

AANBESTEDENDE OVERHEID

Gemeentebestuur Vorst

Bestek i.v.m. de concessieovereenkomst voor diensten met het oog op de uitbating van de restaurantruimte van het sport- en cultuurcomplex CENTR'AL, gelegen Besmelaan 129-131 te 1190 Vorst

Type procedure: Oproep tot dienstenconcessie

Inhoudsopgave

I. ALGEMENE INFORMATIE.....	5
1. Aanbestedende overheid.....	5
2. Voorwerp van de concessie	5
3. Beschrijving en bestemming van het ter beschikking gestelde goed	6
4. Duur van de concessie	7
5. Retributie en kosten.....	8
a) Maandelijkse retributie:.....	8
a) Investerings:	8
b) Lasten.....	8
II. PROCEDURE VOOR DE KEUZE VAN DE CONCESSIEHOUDER	9
1. Geldende regelgeving	9
2. Criteria van uitsluiting van de inschrijvers	9
3. Onverenigbaarheid	9
4. Criteria voor de selectie van de inschrijvers	10
5. Gunningscriteria.....	10
6. Inschrijvingsdossier	11
7. Indiening van de inschrijvingsdossiers.....	15
8. Procedure voor de keuze van de concessiehouder	16
9. Geldigheidsduur van de offerte	16
10. Kennisgeving van de keuze van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Vorst.....	17
III. CONCESSIEOVEREENKOMST EN TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN	17
1. Inbezitneming van het goed	17
2. Plaatsbeschrijving en proces-verbaal van inbezitneming.....	18
3. Overname van de bestaande infrastructuur.....	18
IV. UITBATING VAN HET GOED.....	19
1. Algemeen	19
2. Gebruiksvoorwaarden van de site	19
3. Specifieke verplichtingen in verband met de uitbating van het restaurant	19
4. Onderhoud	20
5. Dringende maatregelen	21
6. Bepaling van de prijzen van de aangeboden schotels	21
7. Personeel.....	21
8. Taalgebruik.....	21
9. Abonnementen en verbruik.....	21
10. Belastingen en taksen	21
V. RETRIBUTIES.....	22
1. Indexering en inningswijze.....	22

2. Verwijlinteresten.....	22
VI. WAARBORG.....	22
VII. VERZEKERINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID.....	23
1. Algemeen	23
2. Te verzekeren risico's.....	23
3. Inhoud en bewijs van verzekering	24
VIII. LEIDEND ORGAAN VAN DE GEMEENTE EN CONTROLE.....	24
1. Algemeen	24
2. Mededeling van de jaarlijkse begrotingen en jaarrekeningen	25
3. Sanctie in geval van nalatigheid	25
4. Oprichting van een Begeleidingscomité	25
IX. TEKORTKOMINGEN VAN DE CONCESSIEHOUDER.....	26
1. Algemeen	26
X. EINDE VAN DE CONCESSIEOVEREENKOMST	26
1. Einde van de termijn van de overeenkomst	26
2. Ontbinding van rechtswege	26
3. Ontbinding in geval van ernstige of herhaalde tekortkoming van de concessiehouder	27
4. Beëindiging van de overeenkomst met opzegtermijn	28
5. Vorm van de ontbinding	28
XI. EINDMODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST	28
1. Teruggave van het in concessie gegeven pand en materiaal	28
2. Plaatsbeschrijving bij uittrede.....	29
3. Continuïteit van de dienstverlening.....	29
4. Subrogatie en overname van verplichtingen	29
XII. SLOTBEPALINGEN	30
1. Overdracht van de overeenkomst	30
2. Keuze van woonplaats	30
3. Ondeelbaar karakter van de verplichtingen in de overeenkomst	30
4. Registratie	30
5. Toepasselijk recht	30
6. Bevoegde rechtbank	30
7. Diverse bepalingen.....	30
XIII: BIJLAGEN	32

I. ALGEMENE INFORMATIE

1. Aanbestedende overheid

De gemeente Vorst, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen

Pastoorstraat 2, 1190 Vorst

Contactpersoon: Mélodie Botwin

Dienst Economische Ontwikkeling

E-mail: mbotwin@vorst.brussels

2. Voorwerp van de concessie

De Gemeente Vorst wenst aan een externe economische operator een dienstenconcessie te verlenen, met het oog op de uitbating van de restaurantruimte van het sport- en cultuurcomplex CENTR'AL, uitsluitend voor commerciële en culturele doeleinden en sociale cohesie, met de verplichting om een drank- en horecagelegenheid te exploiteren.

