

## CONCESSIEOVEREENKOMST CULTUURCAFE

Tussen:

het "**AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF MERELBEKE**", afgekort "AGB Merelbeke" met zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 353 en ondernemingsnummer 0661.984.022, opgericht bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Merelbeke op 26 april 2016 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding op 25 juli 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 augustus 2016, alhier vertegenwoordigd door de heer Bertrand Vrijens, voorzitter van het directiecomité en de heer Michaël PECTOR, secretaris.

Beiden daartoe wettelijk gemachtigd bij besluit van de raad van bestuur in zitting van 19 juni 2019.

hierna genoemd "**de concessiegever**", enerzijds, en

XXX", ondernemingsnummer XXX, met zetel te XXX, XXX,

hierna genoemd "**de uitbater**", anderzijds,

hierna samen genoemd '**de partijen**'

**wordt volgende concessieovereenkomst afgesloten:**

### **Artikel 1 Voorwerp van deze concessieovereenkomst**

Deze overeenkomst heeft tot voorwerp de uitbating van een nieuw en aantrekkelijk cultuurcafé met buitenterras in een verder gespecificeerd gedeelte van het in oprichting zijnde cultuurhuis, gelegen te 9820 Merelbeke, Dijsegem / Driekoningenplein, gekend ten kadaster 2<sup>e</sup> afdeling 'Merelbeke', sectie C, nummer 744A P0000.

Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat het voorwerp van deze overeenkomst het karakter van een preciaire vergunning / concessie heeft en niet valt onder de toepassing van de Wet op handelshuurovereenkomsten.

De precieze afbakening van de in concessie gegeven ruimten is op het aangehechte plan aangeduid in geel, die een onderdeel zijn van onderhavige overeenkomst.

De in concessie gegeven ruimtes voor de uitbating van het cultuurcafé bestaan uit een zaal, met nog in te richten toog, een keukenruimte, een afwasruimte, een dranken- en algemene kelderberging, met goederenlift, een berging voor personeel, sanitair voor personeel, gang met laad- en losruimte en een buitenterras.

De uitbater heeft het kosteloos gebruik van de sanitaire voorzieningen voor de gebruikers van het cultuurcafé.

### **Artikel 2 Staat van het gebouw**

De plaatsen worden in concessie gegeven in de toestand waarin ze zich bevinden bij de aanvaarding van de concessieovereenkomst.

De uitbater verbindt er zich toe deze goederen bij het einde van de overeenkomst minstens in dezelfde staat of beter achter te laten, met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de uitbater niet aansprakelijk is.

Na voltooiing van de inrichtingswerken zoals voorzien in artikel 12 wordt er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Op het einde van de overeenkomst wordt daarom eveneens een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

### **Artikel 3 Toelatingen**

De uitbater handelt voor eigen rekening en zal zich als dusdanig met de betreffende wetten en reglementeringen in orde stellen, dit ter volledige ontlasting van de concessiegever (o.a. alle wetten, voorschriften en regels die moeten nageleefd worden in verband met het leveren van dranken, bereide spijzen en voedingswaren en desgevallend het inschakelen van personeel, ...).

De uitbater dient geheel op eigen kosten in het bezit te zijn van alle vereiste wettelijke vergunningen en/of machtigingen (zoals een milieuvergunning, een alcoholvergunning, een vergunning voor sterke drank, ...). Hij is eveneens gehouden alle wettelijke verplichtingen na te leven die slaan op de exploitatie van een openbare drankgelegenheid, inclusief het betalen van de "openingstaks" tot het bekomen van de tapvergunning, het ophangen van de "Wet op de beteugeling van de dronkenschap" en de tarievenlijsten.

Roken is wettelijk volstrekt verboden in het gehele gebouw.

De reglementeringen en de wettelijke beschikkingen op de geluidshinder, afval, etc. zijn strikt na te leven.

### **Artikel 4 Bestemming**

De uitbating wordt toegestaan voor de volgende bestemming:

- uitbating van het cultuurcafé met bijhorende levering van dranken, versnaperingen, snacks en kleine maaltijden door de uitbater zelf;

De exploitatie van het cultuurcafé moet volledig beantwoorden aan de vereisten van een standingvolle exploitatie die bijdraagt aan de uitstraling van de gemeente, en het nieuwe cultuurhuis.

Het nieuwe cultuurcafé dient een plaats te zijn waar het door de inrichting aangenaam vertoeven is. Het biedt een aanbod van kwaliteitsvolle, actuele gerechten en dranken tegen budgetvriendelijke prijzen. De bediening is hartelijk en geeft blijk van respect voor de klant/gebruiker, voor het nieuwe gebouw en de verschillende activiteiten en het brede programma. De inrichting legt een link met de concrete invulling van de site en houdt rekening met de ambities van het lokaal bestuur waardoor een gezellige omgeving en ontmoetingsplaats voor de bezoeker wordt gecreëerd. De uitbater legt zin aan de dag om samen te werken met andere partners (binnen/buiten het gebouw) tijdens verschillende activiteiten, maar ook om een infopunt te zijn door het aanbieden van infofolders, het afficheren van activiteiten, ...

