

CONCESSIEOVEREENKOMST 'POP-UP'-STORE OUD SCHEPENHUIS

Tussen de gemeente Maldegem, vertegenwoordigd door Mevr. Marleen Van den Bussche, burgemeester en de Heer Tijs Van Vynckt, gemeentesecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. 26 mei 2016, hierna 'eigenaar' genoemd

en

.....,
hierna 'de concessiehouder' genoemd

wordt het volgende overeengekomen :

HOOFDSTUK 1: VOORWERP VAN DE CONCESSIE

Artikel 1:

De eigenaar, geeft in concessie aan de concessiehouder een deel van het 'Oud Schepenhuis', Marktstraat 38, 9990 Maldegem:

- a) Een (deel van) de gelijkvloerse verdieping
- b) De eerste verdieping, deze kan echter niet gebruikt worden voor publieke functies.
- c) de nutsvoorzieningen in de lokalen aanwezig
- d) het gebruik van het sanitair

zoals aangeduid op het in bijlage bij deze overeenkomst gevoegde plan.

Beide verklaren klaar en duidelijk te weten dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft en de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bijgevolg niet van toepassing is en dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinning- of andere vergoeding zal worden toegekend.

Artikel 2:

De lokalen worden in concessie gegeven om er tijdelijk (pop-up) een handelszaak/ winkel werkzaam volgens de principes van de circulaire economie in te exploiteren. (In de circulaire economie worden producten en materialen hergebruikt en behouden grondstoffen hun waarde).

Dit is een essentieel element van deze overeenkomst.

De concessiehouder mag deze bestemming niet veranderen.

De concessiehouder staat in voor het uitbaten van en het beheer van de handelszaak/ winkel.

De concessiehouder moet ervoor zorgen zelf over alle nodige toelatingen en vergunningen voor het uitbaten van een handelszaak/ winkel te beschikken en moet voldoen aan alle reglementeringen die verband houden met het uitbaten van een handelszaak/ winkel. Bij gebreke hieraan kan het gemeentebestuur hiervoor geenszins aansprakelijk gesteld worden.

De concessiehouder mag in de in concessie gegeven lokalen geen andere activiteiten dan handelsactiviteiten organiseren of toelaten, tenzij met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 3:

De concessiehouder verklaart de in concessie gegeven lokalen bezichtigd te hebben, ze goed te kennen en akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevinden. De concessiehouder verbindt er zich toe deze goederen bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat of beter achter te laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessiehouder niet aansprakelijk is.

Vooraleer de concessie aanvangt en bij het einde van de overeenkomst, wordt een tegensprekelijk proces-verbaal van plaatsbeschrijving en een inventaris opgemaakt. De concessiehouder zal niets aan de innerlijke schikking van de lokalen veranderen zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

HOOFDSTUK 2: PRIJSBEPALING

Artikel 4

De concessieprijs voor de geconcedeerde lokalen zal toegewezen worden mits betaling aan de gemeente Maldegem van een voorgesteld vast bedrag van € per maand.

Deze concessieprijs blijft ongewijzigd gedurende de volledige duur van de concessie.

De concessieprijs is maandelijks vooraf betaalbaar.

Artikel 5:

Andere lasten en betalingen.

Buiten de concessieprijs, zoals bepaald in artikel 4 zijn eveneens ten laste van de concessiehouder:

- alle belastingen, retributies, opcentiemen en andere taksen van de staat, Provincie of gemeente betreffende de geconcedeerde lokalen of uitbating, met uitzondering van de onroerende voorheffing;
- alle uitgaven in verband met RSZ en sociale wetgeving

- alle taken en lasten n.a.v. de uitbating gesteld of te stellen door de staat, de provincie, de gemeente, e.a., onder meer: accijnzen, taken op gemakkelijkheden, muziektuigen, auteursrechten, billijke vergoeding, etc.
- de kosten voor aansluiting, abonnementen en het gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit, gas, telefoon, kabeltelevisie, radioaansluiting, telefax, internet, enz... in de geconcedeerde lokalen,
- de kosten voor het gewoon onderhoud van de geconcedeerde lokalen;
- de zegel- en registratierechten verbonden aan deze concessie-overeenkomst;

Artikel 6:

Borgtocht.