Dit project vindt plaats in het hart van de wijk "Albert", een strategisch en dynamisch kruispunt in Vorst tussen verschillende gemeenten, dat gekenmerkt wordt door een grote stroom voorbijgangers. Aangezien het de voorbije zes jaar geëvolueerd is tot een gevestigde en gediversifieerde horecapool (met zes complementaire etablissementen) wil de Gemeente het beheer van deze ruimte toevertrouwen aan een operator wiens project het bestaande aanbod zal verrijken en aanvullen. Het toekomstige etablissement moet dus voldoen aan de uiteenlopende behoeften van de gebruikers en bewoners van de wijk, en tegelijkertijd tegemoetkomen aan de specifieke verwachtingen van de gebruikers van CENTR'AL. De restaurantruimte, ontworpen in het kader van een duurzaam wijkcontract en opgeleverd in 2021, wordt voor de tweede keer uitgebaat na de activiteit van restaurant JOY (mei 2021 tot december 2024), met als doel de volledige vitaliteit en lokale verankering van deze centrale site te verzekeren.

Het doel van dit bestek is:

- De regels voor de gunning van de concessie vast te leggen (uitsluitingen, kwalitatieve selectie, gunningsmethode en -criteria, procedure, ...)
- en de algemene voorwaarden voor de uitbating van het gebouw te formuleren: "Horecaruimte CENTR'AL" opgenomen in de concessieovereenkomst die wordt gesloten tussen de Gemeente Vorst en de aangestelde concessiehouder.

Op die manier vertrouwt de Gemeente Vorst aan een derde partij (de concessiehouder) de taak toe om een dienst te verlenen aan het publiek, in ruil waarvoor de concessiehouder het recht krijgt om deze dienst uit te baten en wordt hij vergoed met de prijs die het publiek betaalt.

De gunning van deze dienstenconcessie houdt in dat een uitbatingrisico in verband met vraag en aanbod wordt overgedragen aan de concessiehouder. De concessiehouder wordt geacht het uitbatingrisico op zich te nemen wanneer er onder normale omstandigheden geen garantie bestaat dat de gedane investeringen of de kosten die gemaakt zijn bij het uitbaten van de diensten die het voorwerp van de concessie vormen, kunnen worden terugverdiend. Het deel van het aan de concessiehouder overgedragen risico behelst een blootstelling aan de onzekerheden van de markt.

De concessie betreft de terbeschikkingstelling en de uitbating van goederen, met uitsluiting van elke andere overeenkomst van burgerrechtelijke of commerciële aard, in het bijzonder met uitsluiting van elke handelshuur- of pachtovereenkomst. Deze kwalificatie verklaart en rechtvaardigt dat de in concessie gegeven dienst onderworpen blijft aan de controle van de concessieverlener.

De concessiehouder kan in geen geval aanspraak maken op de eigendom van de commerciële waarde van de concessie, die exclusief aan de Gemeente Vorst toebehoort.

De te koop aangeboden producten moeten voldoen aan de duurzaamheidscriteria die in dit bestek zijn vastgelegd. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan verantwoorde aankopen en korte keten, alsook aan de strijd tegen voedselverspilling, afvalvermindering en afvalscheiding.

3. Beschrijving en bestemming van het ter beschikking gestelde goed

Het goed maakt deel uit van het privé domein van de Gemeente. Het restaurant op de gelijkvloerse verdieping maakt integraal deel uit van het complex CENTR'AL van de Gemeente Vorst.

Het complex CENTR'AL vormt het uithangbord van het duurzaam wijkcontract Albert en gaat samen met de heraanleg van de openbare ruimte 'Albert-dalle'. Het bevindt zich op de plaats die Albertplein wordt genoemd, op het kruispunt van de Besmelaan, de Albertlaan en de Alsebergsesteenweg.

Het bevindt zich op het kruispunt van drie gemeenten (Sint-Gillis, Ukkel en Vorst), in een zone die zeer goed wordt bediend door het openbaar vervoer (tram 4, 10 en 18, bus 48 en 37, Cambio-station, Noctis-halte en in de toekomst metro 3). In de buurt van het complex vinden we scholen, handelszaken (supermarkt, krantenwinkel, café, restaurant, snackbar, apotheek, ...), talrijke kantoren, het Park van Vorst, twee gemeentelijke kinderdagverblijven, ...

