

**CONCESSIE VOOR DE UITBATING VAN
EEN CAFETARIA SPORTHAL VEURNE**

Tussen de ondergetekenden:

Het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF , met zetel te 8630 Veurne, Sint-Denisplaats 16 vertegenwoordigd door haar Voorzitter, de Heer Peter Roose,

Hierna genoemd "de concessiegever",

EN:

, hier vertegenwoordigd door.

Hierna genoemd "de concessiehouder",

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN HIerna VOLGT:

Artikel 1. Het voorwerp van de concessie

De concessiegever verleent een concessie aan de concessiehouder over de hierna beschreven lokalen en inrichtingen deel uitmakend van het sportcomplex te 8630 Veurne, Noordstraat 167 en dit overeenkomstig de staat, plaatsbeschrijving en inventaris, welke tegensprekelijk tussen partijen is opgemaakt en aan huidige concessie wordt gehecht, na door partijen voor onveranderlijk te zijn ondertekend.

Tevens worden als bijlage bij huidige overeenkomst gehecht de plannen van de inrichting en haar aanhorigheden. De totale waarde van deze inrichting wordt geraamd op 100.000 EUR.

De concessiehouder dient zelf in te staan voor verdere inrichting van de cafetaria.

Artikel 2. Inrichting

De concessiehouder erkent de lokalen, inrichting, installaties, voorzieningen en meubelen voorafgaand aan de ondertekening dezer te hebben bezichtigd, te hebben onderzocht en nagekeken en erkent ze in goede staat van werking en uitbating te hebben ontvangen overeenkomstig de staat, plaatsbeschrijving en inventaris waarvan sprake in art. 1.

Hij aanvaardt ze in hun huidige staat en doet afstand van enig verhaal of vrijwaring ten aanzien van de concessiegever.

De concessiehouder verbindt er zich toe de lokalen, aanhorigheden, inrichting, installaties en meubilair gedurende de volledige duur van de concessie in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te beheren, en zo nodig te vervangen door gelijkaardige en ze bij het einde van de concessie in dezelfde staat of in betere staat terug te geven, onverminderd de gevolgen van normale slijtage.

Eventuele verborgen gebreken aan de uitrusting, inrichting en apparatuur door de concessiegever aan de concessiehouder ter beschikking gesteld, dienen binnen de 14 dagen na de ontdekking van het gebrek bij ter post aangetekend schrijven aan de concessiegever te worden gemeld bij gebreke waaraan de concessiehouder aansprakelijk zal zijn voor alle gebreken en mankementen en de concessiegever geen enkele vrijwaring meer verschuldigd zal zijn.

Artikel 3. Veranderingswerken en aanpassingen

Het is de concessiehouder verboden om welkdanige verandering aan te brengen aan de in concessie gegeven lokalen, inrichtingen en aanhorigheden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever en onverminderd de verplichting van de concessiehouder om de nodige stedenbouwkundige, milieu- en uitbatingsvergunningen te bekomen.

De door de concessiegever verleende toestemming tot het uitvoeren van werken zal bovendien telkens beperkend dienen te worden geïnterpreteerd.

Alle door de concessiehouder uitgevoerde inrichtings- of verbouwingswerken welke geschied zijn met de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de concessiegever, zullen op het einde van de concessieovereenkomst toekomen aan de concessiegever zonder welkdanige vergoeding aan de concessiehouder verschuldigd te zijn.

Indien er werken werden uitgevoerd zonder toestemming van de concessiegever, zal de concessiegever te allen tijde, zowel tijdens als op het einde van de concessieovereenkomst, het herstel in de oorspronkelijke staat kunnen vorderen.

Werken die de stabiliteit van het gebouw raken, zullen in elk geval verboden zijn.

De verplichting tot voorafgaande toestemming strekt zich uit tot alle inrichtingswerken met inbegrip van de werken aan de nutsleidingen, met inbegrip van de elektrische installaties e.a.

Alle werken aan de nutsleidingen, elektrische installaties en aanverwante uitgevoerd met de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de concessiegever zullen bovendien na de uitvoering van de werken dienen te worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme op kosten van de concessiehouder.

