

CONCESSIEVOORWAARDEN

Artikel 1: voorwerp

De stad geeft in concessie aan de concessionaris die aanvaardt het stadseigendom gekend onder de naam “aubetten”, beschermd bij KB 25/03/1938 (als onderdeel/poortgebouw van Commanderij van Pitzemburg) en gelegen aan de Bruul te Mechelen, hierna aangeduid als “het goed” en omvattende

- Perceellid 12025_C_0603_K_000_00 bestaande uit paviljoentjes

Artikel 2: bestemming

De concessionaris krijgt het goed in concessie en geeft dit pand een waardevolle bestemming in relatie tot de omliggende aanwezige factoren (winkelstraat, kruidtuin, monument, Mechelen kinderstad, cultuur ...). De voorkeur gaat uit naar een commerciële functie met rechtstreekse verkoop. Het is hem verboden deze bestemming te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de stad Mechelen.

De concessionaris dient bij één van de twee aubetten samen te werken met Mechelen Kinderstad (stad Mechelen), het departement Culturele Zaken (stad Mechelen), en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur voor promotie en communicatie.

Er is geen mogelijkheid voor een terraszone. De concessionaris kan eventueel zitruimte aanbieden in één van de twee aubetten die hij gebruikt in samenwerking met Mechelen Kinderstad (stad Mechelen), het departement Culturele Zaken (stad Mechelen), en het autonoom gemeentebedrijf Mechelen Actief in Cultuur. Verder wordt bij de heraanleg van de Kruidtuin ook een grote zitruimte voorzien achter de aubetten.

Artikel 3: Staat ruimten bij aanvang concessie

De stad stelt het goed ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt na de restauratiewerken.

De concessionaris aanvaardt het goed in deze staat met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en verklaart tevens dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover de stad voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook. Op het moment van ingebruikname zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Bij het afsluiten van de concessieovereenkomst wordt door de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Deze wordt bij de overeenkomst gevoegd.

Bij het einde van de overeenkomst wordt eveneens een plaatsbeschrijvende staat opgemaakt. Mogelijk vastgestelde schade op het einde van de periode is ten laste van de concessionaris.

Artikel 4: relatie met Bruul, school en kruidtuin

De concessie betreft een commerciële functie in een hoofdwinkelstraat. Hierdoor is het belangrijk dat de zaak zich aanpast aan de openingsuren en -dagen van de Bruul en minimaal 4 dagen per week open is en geopend is tijdens de handelsevenementen op de Bruul. De concessionaris dient de gebruikelijke openingsuren te voorzien en deze duidelijk aan te geven.

De aubetten zijn gelegen aan de vernieuwde ingang van de kruidtuin en zijn een beschermd monument. Het is daarom belangrijk dat het uitzicht van de aubetten steeds bewaard wordt. Dit betekent dat er geen afvalcontainers en- zakken langs de aubetten mogen geplaatst worden, dat de duur van de leveringen zo veel mogelijk wordt beperkt, enzovoort.

Artikel 5: Duur

Het concessiecontract is voor een periode van negen (9) jaar overeengekomen met aanvang na de ondertekening van het contract.

Beide partijen hebben het recht het concessiecontract tegen het einde van elke driejaarlijkse periode op te zeggen, door middel van een schriftelijke mededeling die per aangetekende brief verzonden moet worden of bij gerechtsdeurwaarderexploot en dit tenminste zes maanden van tevoren.

Artikel 6: onderhoud en herstellingen – uitvoering werken

De concessionaris zal het goed in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen. Hij staat in voor alle onderhoud en herstellingen die het Burgerlijk Wetboek ten laste van de huurder legt.

Inrichting

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessionaris. De concessionaris staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het in concessie gegeven goed uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne.

Hij wordt geacht hierover alle informatie te hebben ingewonnen, o.a. bij de brandweerzone Rivierenland.

Eisen inzake monumentenzorg en architectonisch concept

- Bij het uitvoeren van werken is steeds een voorafgaande machtiging van het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist.
- Alle ingrepen die de concessionaris uitvoert dienen omkeerbaar te zijn, d.w.z. dat alle beschadigingen hersteld moeten kunnen worden en alle invullingen of wijzigingen ongedaan gemaakt. De inrichting en afwerking moet ruimtelijk, vormelijk, conceptueel en karakterieel passen in de geest van het gebouw, of moet er een te verantwoorden, maar in dat geval duidelijk te omschrijven aanvulling of verrijking van zijn. De ruwbouwafwerking is in overeenstemming met de historische context.
- Volgende wetgeving is van toepassing:
 - Het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit(en) van de Vlaamse regering van 23 juni 2006, 5 juni 2009, 4 december 2009 en 10 juni 2011 is integraal van toepassing.
 - Het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet)
 - Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (Onroerenderfgoedbesluit)

Goedkeuring werken

Voor de uitvoering van werken, waarvan de kosten ten laste van de concessionaris zijn, zal deze steeds vooraf de schriftelijke goedkeuring van de stad bekomen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

Eigenaarherstellingen

Eigenaarherstellingen zijn ten laste van de stad. De concessionaris zal de stad onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval waarvan de herstelling ten laste van de stad is.

