kan gaan van recepties van de muziekacademie tot boekvoorstellingen van de bib.

Er dient rekening gehouden te worden met volgende minimale openingsuren: elke woensdagnamiddag (11u tot 20u), zaterdag (hele dag) en nog 2 vrij te bepalen avonden (15u tot 20u). Het staat de inschrijver vrij om een voorstel van openingsuren te doen rekening houdend met deze minimale openingsuren.

### 2. Inrichting en de sfeer van het café: 10 punten

De inschrijver wordt gevraagd een interieurplan voor te stellen waarin minimaal de inrichting van het café volledig wordt beschreven: de stijlform, de aankleding, de faciliteiten, de presentatie, de materiaal- en kleurkeuze, ... Er worden zoveel mogelijk indicaties bij de offerte meegegeven en het interieurplan wordt toegelicht met sfeerbeelden en een eenvoudig grondplan. De inschrijver verduidelijkt indien van toepassing ook zijn/haar meubilairkeuze. De inrichting en sfeer moet het gekozen concept en de identiteit van het café ondersteunen met o.a. aandacht voor duurzaamheid en circulariteit.

Het betreft hier de inrichting via losse elementen en decoratie, er wordt gevraagd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de stijl van het gebouw en de agora.

### 3. Prijs en aanbod drank en hapje: 20 punten

Het café beschreven in deze opdracht, moet minstens tijdens de minimale openingsuren zoals hierboven beschreven toegankelijk zijn en moet minstens de mogelijkheid bieden:

- voor een lekkere koffie, thee met zoetigheden/gebak
- om gewoon iets te drinken.

De inschrijver wordt, a.d.h.v. een prijstabel, gevraagd een overzicht te geven van het aanbod aan maaltijden, desserts/gebak en dranken.

Daarbij wordt de kwaliteit beoordeeld op basis van onder meer volgende criteria:

1. gevarieerd
2. gezond
3. duurzaam



De volgende principes zijn hier van belang:

1. Fair Trade producten: bij gebruik van exotische producten worden producten uit de eerlijke handel gekozen;
2. Lokale productie en korte keten: er worden producten van lokale producenten gebruikt;
3. Voldoende aanbod van vegetarische en plantaardige voeding;
4. Voor het serveren van voedsel en drank wordt er maximaal gewerkt met herbruikbare materialen (borden, bekers, glazen, bestek, ...). Als er uitzonderlijk toch wegwerpmaterialen gebruikt worden, moeten deze voldoen aan de SUP-richtlijn EU 2019/904 en de federale en Vlaamse regelgeving die er uitvoering aan geeft.
5. Een gevarieerd aanbod, voor ieders beurs.

Er kan ook een voorstel van personeelskorting gedaan worden voor mensen die in het gebouw werken.

#### 4. Plan van aanpak: 20 punten

De kandidaat voegt minstens een voldoende onderbouwd en realistisch businessplan toe aan zijn/haar offerte, rekening houdend met

- de exploitatiekosten, de investeringen en de geschatte opbrengsten
- de inzet van het personeel, de bediening - eventueel zelfbediening
- salesmanagement en corporate branding

De kandidaat-concessiehouder plaatst hiertegenover een financiële raming, waardoor de haalbaarheid van zijn of haar concept ten allen tijde kan afgetoetst worden.

De kandidaat-concessiehouder dient voor dit gunningscriterium minstens de helft van de punten te behalen. Indien dit niet het geval is, wordt de offerte van de kandidaat-concessiehouder als onregelmatig beschouwd en niet meegenomen voor verdere beoordeling.

#### 5. Sociale missie: 10 punten

De kandidaat-concessiehouder toont aan op welke manier hij/zij bij kan dragen aan de sociale missie van de Stad (vb. sociale tewerkstelling, leercontracten/stages, formule uitgestelde koffie, betrekken goede doelen, ...).

Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om bij een nieuwe aanwerving de vacature te publiceren via VDAB. Vacatures kunnen expliciet bekend gemaakt te worden aan de kansengroepen (personen met migratieachtergrond, ouderen, personen met een beperking, ...) via minstens nog 1 ander aanwervingskanaal zoals bvb Kif Kif, <https://levl.be/jobs/>, de facebookgroep Werken in Gent, ...



#### 6. Concessievergoeding: 10 punten

De kandidaat vermeldt in het inschrijvingsformulier de vergoeding (exclusief btw) die hij bereid is jaarlijks te betalen.

De geboden concessievergoeding is te verhogen met het toepasselijke btw-tarief en roerende voorheffing, en jaarlijks te indexeren.

Informatief: de jaarlijkse vergoeding werd geschat op 4.500,00 euro per jaar.

