



CONCESSIEOVEREENKOMST

Gemeenschapscentrum "Den Boomgaard"
Leveren van dranken, uitoefenen van toezicht en de
schoonmaak

Gemeenteraad 17 april 2023

Gemeente en OCMW Ranst
Gustaaf Peetersstraat 7
2520 Ranst
Tel.: 03 485 79 69
E- mail: info@ranst.be

CONCESSIEOVEREENKOMST

Gemeenschapscentrum “Den Boomgaard”

Leveren van dranken, uitoefenen van toezicht en de schoonmaak

Tussen,

de **Gemeente Ranst**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie optreden **Johan De Ryck**, burgemeester en **Wim Van der Schoot**, algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad in zitting van 17 april 2023 en in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van **XXX**, hierna het bestuur genoemd,

enerzijds,

en,

de **NAAM**, met maatschappelijke zetel te **Straat/gemeente/stad**, met ondernemingsnummer BE **XXX XXX XXX**, hier vertegenwoordigd door zijn zaakvoerder **NAAM**, daartoe gemachtigd volgens de statuten, hierna de concessionaris genoemd,

anderzijds,

wordt overeengekomen wat volgt :

Hoofdstuk 1

Algemeen

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Artikel 1 : Het bestuur geeft het leveren van dranken, het uitoefenen van toezicht en de schoonmaak van het gemeenschapscentrum “Den Boomgaard”, gelegen te 2520 Ranst – Broechem, Antwerpsesteenweg 43, ten kadaster gekend als een deel van 3^{de} afdeling sectie C, nr. 137 e 2 in concessie aan de concessionaris. Het gemeenschapscentrum “Den Boomgaard” omvat alle socio-culturele infrastructuur van het gebouwencomplex “Den Boomgaard” met uitzondering van het seniorenlokaal (OKRA) en het jeugdhuis “Krejoel”. De uit te voeren opdracht wordt in de hoofdstukken 2, 3 en 4 verder gespecificeerd.

BESTEMMING

Artikel 2 : De concessionaris kan de bestemming van het gemeenschapscentrum en de specifieke bestemming van de verschillende lokalen van het gemeenschapscentrum niet wijzigen.

STAAT VAN HET GEMEENSCHAPSCENTRUM

Artikel 3 : De concessionaris verklaart de volledige infrastructuur van het gemeenschapscentrum bezichtigd te hebben en deze goed te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin het zich bevindt en het als zodanig te aanvaarden.

DUUR

Artikel 4 : De concessie wordt toegestaan voor een termijn van 9 jaar. Zij neemt een aanvang op 1 december 2023 en eindigt op 30 november 2032. De overeenkomst kan niet verlengd worden, ook niet stilzwijgend, behalve bij besluit van gemeenteraad omwille van overmacht zoals bij een ramp, brand, pandemie, ... waarbij voor een langere periode van een normaal commercieel beheer geen sprake is (minimaal 6 maanden)

Artikel 5 : De concessionaris kan de concessie te allen tijde opzeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van zes maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief.

Artikel 6 : Het bestuur kan de concessie opzeggen in uitzonderlijke gevallen zoals :

- Bij stopzetting van de werking van het gemeenschapscentrum
- Bij het geheel of gedeeltelijk in eigen beheer uitvoeren van één of meerdere opdrachten uit de concessieovereenkomst
- Bij overmacht (brand, ...)

mits het in acht nemen van een opzegperiode van zes maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief.

CAPACITEIT VAN DE LOKALEN

Artikel 7 : Voor de verschillende lokalen van het gemeenschapscentrum wordt de maximumcapaciteit als volgt bepaald :

- Evenementenhal : 1.700 personen staand en 850 personen zittend
- Polyvalente zaal : 220 personen staand, 110 personen zittend
- Vergaderzaal gelijkvloers : 40 personen
- Vergaderzaal 1^{ste} verdieping : 30 personen

Artikel 8 : Indien de maximumcapaciteit van het gemeenschapscentrum, om gelijk welke reden, dient aangepast te worden, zowel naar boven als naar beneden, kan de concessionaris geen schadevergoeding eisen van het bestuur.

De concessionaris dient evenwel rekening te houden met de gewijzigde maximumcapaciteit voor de inrichting en de uitrusting van het gemeenschapscentrum.

TOEGANG TOT HET GEMEENSCHAPSCENTRUM

Artikel 9 : De concessionaris heeft de vrije toegang tot alle lokalen van het gemeenschapscentrum, noodzakelijk voor het uitvoeren van de opdracht. De concessionaris beschikt over de sleutels van deze lokalen. De ter beschikking gestelde sleutels blijven eigendom van het bestuur en dienen na beëindiging van de overeenkomst terugbezorgd te worden aan het bestuur.

De ter beschikking gestelde sleutels mogen onder geen enkele voorwaarde doorgegeven worden aan de gebruikers van het gemeenschapscentrum of derden.

De ter beschikking gestelde sleutels mogen onder geen enkele voorwaarde gekopieerd worden.

INRICHTING BERGING EN TOOG

Artikel 10 : De inrichting van de toog, de berging en de koele berging werd door het bestuur voorzien zoals beschreven in het bijzonder bestek voor de inrichting van de koelruimtes en het bijzonder bestek voor het tooggeheel van het gemeenschapscentrum. Zo werd onder meervoorzien:

a. In de evenementenhal :

- ☐ Bergingen en een koele berging (ca. 2°C) voor de opslag van de drankvoorraad, tafels en audio-visuele apparatuur.
- ☐ 4 doorgeefkasten, met telkens 3 deuren en telkens goed voor 500 flessen van 1 liter, die de koele berging verbinden met de vaste toog.
- ☐ Een vaste toog met ruimte voor de plaatsing van 2 koelers, 2 verlekken, 2 x 3 tapkranen en een dubbele spoelbak.
- ☐ Een verplaatsbare voortoog
- ☐ Vier percolators

b. In de polyvalente zaal :