Het complex bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen: het ene (in de Albertlaan) met twee zalen voor zachte sporten, kleedkamers, sanitaire ruimten en beveiligde fietsparkeerplaatsen; het andere (Besmelaan 129-131) met een derde zaal voor zachte sporten, een polyvalente zaal en het restaurant waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

De verschillende cultuur- en sportruimten worden ter beschikking van het publiek gesteld en door de Gemeente beheerd. Ze zijn minstens 5 dagen op 7 toegankelijk (met inbegrip van minstens 1 dag van het weekend) tot 22 uur. Ze worden gebruikt voor zowel terugkerende activiteiten (bv. turnlessen van de scholen in de buurt, sportclubs, dans- en yogalessen) als occasionele (tentoonstellingen, lezingen, bewonersvergaderingen, kleine repetities, ...). De lijst met activiteiten is niet uitputtend en kan evolueren.

Het hoofdgebouw bevat ook kantoren en een kleine keuken.

In dit hoofdgebouw bevindt zich het restaurant, op de benedenverdieping, met een ruim terras dat volledig naar het zuiden is gericht, een keuken met aanpalende afwasruimte, een PBM-toilet en op de kelderverdieping een waslokaal, dames- en herentoiletten, de kleedkamers van het personeel, de koelkamers, een bergruimte en de dienstingang (ter hoogte van de Besmelaan). De details en de grondplannen van de in concessie gegeven ruimten bevinden zich in bijlagen 3 en 4.

4. Duur van de concessie

De concessie heeft een looptijd van 6 jaar vanaf de datum van ondertekening van de concessieovereenkomst en kan met 3 jaar worden verlengd tot een totale looptijd van 9 jaar. De concessieovereenkomst kan derhalve niet stilzwijgend na deze periode worden verlengd. Elke partij kan echter in onderling overleg het gebruik en de uitbating van het goed voortijdig beëindigen (vóór het verstrijken van de termijn van 6 jaar), met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden, verzonden bij aangetekend schrijven, onverminderd een eventuele gerechtelijke ontbinding of indien het algemeen belang dit vereist.

Faillissement, gerechtelijk akkoord of ontbinding van de rechtspersoon van de concessiehouder leidt tot de ontbinding van de concessie. Indien blijkt dat de concessiehouder ernstig tekortkomt ten aanzien van de verplichtingen van de concessie, zowel ten opzichte van de Gemeente als van de begunstigten van de dienst die hij moet verzekeren, zendt het College van Burgemeester en Schepenen een aangetekende brief met ontvangstbericht die hem in gebreke stelt om zijn verplichtingen voortaan na te komen binnen de maand. Wanneer hij zijn verplichtingen herhaaldelijk niet nakomt, kan het College van Burgemeester en Schepenen de concessie vervallen verklaren ten nadele van de concessiehouder en zonder opzegtermijn.

De concessiehouder is verplicht zijn tekortkomingen onverwijld te verhelpen. Hij kan aan de aanbesteder zijn verweermiddelen doen gelden bij aangetekende zending of bij elektronische zending die op vergelijkbare wijze de exacte datum van de verzending waarborgt. Dit verweer moet hij verzenden binnen de 15 dagen volgend op de datum van verzending van het proces-verbaal. Na deze termijn wordt zijn stilzwijgen beschouwd als een erkenning van de vastgestelde feiten.

De beslissing van de Gemeente tot ontbinding van de overeenkomst wordt per aangetekend schrijven betekend aan de in gebreke blijvende concessiehouder. Vanaf deze kennisgeving wordt de dienstenconcessie ontbonden en kan de concessiehouder niet meer tussenkomen in de uitvoering van de overeenkomst.

5. Retributie en kosten

a) Maandelijks retributie:

De retributie aan de Gemeente is vastgesteld op 2.600 euro per maand voor de hele restaurantruimte en de in punt 3 vermelde ruimten. De concessiehouder is gedurende de eerste 2 maanden van de concessieovereenkomst geen retributie verschuldigd aan de concessieverlener. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

De retributie wordt dus als volgt vastgesteld:

- Eerste 2 maanden: gratis
- Vanaf de 3e maand: 2.600 euro

Dit betalingsplan van de retributie biedt in totaal een huurkorting van 5.200 euro.

a) Investerings:

Alle kosten voor de installatie, inrichting en uitrusting van het goed, evenals alle kosten en lasten die verband houden met de concessie, worden volledig door de concessiehouder gedragen.

b) Lasten

De lasten en kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, ventilatie en verwarming, alsook de kosten die verband houden met het onderhoud, de maintenance en de depannage van de gemeenschappelijke installaties worden ten laste genomen door de concessieverlener. Het aandeel in de gemeenschappelijke lasten verschuldigd door de concessiehouder wordt berekend op basis van de opnamen meegedeeld door de concessieverlener, in verhouding tot zijn aandeel en/of met behulp van doorgangsmeters.