Binnen de dertig dagen na het toewijzen van de concessie dient de concessiehouder aan het bestuur het bewijs te leveren dat de waarborg werd betaald door voorlegging van het door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bericht of bankwaarborg.

De bankwaarborg wordt bepaald op de concessievergoeding voor één maand.

Deze borgtocht kan door de eigenaar aangewend worden voor iedere schuldvordering voortvloeiende uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de concessiehouder van zijn verplichtingen. (Dit omvat o.a. de betaling van de concessievergoeding, de terugbetaling van kosten en lasten, de vergoeding voor alle schade, enz...)

De borgtocht wordt vrijgegeven na beëindiging van de overeenkomst en nadat werd vastgesteld dat de concessiehouder al zijn verplichtingen is nagekomen. Uit hoofde van deze borgsom is de Gemeente geen intresten aan de concessiehouder verschuldigd.

HOOFDSTUK 3: DUURTIJD

Artikel 7:

De concessie wordt verleend voor een periode van maanden beginnend op het 2016 en eindigend op het ogenblik van de verkoop van het gebouw en uiterlijk op 31 december 2016.

De overeenkomst kan gedurende deze periode niet opgezegd worden, niet door de eigenaar en niet door de concessiehouder.

De overeenkomst kan niet verlengd worden.

Artikel 8:

De concessiehouder is verplicht binnen de eerste maand van de concessie de handelszaak/ winkel voor het publiek te openen.

Artikel 9:

Uiterlijk op 31 december 2016 vervalt de verleende concessie volledig en eigent het college zich het recht toe al dan niet een nieuwe concessie uit te schrijven. Het gemeentebestuur is hierbij door geen enkele bepaling van het huidig concessiecontract gebonden. De concessiehouder zal op geen enkele wijze aanspraak kunnen maken op stilzwijgende hernieuwing van de concessie.

HOOFDSTUK 4: ALGEMENE UITBATINGSVOORWAARDEN

Artikel 10:

Uitbating & handelswaar.

De uitbating van de handelszaak/ winkel moet steeds gebeuren in overeenstemming met alle eventueel op de handelszaak/winkel van toepassing zijnde wetgeving

De verkochte handelswaren en goederen moeten van goede kwaliteit zijn en mogen slechts onder hun echte benaming verkocht worden.

Artikel 11:

Openingsdagen en - uren.

De handelszaak/ winkel moet minstens vier dagen/ week open zijn, de openingsuren zijn vrij te kiezen door de concessiehouder.

De concessiehouder deelt de openingsuren schriftelijk mee aan het College van Burgemeester en Schepenen en hangt ze duidelijk zichtbaar (zowel langs binnen als van buitenaf) in/op de handelszaak/ winkel.

De uitbater heeft het recht een vaste wekelijkse rustdag te kiezen.

Deze keuze moet schriftelijk aan het college meegedeeld worden.

Artikel 12

De concessiehouder is verplicht persoonlijk voor de uitbating van de handelszaak/ winkel in te staan en het is hem verboden die uitbating geheel of gedeeltelijk en in welke vorm ook aan derden toe te vertrouwen, over te dragen of af te staan.

Het is hem niet toegelaten een gerant aan te duiden.

De concessionaris blijft steeds en uitsluitend verantwoordelijk tegenover de eigenaar wat betreft het naleven van de verplichtingen voorzien in deze overeenkomst.

De concessiehouder kan, onder zijn exclusieve verantwoordelijkheid, steeds bijkomend personeel, zoals vereist voor een vlotte uitbating, in dienst nemen.

Het is de verantwoordelijkheid van de concessiehouder ervaren, vakbekwaam en vriendelijk personeel in dienst te nemen.

De concessionaris zal ervoor instaan dat het personeel een onberispelijke houding aanneemt.

Artikel 13:

De concessiehouder staat op eigen kosten in voor de levering en plaatsing van alle toestellen en uitrusting die nodig zijn voor de inrichting en normale exploitatie van de handelszaak/ winkel.