- ☐ Een berging en een koele berging (ca. 2°C) voor de opslag van de drankvoorraad.
- ☐ 1 doorgeefkast, met 3 deuren voor 500 1 liter flessen, die de berging verbindt met de vaste toog.
- ☐ Een vaste toog met ruimte voor de plaatsing van een koeler, een verlek, 3 tapkranen en een dubbele spoelbak.
- ☐ Twee percolators

Artikel 11 : De concessionaris verbindt er zich toe de verdere inrichting van de toog van de evenementenhal en de polyvalente zaal te voorzien. Minimaal dient voorzien te worden in :

a. In de evenementenhal :

- ☐ Twee debiet- en koelinstallaties, uitgerust met telkens drie tapkranen en voorzien van de nodige bierleidingen, aansluitingen, drukmeters, spoelsystemen, ...
- ☐ Twee verlekken en een dubbele spoelbak, telkens met de nodige toe- en afvoerleidingen.
- ☐ Eén waterkoker

b. In de polyvalente zaal :

- ☐ Eén debiet- en koelinstallatie, uitgerust met drie tapkranen en voorzien van de nodige bierleidingen, aansluitingen, drukmeters, spoelsystemen, ...
- ☐ Eén verlek en een dubbele spoelbak, telkens met de nodige toe- en afvoerleidingen.
- ☐ Eén waterkoker

De inrichting die voorzien wordt door de concessionaris blijft eigendom van de concessionaris, ook na afloop van de concessieovereenkomst. Een gedetailleerde beschrijving van de inrichting die door de concessionaris zal geleverd worden met vermelding van de waarde ervan, zal als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd worden.

Artikel 12 : De concessionaris verbindt er zich toe om op verzoek van de gebruiker van het gemeenschapscentrum gratis een mobiele tapinstallatie te voorzien.

KOSTEN, TAKSEN EN BELASTINGEN

Artikel 13 : De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, gas, telefoon, kabeltelevisie, telefax en telex zijn ten laste van het bestuur. Het bestuur staat evenwel niet garant voor eventuele pannes bij de nutsmaatschappijen.

Artikel 14 : Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot het gebouwencomplex “Den Boomgaard” en de exploitatie van het gemeenschapscentrum, zijn ten laste van het bestuur.

Artikel 15 : De concessionaris zal zich op zijn kosten en verantwoordelijkheid in regel stellen met alle wetten, voorschriften en regels die moeten nageleefd worden in verband met het leveren van dranken en desgevallend het inschakelen van personeel, dit ter volledige ontlasting van het bestuur. De concessionaris wordt verondersteld voor de afsluiting van deze overeenkomst alle nuttige inlichtingen omtrent zijn verplichtingen, van welke aard ook, te hebben ingewonnen.

WAARBORG EN VERZEKERING

Artikel 16 : De concessionaris dient tot het nakomen van zijn verplichtingen bij aanvang van de overeenkomst een bankwaarborg te stellen van €7.000

Het bestuur is gemachtigd in geval van niet-uitvoering door de concessionaris van zijn verplichtingen, de verschuldigde bedragen te verhalen op de waarborgsom.

De waarborg zal op het einde van de overeenkomst vrijgegeven worden voor zover de concessionaris al de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen is nagekomen.

Artikel 17 : De concessionaris is verplicht om voor de ganse duur van de overeenkomst een verzekeringscontract af te sluiten tot dekking van alle risico's in zake burgerlijke aansprakelijkheid.

Deze verzekeringspolis moeten afgesloten worden bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en moet uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst.

In de verzekeringspolis dient opgenomen te worden dat hij niet kan eindigen, om welke reden ook, zonder dat het bestuur daarvan minstens één maand op voorhand per aangetekende brief verwittigd is.

De concessionaris verbindt er zich toe binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst en op elk verzoek van het bestuur de verzekeringspolis en de kwijtschriften voor te leggen.

Bij het in gebreke blijven van de concessionaris is het bestuur gemachtigd om alle maatregelen te treffen om een verzekering af te sluiten of te doen voortlopen en premies te betalen dit alles op kosten van de concessionaris.

Artikel 18 : Het bestuur neemt in zijn brandverzekeringspolis van het gebouw, de clause “afstand van verhaal” op. De meerpremie die het bestuur als gevolg van deze clause zal betalen kan integraal, zonder meerkost doorgerekend worden aan de concessiehouder. Voor de eventuele inboedel die eigendom is van de concessionaris of door derden aan hem ter beschikking gesteld wordt, dient de concessionaris een afzonderlijke verzekering af te sluiten.

ONDERHOUD, HERSTELLINGEN EN WERKEN

Artikel 19 : De concessionaris staat in voor het toezicht in het gemeenschapscentrum met het oog op het behoud van de goede staat ervan. Hij zal alle beschadigingen en vernielingen de eerstvolgende werkdag volgend op de vaststelling melden aan het bestuur.

Artikel 20 : Het bestuur staat in voor het uitvoeren van alle herstellingen aan het gemeenschapscentrum.

Het bestuur verbindt er zich toe het uitzicht en de inrichting van de berging en het toegedeelte niet te veranderen zonder de concessionaris vooraf te horen.

Artikel 21 : Het is de concessionaris niet toegestaan infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 22 : Het bestuur of zijn afgevaardigde is steeds gerechtigd om de nodige controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de overeenkomst. Hiertoe kan onder andere controle uitgevoerd worden op de aanwezige drankvoorraad, het aantal glazen en accessoires, de tijdige levering van dranken, de verbruikte drankhoeveelheid, het regelmatig onderhoud van de installaties, ...

Artikel 23 : Het is de concessionaris verboden deze concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan of het goed met enige hypotheek te bezwaren.