De uitbater verbindt zich ertoe geen enkele wijziging aan de bestemming van de in uitbating gegeven café aan te brengen en er geen enkele handelsverrichting uit te voeren die niet binnen het normaal kader van de uitbating valt.

Hij heeft enkel de beschikking over de ruimten waarop de hem toegestane uitbating betrekking heeft. De foyer is niet in de concessie inbegrepen, maar de uitbater dient in te staan voor de opvang en de bediening van het publiek in de foyer tijdens de pauze en na activiteiten in de theaterzaal.

De uitbater heeft het alleenrecht van levering en verkoop van drank- en voedingswaren binnen het cultuurhuis. De uitbater voorziet glazen, togen, frigo's hiervoor aan de gebruikers. Enkel indien de uitbater voor gevraagde of vereiste materiaal een

huurvergoeding moet betalen, mag hij deze doorrekenen aan de gebruiker tegen reële prijs.

Derden kunnen mits akkoord van de uitbater en de concessiegever drank- en voedingswaren verkopen binnen het cultuurhuis.

De uitbater staat in voor de catering van de artiesten die optreden in het cultuurhuis. De tarieven hiervoor worden jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan de concessiegever.

De levering van drank- en voedingswaren voor recepties binnen het kader van gemeentelijke activiteiten georganiseerd door de concessiegever en/of de gemeente Merelbeke in het cultuurhuis zijn uit de uitbating gesloten. Wanneer de concessiegever de activiteit wil organiseren binnen de in concessie gegeven ruimten, zal de uitbater deze ter beschikking stellen. De levering van dranken en spijzen blijft in dat geval gegarandeerd aan de uitbater.

Het is de uitbater toegelaten zelf initiatieven aan te brengen, voor te stellen en te organiseren mits de uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de verantwoordelijke van de concessiegever.

De uitbating dient te geschieden overeenkomstig de aard en de bestemming van het gemeenschapscentrum en de uitbater dient hieromtrent stipt de richtlijnen na te leven die hem door de verantwoordelijke van de concessiegever worden verstrekt voor of tijdens de uitbating. Deze uitbating mag op geen enkele wijze de activiteiten in de andere lokalen en plaatsen van het cultuurhuis hinderen of storen.

## **Artikel 5 Duur van de overeenkomst**

De concessieovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2020 voor een termijn van tien jaar eindigend op 31 december 2030. Indien door vertragingen, welke te wijten zijn aan de concessiegever, de concessie niet op de voorziene datum kan starten, zal de concessie, slechts aanvang nemen op de datum welke de concessiegever samen met uitbater vaststellen. De looptijd van tien jaar begint dan op de afgesproken datum te lopen.

Na het verstrijken van de vermelde termijn, inclusief de twee verlengingen, houdt de overeenkomst van rechtswege op enig gevolg te hebben. De overeenkomst kan geenszins stilzwijgend worden verlengd.

De overeenkomst kan maximaal twee keer verlengd worden voor een periode van maximum 5 jaar. Als de uitbater van deze mogelijkheid gebruik wil maken, moet hij verplicht ten minste negen maanden voor het verstrijken van de concessieperiode met een aangetekende brief een verlenging aanvragen. In geval van akkoord over de termijn en de voorwaarden zal een nieuwe concessie worden aangegaan. De duur van de nieuwe periode moet door beide partijen overeengekomen worden. Als de partijen uiterlijk zes maanden voor het verstrijken van de concessie geen overeenkomst over de verlenging bereiken, zal de concessiegever een nieuwe bieding uitschrijven.

Minstens zes maanden voor het einde van de concessie zullen de in concessie gegeven infrastructuur gedurende drie dagen per week telkens twee uur kunnen bezocht worden door kandidaat-uitbaters, vergezeld door een afgevaardigde van de concessiegever. De concessiegever heeft het recht om gedurende dezelfde periode van zes maanden in en buiten de in concessie gegeven infrastructuur berichten uit te hangen.

## **Artikel 6 Vergoeding**

De uitbatingsvergoeding betaalbaar door de uitbater bedraagt minimaal 1.000,00 euro per maand te verhogen met 21 procent btw. Deze vergoeding wordt aangevuld met een extra vast percentage op de omzet.

Indien het btw-percentage ingevolge gewijzigde wetgeving wordt aangepast, zal deze aanpassing vanaf ingangsdatum van de verhoging worden toegepast.

Het ontbreken van activiteiten in het cultuurhuis door welke oorzaak dan ook kan onder geen enkel beding aanleiding geven tot gehele of gedeeltelijke terugbetalingen van de jaarlijkse vergoeding vanwege de concessiegever aan de uitbater, behalve in het geval beschreven in artikel 13.

### **Artikel 7 Betaling**

De uitbatingvergoeding is op voorhand betaalbaar per kwartaal. Betaling dient te gebeuren uiterlijk op de eerste werkdag van het kwartaal waarop de vergoeding betrekking heeft. De vergoeding wordt gestort op het rekeningnummer BE88 0960 2155 5441 van de concessiegever.

De eerste betaling gebeurt uiterlijk op 2 januari 2020, behoudens ingeval de startdatum uitgesteld wordt, zoals beschreven in artikel 6.