Artikel 14:

Verantwoordelijkheid - verzekeringen en lasten.

De concessiehouder alleen, ter volledige ontlasting van de gemeente, is verantwoordelijk voor elke schade veroorzaakt ter gelegenheid van de exploitatie. De Gemeente neemt geen bewakingsplicht op zich.

De concessiehouder zal zijn burgerlijke aansprakelijkheid en deze van zijn personeel en gebruikers verzekeren. Een afschrift van deze polis zal aan het gemeentebestuur overhandigd worden.

De concessiehouder zal bij een gunstig gekende maatschappij de geconcedeerde lokalen en inrichtingen tegen brand en ontploffing laten verzekeren. Een afschrift van deze polis zal aan het gemeentebestuur overhandigd worden.

Het eventuele personeel van de concessiehouder zal verzekerd worden tegen arbeidsongevallen, overeenkomstig de wet op de arbeidsongevallen van 10 april 1971, met eventuele latere wijzigingen.

De concessiehouder zal zich tegen alle gebeurlijke ongevallen verzekeren voor al de verschillende activiteiten die het voorwerp van deze concessie uitmaken.

Artikel 15:

De concessiehouder alleen, ter volledige ontlasting van de eigenaar, is verantwoordelijk voor elke schade veroorzaakt aan of in de geconcedeerde lokalen ter gelegenheid van de exploitatie.

De eigenaar is niet verantwoordelijk voor schade die de concessiehouder zou lijden door de schuld van bezoekers, klanten of gebruikers van de handelszaak/ winkel, noch ten gevolge van diefstal, inbraak of enig andere reden.

De eigenaar is evenmin verantwoordelijk voor ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van deze overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de concessiehouder werkt.

Alleen de concessiehouder, met uitsluiting van de eigenaar, is aansprakelijk voor zijn personeel

HOOFDSTUK 5: ONDERVERHURING

Artikel 16:

De concessiehouder dient de voortdurende, ononderbroken en werkelijke uitbating van de handelszaak/ winkel te verzekeren. Het is hem verboden zijn concessierecht

geheel of gedeeltelijk aan derden ten bezwarende titel of om niet af te staan of over te dragen.

HOOFDSTUK 6: BIJZONDERE UITBATINGSVOORWAARDEN

Artikel 17:

Diverse bepalingen.

1. De concessiehouder verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook 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, eventueel ook door de verzekeraars van de concessiehouder of van de gemeente.
- 2.. Geen enkele vergoeding van welke aard ook, is door de Gemeente verschuldigd aan de concessiehouder op het eind van de concessie.
Bij het einde van de concessie moet de concessiehouder de lokalen in hun vroegere toestand herstellen, zoals blijkt uit de daartoe opgestelde staat, tenzij de gemeente er de voorkeur zou aan geven de door de concessiehouder uitgevoerde verbeterings- en /of verbouwingswerken te behouden, in welk geval zij hiervoor evenmin een vergoeding verschuldigd is.
3. Wat het onderhoud en de herstellingen betreft, dienen de partijen zich te gedragen naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.
Beschadigingen dienen binnen de week door de concessiehouder hersteld te worden, zoniet zal hiertoe, op kosten van de concessiehouder, door de Gemeente of haar aangestelde, kunnen worden overgegaan. Deze kosten dienen binnen de acht dagen na voorlegging van de rekening terugbetaald te worden, zoniet wordt, zonder enige ingebrekestelling, een intrest verschuldigd van 7% vanaf de datum van de kennisgeving van de herstellingskosten.
De concessiehouder zal gedogen dat de Gemeente de door haar nodig geoordeelde werken van grove of kleine herstellingen aan het gebouw of opfrissingen van het gebouw uitvoert in de loop van de concessietermijn zonder dat hij enige schadevergoeding of vermindering van de vergoeding mag eisen, voor zover deze de exploitatie van zijn bedrijf niet hinderen of beletten.
4. Het bewaren of opslaan van brandbare en ontplofbare materialen binnen de gebouwen is verboden.
5. Het is de concessiehouder verboden in en aan de in concessie gegeven lokalen uithangborden, opschriften op reclames aan te laten brengen, zonder schriftelijke en voorafgaande toelating van College van Burgemeester en Schepenen, dat zich het recht voorbehoudt eventueel het karakter, de stijl en de grootte welke deze voorwerpen mogen hebben aan te duiden, alsook de plaats waar zij mogen worden aangebracht.
6. De concessiehouder mag geen speelautomaten, muziekautomaten, enz... aanbrengen in de geconcedeerde lokalen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.