De concessiehouder kan voor eigen rekening overgaan tot het herstel, onderhoud of de vervanging van door de concessiegever ter beschikking gestelde meubilering en inrichting mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Artikel 4. Bestemming

De in concessie gegeven cafetaria is in hoofdzaak bestemd als drank- en eetgelegenheid.

De concessiehouder dient te voldoen aan alle wettelijke en reglementaire voorwaarden voor de uitbating van een drank- en eetgelegenheid. De concessiehouder dient de reglementering met betrekking tot rookverbod en aanverwanten strikt na te leven.

Het behoort aan de concessiehouder om de nodige vergunningen te bekomen voor de uitbating van de in de concessie gegeven lokalen en uitgevoerde activiteiten.

De eventuele door de vergunningsverlenende overheid opgelegde inrichtingswerken zijn exclusief ten laste van de concessiehouder zonder enige vrijwaring in hoofde van de concessie.

Er mogen geen publicitaire borden, panelen of aanverwante worden aangebracht aan de buitenzijde van de in concessie gegeven lokalen zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever, waarbij telkens een omstandige beschrijving van de aan te brengen panelen, reclameborden en aanverwante zal dienen gevoegd te worden.

Artikel 5. Leveranciers

De concessiehouder kiest vrij de leveranciers voor alle in de concessie te koop aangeboden producten en dit maximaal voor de duur van de concessie.

Artikel 6. Organisatie van activiteiten in de in de concessie gegeven lokalen door de concessiehouder

Het is de concessiehouder toegestaan in de concessie gegeven lokalen, in bijzaak private feesten of andere feesten te organiseren. Onderverhuring van de in concessie gegeven lokalen is niet toegelaten.

Gedurende de organisatie van deze activiteiten dienen alle veiligheidsvoorschriften strikt te worden nageleefd en dienen alle regels van brandveiligheid met inbegrip van deze met betrekking tot de nooduitgangen en de trappen strikt te worden nageleefd.

Dit ontslaat de concessiehouder niet van het aanvragen van de nodige administratieve vergunningen en van het nemen van de nodige voorzorgen vereist bij de specifieke georganiseerde activiteit.

Tijdens de organisatie van de vergunde activiteiten in de cafetaria door de concessiehouder zullen de andere activiteiten van de sporthal onverminderd moeten mogelijk zijn en mogen deze onder geen beding verstoord worden op welke wijze dan ook. De concessiehouder dient er op toe te zien dat er geen geluidsoverlast of andere overlast wordt gecreëerd door de in de concessie gegeven lokalen georganiseerde activiteiten, zowel binnen als buiten de sporthal of ten aanzien van derden.

De concessiegever is gerechtigd de activiteiten welke worden georganiseerd met miskenning van deze regels onmiddellijk te doen ophouden desnoods met behulp van de openbare macht.

Artikel 7. Toestellen.

De concessiehouder verbindt er zich toe in de inrichting enkel goed werkende en reglementair gekeurde toestellen binnen te brengen en te gebruiken.

Het is de concessiehouder steeds verboden om toestellen te gebruiken welke de drijfkracht van de installaties van de nutsvoorzieningen te boven gaan of dreigen te beschadigen of de werking van de nutsvoorzieningen in het gedrang te brengen.

Artikel 8. Overdracht van de concessie

De concessie wordt toegestaan intuitu personae. Het is de concessiehouder verboden de concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of een derde toe te staan de in concessie gegeven lokalen geheel of gedeeltelijk zelfs tijdelijk te gebruiken of er activiteiten in in te richten zonder de voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Onder geen beding kan de concessiehouder beschouwd worden als titularis van een handelsfonds.

Het is de concessiehouder echter toegestaan om de concessie mits voorafgaande toestemming van de concessiegever in te brengen in een vennootschap waarvan de concessiehouder de zaakvoerder en meerderheidsaandeelhouder is.