Bij niet-tijdige betaling van de uitbatingvergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten op aan de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van effectieve betalingen, onverminderd het recht van de concessiegever om de ontbinding van de concessieovereenkomst te vorderen.

### **Artikel 8 Indexering**

De vergoeding is automatisch en van rechtswege verbonden aan de index van de consumptieprijzen. De vergoeding is voor het eerst indexeerbaar op de eerste verjaardag en vervolgens op de eerste januari van elk volgend jaar.

De indexering wordt volgens volgende formule berekend:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{Nieuwe index december}}{\text{Index december 2019}}$$

De basisvergoeding is de uitbatingsvergoeding zoals deze bepaald is in artikel 6. De indexatie zal enkel op het vast deel van de uitbatingsvergoeding van toepassing zijn en niet op het percentage op de omzet.

### **Artikel 9 Waarborg**

De uitbater zal tot waarborg van naleving van de voorwaarden van de concessieovereenkomst, en ter dekking van eventuele schade waarvoor hij aansprakelijk is, vóór de aanvang van de concessie, een bankwaarborg stellen ten bedrage van xxx,00 euro (gelijk aan drie maanden uitbatingsvergoeding), die slechts mits schriftelijk akkoord van beide partijen terug kan vrijgegeven worden.

De waarborg wordt vrijgegeven na beëindiging van de concessieovereenkomst en nadat is vastgesteld dat de uitbater alle verplichtingen is nagekomen.

### **Artikel 10 Nutsvoorzieningen**

Het energie- en waterverbruik voor het cultuurcafé valt ten laste van de uitbater.

De concessiegever zorgt voor het plaatsen van afzonderlijke tellers voor water en elektriciteit en de plaatsing van een calorimeter voor het meten van het warmteverbruik.

Per kwartaal zal de concessiegever een kostennota sturen naar de uitbater met de vermelding van de verschillende verbruiken en verschuldigde vergoedingen, op basis van de meteropnamen en op basis van de reële verbruikskosten, die door de nutsleveranciers aan de concessiegever werden aangerekend. De betaling van de afrekening dient onmiddellijk bij ontvangst van de afrekening te gebeuren.

De uitbater zal op eigen naam en op zijn kosten zorgen voor de aansluiting van telefonie- en kabeldistributie in de ruimten zoals omschreven in artikel 1. De abonnementsgelden en de verbruikskosten zijn ten laste van de uitbater. De concessiegever zorgt in het gehele gebouw voor een WIFI netwerk, dat kosteloos kan gebruikt worden door de gebruikers van het café.

### **Artikel 11 Belastingen en taksen**

Alle en om het even welke (huidige en toekomstige) belastingen en taksen, uitgezonderd de onroerende voorheffing, die door de Staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen (zullen) geheven worden met betrekking tot de in concessie gegeven ruimten, in bezetting of de activiteiten die het door de uitbater worden uitgeoefend, evenals alle auteursrechten (SABAM), billijke vergoeding of andere naburige rechten die het gevolg zijn van eender welke activiteit in de infrastructuur, zijn ten laste van de uitbater. De onroerende voorheffing is ten laste van de concessiegever.

### **Artikel 12 Investerings / inrichtingswerken**

De uitbater is ertoe gehouden en verbindt zich ertoe om op eigen kosten en onder eigen verantwoordelijkheid, gedurende de ganse duur van de uitbating het cultuurcafé te voorzien van voldoende aangepast en fris onderhouden meubilair, uitrusting en apparaten ten behoeve van een degelijke en aantrekkelijke exploitatie.

De uitbater verbindt er zich toe om, in samenspraak met de concessiegever, de werken uit te voeren en het materiaal aan te schaffen die bijdragen tot een standingvolle exploitatie van het cultuurcafé en het voorwerp uitmaken van bijlage . Deze bijlage maakt integraal en ontegensprekelijk een onderdeel uit van deze concessieovereenkomst. Het materiaal voor de uitrusting van het café (meubels, tafels, stoelen, sfeerverlichting, ...) en de uit te voeren werken van inrichting van het café dienen voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de concessiegever. De concessiegever voorziet hiervoor een budget van 30.000,00 euro voor de inrichting van de keuken en 50.000,00 euro voor het meubilair van het café. Beide budgetten kunnen besteed worden in samenspraak met de concessiegever, alle facturen zullen dan ook op naam van de concessiegever staan.

Indien de uitbater beslist om meer kosten te maken dan het voorziene budget van de concessiegever zal het verschil gedragen worden door de uitbater.

De uitbater dient deze investeringen te hebben voltooid tegen de datum van inwerkingtreding van deze concessieovereenkomst. De niet uitvoering van deze investeringen geeft aanleiding tot ingebrekestelling zoals bepaald in artikel 24.

De investering voor gehele inrichting van het cultuurcafé, zal voldoen aan de eisen van veiligheid en een vlotte bediening in functie van het cultuurhuis en in een vormgeving die past bij de bestemming van het in concessie gegeven goed.

De concessiegever blijft bij het einde van de concessieovereenkomst eigenaar van al het materiaal en meubilair dat hij geplaatst heeft.

De vervangingsinvesteringen van meubilair of toestellen gebeuren op kosten van de uitbater. Deze goederen blijven op het einde van de concessieovereenkomst dan ook eigendom van de uitbater.