7. De concessiehouder mag onder geen enkel beding in de geconcedeerde lokalen enige handel vreemd aan de uitbating, onrechtmatige handel, speculatie of kansspelen bedrijven.
8. De in concessie gegeven lokalen moeten door de uitbater goed onderhouden worden.
- 9.. Het houden van huisdieren in de geconcedeerde lokalen is verboden.
10. De concessiehouder verbindt er zich toe het extern gedeelte van het glasvezelnetwerk (in een afzonderlijke patchkast in het gebouw) niet te gebruiken of manipuleren. In geval van storingen aan het glasvezelnetwerk mag de eigenaar of zijn afgevaardigde steeds het gebouw betreden met het oog op het uitvoeren van verbeteringen en herstellingen.

HOOFDSTUK 7: CONTROLE/VERBREKING.

Artikel 18:

Het gemeentebestuur houdt zich het recht voor alle in concessie verleende lokalen door een afgevaardigde te laten nazien, na afspraak met de concessiehouder.

Artikel 19:

De concessiehouder zal over de goede orde en het voorkomen van de lokalen waken evenals over de houding van de gebruikers. De concessiehouder dient ook waakzaam te zijn over de veiligheid van het publiek.

De concessiehouder zal er waakzaam over zijn dat alles vermeden wordt wat de standing en goede faam van de instelling zou kunnen schaden.

Artikel 20:

Iedere ernstige overtreding of niet-naleving van de voorwaarden van deze overeenkomst door de concessiehouder, kan aanleiding geven tot verbreking van de concessie, zonder enig verhaal voor de concessiehouder, en onverminderd het recht van de eigenaar op schadevergoeding.

De concessiehouder zal voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden door het College van Burgemeester en Schepenen bij aangetekend schrijven. De concessiehouder beschikt over een termijn van vijftien dagen om zijn verweermiddelen in te dienen.

Worden in elk geval beschouwd als redenen tot verbreking van de concessie :

- niet betaling van de verschuldigde bedragen door de concessiehouder
- slecht onderhoud door de concessiehouder van de ter beschikking gestelde lokalen, materialen en roerende goederen.
- nalatigheid in de uitbating.
- veroordeling van de concessiehouder of gerant tot een correctionele straf.
- Persoonlijke houding van de concessiehouder of personeelsleden die niet strookt met de sfeer van het centrum of strijdig is met de openbare orde of de goede zeden.

Als de overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de concessiehouder is deze een schadeloosstelling verschuldigd vastgesteld op een forfaitair bedrag van € 2.500, vermeerderd met om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding.

HOOFDSTUK 8: REGISTRATIE/GESCHILLEN

Artikel 21:

De concessiehouder moet deze overeenkomst laten registreren binnen de wettelijk gestelde termijn. Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessiehouder.

Artikel 22:

Deze overeenkomst is onderworpen aan de Belgische wetgeving. Alle geschillen die tussen partijen zouden kunnen ontstaan door de toepassing van deze overeenkomst, zullen beslecht worden door de rechtbanken met bevoegdheid voor de gemeente Maldegem

Opgemaakt in drie exemplaren waarvan elke partij erkent er één ontvangen te hebben. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de eigenaar,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

de concessiehouder,

Tijs Van Vynckt

Marleen Van den Bussche

HOOFDSTUK 9: PROCEDURE

Artikel 23:

Inschrijvingen kunnen slechts door één persoon gebeuren. Inschrijvingen door meer dan 1 natuurlijk persoon worden niet aanvaard. Dit geldt eveneens voor de personen die rechtspersonen vertegenwoordigen ingeval van inschrijvingen door een rechtspersoon. Onder geen enkel beding kunnen inschrijvingen van 2 of meer rechtspersonen aanvaard worden.