Voor deze lasten wordt er maandelijks samen met de retributie een provisie betaald; het maandelijks bedrag dat bij aanvang van de concessie wordt voorgesteld, bedraagt 2.500 euro per maand en wordt eventueel herzien op basis van de jaarlijkse afrekeningen.

De concessiehouder verbindt zich er bovendien toe alle kosten en de facturen voor het beheer en de uitbating van het restaurant te betalen. De concessiehouder moet het volgende voor zijn rekening nemen:

- de verzekeringen en personeelskosten;
- de kosten voor abonnementen en verbruik van telefoon, kabeltelevisie en onderhoud dat als 'huur' wordt aangemerkt in de zin van artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek;

- belastingen geheven op drankgelegenheden en alle andere belastingen, heffingen of bijdragen van welke aard ook opgelegd of op te leggen aan de in concessie gegeven goederen;
- de kosten van exploitatievergunningen en alle andere vergunningen die nodig zijn om het goed te exploiteren;
- de kosten van afvalverwijdering;
- onderhoudscontracten van de installaties (in concessie gegeven uitrustingen en lokalen, erfdienstbaarheden).

II. PROCEDURE VOOR DE KEUZE VAN DE CONCESSIEHOUDER

1. Geldende regelgeving

Deze concessie is niet onderworpen aan de regelgeving op de concessies, want het bedrag ligt onder de wettelijk vastgelegde financiële drempel. De gunning is evenwel onderworpen aan de naleving van de beginselen van transparantie van de procedure, objectiviteit van de gunningscriteria en gelijkheid en niet-discriminatie tussen de inschrijvers. Het bezoek vindt plaats in aanwezigheid van een lid van het Gemeentebestuur van Vorst, dat dit attesteert via een formulier dat bijgevoegd is in bijlage 2.

2. Criteria van uitsluiting van de inschrijvers

Kandidaat-concessiehouders die niet aan de volgende criteria voldoen, worden uitgesloten van toegang tot de procedure voor de keuze van de concessiehouder:

1) in orde zijn met de verplichtingen betreffende de betaling van socialezekerheidsbijdragen gedurende de afgelopen twee jaar, indien zij hieraan onderworpen zijn;

2) niet in een staat van faillissement, stopzetting van activiteiten, vereffening of gerechtelijke reorganisatie verkeren of daar in de drie jaar voorafgaand aan de indiening van de offerte in hebben verkeerd;

3) een blanco uittreksel uit het strafregister dat minder dan zes maanden oud is van de uitbater/zaakvoerder (natuurlijke persoon) of de bestuurder(s) van de rechtspersoon. De kandidaat moet dus aantonen dat hij niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een veroordeling in verband met zijn beroepsgedragsregels of managementvaardigheden.

4) de afgelopen zes maanden de btw en de directe belastingen hebben betaald, door het voorleggen van deugdelijk bewijs verstrekt door de FOD Financiën (btw).

3. Onverenigbaarheid

Elke natuurlijke persoon die personeelslid is van de Gemeente Vorst, van het OCMW van Vorst, van de politiezone waar de Gemeente Vorst deel van uitmaakt, van een intercommunale waar de Gemeente Vorst deel van uitmaakt of van een Vorsts gemeentebedrijf en die ten persoonlijke titel een offerte indient, of die lid is van een orgaan of van de aandeelhouders van een rechtspersoon die een offerte indient, of die onderaannemer,

partner of personeelslid is van een dergelijke rechtspersoon, is verplicht ontslag te nemen uit zijn functies indien de overeenkomst toegewezen wordt aan hem of aan de rechtspersoon waarvan hij lid, aandeelhouder, partner, onderaannemer of personeelslid is.

De overtreding van deze voorwaarde leidt van rechtswege en zonder vergoeding tot de ontbinding (ten nadele van de concessiehouder) van de concessieovereenkomst.