Materieel dat de noodzakelijk functionele of kwalitatieve eigenschappen voor de bedoelde exploitatie onvoldoende behoudt, dient telkens onmiddellijk vervangen te worden.

De uitbater mag geen wijzigingen of veranderingswerken aan het in concessie gegeven goed uitvoeren zonder voorafgaandelijke toestemming van de concessiegever.

De concessiegever kan in geen enkel geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou kunnen voortkomen uit de door de uitbater uitgevoerde werken, zelfs niet indien de concessiegever hiervoor de toelating of opdracht verleend zou hebben. De ondernomen werken door de uitbater, gebeuren op risico van deze uitbater.

De uitbater mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning of andere bestuurlijke vergunning nodig is, zonder dat hij deze vergunning verkregen heeft. De uitbater, en hij alleen, staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De concessiegever draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De uitbater kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen.

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

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken, van welke aard dan ook, door de uitbater of door derden aan het in concessie gegeven goed aangebracht, worden bij het einde van deze overeenkomst verworven door de concessiegever in volle eigendom. De uitbater kan hierbij geen enkel recht op vergoeding of schadeloosstelling doen gelden. Niettemin is aan de concessiegever eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de uitbater te vorderen.

Het aanbrengen van bevestigingspunten in de muren, zoldering en vloeren is niet toegestaan. In samenspraak met de afgevaardigde van de concessiegever kan eventueel hoogst noodzakelijk een afwijking worden toegestaan. De concessiegever voorziet in schilderprofielen aan dewelke allerlei zaken kan opgehangen worden. Aan het plafond zijn er verankeringspunten voorzien waaraan verlichtingstoestellen, versieringen, schermen, beamers, ... kunnen worden opgehangen.

### **Artikel 13 Onderhoud en herstellingen - concessiegever**

De concessiegever verbindt er zich toe het genot van de geconcedeerde gebouwen te leveren, alsook de grote herstellingen te doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste zijn van de uitbater. Als grote herstellingen uit te voeren door de concessiegever worden beschouwd (niet-limitatieve opsomming):

- Dakwerken
- Afvoerbuizen
- Hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller
- Boiler / CV –installatie
- Gebroken ruiten vernieuwen
- Elektrische installaties en schakelaars onderhouden en desnoods vervangen

- Terrasaanleg
- ...

De uitbater is verplicht zonder schadevergoeding noch vermindering van de uitbatingsvergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen.

Indien ten gevolge van die werken het gebruik van de horecagelegenheid onmogelijk zou worden, dan zal de uitbatingsvergoeding worden verminderd in evenredigheid met de termijn gedurende dewelke de horecagelegenheid niet beschikbaar zou zijn én in evenredigheid met het niet beschikbare gedeelte ervan. De concessiegever verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en inrichting van de geconcedeerde gebouwen niet te veranderen zonder de uitbater vooraf te horen.

De uitbater is verplicht de afgevaardigde van de concessiegever onverwijld op de hoogte te brengen van elke schade aan het gebouw en van elke nodige grote herstelling die nodig blijkt, onmiddellijk en ten laatste binnen de 24 uur na de vaststelling van de schade. De uitbater wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van die schade die een gevolg is van een laattijdige of van het ontbreken van een kennisgeving, waardoor de concessiegever belet werd om tijdig de nodige herstellingswerken uit te voeren.

De concessiegever kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz. die zich aan de gebouwen of aan technische installaties zouden kunnen voordoen, waardoor de uitbater ervan afziet elke schadevergoeding of vermindering van de uitbatingsvergoeding te eisen. De concessiegever verbindt zich er niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen ten treffen om te verhelpen aan de stand van zaken.

#### **Artikel 14 Onderhoud en herstellingen - uitbater**

De uitbater is verplicht om de ruimten en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken met ruime aandacht voor duurzaamheid en rationeel energieverbruik.

De uitbater staat in voor het uitvoeren van het onderhoud en de andere herstellingen aan de geconcedeerde ruimten, buiten diegene vermeld in artikel 13, zoals zijnde (niet-limitatieve opsomming):

- Alle onderhoudsherstellingen
- Tijdige herstelling van de apparaten, toestellen, meubilair
- Alle installaties, apparatuur, die beschadigd werden tijdens de concessie vervangen, behalve beschadiging die te wijten is aan ouderdom
- Het vocht- en watervrij houden
- Reiniging en schoonmaak van de in concessie gegeven ruimten
- ...

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

De uitbater is verantwoordelijk voor alle aangebrachte schade binnen de in concessie gegeven ruimten. Alle schade, al dan niet door derden veroorzaakt, moet onmiddellijk door de uitbater worden hersteld op zijn kosten, na goedkeuring van uitvoeringsmethode door de concessiegever. Indien de schade niet wordt hersteld binnen de door de concessiegever bepaalde termijn, laat de concessiegever de herstellingen uitvoeren op kosten en risico van de uitbater. De bedragen worden door de concessiegever

teruggevorderd op vertoon van de rekeningen. Artikel 9 inzake de waarborg zal toepast worden indien de uitbater nalaat de schade te herstellen.