Artikel 24 : De concessionaris regelt de uitvoering van de opdracht zelfstandig en zorgt ervoor dat de dienst in alle gevallen naar behoren verzekerd is. De concessionaris kan geen beroep doen, zelfs niet occasioneel, op het personeel van het bestuur voor de uitvoering van zijn opdrachten. Het is de concessionaris wel toegestaan om op zijn kosten en verantwoordelijkheid een uitbater en/of personeel aan te werven staande onder zijn gezag en/of een zelfstandige uitbater aan te stellen. In dat geval moet het bestuur zijn instemming betuigen met de persoon/personen, die door de concessionaris hiervoor wordt/worden voorgesteld.

Het bestuur kan zich verzetten tegen aanwerving of het verder in dienst houden van personeelsleden of tegen de aanstelling van een uitbater die wegens onvoldoende bekwaamheid, hun houding tegen de bezoekers of om morele grond niet de waarborg bieden die vereist is.

Dit verzet dient schriftelijk door het bestuur aan de concessionaris worden meegedeeld. De concessionaris kan verzoeken om gehoord te worden.

De uitbater en/of het personeel dient Nederlandstalig te zijn. De uitbater en/of het personeel moeten lichamelijk gezond zijn en beschikken over een uittreksel uit het strafregister – model 2, dat niet ouder is dan 3 maanden, waaruit blijkt dat de kandidaat – concessionaris van goed zedelijk gedrag is

De concessionaris is verantwoordelijk voor de overtredingen van de uitbater en/of het personeel.

De concessionaris mag geen personeel aanwerven dat in dienst is van of ontslagen werd door het bestuur.

De concessionaris heeft recht op een sluitingsperiode van maximaal 3 aaneensluitende weken in de periode juni-juli-augustus (laagseizoen). Het voorstel van sluitingsperiode wordt jaarlijks voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 25 : Het plaatsen van consumptieautomaten van gelijk welke aard in het gemeenschapscentrum is niet toegelaten.

Artikel 26 : Het plaatsen van kansspeelautomaten, caféspelen e.d. in het gemeenschapscentrum is niet toegelaten.

Artikel 27 : De concessionaris mag in het gemeenschapscentrum geen reclame voeren, noch voor zichzelf, nog voor de merken van de geleverde bieren, frisdranken, wijnen, koffie, thee en snoepgoed. Enkel op de glazen en op de accessoires mag onder bescheiden vorm reclame gevoerd worden.

Artikel 28 : Gedurende de zes maanden voorafgaand aan het einde van de concessieovereenkomst, moet de concessionaris toelaten dat binnen en buiten berichten voor herconcessiegeving aangeplakt worden en dat het gemeenschapscentrum kan bezichtigd worden door kandidaat concessionarissen.

Artikel 29 : Deze concessieovereenkomst geeft geen bijzondere rechten of voordelen bij het gebruik van het gemeenschapscentrum zelf.

Artikel 30 : De concessionaris houdt zich bij het uitvoeren van zijn opdracht aan alle vigerende veiligheidsvoorschriften.

Hoofdstuk 2

Leveren van dranken

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT EN ASSORTIMENT

Artikel 31 : De concessionaris staat in voor het leveren van bieren, wijnen, schuimwijnen, champagnes, sterke en gedestilleerde dranken, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed in het gemeenschapscentrum “Den Boomgaard”.

Artikel 32 : Het assortiment van de te leveren van bieren, wijnen, schuimwijnen, champagnes, sterke en gedestilleerde dranken, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed wordt bepaald in de aan deze overeenkomst gevoegde assortimentslijst met vermelding van de merknamen en prijzen.

In de loop van de overeenkomst kan deze lijst in onderling overleg aangepast worden.

EXCLUSIVITEIT VOOR DE CONCESSIONARIS

Artikel 33 : Het bestuur verbindt zich ertoe in zijn contracten met de gebruikers van het gemeenschapscentrum op te nemen dat alle bieren, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed enkel en alleen geleverd kunnen worden door de concessionaris en dat het meebrengen en/of verbruiken van eigen bieren, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed verboden is.

De brouwer of de concessionaris kan echter geen schadevergoeding eisen van het bestuur wanneer een gebruiker toch eigen bieren, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed meebrengt en/of verbruikt in het gemeenschapscentrum.

Artikel 34 : Het leveren van streekproducten, wijnen, schuimwijnen, champagnes, sterke en gedestilleerde dranken, valt niet onder de exclusiviteit van de concessionaris. Het staat de gebruiker van het gemeenschapscentrum vrij deze zelf mee te brengen dan wel deze af te nemen van de concessionaris. In het eerste geval is de gebruiker stopgeld verschuldigd zoals bepaald in artikel 46 en 47 van deze overeenkomst. Wanneer de concessionaris bepaalde streekproducten uit Ranst niet kan leveren, zijn deze streekproducten vrijgesteld van stopgeld.

PROCEDURE

Artikel 35 : De gebruiker van het gemeenschapscentrum kan ten laatste tot 2 weken voor het evenement aan de hand van een vastgestelde bestellijst een bestelling plaatsen van de te leveren van bieren, wijnen, schuimwijnen, champagnes, sterke en gedestilleerde dranken, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed voor zijn activiteit, hierna de bestelde goederen genoemd.

Artikel 36 : De concessionaris plaatst de bestelde goederen (met uitzondering de rode wijnen, de sterke en gedestilleerde dranken, de koffie, de thee en het snoepgoed) ruim voor de start van de activiteit in de daartoe voorziene koele berging zodat de dranken voldoende gekoeld zijn bij de start van de activiteit.

Artikel 37 : Bij uitputting van een of meerdere van de bestelde goederen zal de concessionaris op verzoek van de gebruiker tijdens het evenement bijkomende goederen leveren.

Artikel 38 : Voor de start van het evenement zal de concessionaris in aanwezigheid van de gebruiker van het gemeenschapscentrum een inventaris opmaken van de aanwezige goederen.