4. Criteria voor de selectie van de inschrijvers

De kandidaat moet bij zijn offerte een curriculum vitae voegen voor alle leden van het kandidaat-team, met een beschrijving van hun eerdere ervaring en hun professionele referenties in domeinen die vergelijkbaar zijn met die van de concessie, hun vaardigheden en eventueel hun diploma's, zodat de aanbestedende overheid zich ervan kan vergewissen dat het team minstens vijf jaar ervaring heeft in de horeca.

Kandidaten moeten alle documenten verstrekken aan de hand waarvan de financiële soliditeit van hun zaak kan worden beoordeeld, zoals balansen van de afgelopen drie jaar, relevante bankverklaringen en omzetverklaringen van de afgelopen drie jaar en jaarverslagen, indien van toepassing, zodat de aanbestedende overheid zich ervan kan vergewissen dat de kandidaat over voldoende financiële middelen beschikt en garanties van betrouwbaarheid en solvabiliteit kan bieden.

5. Gunningscriteria

De concessie wordt gegund aan de inschrijver die de meeste punten behaalt voor de hierna opgesomde gunningscriteria.

1. Concept en aanbod (weging: 35%)

- Originaliteit en innovatie van het concept (20%): Onderscheidt het concept zich van andere? Is het uniek, aantrekkelijk en sluit het aan bij het aanbod van CENTR'AL? Vult het het lokale aanbod aan? Is het project zo opgevat dat het toegankelijk en inclusief is voor verschillende soorten publiek die de wijk en het complex CENTR'AL bezoeken? Bevordert het project een gastvrije, ontspannen sfeer die bevorderlijk is voor ontmoetingen en uitwisselingen?
- Kwaliteit en diversiteit van het aanbod (eten, drinken, diensten) (15%): Is het voorgestelde menu gevarieerd, evenwichtig en van goede kwaliteit? Is het aanbod zo opgevat dat het beantwoordt aan verschillende behoeften, doelgroepen en voedingsvoorkeuren? Zijn er bijkomende diensten voorzien (privégebruik, organisatie van evenementen, ...)?

2. Ervaring en expertise (weging: 25%)

- Ervaring in de horecasector (15%): Heeft de kandidaat een geslaagde ervaring in het uitbaten van soortgelijke etablissementen?
- Vaardigheden en organisatie van het team (10%): Heeft de kandidaat een competent en goed georganiseerd team?

3. Financiële leefbaarheid en duurzaamheid (weging: 20%)

- Financieel plan en prognoses (10%): Is het financieel plan realistisch en duurzaam? Toont het de levensvatbaarheid van het project op lange termijn aan?
- Investeringscapaciteit (5%): Beschikt de kandidaat over de nodige financiële middelen om het project uit te voeren?
- Prijsstrategie (5%): Is de prijsstrategie aangepast aan het doelpubliek?

4. Milieu-integratie en context (weging: 16%)

- Maatregelen voor ecologische duurzaamheid (8%): Omvat het project milieuvriendelijke praktijken (afvalbeheer, energie-efficiëntie, gebruik van lokale en seizoensproducten, ...)?
- Engagement ten aanzien van de lokale gemeenschap (8%): Voorziet het project in de betrokkenheid van of komt het ten goede aan de lokale gemeenschap (samenwerking met lokale producenten, ...)?

5. Kwaliteit van het dossier en de presentatie (weging: 4%)

- Duidelijkheid en volledigheid van het dossier (1%): Is het dossier overzichtelijk, duidelijk en bevat het alle vereiste informatie?
- Motivatie en visie voor het project (3%): Geeft de kandidaat blijk van goed inzicht in het project en een overtuigende visie op het welslagen?

6. Inschrijvingsdossier

Alle inschrijvers dienen een dossier in, opgesteld in het Nederlands of het Frans. Daarin staat alle relevante informatie aan de hand waarvan de aanbesteder het bod van de kandidaat kan beoordelen op basis van de in punt 5 van dit bestek vermelde gunningscriteria.