Indien de beschadigingen te wijten zijn aan vandalisme en/of opzettelijke vernieling door derden, dan is de uitbater verplicht om de politie hiervan te verwittigen en een proces verbaal te laten opstellen.

## **Artikel 15 Verzekeringen**

De uitbater zal een verzekering afsluiten tegen de risico's van brand, ontploffing en waterschade met betrekking tot alle hem ter beschikking gestelde lokalen en voor de volle waarde ervan. De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus onder meer rekening moeten houden met de aansprakelijkheid voor schade die de uitbater zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen van het cultuurhuis die niet ter beschikking van de uitbater zijn gesteld.

Daarnaast zal de uitbater:

- Voor de inboedel van de geconcedeerde ruimten die eigendom is van de uitbater of door derden aan hem ter beschikking gesteld wordt, dient de uitbater een afzonderlijke verzekering af te sluiten.
- De uitbater is verplicht voor zichzelf en zijn personeel een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden
- De uitbater is verplicht een verzekering af te sluiten inzake objectieve aansprakelijkheid
- De uitbater zal eveneens voorzien in een verzekering inzake arbeidsongevallen voor haar personeel
- in geval van schade, aangericht door brand, ontploffing, bliksem, de verzekeringsmaatschappij de op grond van de verzekeringswaarde vastgestelde schadevergoeding, algeheel aan de concessiegever uit te betalen, als eigenaar in wiens voordeel het gevaar gedekt is, zonder dat de concessiegever kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden.

De polissen moeten voorzien dat:

- de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt de concessiegever te verwittigen in geval de premie niet zou betaald worden door de uitbater.
- de verzekeringsmaatschappij er zich toe verbindt de concessiegever te verwittigen in geval de polis wordt stopgezet, om welke reden en op initiatief van welke partij ook.
- onderhavige polissen slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving hiervan bij aangetekend schrijven door de verzekeringsmaatschappij aan de concessiegever.
- De verzekeringsmaatschappij afziet van alle verhaal ten aanzien van de concessiegever.

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

De concessiegever is gerechtigd, indien de uitbater in gebreke blijft, de nodige verzekeringspolissen af te sluiten of de nodige premies te betalen, zelf in naam en op kosten van de uitbater een polis af te sluiten of de betrokken premies te betalen.

## **Artikel 16 Veiligheid**



De concessiegever verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met inbegrip het cultuurcafé met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien. De uitbater verleent hiertoe toegang tot de in concessie gegeven ruimten, binnen de 2 weken, na verzoek van de concessiegever.

In de in concessie gegeven ruimten moeten alle regels over brandveiligheid nageleefd worden en mag niet gerookt worden. De nooduitgangen dienen ten alle tijden vrij te zijn. Alle gebruikte toestellen moeten een CE-label te hebben. De concessiegever zorgt jaarlijks voor de controle van de brandbestrijdingsapparaten.

De uitbater verbindt er zich toe tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden.

### **Artikel 17 Uitbating**

De uitbater is verantwoordelijk voor de goede naam en faam van de uitbating die dient te gebeuren binnen de gangbare normen van openbare orde en de goede zeden. De uitbater dient er voor te zorgen dat de bezoekers zich stijlvol gedragen en geen aanstoot geven aan de andere bezoekers van het cultuurcafé en het cultuurhuis. De uitbater verbindt er zich eveneens toe geen enkele daad te stellen die de faam van het cultuurhuis kan schaden.

De uitbater, zijn gerante of zijn personeelsleden moeten zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enige vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.

De uitbater moet over voldoende personeel beschikken om een snelle en perfecte bediening te kunnen verzekeren in het cultuurcafé en in de foyer bij activiteiten in de theaterzaal.

Geluidsinstallaties mogen niet storend zijn voor de gebruikers of voor de werking van het cultuurhuis.

Het is de uitbater ook verboden, zonder schriftelijke toelating van de concessiegever in de in uitbating gegeven lokalen om het even wat tentoon te stellen, te verkopen of te koop te stellen dat geen betrekking heeft op de uitbating van het cultuurcafé.

Geen enkele handelsverrichting of welk danige activiteit mag uitgevoerd worden die niet in het normaal kader van de exploitatie past.

Buiten de afgesproken openingsuren mag de uitbater slechts mits schriftelijke goedkeuring van de concessiegever horecadiensten voor derden leveren in het cultuurcafé. Dit gebruik dient te geschieden volgens de principes vermeld in artikel 4.

De uitbater overlegt steeds met de concessiegever betreffende de exploitatie van de concessie. Per zes maanden wordt een evaluatie georganiseerd met betrekking tot de klachtenbehandeling, kwalitatief aanbod, algemene samenwerking, financiële verplichtingen, staat van het gebouw, en alle belangrijke evoluties of feiten die zich voordoen en worden eventuele bijstellingen besproken.

### **Artikel 18 Personeel**

Het is de uitbater toegelaten een gerant aan te duiden, staande onder zijn verantwoordelijkheid. In elk geval dient de concessiegever voorafgaand haar uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming te geven met de voorgestelde persoon. Tegen de beslissing van de concessiegever is geen verhaal mogelijk.

De gerant dient dezelfde verantwoordelijkheid op te nemen als de uitbater zoals vermeld in artikel 17.