Artikel 39 : Onmiddellijk na het evenement zal de concessionaris in aanwezigheid van de gebruiker van het gemeenschapscentrum een inventaris opmaken van de verbruikte goederen.

Artikel 40 : De concessionaris verbindt zich ertoe om na het evenement het leeggoed op te halen voor de aanvang van het volgende evenement, eventueel ook 's avonds, tijdens het weekend of op feestdagen.

Artikel 41 : De concessionaris factureert het verbruik rechtstreeks aan de gebruiker van het gemeenschapscentrum, ten laatste binnen de 2 weken na het evenement, volgens de verkoopprijzen zoals bepaald in artikel 32.

Enkel de effectief verbruikte of geopende producten worden aangerekend. Er wordt nooit aangerekend per volledige verpakking (bak, doos, ...).

De concessionaris kan aan de gebruiker geen kortingen toestaan op deze verkoopprijzen.

Gelijktijdig met het verzenden van de factuur aan de gebruiker van het gemeenschapscentrum wordt een kopie van de factuur aan het bestuur gestuurd.

VASTGESTELDE VERKOOPPRIJZEN EN PRIJSVERHOGINGEN

Artikel 42 : De verkoopprijzen worden als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd. De vastgestelde verkoopprijzen zijn exclusief B.T.W.

Artikel 43 : De vastgestelde verkoopprijzen zijn automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De indexaanpassing wordt berekend volgens de formule in artikel 77.

COMMISSIE VOOR HET BESTUUR

Artikel 44 : De verkoopprijzen (exclusief BTW) zoals bedoeld in artikel 43 zijn inclusief een commissie van 15 % ten voordele van het bestuur.

Artikel 45 : Maandelijks, voor de 15^{de} van de maand, zal door de concessionaris een overzicht opgemaakt worden van de gefactureerde bedragen en de toegekende commissies van de voorbije maand. Maandelijks, voor de 30^{ste} van de maand, dienen de toegekende commissies van de voorbije maand gestort te worden op rekening BE22 0910 1241 7847 op naam van het bestuur met de vermelding "Commissie maand X gemeenschapscentrum Den Boomgaard".

STOPGELD

Artikel 46 : Gebruikers van het gemeenschapscentrum die eigen wijnen en/of schuimwijnen willen meebrengen en/of verbruiken dienen een stopgeld van €1,5 (inclusief BTW) per verbruikte fles te betalen aan de concessionaris als compensatie voor de gederfde inkomsten. De concessionaris stort 50 % van dit stopgeld door aan de gemeente.

Artikel 47 : Gebruikers van het gemeenschapscentrum die eigen champagnes, sterke dranken en/of gedestilleerde dranken willen meebrengen en/of verbruiken dienen een stopgeld van € 3,5 (inclusief BTW) per verbruikte fles te betalen aan de concessionaris als compensatie voor de gederfde inkomsten. De concessionaris stort 50 % van dit stopgeld door aan de gemeente.

Artikel 48 : Maandelijks, voor de 15^{de} van de maand, zal door de concessionaris een overzicht opgemaakt worden van het gefactureerde stopgeld van de voorbije maand. Maandelijks, voor de 30^{ste} van de maand, dient het aandeel van de gemeente in het stopgeld van de voorbije maand gestort te worden op rekening BE22 0910 1241 7847 op naam van het bestuur met de vermelding "Stopgeld maand X gemeenschapscentrum Den Boomgaard".

GLAZEN

Artikel 49 : De concessionaris verbindt zich ertoe om gratis voldoende glazen ter beschikking te stellen voor alle soorten dranken die geleverd worden, nodig voor de vlotte exploitatie van het gemeenschapscentrum.

Kapotte of gestolen glazen kunnen door de concessionaris tegen kostprijs aangerekend worden aan de gebruiker van het gemeenschapscentrum en moeten door de concessionaris onmiddellijk vervangen worden zodat het aantal beschikbare glazen behouden blijft. Wanneer het type van een bepaald glas wordt vernieuwd, dienen alle oude glazen gratis te worden vervangen.

De glazen blijven eigendom van de concessionaris.

TASSEN, ONDERTASSEN, KOFFIELEPELTJES

Artikel 50 : De concessionaris verbindt zich ertoe om gratis voldoende tassen, ondertassen en koffielepeltjes ter beschikking te stellen voor zowel koffie als thee en eventuele andere warme dranken, nodig voor de vlotte exploitatie van het gemeenschapscentrum.

Kapotte of gestolen tassen, ondertassen en koffielepeltjes kunnen door de concessionaris tegen kostprijs aangerekend worden aan de gebruiker van het gemeenschapscentrum en moeten door de concessionaris onmiddellijk vervangen worden zodat het aantal beschikbare tassen, ondertassen en koffielepeltjes behouden blijft. Wanneer het type van de tassen of ondertassen wordt vernieuwd, dienen alle oude tassen en ondertassen gratis te worden vervangen.

De tassen, ondertassen en koffielepeltjes blijven eigendom van de concessionaris.

ACCESSOIRES

Artikel 51 : De concessionaris verbindt zich ertoe om gratis voldoende accessoires ter beschikking te stellen, bestaande uit dienbladen, glazenborstels, afschuimmessen, kurkentrekkers en stoppentrekkers, nodig voor de vlotte exploitatie van het gemeenschapscentrum.

Kapotte of gestolen accessoires kunnen door de concessionaris tegen kostprijs aangerekend worden aan de gebruiker van het gemeenschapscentrum en moeten door de concessionaris onmiddellijk vervangen worden zodat het aantal beschikbare accessoires behouden blijft.

De accessoires blijven eigendom van de concessionaris.

KOOLZUURGAS, ONDERHOUD EN KWALITEITSCONTROLE

Artikel 52 : De concessionaris verbindt zich ertoe om gratis te voorzien in koolzuurgas, noodzakelijk voor de werking van de tapinstallaties. De concessionaris zal ook instaan voor de tijdige levering van nieuw koolzuurgas.