De kandidaten krijgen punten toebedeeld in verhouding tot de geboden jaarlijkse vergoeding en dit volgens onderstaande formule:

$$S = 10 * P / 4500$$

waarbij **S** = de score van de kandidaat-exploitant en **P** = de jaarlijkse vergoeding opgenomen in het voorstel van de kandidaat-concessionaris (in euro)

Wie de geschatte vergoeding biedt, krijgt het maximaal aantal punten (10). Wie een lagere vergoeding biedt, krijgt pro rata punten toegewezen. Ingeval er biedingen zijn hoger dan de geschatte vergoeding, dan wordt de noemer in de formule vervangen door de hoogste bieding.

Indien de kandidaat kiest voor een graduele opbouw van de vergoeding, waarbij de eerste jaren een lagere vergoeding zal betaald worden, moet dit ook bij het prijsvoorstel vermeld worden, en wordt in de formule rekening gehouden met de gemiddelde jaarlijkse vergoeding van die kandidaat.



## **2.5. OPMAAK VAN DE AANBIEDING**

### **2.5.1. INHOUDSOPGAVE**

De aanbidding wordt doorlopend genummerd en voorzien van een overzichtelijke inhoudsopgave.

### **2.5.2. IDENTIFICATIE**

De aanbidding bevat volgende identificatiegegevens van de kandidaat-concessiehouder:

- Maatschappelijke zetel onderneming
- Telefoonnummer en e-mailadres onderneming
- Correspondentieadres ten behoeve van deze procedure
- Rechtsvorm onderneming
- Ondernemingsnummer
- Gegevens over de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kan/kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen onderneming, postadres, telefoonnummer en e-mailadres

Indien de kandidaat-concessiehouder een derde partij (onderaannemer) voor de effectieve uitbating aanstelt, dienen bovenstaande gegevens van elke partij zonder rechtspersoonlijkheid te worden vermeld. De kandidaat-concessiehouder treedt op als rechtsgeldig vertegenwoordiger. De concessieverlener zal uitsluitend aan de desbetreffende partner de kennisgevingen in het kader van de procedure verrichten.

### **2.5.3. ONDERTEKENING**

De aanbidding wordt door de kandidaat-concessiehouder of zijn gemachtigde ondertekend. Alle doorhalingen, overschrijvingen, aanvullingen of wijzigingen, zowel in de aanbidding als in bijlagen die de essentiële voorwaarden van de exploitatie zoals prijzen, termijnen, technische specificaties kunnen beïnvloeden, worden eveneens door de kandidaat-concessiehouder of zijn gemachtigde ondertekend. Door indiening van zijn aanbidding aanvaardt de kandidaat-concessiehouder al de clausules van de opdrachtdocumenten en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden, zoals zijn eigen verkoopvoorwaarden, zelfs wanneer deze op één of andere bijlage van zijn offerte voorkomen.

### **2.5.4. STAVINGSSTUKKEN (BIJ DE AANBIEDING TE VOEGEN)**

De kandidaat-concessiehouder voegt onderstaande stukken bij de aanbidding, en wel in onderstaande volgorde:

- Ontvangstbewijs verplicht plaatsbezoek
- met betrekking tot de kwalitatieve selectie (zie 2.3.4):
  - financiële en economische draagkracht;
  - alle documenten m.b.t. de minimumvereisten 'technische bekwaamheid';
- alle documenten en gegevens betreffende de beoordeling van de offerte op basis van de gunningscriteria (zie 2.3.5);



- documenten waaruit blijkt dat de persoon/personen die de aanbidding heeft/hebben ondertekend, de bevoegdheid heeft/hebben de kandidaat-concessiehouder rechtsgeldig te verbinden;

### **2.5.5. INDIENEN AANBIEDING**

#### **Uiterlijke indiendatum**

Kandidaat-gebruikers dienen hun kandidatuur uiterlijk tegen 11/07/2025.

#### **Wijze van indiening**

Een kandidatuur kan digitaal worden ingediend, en bevat minstens volgende informatie:

- Informatie over de kandidaat: naam/namen, adres, contactgegevens, ondernemingsnr,...;
- Omschrijving, plan van aanpak en financieel plan (zie gunningscriteria).

Digitale offertes worden ingediend met vermelding 'Felixcafé' op volgend e-mailadres: [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent).

Een offerte kan ook op papier ingediend worden op volgend adres: Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent

De aanbidding wordt opgemaakt in het Nederlands. Eventuele louter technische bijlagen mogen in andere talen zijn opgesteld, voor zover zij vergezeld zijn van een correcte Nederlandse vertaling. Alle mededelingen, kennisgevingen en contacten in het kader van de onderhavige gunningsprocedure, zowel schriftelijk als mondeling, tussen kandidaat- concessiehouder en de Stad gebeuren in het Nederlands.