De gerant, de personeelsleden en medewerkers welke door de uitbater worden ingezet, dienen van een goed zedelijk gedrag te zijn. Zij zullen steeds een beleefde en klantvriendelijke houding aannemen tegen de cliënten en de andere gebruikers van het cultuurhuis, welke zij in geen enkel opzicht lastig mogen vallen.

De concessiegever heeft het recht om op gemotiveerde wijze de vervanging te vragen van hen die de goede werking en goede faam van de openbare dienst belemmeren en dit binnen een redelijke termijn, rekening houdend met enerzijds de wettelijke bepalingen inzake de beëindiging van arbeidsovereenkomsten indien het personeelsleden betreft en anderzijds de mogelijkheid om een gepast nieuw personeelslid te vinden.

De uitbater of zijn gerant dienen strikt de regels van de sociale wetgeving en de arbeidswetgeving na te leven.

De uitbater kan niet beschikken over het personeel van de gemeente Merelbeke of van de concessiegever voor haar uitbating, noch voor het onderhoud van om het even welk deel van de concessie.

### **Artikel 19 Verbruiksartikelen – consumptietarieven**

De uitbater dient de levering van dranken, versnaperingen, snacks en kleine maaltijden te verzorgen op verzoek van de verbruikers. Er dient een voldoende ruim aanbod te zijn van drank- en voedingswaren, met aandacht voor gezonde en/of verantwoorde dranken en voedingswaren. De verbruikers mogen deze waren niet bij derden betrekken.

In het raam van het Fair Trade – label van de gemeente Merelbeke dient de uitbater in zijn drankenlijst ook te voorzien in een assortiment Fair Trade – producten zoals bijvoorbeeld wijn, fruitsappen, enz.

De consumptietarieven voor de aldus geleverde dranken, versnaperingen, snacks en kleine maaltijden mogen niet hoger zijn dan de gewone gangbare prijzen uit de omgeving.

Zij dienen jaarlijks voorafgaand schriftelijk voorgelegd aan en goedgekeurd te worden door de concessiegever. Ook elke wijziging of uitbreiding dient op dezelfde wijze schriftelijk ter goedkeuring voorgelegd met vermelding van de basisprijs, de aangepaste en de voorgestelde prijs.

De goedgekeurde en bijgehouden tarieflijsten, met vermelding van alles wat kan verbruikt worden, dienen op duidelijk zichtbare plaatsen uitgehangen te worden. De vermelding "BTW en dienst inbegrepen" dient uitdrukkelijk op alle tarieflijsten voor te komen.

De uitbater zal zonder tussenkomst van de concessiegever overgaan tot de facturatie en de inning van de overeengekomen en door de gebruikers verschuldigde bedragen.

Ingeval van beëindiging van de overeenkomst dient de uitbater de bestaande voorraden van drank en versnaperingen volledig mee te nemen zonder beroep te kunnen doen op enige vergoeding vanwege de concessiegever.

### **Artikel 20 Openingsuren – sluitingsregeling**

Het cultuurcafé is minstens aan het programma van de activiteiten in het cultuurhuis gebonden en dient aangepast te zijn aan het seizoengebonden, onregelmatig en sterk schommelend verloop ervan.

De exploitatie dient vanaf de eerste tot en met de laatste dag concreet verzekerd volgens de voorwaarden van deze overeenkomst en volgens een schema dat tegemoet komt aan de verwachtingen van het publiek.

De openingsuren, de eventuele wekelijkse sluitingsdag en het jaarlijks verlof zullen in overleg met de concessiegever jaarlijks worden vastgelegd. Hiertoe zal de uitbater jaarlijks een voorstel van openingsdagen en uren overmaken voor het komende seizoen (vanaf augustus) aan de concessiegever tegen uiterlijk 30 juni.

De uitbater garandeert in elk geval de bediening van het publiek minstens één uur voor en minstens één uur na het einde van elke voor het publiek bestemde activiteit in de theaterzaal, ook als die activiteit op een eventuele wekelijkse sluitingsdag valt. De concessiegever brengt de uitbater minstens zeven dagen vooraf op de hoogte van de geplande activiteiten.

Het is de uitbater toegelaten om private activiteiten te organiseren, maar tijdens de voorziene openingsuren mag de toegang aan het publiek niet worden geweigerd. Uitzonderingen hierop kunnen door de concessiegever toegestaan worden na aanvraag.

De concessiegever heeft de bevoegdheid om de openingsuren vast te leggen en eventueel te wijzigen zonder dat de uitbater enige schadevergoeding of vermindering van de uitbatingsvergoeding kan laten gelden.

### **Artikel 21 Automaten**

Het is ten strengste verboden kauwgomautomaten, sigarettenautomaten en kansspelautomaten te plaatsen in het cultuurcafé. Het verkopen van sigaretten in het cultuurcafé en in het gehele gebouw is verboden.

De uitbater dient minstens één distributieapparaat van voldoende capaciteit uit te baten voor de verkoop van niet-alcoholische dranken, de verkoop van warme dranken en voor de verkoop van versnaperingen. Hierbij wordt voorzien in een assortiment van gezonde en/of verantwoorde versnaperingen en dranken. De distributieapparaten dienen tijdens de openingsuren van het cultuurhuis continu toegankelijk en operationeel te zijn op een door de concessiegever aan te duiden plaats.