Artikel 53 : De concessionaris verbindt zich ertoe om op regelmatige basis en zonder bijkomende kosten te voorzien in het onderhoud van de door hem ter beschikking gestelde materialen en installaties. Zo dienen alle bierleidingen regelmatig gecontroleerd en gereinigd te worden, zoals de gebruiken in de horeca en/of de eventuele wettelijke bepalingen ter zake.

De concessionaris voorziet zonder bijkomende kosten in de vervanging van defecte of verouderde onderdelen van de door hem ter beschikking gestelde materialen en installaties, in geval van nood zelfs 's avonds, tijdens het weekend of op feestdagen.

Artikel 54 : Met het oog op de kwaliteitscontrole van de geleverde producten, dient de concessionaris op eenvoudige vraag van het bestuur gratis een staal ter beschikking te stellen, dat onderworpen kan worden aan de controle van een jury.

Artikel 55 : De concessionaris dient voor de geleverde materialen en installaties de nodige kwaliteitsgaranties te bieden en verbindt zich ertoe enkel die materialen te leveren die beantwoorden aan de meest recente markt- en technologische ontwikkelingen.

BOETECLAUSULE

Artikel 56 : Het leveren van bieren, wijnen, schuimwijnen, champagnes, sterke en gedestilleerde dranken, frisdranken, koffie, thee en snoepgoed aan gebruikers van het gemeenschapscentrum "Den Boomgaard" zonder dat deze gefactureerd worden en in rekening gebracht worden bij het bepalen van de commissie voor het bestuur is niet toegelaten. Bij vaststelling van dit laatste zal de concessionaris in afwijking van artikel 80 een forfaitaire boete moeten betalen van €5.500 en kunnen de bepalingen zoals vermeld in artikel 83 onverminderd worden toegepast.

Hoofdstuk 3

Uitoefenen Toezicht

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Artikel 57 : De concessionaris staat in voor het toezicht tijdens de opbouw, de repetitie(s), het verloop en de afbraak van evenementen die plaatsvinden in het gemeenschapscentrum zoals in de volgende artikelen verder bepaald. De concessionaris moet erop toezien dat het huishoudelijk reglement van het gemeenschapscentrum op elk ogenblik door de gebruiker(s) wordt gerespecteerd.

Artikel 58 : De concessionaris dient voor het uitoefenen van het toezicht niet permanent aanwezig te zijn, tenzij de omstandigheden dit zouden vereisen. Hij dient evenwel permanent oproepbaar te zijn per gsm. en indien noodzakelijk ter plaatse aanwezig te zijn binnen de 15 minuten na een oproep.

Artikel 59 : Het toezicht wordt opgesplitst in een “basistoezicht” en een “opstart- en afsluittoezicht”. Bij alle activiteiten die doorgaan in het gemeenschapscentrum, zowel de een- als meerdaagse, is tijdens elke activiteitsdag (opbouw- en afbraakdagen, repetitiedagen, ... inbegrepen) het “basistoezicht” van toepassing. Daarenboven wordt voor elke activiteit eenmalig een “opstart- en afsluittoezicht” uitgevoerd. In gevallen waarbij de activiteit georganiseerd wordt door een vereniging of organisatie die al meerdere keren gebruik gemaakt van het gemeenschapscentrum en waarbij weinig of geen drank zal verbruikt worden, kan het bestuur beslissen dat het het “opstart- en afsluittoezicht” niet uitgevoerd dient te worden en niet vergoed zal worden.

- Voorbeeld 1 – Eendaagse activiteit = 1 x opstart- en afsluittoezicht + 1 x “basistoezicht”
- Voorbeeld 2 – Driedaagse activiteit = 1 x opstart- en afsluittoezicht + 3 x “basistoezicht”
- Voorbeeld 3 – Vierdaagse activiteit door geregelde gebruiker = 4 x “basistoezicht”

Artikel 60 : Het “basistoezicht” bestaat minimaal uit volgende taken:

- Deuren openen, alarm uitschakelen.
- Toegang verlenen aan de gebruikers op het afgesproken aanvangsuur.
- Verlichting en verwarming afstellen volgens de wensen van de gebruiker(s).
- Toezicht houden op het veilig opstellen van tafels, stoelen, podia, verlichting en geluid en op het eigenlijk gebruik van de materialen.
- Toeziën dat de gebruikers zorgvuldig omgaan met het materiaal.
- Toeziën op het correct gebruik van de toestellen en materialen.
- Controleren of de juiste deuren geopend en/of gesloten zijn.
- Controle op het correcte gebruik van de bestelde dranken.
- Toeziën op de veiligheid.
- Misbruiken vaststellen en signaleren.
- Tijdens een activiteit op elk ogenblik ter beschikking staan van de gebruiker(s), hetzij door fysieke aanwezigheid, hetzij binnen de 15 minuten na een telefonische oproep.
- Tijdens het evenement op vraag of wanneer nodig volgende taken vervullen: het aanvullen van toiletpapier; het vervangen van de handdoekrollen in de wc's; het openstellen of afsluiten van een bepaalde zone; het verlenen van EHBO; het vervangen of aansluiten van de vaten voor de tapinstallatie; het aan- of uitschakelen van de verwarming en/of verluchting; het bedienen van de verlichting, het vaststellen van beschadigingen, het ter beschikking stellen van gereedschap; het voorzien van extra materialen (kurkentrekkers, stoppentrekkers, dienbladen, ...) enz.
- Na het vertrek van de gebruikers de buitendeuren afsluiten.
- De nooddeuren afsluiten, de verwarmings- en beveiligingsinstallaties controleren en de verlichting uitschakelen.
- Een laatste maal nakijken of alle gebruikers vertrokken zijn, de deur(en) sluiten en het alarm inschakelen.