### **2.5.6. GELDIGHEIDSTERMIJN AANBIEDING**

De kandidaat-concessiehouder blijft gebonden door zijn aanbidding gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, ingaande de dag na de uiterste indieningsdatum van de aanbidding.

De gegadigde wiens inschrijving aangenomen is, wordt hiervan bij een ter post aangetekend schrijven verwittigd. Hij zal binnen de veertien dagen vanaf de datum van het verzenden van de brief, de overeenkomst komen ondertekenen bij de Stad.



**STAD GENT**  
**Dienst Vastgoed**

**CONCESSIEOVEREENKOMST**

Tussen de ondergetekenden:

1) Stad Gent

a).....

b).....

in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad/het college van burgemeester en schepenen d.d. \_\_\_\_\_, beiden met zetel ten stadhuize,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**concessieverlener**",

en

2) ....., met maatschappelijke zetel \_\_\_\_\_, ingeschreven in het RPR te \_\_\_\_\_ onder nummer \_\_\_\_\_, en hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door

ondergetekende anderzijds hierna genoemd "**de concessiehouder**";

Wordt overeengekomen wat volgt:

**Voorafgaande verklaringen**

De Felix, het gewezen dienstencentrum gelegen te 9050 Gentbrugge aan de Braemkasteelstraat, zal na een grondige renovatie terug in gebruik genomen worden in 2025.

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

Onderhavige overeenkomst heeft als doel de bepalingen vast te leggen omtrent de uitbating van het Felixcafé.

Alle zaken/voorstellen opgenomen door de concessiehouder in diens aanbieding, alsook de inhoud van het bestek der voorwaarden voor de toewijzing van de concessieovereenkomst, blijven onverkort van toepassing in de uitvoering van onderhavige concessie.



## **OVEREENKOMST**

### **ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST**

De Stad geeft hiermee de exploitatie van het café gelegen te 9050 Gent (Gentbrugge), Braemkasteelstraat 29-45, kadastraal gekend onder Gent, 21ste afdeling, sectie A, perceelnummer 443/M, zoals aangeduid op het plan in Bijlage 1, aan de concessiehouder, die dit aanvaardt.

De exploitatie omvat in hoofdzaak volgende prestaties:

- de exploitatie van het café in de Felix

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 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 Dienst Vastgoed van de Stad Gent, of door de persoon die hiertoe wordt aangewezen door de Stad. Deze persoon fungeert als contactpersoon en zorgt voor de opvolging van de uitvoering van de concessieovereenkomst met:

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

Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst of later afgesproken, wordt alle mondelinge en schriftelijke correspondentie betreffende de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan de Dienst Vastgoed en heeft de Dienst Vastgoed de mogelijkheid om de werking van het café te evalueren en om deze in gemeen overleg bij te sturen waar nodig.

In het kader van deze overeenkomst organiseert de concessieverlener per kwartaal, gedurende de volledige periode van de concessie, en aanvullend op verzoek van één van beide partijen, een gezamenlijk overleg met de concessiehouder, ten einde de (samen)werking te evalueren en waar nodig bij te sturen of te versterken.

De dagelijkse opvolging gebeurt door de Dienst Vastgoed en bij uitbreiding diens aangestelde.

De concessiehouder geeft de concessieverlener steeds, zowel tijdens de voorbereidingsfase als tijdens de exploitatiefase, toegang tot de in concessie gegeven infrastructuur en tot de relevante financiële documenten teneinde hem in staat te stellen de goede uitvoering van deze overeenkomst te onderzoeken en te controleren. De concessiehouder verschaft op eenvoudig verzoek elke inlichting die betrekking heeft op de exploitatie.

De concessiehouder moet steeds telefonisch bereikbaar zijn.



De Stad Gent is eigenaar van het gebouw en zal in die hoedanigheid door de concessiehouder betrokken worden bij de uitvoering van de overeenkomst.

### **ARTIKEL 3. STAAT VAN BEVINDING EN INVENTARIS**

Vóór de effectieve aanvang van de exploitatie, 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 concessieverlener. 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 beide partijen elk voor de helft gedragen.

Indien er tijdens de duur van de exploitatie inrichtingswerken of aan het goed belangrijke wijzigingen worden aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt, kan hetzij de concessiehouder, hetzij de concessieverlener eisen dat op tegenspraak een aanvullende plaatsbeschrijving worden opgemaakt. De eventuele kosten van bijkomende plaatsbeschrijvingen zijn integraal ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder verklaart hiermee uitdrukkelijk het goed te kennen in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van de concessie, met al zijn voor- en nadelen en alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Hij verzaakt aan elke eis hieromtrent.