Indien de concessie geheel of gedeeltelijk wordt overgedragen of ingebracht in een vennootschap met toestemming van de concessiegever, blijft de oorspronkelijke concessiehouder echter hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit de concessie voortvloeiende verbintenissen en dit gedurende de volledige looptijd van de concessie.

Artikel 9. Personeel

Het is de concessiehouder toegestaan personeel in dienst te nemen bij de uitbating van de concessie.

De concessiehouder blijft te allen tijde aansprakelijk voor alle aangestelden welke werkzaam zijn in de in concessie gegeven lokalen.

De concessiehouder dient voor alle personeelsleden in de uitbating tewerkgesteld schriftelijke arbeidsovereenkomsten te kunnen voorleggen. Hij dient alle reglementeringen met betrekking tot de tewerkstellingen strikt na te leven. Hij dient te allen tijde het arbeidsreglement, de betaling van de sociale bijdragen en de naleving van het sociaal statuut te kunnen aantonen aan de concessiegever en dit op het eerste verzoek van de concessiegever. Bij ernstige en herhaaldelijke inbreuken hierop, kan de concessiegever de concessie onmiddellijk stopzetten.

Artikel 10. Duur

De concessie wordt verleend voor een termijn van 9 jaar. Zo de concessieovereenkomst niet door één van beide partijen ten laatste 6 maanden voor het einde van de concessie-termijn wordt opgezegd (per aangetekend schrijven), wordt de concessie maximaal twee maal stilzwijgend verlengd voor een termijn van 3 jaar.

Artikel 11. Vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst

De concessiegever kan de concessie steeds beëindigen om redenen van openbaar belang, éézijdig en zonder opzeggingstermijn, noch vergoeding.

De concessiegever kan een einde stellen aan de concessie in geval de concessiehouder, telkens na voorafgaandelijke ingebrekestelling, veelvuldig de voorwaarden van de concessieovereenkomst niet naleeft.

Indien de concessiehouder wordt veroordeeld wegens inbreuken op welkdanige wetgeving of reglementering welke rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met de in de concessie gegeven lokalen uitgevoerde activiteiten, wordt eveneens onmiddellijk en onherroepelijk een einde gesteld aan de concessie.

Enkel de concessiegever kan zich beroepen op dit uitdrukkelijk ontbindend beding.

In geval van overlijden of staat van faillissement van de concessiehouder neemt de concessie van rechtswege een einde.

Artikel 12. Einde concessie

Bij het einde van de concessieovereenkomst om welke reden dan ook:

- is de concessiegever geen welkdanige schadevergoeding of uitwinningsvergoeding verschuldigd
- zijn alle door de concessiehouder met toestemming van de concessiegever aangebrachte inrichtingswerken definitief verkregen door de concessiehouder ook indien zij een objectieve meerwaarde voor de in concessie verleende lokalen vormen
- kan de concessiehouder geenszins zich beroepen op het eigendom van het handelsfonds met betrekking tot de in concessie gegeven lokalen uitgevoerde handelsactiviteiten.

Artikel 13. Onderhoud

De concessiehouder verbindt er zich toe de in concessie genomen ruimten steeds in onberispelijke staat en hygiëne te onderhouden.

Alle herstellingswerken zijn ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder is er toe gehouden om de concessiegever te verwittigen van alle gebreken welke zich in de in concessie gegeven lokalen zouden voordoen en welke de tussenkomst van de concessiegever zouden vereisen. Indien de concessiehouder nalaat de concessiegever te verwittigen van de gebreken en noodzakelijke herstellingen, zal hij persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle uit deze nalatigheid voortvloeiende schade.

Het onderhoud, de herstelling en de gebeurlijke vervanging van de inrichting, toestellen, meubelen en aanverwante zijn te allen tijde ten laste van de concessiehouder ongeacht de oorzaak van de gebreken, het weze slijtage.

De toiletten op het eerste verdiep van de sportzaal staan ter beschikking van het cliënteel van de cafetaria. De concessiehouder houdt toezicht op het gebruik van deze toiletten door z'n cliënteel overeenkomstig het huishoudelijk reglement van toepassing op de sporthal.