Dit dossier omvat:

- Een presentatie van hun project;
- Het attest van plaatsbezoek (Bijlage 2), afgeleverd door de Gemeente;

Het kandidatuurdossier bevat:

1. Een conceptnota die het volgende beschrijft:
 - het centrale idee van het project en het innoverende karakter;
 - de toegankelijkheid en het inclusieve van het concept voor de verschillende doelgroepen en de integratie in het wijkleven;
 - de grafische visuele identiteit, het naamconcept en het communicatieplan;
 - het type decoratie en inrichting van de lokalen, het type meubilair met illustraties (moodboard, inrichtingsplannen);
 - de specifieke communicatiemiddelen en acties die worden voorgesteld om de uitbating te bevorderen;
2. Een detailnota over:
 - het beoogde soort keuken met het type kaart, formules, prijsklassen, gedetailleerd menu (zowel eten als drank – frisdranken en alcoholische dranken);
 - de duidelijke vermelding van de opties: vegetarisch, veganistisch, gezond, voor kinderen, lokale en seizoensbereidingen indien van toepassing;
 - Presentatie van de aangeboden diensten, indien van toepassing;
 - voorstel van openingsuren voor het restaurant;
4. nota betreffende de ervaring van de kandidaat:
 - nota betreffende de organisatie van het team: organigram, rol en verantwoordelijkheden, belangrijkste vaardigheden, cv's van de teamleden, naam van de contactpersoon bij de concessiehouder;
 - referenties en ervaring in soortgelijke projecten, presentatie van de uitgevoerde zaken (voormalige of huidige);
 - beoogde of reeds aangegane lokale partnerschappen;
5. het financiële plan van de investeringen en van de schuldaflossingen voor de horecaruimte, alsook de rentabiliteitsprognoses voor de periode waarop de concessieovereenkomst betrekking heeft en die de solvabiliteit van de concessiehouder waarborgen;
 - prognoseplan op 3 of 5 jaar (omzet, lasten, resultaat, nood aan werkkapitaal);
 - expliciete hypothesen;
 - gedetailleerd exploitatieplan;
 - liquiditeitsplan;
6. de technische, financiële en menselijke middelen die de inschrijver ten dienste stelt van het project;
7. nota over de prijsstrategie (tarieven, positionering t.o.v. de markt, coherentie met de doelgroepen en de lokale context);

8. de eventuele toegevoegde waarde voor het milieu (korte voedselketen, lokale of ambachtelijke producten, bio- en kwalitatieve producten, ...) of op ethisch vlak (fairtrade-producten, ...).

Dit dossier mag max. 25 pagina's tellen (enkel recto).

Het dossier moet het volgende vermelden:

voor rechtspersonen:

- a het maatschappelijke doel van de inschrijver;
- b de rechtsvorm;
- c de handelsnaam;
- d de nationaliteit;
- e de maatschappelijke zetel;
- f het ondernemingsnummer.

De inschrijver die een rechtspersoon is, moet bij zijn kandidatuur een afschrift van de in het Belgisch Staatsblad gepubliceerde statuten voegen.

voor vennootschappen in oprichting:

- a de naam van de natuurlijke perso(o)n(en) die door de offerte gebonden zijn in geval van niet-oprichting van de vennootschap;
- b het toekomstige maatschappelijke doel van de inschrijver;
- c de rechtsvorm;
- d de toekomstige handelsnaam;
- e de nationaliteit;
- f de toekomstige maatschappelijke zetel;

voor natuurlijke personen:

- a de hoedanigheid of het beroep van de inschrijver;
- b de namen en voornamen;
- c de nationaliteit;
- d de woonplaats.

Indien een inschrijver in het bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden en/of in de aanvullende documenten vergissingen en/of vergetelheden ontdekt die van die aard zijn dat ze de opstelling van zijn offerte onmogelijk maken, de vergelijking van de offertes onwerkzaam maken of de procedure nietig maken, meldt hij dit meteen met een aangetekend schrijven aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Vorst. De inschrijver zet tevens uiteen op welke wijze de gemelde vergissing en/of vergetelheid een invloed heeft op de procedure, en de opstelling of vergelijking van de offertes onmogelijk maakt.

De beschrijving van vergissingen en/of vergetelheden in het bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden en/of in de aanvullende documenten in verband met de concessie moet minstens tien werkdagen voor de einddatum voor de ontvangst van de kandidaatstellingen aan het College van Burgemeester en Schepenen worden meegedeeld. Na deze termijn wordt er geen rekening gehouden met de vergissingen en/of vergetelheden die aan het College worden gemeld en kunnen ze niet langer worden ingeroepen.