Het plaatsen en het perfect technische en hygiënische onderhouden is volledig voor rekening en verantwoordelijkheid van de uitbater. Ook de omgeving van de automaten en de plaatsen van het leeggoed dienen perfect en permanent schoongehouden .

De concessiegever bepaalt vooraf de aard en het aantal van bijkomende distributieapparaten, en de plaats van opstelling ervan. De concessiegever behoudt zich het recht voor desgewenst deze plaats te wijzigen in de loop van de uitbating.

### **Artikel 22 Reclame**

Het plaatsen van reclamepanelen, publiciteitsborden e.d. in het cultuurcafé, , of van binnen naar buiten gerichte reclame is enkel toegelaten mits uitdrukkelijke en schriftelijke toelating van de concessiegever. Aan de buitenmuren van het cultuurhuis mogen geen reclamepanelen, e.d. geplaatst worden. Voor borden die rechtstreeks betrekking hebben op de verkoop van drank- en voedingswaren van de uitbater, of aankondigingen van sport-, cultuur-, en jeugdactiviteiten van de gemeente Merelbeke en/of de concessiegever is geen toelating nodig van de concessiegever.

Elke vorm van reclame aangebracht zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de concessiegever zal door de uitbater onmiddellijk worden verwijderd. Indien de

uitbater nalaat dit te doen, zal de concessiegever instaan voor de verwijdering van de onrechtmatig geplaatste reclameborden en dit op kosten van de uitbater.

### **Artikel 23 Schoonmaak**

De uitbater staat in voor de gehele en dagelijkse schoonmaak van de in concessie gegeven ruimten volgens de noodwendigheden van de hygiëne.

De schoonmaak gebeurt buiten de openingsuren van het cultuurcafé.

Een afgevaardigde van de concessiegever heeft het recht om te allen tijde controle uit te oefenen op deze verplichting. Indien de afgevaardigde vaststelt dat de uitbater de ruimten niet als een goed huisvader schoonmaakt, maant de concessiegever de uitbater schriftelijk aan om gepaste maatregelen te treffen. Indien er hierop niet wordt ingegaan, heeft de concessiegever het recht om een poetsfirma aan te stellen op kosten van de uitbater.

### **Artikel 24 Verbreking van de overeenkomst**

De concessiegever heeft ten allen tijde het recht om eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzeg noch schadeloosstelling vereist is, de concessieovereenkomst te verbreken, ingeval van overmacht, indien het algemeen belang dit zou vereisen of ingeval van niet-naleving van de voorwaarden en verplichtingen vermeld in de concessie of ingeval van grove fout, faillissement of vereffening in hoofde van de uitbater.

Bij niet-naleving van de voorwaarden en verplichtingen vermeld in de concessieovereenkomst zal de concessiegever de uitbater per aangetekende brief in kennis stellen van de niet-nageleefde voorwaarden. Indien 1 maand volgend op datum van de aangetekende brief de uitbater nog steeds in gebreke blijft, zal de concessiegever per aangetekende brief de verbreking van de concessieovereenkomst aan de uitbater betekenen.

Worden inzonderheid en niet-limitatief beschouwd als voldoende reden tot verbreken van de overeenkomst:

- Niet-betaling door de uitbater van de verschuldigde uitbatingsvergoeding;
- Slecht onderhoud van de uitgebate goederen;
- Faling, faillissement of vereffening van de uitbater;
- Ingeval de uitbater nalaat de voorwaarden van uitbating zoals geformuleerd in de concessieovereenkomst na te komen;
- Ingeval feiten, strijdig met de moraal, door de uitbater geduld worden of ingeval de uitbater de inrichting op zodanige wijze exploiteert dat de goede naam ervan in het gedrang komt;
- In geval van eerrovende, strafrechtelijke of correctionele veroordelingen, in hoofde van de uitbater (of zijn aangestelden);
- Het vaststellen ten laste van de uitbater, zijn afgevaardigden of zijn personeel van feiten in strijd met de goede zeden of die de openbare orde verstoren;
- In geval van onbekwaamheid om het beroep uit te oefenen of van grove nalatigheid welke bij herhaling voorkomt;
- In geval de uitbater ingaat tegen de bindende adviezen van de concessiegever.
- In geval de uitbater nalaat de verplichte verzekeringen af te sluiten, te behouden en / of nalaat de nodige premies te betalen
- In geval de uitbater nalaat de investeringen vermeld in artikel 12 tijdig te hebben uitgevoerd

Indien de overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de uitbater is deze een schadeloosstelling verschuldigd, vastgesteld op een bedrag dat minstens gelijk aan de

uitbatingprijs van 2 kwartalen (op basis van de geïndexeerde prijs op datum van de verbreking), vermeerderd met om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding. Geen enkele vergoeding zal door de uitbater of zijn rechthebbende kunnen worden geëist in geval de concessiegever aan deze concessie een einde zou stellen om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

De uitbater kan te allen tijden de overeenkomst opzeggen. In voorkomend geval dient de uitbater een opzeggingstermijn van 9 maanden te respecteren. De opzeggingstermijn, welke een aanvang neemt op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging gebeurt, wordt per post aangetekende zending betekend aan de concessiegever.