### **ARTIKEL 4. REGISTRATIE**

De concessiehouder staat in voor de registratie van de gecoördineerde concessieovereenkomst en bezorgt een geregistreerd exemplaar terug aan de concessieverlener, binnen 3 maand na de ingangsdatum van de concessieovereenkomst.

### **ARTIKEL 5. WAARBORG**

Tot waarborg van de degelijke uitvoering van de concessieovereenkomst zal door de concessiehouder een waarborg worden gesteld door storting van een bedrag gelijk aan 3 maanden concessievergoeding, zijnde 2.500,00 EURO, op een geïndividualiseerde bankrekening of door het stellen van een bankwaarborg. Ten laatste 30 kalenderdagen na de betekening van de goedkeuring van de concessie en in elk geval vóór de daadwerkelijke aanvang van de exploitatie, maakt de concessiehouder hiervan een bewijs over aan de concessieverlener. 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**

#### **§6.1. VOORWERP VAN DE OPDRACHT**

De concessiehouder houdt zich minimaal aan de minimale openingsuren zoals beschreven in de open oproep.



De minimale openingsuren zijn momenteel bepaald als volgt: elke woensdagnamiddag (11u tot 20u), zaterdag (hele dag) en nog 2 vrij te bepalen avonden (15u tot 20u). Tijdens deze openingsuren dient het Felixcafé altijd bereikbaar te zijn voor het publiek.

De concessiehouder kan geen aanspraak maken op een schadevergoeding van welke aard dan ook naar aanleiding van de wijziging van de vaste sluitingsdagen en openingsuren.

Het is de concessiehouder vrij buiten de openingsuren van de bib open te houden. Hierbij respecteert de concessiehouder het sluitingsuur dat wordt opgelegd door de geldende regelgeving. De concessiehouder dient zelf de nodige regelingen te treffen opdat de permanentie gewaarborgd blijft in geval van zijn afwezigheid.

Het organiseren van privé-evenementen kan voor zover dit geen overlast met zich mee brengt. Aanvragen dienen minstens 2 maand, vooraf en schriftelijk te gebeuren, de Stad Gent dient minstens 1 maand vooraf en schriftelijk hun akkoord of weigering bekend te maken aan de concessiehouder. Eventuele privé-evenementen mogen niet religieus of politiek getint zijn of schade berokkenen aan de positieve beeldvorming van de Stad Gent.

De concessiehouder garandeert een maximale toegankelijkheid van het café (reguliere bezoekers, groepen, kind vriendelijkheid, mensen met een beperking, ...).

De concessiehouder legt voorafgaandelijk aan de start van de exploitatie de definitieve prijszetting en de definitieve samenstelling van het aanbod, voor het café ter formele goedkeuring voor aan de Dienst Vastgoed.

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 Vastgoed. 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.

Het is de concessiehouder niet toegestaan om sponsors aan te trekken of diens namen/logo's te gebruiken in de hem ter beschikking gestelde lokalen zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van de Dienst Vastgoed. 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 het café, o.a. het gebruik van de witte kassa.

## **§ 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.

## **§ 6.3. CONCESSIEVERGOEDING EN ANDERE FINANCIËLE VOORWAARDEN**

- De concessiehouder int de inkomsten van het verbruik van de door hem aangeboden consumpties.



- De jaarlijkse concessievergoeding wordt bepaald op .....EUR (exclusief BTW). Maandelijks bij het begin van de maand dient een bedrag van ..... EUR, te verhogen met het toepasselijke BTW-tarief, te worden betaald op rekeningnummer BE55 0910 1974 1044 van de Stad, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++.../.../.....+++ , waarvan de eerste betaling voorzien is op het moment van de ingang van onderhavige concessieovereenkomst, namelijk op .....

De concessievergoeding wordt gekoppeld aan de consumptie index waarbij elk jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van concessieovereenkomst een aanpassing van de huurprijs zal geschieden volgens volgende formule:

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

**basisprijs:** de hier bedongen vergoeding;

**nieuw indexcijfer:** indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst;

**aanvangsindexcijfer:** het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die waarin de concessieovereenkomst goedgekeurd is door de Stad;

De aanpassing van de concessievergoeding aan het indexcijfer zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling gebeuren.

Indien de verwijzing naar de index komt te vervallen, zullen partijen in gemeen overleg, de huidige concessievergoeding aanpassen aan de muntwaarde op het ogenblik van de eisbaarheid van de concessievergoeding en indien geen overeenstemming wordt bereikt de zaak voorleggen aan de bevoegde rechter.

Zo een nieuwe wetgeving tot stand komt ter vervanging van de index, zal deze automatisch aangenomen worden.

In geval van niet betaling te rekenen vanaf de 9e dag na vervalddag wordt de wettelijke interest zonder voorafgaande ingebrekestelling aangerekend op het verschuldigde bedrag, tot op de dag der vereffening.