Artikel 24:

De inschrijver blijft gebonden op grond van zijn inschrijving gedurende een termijn van VIJFTIG dagen, ingaande op de dag volgend op de vastgestelde datum voor de opening van de aanbiedingen.

Artikel 25

Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor om niet toe te wijzen. Om in aanmerking te komen voor de toewijzing van de concessie moet de inschrijver op elk criterium afzonderlijk minstens de helft van de punten halen en op alle criteria samen ten minste 60% van de punten.

Inschrijvingen waarin een bedrag van minder dan € 300/maand als concessieprijs geboden wordt, worden niet verder in aanmerking genomen.

Artikel 26:

De offerte-aanvraag gebeurt door aankondiging en bekendmaking via tenminste 2 plaatselijke dag- en/of weekbladen en via de website van de gemeente.

Artikel 27:

De afgifte van de inschrijvingen moet als volgt gebeuren:

- hetzij per aangetekend schrijven gericht aan het college van burgemeester en schepenen, Markt 10, 9990 Maldegem en dient minstens vier kalenderdagen voor de datum vastgesteld voor het openen der aanbiedingen besteld te worden;
- hetzij door afgifte voor de opening van de aanbiedingen ter openbare zitting;

Artikel 28:

De inschrijving moet gebeuren bij middel van de op het secretariaat van de gemeente verkrijgbare formulieren.

Artikel 29:

De inschrijving moet gebeuren onder dubbel gesloten omslag. De binnenste omslag moet de vermelding 'concessie Pop-Up Oud Schepenhuis' dragen.

Artikel 30:

De inschrijvers van de aanbiedingen worden uitgenodigd naar de opening van de inschrijvingen. Eens de opening der inschrijvingen begonnen is, is een hoger bod niet meer mogelijk.

Artikel 31:

Het college van burgemeester en schepenen zal de concessie toewijzen, na toepassing van bovenvermelde artikelen en op basis van volgende criteria:

- de concessieprijs
- Een uitbatingsplan, Dit omvat o.m. een concept voor de inrichting van de handelszaak/ winkel, een overzicht van het gamma en aanbod aan handelswaren dat te koop zal aangeboden worden, de geplande openingsuren, de eventueel geplande activiteiten tijdens de openingsperiode, de wijze van publiciteit voeren, enz....

Bij dit uitbatingsplan wordt ook een overzicht gegeven van de ervaring nuttig voor het uitbaten van een pop-upstore en deelt de kandidaat eventuele referenties mee.

Dit uitbatingsplan wordt gepresenteerd aan een jury.

De concessieprijs wordt bij de beoordeling van de offerten voor 30 van de 100 punten in aanmerking genomen. De hoogste inschrijver krijgt het maximum (30) van de punten toegekend. De punten toegekend aan de andere inschrijvingen verminderen verhoudingsgewijs t.o.v. het hoogste bod, waarbij de punten toegekend worden evenredig met het percentage dat zij vertegenwoordigen t.o.v. het hoogste bod.

Het uitbatingsplan wordt voor 70 van de 100 punten in aanmerking genomen. De kandidaat met het beste uitbatingsplan krijgt het maximum van de punten, de kandidaat met het tweede beste uitbatingsplan krijgt 60 punten, de derde krijgt nog 50 punten, de vierde nog 40 punten, enz... Indien er meer dan 7 inschrijvers zijn krijgen de achtste en volgende gerangschikten nog 5 punten, tenzij ze helemaal geen uitbatingsplan indienden, dan krijgen ze nul punten.

Het uitbatingsplan wordt o.m. beoordeeld op haalbaarheid en originaliteit.

De punten inzake het uitbatingsplan worden toegekend door een jury, bestaande uit:

- 1 vertegenwoordiger van een handelsorganisatie actief in Maldegem
- De burgemeester
- De schepenen verantwoordelijk voor lokale economie
- 1 gemeenteraadslid gekozen uit de minderheidsfracties

De gemeentelijke ambtenaar lokale economie treedt op als secretaris van de jury.