Het onderhoud van deze toiletten is ten laste van het AGB Veurne. Wanneer de concessiehouder evenwel vaststelt dat de toiletten ernstig verontreinigd zijn na gebruik door het cliënteel van het cafetaria, zorgt hij voor een dringend onderhoud. Eveneens worden alle harde recipiënten, afval ed. verwijderd.

De ramen aan de buitenzijde van de in concessie genomen ruimten worden door de concessiegever onderhouden. De ramen aan de binnenzijde van de in concessie genomen ruimten worden door de concessiehouder onderhouden.

Artikel 14. Werken

Het is de concessiegever te allen tijde toegelaten om buiten de in concessie gegeven lokalen de nodige werken uit te voeren zonder dat de concessiehouder hiervoor welkdanige schadevergoeding zal kunnen vorderen.

Artikel 15. Verbodsbepalingen

Het is de concessiehouder of zijn aangestelden verboden een woonplaats te vestigen in de in concessie verleende lokalen.

Het is de concessiehouder of zijn aangestelden verboden welkdanige huisdieren in de in concessie gegeven lokalen te houden.

Artikel 16. Vergoeding

De concessie wordt verleend middels een maandelijkse concessieprijs van 700 EUR voor de eerst twee jaren, 950 EUR voor het derde en vierde jaar en 1200 EUR vanaf het vijfde jaar.

De prijs is betaalbaar op rekening BE50 7330 3793 5518 van het Autonoom Gemeentebedrijf Veurne telkens uiterlijk de vijfde bankwerkdag van de maand.

Bij niet tijdige betaling is een intrest verschuldigd gelijk aan de intrest op handelsschulden zonder ingebrekestelling. Daarnaast zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding van 10% verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen.

De huurlasten welke ten laste zijn van de concessiehouder en welke door de concessiegever worden voorgeschoten, zullen door de concessiehouder op het eerste verzoek van de concessiegever worden betaald binnen de 30 dagen na het verzoek. Bij laattijdige betaling is dezelfde intrest verschuldigd als deze op de concessievergoeding.

De concessievergoeding wordt jaarlijks aangepast aan de consumptie-index op de vervaldatum van de overeenkomst en wel als volgt:

Aanvangsconcessieprijs x nieuwe index
aanvangsindex.

Onder aanvangsindex wordt verstaan de index van de maand voorafgaand aan het verlenen van de concessie.

Onder nieuwe index wordt verstaan de index van de maand voorafgaand aan de jaarlijkse indexering.

Artikel 17. Nutsvoorzieningen

De concessiehouder dient zelf het verbruik van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, tv en aanverwante) te vereffenen. Hij zal de concessiegever vrijwaren voor elke aanspraak vanwege de leveranciers van deze nutsvoorzieningen.

Het niet betalen van de nutsvoorzieningen aan de leveranciers wordt beschouwd als een contractuele wanprestatie ten aanzien van de concessiegever.

Artikel 18. Lasten en taksen

Alle taksen en lasten geheven door de federale overheid, het gewest (onroerende voorheffing), de gemeenschap, de provincie, gemeente (algemene gemeentebelasting bedrijven), parastatale of autonome overheidsbedrijven zijn ten laste van de concessiehouder.

Dit geldt eveneens voor auteursrechtelijke vergoedingen (Sabam, billijke vergoeding e.a.) voor zover deze betrekking hebben op de jaarlijkse vergoeding als de vergoeding voor éénmalige activiteiten.

Artikel 19. Waarborg

Ter verzekering van zijn contractuele verplichtingen zal de concessiehouder voorafgaand aan de inbezitname van de in concessie gegeven lokalen een waarborg stellen gelijk aan een halfjaarlijkse concessievergoeding (6*750 EUR = 4.500 EUR). Deze kan worden gevestigd als een concessievergoeding op naam van de concessiehouder, geblokkeerd bij een erkende bankinstelling tussen de concessiehouder en de concessiegever, dan wel door middel van een garantie op het eerste verzoek verleend door een in België erkende bankinstelling.