#### § 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 is aan de normale exploitatie, tentoon te stellen, te verkopen of te koop te stellen. Verder is het de concessiehouder verboden om het even welke apparaten voor kansspelen in de te zijner beschikking gestelde ruimtes te plaatsen of te laten plaatsen.

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



normale exploitatie valt. De concessiehouder zal zich moeten houden aan de afspraken die gelden binnen het gebouw rond toegang.

Het gebruik van het goed door de concessiehouder mag geen overlast veroorzaken.

Het geluid voortgebracht in de in concessie gegeven ruimtes mag niet hoger liggen dan de door de Dienst Leefmilieu van de Stad Gent voorgeschreven of voor te schrijven normen, onverminderd de wettelijke voorschriften. Verder moet de concessiehouder zorgen voor voldoende luchtafvoer en -toevoer, of andere noodzakelijke ingrepen/voorzieningen (vb. correct aansluiten van keukenapparatuur), om geurhinder in de niet in concessie gegeven ruimtes te vermijden.

#### **§ 6.5. SCHOONMAKEN EN OPHALEN AFVAL**

De gemeenschappelijke ruimtes, zijnde de lobby, de sanitaire ruimtes, de trap, de gang, de traphal,... , worden door de concessieverlener onderhouden. De concessiehouder is gehouden de schoonmaak te voorzien van de in concessie gegeven ruimtes.

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

De concessiehouder verbindt zich ertoe om de in concessie gegeven ruimtes proper te houden.

De concessiehouder zorgt ervoor dat er voldoende mogelijkheden zijn om afval kwijt te kunnen. De concessiehouder dient zelf gesloten containers te voorzien en dient de containers en de plaats waar ze opgesteld staan net te houden zoals zal worden afgesproken op de site. Verder dient de concessiehouder er op toe te zien dat het afval 's avonds bij sluitingstijd steeds in de containers wordt gedeponeerd, dit om ongedierte en geuren te vermijden. De concessiehouder verbindt er zich toe het afval dagelijks vóór 7 uur 's morgens te verzamelen en correct te plaatsen zodat deze tijdig en zorgvuldig opgehaald kunnen worden. Als de concessiehouder zijn afval niet stelselmatig en tijdig in de daartoe bestemde containers bewaart, wordt dit als contractuele wanprestatie beschouwd en kan de Stad zich beroepen op artikel 12 van deze concessieovereenkomst.

#### **§ 6.6. INRICHTING EN BELANGRIJKE WIJZIGINGEN/INVESTERINGEN**

De inrichting van het café (met inbegrip van de gebeurlijk door de concessiehouder beoogde en te zijnen laste vallende uitvoering van werken) dient te harmoniseren met de site-omgeving. De concessiehouder mag geen wijzigingen aanbrengen aan het goedgekeurde plan van inrichting en geen infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Stad.

Elke, door de concessiehouder uitgevoerde, vaste constructie of inrichting wordt van rechtswege 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.



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

Het plaatsen van reclamemiddelen van welke aard dan ook is onderworpen aan een voorafgaande schriftelijke toelating van de Stad.

De consumptietarieven alsook de menukaart en de styling ervan moeten voor akkoord worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoed. Deze tarieven, dienst en BTW inbegrepen, met vermelding van alles wat kan verbruikt worden dienen in overleg met de Stad op duidelijk zichtbare plaatsen en in meerdere talen aangebracht te worden.

Alle investeringen eigen aan de exploitatie van het café zijn integraal ten laste van de concessiehouder.

Worden in elk geval beschouwd als een investeringslast voor de concessiehouder (niet limitatief):

- Alle eventuele keukeninstallaties, baruitrusting, kassa (witte kassa)
- Alle café meubilair
- Alle toebehoren/uitrusting voor afvalverwerking
- Andere technische installaties om horeca uitbating mogelijk te maken

De concessiehouder dient zelf in te staan voor alle goederen die nodig zijn voor de inrichting van het café. De concessiehouder moet de lokalen in een hedendaagse sfeer inrichten in overleg met de Stad, maakt hierbij gebruik van professioneel, duurzaam en brandveilig materiaal en kan hierbij de wettelijke keuringen en attesten voorleggen. De concessiehouder moet zijn plannen voor akkoord voorleggen aan dienst Vastgoed.

De inrichting in de trap, de gang en de traphal is beperkt tot losstaande elementen. Zonder voorafgaande toestemming van de Stad kunnen er geen elementen vastgemaakt worden aan de muren of het plafond. De bestaande verlichting wijzigen - zodat er niet langer sprake is van vervanging- gebeurt eveneens in overeenstemming met de Stad.