De partijen kunnen te allen tijde in onderling overleg de concessieovereenkomst beëindigen.

### **Artikel 25 Woonplaatskeuze**

Alle bekendmakingen betreffende de uitbating worden besteld aan de gekozen maatschappelijke zetel van de uitbater en de concessiegever. Elke wijziging van maatschappelijke zetel door de partijen dienen uiterlijk binnen de maand schriftelijk gemeld te worden aan elkaar.

### **Artikel 26 Toezicht en controle**

De concessiegever zorgt voor de installatie van een elektronisch beveiligingssysteem en van het onderhoud ervan in de concessie gegeven infrastructuur. Indien een alarmsysteem wordt geplaatst is de uitbater verantwoordelijk voor het beheer van het alarmsysteem en opvolging bij het afgaan van het alarm. De concessiegever neemt geen enkele bewakingsplicht op zich. Zij is niet verantwoordelijk voor ongevallen, beschadiging, wangedrag van de bezoekers, brand, verlies of diefstal. De uitbater ontslaat de concessiegever van alle verantwoordelijkheid als eigenaar voor de bestaande gebouwen; hij ontzegt zich alle verhaal op wie het ook moge wezen.

De uitbater zorgt voor het afsluiten van de toegangsdeuren, het in werking stellen van de elektronische beveiliging van de in concessie gegeven infrastructuur.

Partijen komen overeen dat afgevaardigden van de concessiegever toezicht en controle mogen uitoefenen op de naleving door de uitbater van zijn verplichtingen zoals voortvloeiend uit deze overeenkomst. De afgevaardigden van de concessiegever mogen na onderling overleg met de uitbater de in concessie gegeven ruimten bezoeken.

De uitbater is gehouden op het eerste verzoek aan de concessiegever alle inlichtingen over zijn activiteiten te verstrekken.

De uitbater zal bij aanvang van de overeenkomst de nodige sleutels/badges krijgen tot het cultuurcafé. De uitbater mag de sleutels niet laten bijmaken, zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van de concessiegever. Bij beëindiging van de concessieovereenkomsten worden de sleutels teruggegeven aan de concessiegever. Bij verlies van sleutels dient de uitbater onmiddellijk de concessiegever in te lichten.

### **Artikel 27 Handelsfonds**

Bij beëindiging van de concessie, zal het zogenaamde handelsfonds clientèle, "goodwill" of ander immaterieel goed dat door de uitbater door de exploitatie van de cafetaria werd opgebouwd of verworven, van rechtswege door de concessiegever worden verworven zonder dat de uitbater aanspraak kan maken op om het even welke schadevergoeding of vergoeding voor overname.

## **Artikel 28 Toepasselijk recht - Rechtsmacht**

### Toepasselijk recht

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

### Rechtsmacht

Alle geschillen met betrekking tot de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering en de beëindiging van deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Gent.

Vooraleer een geschil aan de bevoegde rechtbank voor te leggen, verbinden partijen zich ertoe te goeder trouw en met in acht name van de redelijke belangen van de andere partij te onderhandelen met het oog op een minnelijke regeling.

Daartoe zal de eisende partij de andere partij bij aangetekend schrijven kennis geven van de aard van het geschil en de mogelijke oplossingen.

## **Artikel 29 Overdracht**

De uitbater mag noch deze overeenkomst noch enig recht of verbintenis uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever.

## **Artikel 30 Aanpassing aan wijziging van de regelgeving**

Partijen zullen deze overeenkomst aanpassen aan elke wijziging in de toepasselijke regelgeving. Zij zullen er alsdan naar streven om het globale financiële evenwicht vervat in deze overeenkomst maximaal te behouden.

## **Artikel 31 Splitsbaarheid**

Elke bepaling van deze overeenkomst die ongeldig, verboden of onafdwingbaar zou zijn in om het even welke rechtsorde zal geen rechtskracht en uitwerking hebben in die rechtsorde, zonder echter de overige bepalingen van deze overeenkomst in deze of enige andere rechtsorde ongeldig te maken of hun geldigheid of afdwingbaarheid aan te tasten. Partijen zullen in dat geval die ongeldige, verboden of onafdwingbare bepaling te goeder trouw vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect heeft.

## **Artikel 32 Volledige overeenkomst**

Deze overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen de partijen met betrekking tot het voorwerp van deze overeenkomst en komt in de plaats van alle vroegere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten en afspraken.

Elke wijziging, aanpassing of toevoeging aan de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst moet, teneinde geldig te zijn, schriftelijk geschieden en ondertekend worden door de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van beide partijen.

## **Artikel 33 Registratie**

De uitbater is ertoe gehouden onderhavige overeenkomst te laten registreren binnen de vier maand na afsluiten van de overeenkomst. De kosten van registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de uitbater.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Merelbeke op [...] in drie originele exemplaren,  
waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen

Voor de Concessiegever,

Michaël PECTOR  
Secretaris

Bertrand Vrijens  
Voorzitter  
directiecomité

Voor de Uitbater,

[...]