De stad mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessionaris heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Vergunningen, machtigingen

De concessionaris mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning/machtiging (toelating)/bindend advies nodig is, zonder dat hij deze verkregen heeft.

De concessionaris en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en machtigingen. De stad draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessionaris 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/toelatingen/bindende adviezen.

Terugbetaling kosten

Indien de stad werken moet uitvoeren uit oorzaak of als gevolg van deze overeenkomst en die ten laste zijn van de concessionaris, moeten deze door hem worden vergoed.

De concessionaris machtigt de stad om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

Artikel 7: Opschriften, reclame

Alle opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats zichtbaar zijn, zijn verboden, tenzij de stad hiervoor een voorafgaande toelating heeft verleend. Het aanbrengen van reclame en signalisatie is vergunningsplicht.

Artikel 8: Vergoeding

Het bedrag waarvoor de bieding wordt toegewezen geldt als basisvergoeding met een minimum van €750/kwartaal.

De concessievergoeding is betaalbaar per kwartaal en op voorhand door overschrijving op het rekeningnummer van de stad: BE74 0961 1147 1007. Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan de stad een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

De vergoeding wordt éénmaal per jaar aangepast op de verjaardag van de aanvang van het eerste jaar van de concessie volgens de formule:

nieuwe vergoeding = basisvergoeding x nieuw indexcijfer

basisindexcijfer

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de aanvangsdatum van de concessie. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van aanpassing.

Indien het indexcijfer, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in de toekomst naar andere maatstaven zou worden berekend of niet langer zou worden gepubliceerd, dan zal ofwel, indien dit doenbaar blijkt, in rekenkundige verhouding naar de nieuwe index worden overgeschakeld, ofwel zal de vergoeding na onderling overleg tussen de stad Mechelen en de concessionaris, aan een andere mobiliteitsformule worden gekoppeld. De aangepaste vergoeding kan nooit lager zijn dan de basisvergoeding.

Artikel 9: Waarborg

Waarborg met betrekking tot de concessie:

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen stelt de concessionaris uiterlijk één maand na goedkeuring van de concessieovereenkomst door de gemeenteraad een bankwaarborg, gelijk aan € 3.500.

De bankwaarborg kan worden aangesproken voor het vergoeden van de uitgaven die de stad voor rekening van de concessionaris heeft gedaan of voor betaling van de concessievergoeding, onverminderd de vervolgingen tot invordering van hetgeen het bedrag van de waarborg overschrijdt.

In het geval de bankwaarborg dient aangesproken en geheel of gedeeltelijk gebruikt, wordt hij, uiterlijk binnen de maand, terug aangevuld tot het bedrag van €3.500.

Indien de concessionaris aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en geen schulden meer heeft uitstaan, wordt de bankwaarborg bij het einde van de concessie vrijgegeven.

Artikel 10: Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, in verband met de concessie, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de concessionaris. Deze wordt verondersteld vóór de bevraging alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en bedrag van deze belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover de stad, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

Artikel 11: Nutsvoorzieningen

Alle onkosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit enz., zijn ten laste van de concessionaris en zullen rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessionaris gefactureerd worden. De concessionaris zal zelf de nodige stappen ondernemen bij de nutsmaatschappijen voor het overnemen van de meters. Voor de elektriciteit is er reeds een tussenteller aanwezig, indien het verbruik van de twee aubetten apart moet worden berekend. De concessionaris kan ook een tussentellerplaatsen voor water plaatsen, indien het verbruik van de twee aubetten apart moet worden berekend.

Artikel 12: Verbod van overdracht en onderhoud

Het is de concessionaris verboden, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de stad de concessie geheel of gedeeltelijk af te staan onder welke vorm dan ook.

Artikel 13: Wetgeving - vergunningen

De concessionaris verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van stedenbouwkundige, horeca- en andere machtigingen en vergunningen.

De concessionaris wordt geacht zich te informeren over de overige voorschriften en de eventuele wijzigingen aan de op dat ogenblik toepasselijke voorschriften.