Werken zullen worden uitgevoerd onder toezicht van de Dienst Vastgoed van de Stad Gent.

#### **§ 6.7. GEWONE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN**

De concessiehouder moet het café en het terras in alle opzichten goed onderhouden en minimaal driejaarlijks opfrissingswerken uitvoeren, dit volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

De concessiehouder is gehouden tot uitvoering van gewone herstellings- en onderhoudswerken zoals die op grond van artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek (huurdersherstellingen) en dit op eigen kosten en rekening houdend met de richtlijnen van de Stad. Alle technische gebreken (verlichting, waterschade, kortsluiting,...) moeten onmiddellijk aan de beheerder worden gemeld.

De Stad behoudt zich het recht voor mits voorafgaande aangekondigde dringende herstellings- of onderhoudswerken te doen uitvoeren, die normaliter ten laste van de concessiehouder zijn. De Stad verwittigt de concessiehouder 30 kalenderdagen vóór aanvang van bovenvermelde interventies, behoudens overmacht.



Aantoonbare schade, toegebracht door de uitbating (concessiehouder, klanten, leveranciers, ...), aan de gemeenschappelijke ruimtes vallen ten koste van de concessiehouder.

#### **§ 6.8. (GEMEENSCHAPPELIJK) GEBRUIK EN KOSTEN**

Alle kosten van elektriciteit en water verbonden aan de concessie zijn ten laste van de concessiehouder, evenals alle abonnements- of huurgelden inzake de aangelegde of aan te leggen nutsvoorzieningen verbonden aan de exploitatie.

Voor het verbruik van gas, elektriciteit en water dient de concessiehouder maandelijks bij het begin van de maand een forfaitair bedrag over te maken van ..... EUR op rekeningnummer ..... van de Stad Gent, met vermelding van de gestructureerde mededeling +++.../.../.....+++ , waarvan de eerste betaling voorzien is op het moment van de ingang van onderhavige concessieovereenkomst.

De concessionaris staat zelf in voor het afsluiten van contracten verbonden aan de exploitatie en het betalen van de daar uitvloeiende kosten voor: internet, telefonie, onderhoudscontracten keuken, Ivago en andere nutsdiensten (niet-limitatieve opsomming).

Alle kosten eigen aan de exploitatie van het café zijn integraal ten laste van de concessiehouder. Worden in elk geval beschouwd als een last van de concessiehouder (niet limitatief):

- alle heffingen welke de opdracht belasten;
- de administratie, secretariaat en alle andere personeel;
- de verplaatsing, het vervoer en de verzekering;
- de documentatie die met de diensten verband houdt;
- 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;
- alle nodige overlegmomenten met de concessieverlener in de voorbereidings- dan wel exploitatiefase;
- alle energiekosten voor het café;
- alle kosten m.b.t. draadloos internet, digitale televisie, DAB en andere digitale toepassingen

De concessieverlener staat in voor de normale schoonmaak van de gemeenschappelijke delen. De concessiehouder dient hiervoor geen extra vergoeding te betalen. Wanneer er echter schoonmaak moet gebeuren die de normale schoonmaak overstijgt, en deze buitengewone schoonmaak voortkomt uit activiteiten van de concessiehouder, dan zal de concessiehouder hierop mondeling en/of schriftelijk worden aangesproken en de meerkosten dienen te vergoeden. Als stavingsstuk zal de concessiehouder een factuur voorleggen van deze meerkost.

#### **§ 6.9. PERSONEEL EN ONDERAANNEMING**

De concessiehouder zet voldoende personeel in zodat de exploitatie van het café efficiënt kan verlopen. De concessiehouder en alle personen die hem bij zijn concessie helpen, evenals zijn cliënteel, zijn onderworpen aan het huishoudelijk reglement of de afspraken geldend binnen de Felix.



Zo geldt er in het gebouw een volledig rookverbod . De concessiehouder evenals zijn personeel dient dit te respecteren.

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 café zijn betrokken. Het kan de toegang weigeren aan alle personen die weigeren hierop in te gaan of die vallen onder de verbodsbepalingen van hoofdstuk 1 van de gecoördineerde wetten inzake slijting van gegiste dranken.

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.

De concessiehouder verbindt zich ertoe alle onderdelen van de opdracht te laten uitvoeren door de in de offerte genoemde personeelsleden en onderaannemers. De concessiehouder kan deze in uitvoering slechts vervangen door derden indien hij aantoont dat deze derden over dezelfde capaciteiten beschikken als de in de offerte voorgestelde personen en onderaannemers en voor zover de Stad schriftelijk en voorafgaandelijk met de vervanging heeft ingestemd. Elke onderaannemer die nog niet door de Stad werd goedgekeurd in het kader van de gunningsprocedure dient door de concessiehouder tijdig ter voorafgaande goedkeuring te worden voorgelegd aan de Stad.