Artikel 61 : Het “opstart- en afsluittoezicht” bestaat minimaal uit volgende taken:

- Ervoor zorgen dat de verantwoordelijken beschikken over het gsm-nummer van de toezichter en *vice versa*.
- Inventaris opmaken van de staat van de zaal en de materialen en vervolgens de inventaris ter goedkeuring voorleggen aan de verantwoordelijke van de gebruikers.
- Inventaris opmaken van de beginstock van de dranken en vervolgens de inventaris ter goedkeuring voorleggen aan de verantwoordelijke van de gebruikers.
- De bestelde materialen (stock) ter beschikking stellen van de gebruiker(s).

- De gebruikers wegwijs maken in de structuur van de zaal en in de gebruiksmogelijkheden van verlichting, geluid en verwarming.
- Informatie verstrekken met het oog op een correct gebruik van materialen, dranken, schoonmaakproducten en andere toestellen.
- Aanwijzingen geven met betrekking tot het vullen van de frigo's, het correct aansluiten van de tapinstallaties, het gebruik van de percolators, het aanwenden van het glaswerk
- Wanneer de keuken wordt gebruikt, toelichting geven bij het gebruik van de diverse keukentoestellen, materialen en schoonmaakproducten.
- Ter beschikking stellen van de benodigde keerborstels, aftrekkers, dweilen, emmers, blikken en handborstels.
- Na het evenement toezicht houden en aanwijzingen geven bij het opruimen van de zaal zodat de zaal in zijn oorspronkelijke toestand wordt hersteld. De toezichter gaat na of: tafels en stoelen correct worden gestapeld; de podiumelementen op de juiste manier worden gedemonteerd en gestockeerd; de vloeren netjes worden uitgeborsteld, het afval in de juiste containers wordt gestoken, schoonmaakmaterialen en producten correct worden gebruikt, aangebrachte reclame en mededelingen worden verwijderd enz.
- Schoonmaakproducten en -materialen ter beschikking stellen voor het opruimen van de zaal.
- Controle uitoefenen op de staat van de zaal, op de gebruikte lokalen en materialen, op de keuken, de koelkamer, de frigo's, de toog, de tapinstallatie, de trussstructuur, de geluidsinstallatie, de beamer, enz.
- Samen met de verantwoordelijke(n) van de gebruikers een inventaris opmaken van de vastgestelde beschadigingen en ontbrekende materialen. Deze inventaris moet de eerstvolgende werkdag worden overgemaakt aan de administratief bediende van het gemeenschapscentrum.
- Samen met de verantwoordelijke(n) van de gebruikers een inventaris van de eindstock van de dranken opmaken.

BIJZONDERE TAKEN BIJ INCIDENTEN

De concessionaris staat in voor het oplossen van probleemsituaties en voorziet minimaal in volgende taken :

- Bij het uitvallen van de elektriciteit de fouten opsporen en de installatie opnieuw opstarten.
- Bij brand of andere (levens)gevaarlijke situaties het brandalarm activeren en de ontruiming coördineren op basis van het door Igean milieu en veiligheid opgestelde evacuatieplan.
- Bij loos inbraak- of brandalarm volgende stappen ondernemen: 1) foutmelding(en) opsporen; 2) alarm uitschakelen; 3) contact opnemen met de meldkamer; 4) contact opnemen met de administratief bediende en/of het hoofd van het gemeenschapscentrum 5) alarm opnieuw instellen.
- Bij noodgevallen desgewenst de hulpdiensten, de administratief bediende en het hoofd van het gemeenschapscentrum verwittigen en toezicht houden op het verdere verloop van de situatie.
- In het geval van niet-oplosbare technische storingen en/of defecten moet de toezichter contact opnemen met de administratief bediende en/of het hoofd van het gemeenschapscentrum en indien nodig, na overleg met de administratief bediende en/of het hoofd van het gemeenschapscentrum, een bevoegd techniekier inschakelen.

Hoofdstuk 4

Schoonmaak en andere diensten

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Artikel 62 : De concessionaris staat in voor de vaste schoonmaak en de variabele schoonmaak van het gemeenschapscentrum “Den Boomgaard” zoals in de volgende artikelen wordt bepaald.

De concessionaris kan op verzoek van de gebruiker deze laatste zijn contractuele verplichtingen van de schoonmaak van de zaal overnemen zoals bepaald in de volgende artikelen.

SCHOONMAAKMATERIALEN EN -PRODUCTEN

Artikel 63 : Alle benodigde schoonmaakmaterialen en -producten worden voorzien door de concessionaris. Hierin zijn begrepen de materialen en producten die de concessionaris zelf nodig heeft voor het uitvoeren van zijn hierna beschreven opdracht en deze die de gebruiker van het gemeenschapscentrum nodig heeft om zijn contractuele verplichtingen van de schoonmaak na te komen.

Artikel 64 : Wanneer de concessionaris oordeelt dat hij voor de uitvoering van de schoonmaak een poetsmachine nodig heeft, dan staat hij zelf in voor de aankoop en het onderhoud daarvan. Enkel een poetsmachine die werkt met een droge batterij wordt toegelaten in het gemeenschapscentrum.

Artikel 65 : Alle ter beschikking gestelde poetsmaterialen blijven eigendom van de concessionaris

VASTE SCHOONMAAK

Artikel 66 : De vaste schoonmaak van het gemeenschapscentrum Den Boomgaard houdt in dat:

- De hoofdingangdeuren van het gemeenschapscentrum minstens wekelijks en indien nodig na elk evenement worden schoongemaakt.
- De vuilbakken/asbakken aan de (nood)deuren van het gemeenschapscentrum minstens wekelijks en indien nodig na elk evenement worden schoongemaakt.
- De kleine inkomhal, de wc's, de trap, de bureauruimte van de administratie en de grote en kleine vergaderzaal in de socio-culturele ruimte en in de evenementenhal wekelijks worden schoongemaakt.
- De doorgang van de stoelenberging in de evenementenhal vier keer per jaar wordt schoongemaakt.
- De volledige stoelenberging, de trap naar de stookruimte en de stookruimte in de evenementenhal en de stookruimte in de socio-culturele ruimte twee keer per jaar worden schoongemaakt.
- De beide keukens, de toiletten en de loges van het gemeenschapscentrum minimaal 1 keer per jaar grondig worden schoongemaakt, los van enige activiteit.
- Elke in dit artikel nog niet vermelde ruimte in het gemeenschapscentrum minimaal 1 keer per jaar grondig wordt schoongemaakt.
- Alle tafels van het gemeenschapscentrum minimaal 1 keer per jaar grondig worden schoongemaakt (ook de onderzijde en poten).
- De dorpels van het gelijkvloers tweemaal per jaar schoongemaakt worden.