Indien de waarborg bestaat uit een geblokkeerde som op een bankrekening, zal de intrest op deze waarborgsom gekapitaliseerd worden gedurende de volledige duur van de concessieovereenkomst.

Indien de waarborg bestaat uit een bankwaarborg, zal de waarborg minstens driejaarlijks dienen te worden aangepast aan de geïndexeerde huurprijs.

De bankwaarborg zal de verplichting inhouden van de bank om op het eerste verzoek van de concessiegever de achterstallige vergoeding bestaande uit achterstallige concessieprijs of concessielasten en/of verbrekingsvergoeding te betalen en zal pas een einde kunnen nemen wanneer de concessiegever uitdrukkelijk aan de bank bevestigt dat er een einde is gekomen aan de concessie en dat de concessiehouder aan al zijn contractuele verplichtingen jegens de concessiegever heeft voldaan.

Bij het einde van de concessie zal de concessiegever slechts gehouden kunnen zijn om handlichting van de waarborg te verlenen, ten vroegste één maand na het definitief ontruimen en in goede staat ter beschikking stellen van de in concessie gegeven lokalen en na het volledig voldoen van alle verplichtingen in hoofde van de concessiehouder.

Artikel 20. Verzekeringen

De concessiehouder is er toe gehouden om alle in concessie gegeven lokalen en hun inrichting en goederen tegen nieuwwaarde te verzekeren tegen brand, glasbraak, ontploffing en aanverwante risico's.

Bovendien zal de concessiehouder een verzekering afsluiten voor burgerlijke aansprakelijkheid, aansprakelijkheid uit arbeidsongevallen voor zichzelf en zijn aangestelden en personeel.

De concessiehouder verbindt er zich bovendien toe om alle roerende goederen en meubelen zoals omschreven in de inventaris tegen dezelfde risico's en tegen diefstal te verzekeren tegen nieuwwaarde.

De concessiehouder dient het bewijs te leveren van de polissen en de betaling van de premies. Het niet afsluiten van de nodige polissen en/of het niet betalen van de premies tegen de vervaldag wordt als contractuele wanprestatie beschouwd.

Artikel 21. Toezicht en overleg

De concessiegever heeft geen enkele verantwoordelijkheid ten overstaan van de in concessie verleende lokalen en hun inrichting.

De concessiegever is onder geen enkel beding aansprakelijk voor ongevallen, brand, diefstal, verlies of algemeen welkdanige schade welke zich in de in concessie verleende ruimten zou voordoen aan personen en goederen.

De concessiegever is gerechtigd om te allen tijde en zonder voorafgaande verwittiging de totaliteit van de in concessie gegeven lokalen te bezoeken en te inspecteren of te laten inspecteren door een door de concessiegever aangeduid controleorganisme.

De concessiegever plant in samenspraak met de concessiehouder een jaarlijks overlegmoment in. Aan de concessiegever wordt tevens een volledig inzage-recht verleend in de exploitatierekening van de uitbating en in alle andere beheersdocumenten.

Artikel 22. Netheid van de ruimtes

De concessiehouder dient steeds de in concessie gegeven ruimtes nauwgezet en strikt te onderhouden en schoon te maken.

Voor de afvalverwijdering zal de concessiehouder de gemeentelijke reglementering en de gemeentelijke reglementering welke ten aanzien van de sporthal zal worden opgelegd, strikt naleven.

Het afval van de cafetaria dient behoudens andersluidende beslissing van de concessiegever te worden geplaatst op een door de concessiegever aangeduide locatie.

Onder geen beding mag de buitenruimte rond de sporthal of lokalen zich bevindend buiten de in concessie gegeven lokalen worden gebruikt als stapelruimte. De buitenruimte kan evenmin worden gebruikt als parkeerplaats voor motorvoertuigen of stockering van welkdanige voorwerpen.

Artikel 23. Sluiting

De concessiegever kan te allen tijde beslissen de sporthal waarvan de in concessie gegeven lokalen deel uitmaken, te sluiten.