De inschrijvers mogen zich niet beroepen op vormfouten in hun offerte noch op vergissingen en/of vergetelheden die deze bevat met betrekking tot de concessiedocumenten, als deze niet binnen de daartoe voorziene periode werden gemeld.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Vorst oordeelt of de aan het licht gekomen vergissingen of vergetelheden belangrijk genoeg zijn om een uitstel van de indieningsdatum van de offertes of de publicatie van een rechtzettingsbericht voor de gunningsprocedure of voor het project van dienstenconcessie op de website van de Gemeente Vorst te verantwoorden.

Een bekendmaking van deze wijzigingen zal tevens kunnen worden aangeplakt in de buurt van de site waar de concessie zal worden uitgebaat. De inschrijvers die zich hebben bekendgemaakt bij de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling, worden via een e-mail, waarvan ze de ontvangst bevestigen, op de hoogte gebracht van de wijzigingen en/of het uitstel van de einddatum voor de indiening van de offertes.

Elk inschrijvingsdossier wordt door de gemachtigde(n) van de inschrijver ondertekend. Ze moeten duidelijk de machtiging(en) op basis waarvan ze handelen, aangeven.

De gemachtigden voegen bij het inschrijvingsdossier een afschrift van de statuten en de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt, of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht.

7. Indiening van de inschrijvingsdossiers

Het inschrijvingsdossier moet bij het onthaal van de Gemeente worden neergelegd, ter attentie van de Dienst Economische Ontwikkeling, tegen ontvangstbevestiging, conform bijlage 1 van dit bestek met contractuele bepalingen, ten laatste op 27 maart 2026 om 10u01 (Gemeente Vorst, College van Burgemeester en Schepenen, Dienst Economische Ontwikkeling, Pastoorstraat 2, 1190 Vorst).

Er wordt geen enkele laattijdige inschrijving aanvaard. Iedere inschrijving die buiten de termijn aankomt, zal worden geweigerd.

Het inschrijvingsdossier moet in een gesloten omslag worden gestoken, met als referentie: "INSCHRIJVINGSDOSSIER VOOR DE HORECACONCESSIE CENTR'AL – niet openen".

Het inschrijvingsdossier moet in 1 papieren exemplaar worden neergelegd.

Bij het dossier moet ook een elektronische versie van het inschrijvingsdossier worden gevoegd, op een geheugenkaart of usb-stick.

In het geval van tegenstrijdigheden tussen de exemplaren is het originele exemplaar op papier rechtsgeldig.

8. Procedure voor de keuze van de concessiehouder

De Gemeente Vorst zal eerst overgaan tot de selectie van de inschrijvers en pas daarna tot de vergelijking van de projectdossiers van de geselecteerde inschrijvers.

Een jury zal op 16 april 2026 samenkomen om de dossiers te analyseren op basis van het rooster met criteria en de weging ervan, zoals meegedeeld in punt 4 "Criteria voor de selectie van de inschrijvers".

De concessiehouder zal door het College van Burgemeester en Schepenen worden aangeduid na afloop van het onderzoek en de analyse van de dossiers op basis van de gunningscriteria waarvan sprake.

De Gemeente Vorst behoudt zich het recht voor, indien nodig, voorafgaand aan de aanstelling van de concessiehouder door het College van Burgemeester en Schepenen, alle geselecteerde inschrijvers te horen, binnen de voorwaarden van strikte gelijkheid, en met hen te onderhandelen over de bepalingen en voorwaarden van hun offerte. De onderhandelingen worden door de Gemeente Vorst naar keuze gevoerd, hetzij met alle geselecteerde inschrijvers tegelijk, hetzij met sommigen van hen, hetzij met één enkele, achtereenvolgens of gelijktijdig, zonder dat deze keuze mag worden geïnterpreteerd als een voorteken van de uiteindelijke gunningsbeslissing, noch als een uitschakeling van de inschrijver(s) met wie de onderhandelingen niet of niet onmiddellijk worden aangevat.

In elke fase van de procedure blijven de gelijkheid van de inschrijvers en het handelsgeheim betreffende hun zaken gevrijwaard. Daartoe moet de inschrijver in zijn inschrijvingsdossier uitdrukkelijk aangeven welke elementen dienen te worden beschouwd als onderworpen aan het 'handelsgeheim'.

De inschrijver neemt op eigen kosten deel aan deze procedure.

De niet-aangestelde inschrijvers worden niet vergoed voor de voorbereiding en de indiening van hun offerte.