Artikel 67 : In bijzondere omstandigheden of bij speciale gelegenheden kan door het bestuur uitzonderlijk gevraagd worden om een bepaalde ruimte bijkomend schoon te maken.

VARIABELE SCHOONMAAK

Artikel 68 : De variabele schoonmaak van het gemeenschapscentrum Den Boomgaard houdt in dat:

- Na elk evenement in de evenementenhal de foyer, de wc's, de zaal, de toog (indien gebruikt), de keuken (indien gebruikt) en de loges (indien gebruikt) moeten worden schoongemaakt.
- Na elk evenement in de polyvalente zaal de wc's, de vestiaire, de zaal, de toog (indien gebruikt) en de keuken (indien gebruikt) moeten worden schoongemaakt.
- Op verzoek van het bestuur een of meerdere kleine lokalen (keuken, vergaderlokalen, ...) moeten worden schoongemaakt.

SCHOONMAAK TEN LASTE VAN DE GEBRUIKER

Artikel 69 : De gebruiker van de zaal zorgt ervoor dat bij het einde van de activiteit de gebruikte lokalen en ruimten en het gebruikte materiaal (o.a. tafels, stoelen, frigo's, huishoudgerief...) in nette en ordelijke staat worden achtergelaten. Zo moet na afloop van de activiteit de koelkasten worden leeggemaakt en gereinigd, de toog volledig worden afgeruimd en opgekuist, alle glazen worden afgewassen en afgedroogd en op de oorspronkelijke plaats worden teruggezet, alle tafels en stoelen worden gereinigd en op de oorspronkelijke plaats worden teruggezet.

Artikel 70 : De gebruiker van de zaal kan de in artikel 68 omschreven schoonmaak laten uitvoeren door de concessionaris op voorwaarde dat hij dit ten laatste 2 weken voor de activiteit vraagt aan de concessionaris. De concessionaris zal de bijkomende prestaties rechtstreeks aan de gebruiker factureren op basis van de tarieven die werden bepaald in het gemeentelijk "Retributiereglement op het gebruik van de culturele infrastructuur van het gemeenschapscentrum 'Den Boomgaard'".

Artikel 71 : Wanneer de gebruiker van de zaal de in artikel 68 omschreven schoonmaak niet uitvoert of wanneer de gebruiker de opdracht hiervoor minder dan 2 weken vooraf aan de concessionaris geeft, zal de concessionaris deze schoonmaak uitvoeren en kunnen de tarieven bedoeld in artikel 75 verhoogd worden met een forfaitaire schadevergoeding zoals bepaald in het gemeentelijk "Retributiereglement op het gebruik van de culturele infrastructuur van het gemeenschapscentrum 'Den Boomgaard'".

BIJKOMENDE DIENSTEN OP VRAAG VAN DE GEBRUIKER

Artikel 72 : Wanneer de gebruiker dit minstens twee weken voor de activiteit uitdrukkelijk vraagt, moet de concessionaris bijkomende diensten aan de gebruiker leveren, zoals:

- ☐ het klaarzetten van een lokaal of ruimte
- ☐ het opruimen van een lokaal of ruimte
- ☐ het leveren van toilet- en/of vestiairepersoneel
- ☐ het leveren van zaal- en/of toogpersoneel
- ☐ ...

De concessionaris zal de bijkomende diensten rechtstreeks aan de gebruiker factureren op basis van de tarieven vastgelegd in het gemeentelijke 'Retributiereglement op het gebruik van de culturele infrastructuur van het gemeenschapscentrum Den Boomgaard'.

Hoofdstuk 5

Vergoedingen

VERGOEDING TOEZICHT

Artikel 73 : De vergoeding voor het uitvoeren van toezicht zoals gedefinieerd in hoofdstuk 3 wordt berekend op basis van het aantal geleverde prestaties en op basis van onderstaande tarieven:

	Basistoezicht	Opstart- en afsluittoezicht
Evenementenhal	€... per beurt	€ ... per beurt
Polyvalente zaal	€... per beurt	€ ... per beurt
Kleine lokalen	€... per beurt	€ ... per beurt

De bovengenoemde prijzen zijn exclusief BTW en worden gekoppeld aan de index zoals bepaald in artikel 77.

VERGOEDING VASTE SCHOONMAAK

Artikel 74 : De vergoeding voor het uitvoeren van de vaste schoonmaak zoals gedefinieerd in artikel 66 van hoofdstuk 4 wordt vastgesteld op een maandelijks bedrag van €....

De bovengenoemde prijs is exclusief BTW en wordt gekoppeld aan de index zoals bepaald in artikel 77.

VERGOEDING VARIABELE SCHOONMAAK

Artikel 75 : De vergoeding voor het uitvoeren van de variabele schoonmaak zoals gedefinieerd in artikel 68 van hoofdstuk 4 wordt berekend op basis van het aantal geleverde prestaties en op basis van onderstaande tarieven:

	Variabele schoonmaak
Evenementenhal	€ ... per beurt
Polyvalente zaal	€ ... per beurt
Per klein lokaal	€ ... per beurt

De bovengenoemde prijzen zijn exclusief BTW en worden gekoppeld aan de index zoals bepaald in artikel 77.