Zo de sluiting minder dan één volle maand duurt, is hiervoor aan de concessiehouder geen enkele vergoeding verschuldigd.

Zo de sluiting langer dan één maand opeenvolgend duurt, is de schadevergoeding aan de concessiehouder beperkt tot de concessievergoeding die betrekking heeft op de periode van sluiting met uitsluiting van welkdanige andere vergoeding voor reële schade of gederfde winst.

Artikel 24. Publiciteit en advertenties

De concessiehouder mag in de cafetaria publiciteit voeren of laten voeren. Elke vorm van publiciteit met een politiek karakter is in elk geval verboden.

Artikel 25. Overige installaties

Tv-toestellen en automaten voor voorziening van drank, snoep en versnaperingen mogen geplaatst worden binnen de cafetaria.

Het plaatsen van biljarttafels, tafelfuotbalspelen en aanverwante is toegelaten.

Automaten voor voorziening van drank, snoep en versnaperingen mogen enkel geplaatst worden buiten de cafetaria mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever en op de door de concessiegever aan te duiden plaatsen. Het plaatsen van kansspelautomaten binnen de concessie is verboden

Artikel 26. Wanprestatie

Het herhaaldelijk niet naleven door de concessiehouder van de concessievoorwaarden zoals in onderhavige overeenkomst vastgesteld, verleent aan de concessiegever het recht om onmiddellijk, definitief en onherroepelijk een einde te stellen aan de concessie, telkens na een formele ingebrekestelling.

De concessiehouder is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in concessie gegeven lokalen, inrichting en meubelen en mobiele voorwerpen zal worden aangebracht.

De concessiehouder is bovendien aansprakelijk voor alle schade die door de concessieactiviteiten of door zijn aangestelden aan derden of aan de sporthal zouden worden aangebracht.

Elke inbreuk aan de concessievoorwaarden waarvoor de concessiegever het uitdrukkelijk ontbindend beding niet zou toepassen, geeft aanleiding tot het toepassen van een boete ten laste van de concessiehouder en ten gunste van de concessiegever van € 150 per inbreuk, betaalbaar met de eerstvolgende maandelijkse concessievergoeding.

Artikel 27. Registratierechten

De registratie van de concessieovereenkomst geschiedt op last en op kosten van de concessiehouder.

Alle registratierechten met inbegrip van boetes en intresten wegens eventuele laattijdige registratie zijn ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder zal de concessiegever vrijwaren voor alle aanspraken vanwege de fiscale administratie.

Door de partijen wordt woonkeuze gemaakt, door de concessiegever : Sint-Denisplaats 16,8630 Veurne, door de concessiehouder : het adres van de uitbating van de cafetaria.

Artikel 28. Stilzwijgen - nietigheid

Bij stilzwijgen van de concessieovereenkomst wordt verwezen naar de ter zake geldende wetgeving. Deze overeenkomst valt uitdrukkelijk niet onder de handelshuurwet van 1951.

Indien één van de bepalingen van de concessieovereenkomst nietig zou worden verklaard, is de nietigheid beperkt tot de betrokken bepaling en heeft dit geenszins de nietigheid van de totale concessieovereenkomst tot gevolg.

Artikel 29. Bevoegdheid

Voor zover uit de concessieovereenkomst voortvloeiende geschillen zouden behoren tot de bevoegdheid van de burgerlijke hoven en rechtbanken, zijn enkel de rechtbanken van het arrondissement Veurne bevoegd.

Artikel 30. Bijlagen

Partijen erkennen dat de volgende documenten als bijlage bij huidige overeenkomst zijn gevoegd en ne varietur werden ondertekend:

1. grondplannen van de ruimten
2. staat en plaatsbeschrijving en inventaris van de ruimten en de er zich bevindende inrichtingen en uitrustingen.

Aldus verleend te Veurne op \$ en ingaand op \$ in evenveel exemplaren als er partijen met een onderscheidend belang zijn, meer één exemplaar bestemd voor de registratie.

De concessiegever,

De concessiehouder,