#### **ARTIKEL 7. GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE EN OPENBARE RUITES**

De gemeenschappelijke ruimtes moeten steeds toegankelijk zijn en mogen niet worden gebruikt als berg- of afzetruimte. Leveringen en ophalingen moeten steeds direct naar de desbetreffende bergingen worden gebracht en mogen niet langer dan ½ uur in de gemeenschappelijke ruimtes blijven staan.

Om schade aan het gebouw te voorkomen besteedt de concessiehouder steeds de nodige aandacht aan het correct verplaatsen van leveringen en ophalingen en ziet hij/zij erop toe dat leveranciers dit ook in acht nemen.

Het binnenbrengen van eender welk risico voor mens en kunstwerk is niet toegestaan. Hierbij denken wij onder meer aan gevaarlijke stoffen en materialen zoals drukflessen, gasflessen, heliumflessen, ... (niet limitatieve opsomming).

Het is de concessiehouder niet toegestaan meubilair zichtbaar op te slaan langs de gevel van het in concessie gegeven goed.

Het is de concessiehouder niet toegestaan voertuigen te parkeren op de openbare ruimte langs het in concessie gegeven goed.

#### **ARTIKEL 8. BELASTINGEN EN TAKSEN**

De concessiehouder is ertoe gehouden de vereiste verklaringen te doen en alle belastingen, taksen en retributies te betalen, die worden of zullen worden geheven door de Staat, de Provincie of de Stad op grond van zijn hoedanigheid van concessiehouder of voortspuitend uit de exploitatie, met inbegrip



van de belastingen, taksen en retributies die het dienstjaar betreffen waarin de concessie een aanvang neemt en datgene waarin de concessie eindigt.

Op het eerste verzoek betaalt de concessiehouder alle hierboven bedoelde belastingen en taksen terug, die door de fiscale overheden worden gevorderd van de Stad met betrekking tot de concessie.

Roerende voorheffing is verschuldigd door de concessiehouder.

#### **ARTIKEL 9. WIJZIGINGEN**

De concessiehouder kan mits voorafgaand akkoord van de Stad de voor concessie ter beschikking gestelde ruimten alle nuttig geachte wijzigingen aanbrengen of laten aanbrengen in het voordeel van een goede exploitatie.

#### **ARTIKEL 10. AANSPRAKELIJKHEID**

De concessiehouder draagt, ongeacht de instructies of de richtlijnen van de Stad dan wel het gebrek hieraan, als enige de volle verantwoordelijkheid voor de fouten en nalatigheden die in de verleende diensten voorkomen, zowel tijdens de voorbereidings- als tijdens de exploitatiefase. 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 Stad Gent;
- zijn mandatarissen, aangestelden en personeel;
- 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 de 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.



De Stad verwerpt alle verantwoordelijkheid uit hoofde van diefstal in de in concessie gegeven lokalen onverschillig welke omstandigheden of door welke personen de diefstal werd gepleegd.

#### **ARTIKEL 11. VERZEKERINGEN**

De concessiehouder zal het café en de uitrusting voor hun volle heroprichtingswaarde verzekeren tegen brand, ontploffing en andere schade, bij een door de Stad aanvaarde verzekeringsmaatschappij en voor een door de Stad aanvaard bedrag.

Tevens zal de concessiehouder een verzekering afsluiten tot dekking van de burgerlijke aansprakelijkheid waartoe de uitbating aanleiding kan geven.

De concessiehouder zal ook de wettelijke verzekeringen sluiten, onder meer in voorkomend geval de objectieve aansprakelijkheidsverzekering inzake brand en ontploffing. (Deze verzekering is alleen verplicht voor drankgelegenheden met een totale voor het publiek toegankelijke oppervlakte van tenminste 50 vierkante meter).

De concessiehouder moet ten allen tijde en op eenvoudig verzoek van de Stad zijn polissen kunnen voorleggen en het bewijs dat vervallen premies zijn betaald. De polissen bepalen uitdrukkelijk dat in geval van een schadegeval de Stad als eigenaar van het gebouw zal tussenkomen bij de vaststelling van de eventueel te vergoeden schade. De concessiehouder verbindt er zich toe op zijn kosten alle nodige maatregelen te nemen om de door de hierboven vermelde polissen gedekte risico's zo veel mogelijk te beperken. De concessiehouder verbindt zich ertoe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien, alsook tegemoet te komen aan alle vereisten op het gebied van hygiëne, milieu, veiligheid en andere verplichtingen die de bevoegde administratie voorschrijft of zal voorschrijven. Het is de concessiehouder verboden invretende, ontvlam- of ontplofbare stoffen, alsook deze welke van aard zijn de gewone brandrisico's te verhogen, te bewaren in het goed. In elke polis dient er een beding te worden opgenomen dat elke schorsing van de polis voorafgaandelijk aan het Stadsbestuur moet worden meegedeeld.