FACTURATIE

Artikel 76 : De concessionaris maakt maandelijks 1 factuur op met vermelding van de vergoeding voor zijn tussenkomsten voor het toezicht, schoonmaak in het gemeenschapscentrum Den Boomgaard van de maand voordien.

Deze factuur is door het bestuur betaalbaar binnen de 3 maanden na factuurdatum. De vergoeding moet door het bestuur gestort worden op het rekeningnummer BE78 0689 0138 8186 op naam van de concessionaris.

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding dient op het achterstallige bedrag van rechtswege intrest te worden betaald, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling. Deze intrest is gelijk aan de vigerende intrest door Belfius toegepast voor beleggingen op 6 maanden.

INDEXAANPASSING

Artikel 77 : De vastgestelde vergoedingen zijn automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De vergoedingen zijn voor het eerst indexeerbaar op 1 januari 2025 en vervolgens op 1 januari van elk volgend jaar.

De indexering wordt volgens de volgende formule berekend:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \frac{\text{Basisvergoeding} \times \text{Nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

De basisvergoedingen zijn de vergoedingen zoals vermeld in artikels 42, 73, 74 en 75.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

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

Hoofdstuk 6

Slot

OPNEMEN VAN TOEZICHT EN SCHOONMAAK DOOR HET BESTUUR

Artikel 78 : Het bestuur kan bij vergaderingen en eventuele andere activiteiten van de gemeentelijke diensten, instellingen, adviesraden en commissies en bij wijze van uitzondering voor bepaalde externe evenementen beslissen om zelf de taken van toezicht en schoonmaak op te nemen. In dit geval zal geen vergoeding aan de concessionaris verschuldigd zijn.

CONCESSIE VOOR DIENSTEN

Artikel 79 : Beide partijen erkennen:

- dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft
- dat deze overeenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinning- of andere vergoeding zal worden toegekend.

SCHADEBEDING

Artikel 80 : Het bestuur heeft, onverminderd de bepalingen van artikel 74 van deze overeenkomst, het recht om, ingeval van overtreding van één der bepalingen van deze overeenkomst door de concessionaris, van deze laatste een schadevergoeding te eisen, die hierbij wordt vastgesteld op €300 per overtreding.

Artikel 81 : De concessionaris kan geen aanspraak maken op een vergoeding en/of verlenging van de overeenkomst wanneer het gemeenschapscentrum voor een bepaalde beperkte periode voor het publiek niet toegankelijk zou zijn en dit om gelijk welke reden.

Wanneer op basis van een overmacht zoals een brand, een ramp, een pandemie, ... het gemeenschapscentrum van een normaal commercieel beheer geen sprake meer kan zijn (minimaal 6 maanden), kan de gemeenteraad een compensatie voorzien worden op basis van een gemotiveerd verzoek van de concessionaris, gestaafd via bewijzen van inkomensverlies. Het college van burgemeester en schepenen zal de onderhandelingen voeren en de compensatie ter goedkeuring voorleggen aan de gemeenteraad.

De concessionaris heeft wel recht op verdere uitbetaling van de maandelijkse vergoeding voor de vaste schoonmaak zoals bepaald in artikel 75.

Artikel 82 : De concessionaris kan geen aanspraak maken op een vergoeding en/of verlenging van de overeenkomst wanneer het gemeenschapscentrum voor een bepaalde beperkte periode voor het publiek niet toegankelijk zou zijn en dit om gelijk welke reden.

De concessionaris heeft wel recht op verdere uitbetaling van de maandelijkse vergoeding voor de vaste schoonmaak zoals bepaald in artikel 75.

Wanneer op basis van een overmacht zoals een brand, een ramp, een pandemie, ... het gemeenschapscentrum voor een langere periode van een normaal commercieel beheer geen sprake is (minimaal 6 maanden), kan de gemeenteraad een compensatie voorzien worden op basis van een gemotiveerd verzoek van de concessionaris, gestaafd via bewijzen van inkomensverlies. Het college van burgemeester en schepenen zal de onderhandelingen voeren en de compensatie ter goedkeuring voorleggen aan de gemeenteraad.

VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 83 : Het bestuur heeft steeds het recht eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, deze concessie te verbreken wanneer de concessionaris in gebreke zou blijven de voorwaarden van deze concessie na te leven.

Worden inzonderheid beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst :

1. niet-betaling van verschuldigde bedragen
2. slechte uitvoering van de opdracht
3. faling/faillissement van de concessionaris en overlijden van de concessionaris
4. eerrovende strafrechtelijke of correctionele veroordelingen van de concessionaris
5. overtredingen die in strijd zijn met de openbare orde en de goede zeden, vastgesteld lastens de concessionaris of het dulden van deze feiten door de concessionaris
6. blijken van onbekwaamheid om het beroep uit te oefenen

Deze opsomming is niet limitatief.

Als bewijs van de feiten die aanleiding geven tot het verbreken van de concessie, volstaat de vaststelling van deze feiten door het bestuur. Voor de redenen vermeld onder 2 en 4 is echter een gerechtelijke toetsing noodzakelijk. Vaststelling van de feiten dienen door het bestuur binnen de 15 werkdagen aan de concessionaris te worden meegedeeld door middel van een aangetekend schrijven.

Artikel 84 : In geval van verbreking, blijft de gestorte waarborgsom toebehoren aan het bestuur als schadevergoeding onverminderd alle andere rechten van het bestuur.

REGISTRATIE EN HYPOTHEEKKANTOOR

Artikel 85 : Eventuele kosten bij registratie en overschrijving bij het hypotheekkantoor van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessionaris.

Opgemaakt te Ranst op 1 december 2023 in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben. Het derde exemplaar zal ter registratie en ter overschrijving in het hypotheekkantoor aangeboden worden.

Namens het college van burgemeester en schepenen

Voor de concessionaris

de algemeen directeur

de burgemeester

de zaakvoerder

Wim Van der Schoot

Johan De Ryck

.....