De concessionaris en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De stad draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

Artikel 14: Onderrichtingen

De concessionaris zal de afgevaardigden van de stad steeds toegang verlenen tot het goed, om hen toe te laten na te gaan of voldaan wordt aan al de voorwaarden van deze overeenkomst.

Artikel 15: Burgerlijke aansprakelijkheid - verzekering

De stad neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessionaris staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van het goed.

De concessionaris alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in concessie gegeven goed.

De concessionaris zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid - Uitbating afsluiten.

De polis van de verzekering, die moet afgesloten worden vanaf de dag waarop de concessie aanvangt, moet uitdrukkelijk vermelden dat de verzekering slechts kan vervallen of verbroken worden of de waarborg ervan slechts kan geschorst worden één maand nadat de verzekeraar de stad hiervan per aangetekend schrijven heeft verwittigd. De concessionaris zal op vraag van de stad afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

Artikel 16: Aansprakelijkheid brand - verzekering

De concessionaris zal de brandblustoestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats.

Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

Verzekering

- Het goed is vanwege de stad gewaarborgd in het kader van een Patrimoniumpolis die de volgende waarborgen verzekert :
- brand en aanverwante gevaren;
- storm-, hagel-, sneeuw- of ijsdruk;
- Monumentenclausule

De concessionaris zal zich behoorlijk verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid voor het door hem gebruikte goed tegen hiervoor vermelde risico's.

De polis moet de volgende clausules bevatten: “ Ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe, de op grond der verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding, algeheel aan de stad uit te betalen, als eigenares in wier voordeel het gevaarsartikel gedekt is, zonder dat de stad, handelend als openbaar bestuur, kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden. De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks de stad te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad” .

Inboedel

De concessionaris zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Informatieplicht

De concessionaris zal aan de stad op eerste verzoek een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 17: Naleving voorwaarden overeenkomst

De concessionaris machtigt de stad om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij of een partij met wie hij een overeenkomst heeft nalatig blijft in het stipt naleven van één van de opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van de stad.

De concessionaris wordt na een formele ingebrekestelling een schadevergoeding van 25,00 euro per dag aangerekend indien hij één van de voorwaarden van de concessie niet nakomt die verband houden met het respect voor het gebouw, dat een beschermd monument is, of met het respect voor de overige gebruikers van de Kruidtuin. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling. De termijn moet in verhouding staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de concessionaris of diens rechtsopvolgers.

De stad kan het bedrag van de schadevergoeding, zonder rechterlijke tussenkomst afhouden van de waarborg, die op eerste verzoek van de stad moet worden vernieuwd of aangevuld.

Zet de concessionaris de overtreding of nalatigheid recht binnen de vooropgestelde termijn vermeld in de ingebrekestelling, dan vervalt de opeisbaarheid van de schadevergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft de stad het recht de concessie onmiddellijk te beëindigen, zonder recht op enige vergoeding voor de concessionaris.

Bij niet-naleving van de termijnen, vermeld in artikel 6 van de concessievoorwaarden, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de concessionaris een boete van € 50 per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn.

Artikel 18: verheffing - faling

Bij de vereffening of faling van de concessionaris zal onderhavige concessieovereenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is.

Deze beëindiging van de concessie kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de stad op welke grond ook en in voorkomend geval dient het goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van de stad onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 19.

Artikel 19: Beëindiging concessie

Bij het verstrijken van de concessietermijn of het verbreken van onderhavige concessie moet de concessionaris het goed in een degelijke staat van onderhoud, behoudens normale slijtage, terug ter beschikking stellen van de stad, in de staat vastgesteld in de plaatsbeschrijving opgemaakt na voltooiing van de werken zoals bepaald in artikel 3 en vrijgemaakt van alle voorwerpen. Voor overige werken, die door de concessionaris in de loop van de concessieperiode werden uitgevoerd, heeft de stad de keuze ze ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessionaris de infrastructuur terug in oorspronkelijke staat te laten brengen. De stad zal bij overname van deze werken nooit een vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 20: Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

Artikel 21: Geen handelshuurovereenkomst

De handelshuurwet is op deze overeenkomst niet van toepassing.

Artikel 22: Betwistingen

In geval van betwisting betreffende onderhavige overeenkomst zijn enkel de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen bevoegd.

Artikel 23: Kosten en lasten

Alle kosten en lasten, waaronder registratiekosten waartoe de overeenkomst aanleiding kan geven zijn voor rekening van de concessionaris.

Artikel 24: Keuze woonplaats

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

De concessionaris: .. (hij beschikt alleszins over een correspondentieadres in België

met het oog op de uitvoering van de overeenkomst)

Stad Mechelen: Grote Markt 21 te 2800 Mechelen.