#### **ARTIKEL 12. INGEBREKESTELLING**

Indien de concessiehouder de voorwaarden en verplichtingen vastgelegd in onderhavige overeenkomst niet naleeft, wordt hij hier in eerste instantie mondeling of per email van op de hoogte gebracht door het hoofd van de Stad.

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 vastgestelde feiten. Komt de concessiehouder



niet tijdig tegemoet aan dergelijk verzoek, dan kan de Stad de overeenkomst per aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang 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. Indien de concessiehouder de hem ten laste vallende onderhoud- en herstellingswerken in de zin van artikel 6 § 6.7 weigert uit te voeren binnen de door de Stad bepaalde termijn in de aangetekende ingebrekestelling, kan de Stad ze van ambtswege doen uitvoeren op kosten, risico en gevaar van de concessiehouder.

De afgevaardigden van de Stad zullen op elk ogenblik het café mogen bezoeken teneinde te kunnen nagaan of de concessiehouder zijn verplichtingen naleeft.

## **ARTIKEL 13. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE CONCESSIE**

### **§ 13.1. DUUR VAN DE CONCESSIE**

De concessie wordt verleend voor een termijn van 3 jaar, die een aanvang neemt op ..... Het café dient uiterlijk [aan te vullen op basis van offerte, en eventueel na onderhandelingen] operationeel te zijn, d.w.z. dat de inrichting van de ruimte klaar is, het café geopend is voor bezoekers, en dat de klanten ontvangen en bediend kunnen worden, op straffe van een geldboete van 300,00 euro per dag vertraging. Deze boete is eisbaar zonder ingebrekestelling door het eenvoudig verstrijken van de termijn.

De termijn van 3 jaar is twee maal verlengbaar voor een periode van 3 jaar, op verzoek van de concessionaris en na positieve evaluatie door de Stad van de voorbije uitbating voor de waarde en de beleving van het café. De concessiehouder dient de verlengingsaanvraag minimum zes maanden voor het aflopen van huidige overeenkomst per aangetekend schrijven aan de Stad aan te vragen.

### **§ 13.2. MODALITEITEN VAN BEËINDIGEN**

De overeenkomst is door beide partijen op het einde van elke 2-jarige periode opzegbaar via een aangetekend schrijven met een opzegtermijn van 6 maanden ingaande de dag volgend op de verzendingsdatum van het aangetekende schrijven.

In toepassing van artikel 12 heeft de Stad het recht de concessieovereenkomst eenzijdig en zonder ingebrekestelling, noch opzeg te verbreken. In geval van verbreking kan de concessiehouder geen aanspraak maken op een schadevergoeding van welke aard dan ook en dient de exploitant het in concessie gegeven goed te verlaten binnen de 14 kalenderdagen te rekenen vanaf de dag volgend op de verzendingsdatum van het aangetekende schrijven.



### **§ 13.3. 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.

Voor elke dag vertraging zal de concessiehouder een boete betalen van 200 euro per dag die jaarlijks zal geïndexeerd worden volgens de bepalingen opgenomen in artikel 6.3.

### **§ 13.4. 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.

## **ARTIKEL 14. WIJZIGING VAN DE OPDRACHT**

### **ART. 14.1. EENZIJDIGE WIJZIGING DOOR DE CONCESSIEVERLENER**

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

### **ART. 14.2. WIJZIGING IN OVERLEG**

Behoudens hetgeen werd bepaald onder artikel 14.1 kan de overeenkomst enkel worden gewijzigd mits uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van beide partijen.

## **ARTIKEL 15. 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 van levering.

#### **ARTIKEL 16. SLOTBEPALINGEN**

De concessiehouder zal te allen tijde het bezoek toelaten van personen hiertoe gemachtigd door de Stad, teneinde het goed te bezichtigen.

De bedingen van onderhavige overeenkomst zijn toepasselijk op alle latere wijzigingen die aan het gebouw worden aangebracht.

Indien de concessiehouder een andere juridische structuur wenst aan te gaan is zij gehouden voorafgaand en schriftelijk daarvan de Stad in kennis te stellen.

Onderhavige overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch Recht.

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. Geschillen vallen onder de bevoegdheid van de rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Alle kosten eigen aan de uitbating vallen ten laste van de concessiehouder en onderhavige overeenkomst.

Opgemaakt op ..... te Gent, in drie originele exemplaren, elke partij verklaart één ondertekend exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben. Een derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de Stad Gent,

Voor de concessiehouder,