De uitvoering van de procedure houdt niet de verplichting in om de concessie toe te wijzen. De Gemeente Vorst mag ofwel verzaken aan het gunnen van de concessie, ofwel de procedure overdoen, zonder dat een inschrijver enige vergoeding mag eisen.

9. Geldigheidsduur van de offerte

Het ingediende en niet vóór 1 april 2026 ingetrokken inschrijvingsdossier bindt de inschrijver en blijft geldig gedurende een termijn van 180 dagen vanaf die datum.

10. Kennisgeving van de keuze van het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Vorst

Nadat de toezichttermijn (indien vereist) verstreken is, brengt de Gemeente Vorst iedere inschrijver op de hoogte van het gevolg dat aan zijn dossier wordt gegeven.

De informatie wordt per e-mail toegezonden en via een per post aangetekende brief bevestigd.

Na afloop van een termijn van 15 kalenderdagen, die begint te lopen de dag na de verzending van de e-mail die bij aangetekende brief wordt bevestigd en voor zover de Gemeente beslist heeft de concessie toe te kennen en er geen vordering tot schorsing hiertegen werd ingediend of indien een dergelijke vordering wel werd ingediend maar werd verworpen, betekent de Gemeente haar gunningsbeslissing aan de inschrijver die de interessantste, eventueel na onderhandelingen gewijzigde, offerte heeft ingediend.

De bekendmaking wordt per aangetekende brief toegezonden.

1. De niet-geselecteerde inschrijvers beschikken over een termijn van 15 kalenderdagen vanaf de dag na de verzending van de e-mail, bevestigd door de aangetekende brief zoals aangegeven, om een vordering tot schorsing in te dienen, volgens de procedure bij hoogdringendheid voor de Raad van State.
2. Iedere niet-geselecteerde inschrijver die een dergelijke vordering indient, is ertoe gehouden de Gemeente Vorst binnen diezelfde termijn van 15 dagen op de hoogte te brengen per aangetekende brief en per e-mail mbotwin@vorst.brussels. Indien de Gemeente Vorst binnen deze termijn geen bericht heeft ontvangen waarmee zij op de hoogte werd gebracht van de daadwerkelijke aanhangigmaking van een vordering, kan zij overgaan tot de kennisgeving van haar beslissing tot gunning van de dienstenconcessie betreffende de horecaruimte in het gebouw CENTR'AL aan de inschrijver die de interessantste offerte heeft ingediend.

In het geval van schorsing of nietigverklaring van de beslissing tot gunning van de dienstenconcessie door de toezichthoudende overheid of door de Raad van State of een rechtbank zal de daaruit voortkomende overeenkomst van rechtswege en zonder schadevergoeding worden ontbonden.

III. CONCESSIEOVEREENKOMST EN TECHNISCHE VOORSCHRIFTEN

1. Inbezitneming van het goed

De inbezitneming van het onroerend goed door de gekozen concessiehouder wordt geformaliseerd tijdens een eerste vergadering die binnen 7 dagen wordt georganiseerd tussen deze laatste en de bevoegde gemeentediensten. Deze openingsvergadering vormt het kader voor alle administratieve en technische procedures in verband met deze concessie.

2. Plaatsbeschrijving en proces-verbaal van inbezitneming

Vóór de ingebruikname van de in concessie gegeven lokalen wordt er op gedeelde kosten door een deskundige die door de concessiehouder werd aangewezen, en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de concessieverlener en een vertegenwoordiger van de Gemeente Vorst, een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgesteld, binnen 7 dagen volgend op de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. Daartoe wordt een proces-verbaal van ingebruikname op tegenspraak opgemaakt. Indien wijzigingen of aanzienlijke werken worden uitgevoerd aan de in concessie gegeven plaatsen na opmaak van de plaatsbeschrijving bij intrede, om de staat ervan in stand te houden of te verbeteren of met het oog op het waarborgen van de duurzaamheid van de in concessie gegeven diensten of deze laatste te vergemakkelijken, mag elk van de partijen eisen dat er tegensprekelijk en met gedeelde kosten een aanhangsel aan de plaatsbeschrijving wordt opgesteld. Aan het eind van de concessie moet tevens onder dezelfde voorwaarde een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij vertrek worden opgemaakt.

De concessieverlenende overheid kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor onvolkomenheden of gebreken, zichtbaar of verborgen, van welke aard ook, van het in concessie gegeven goed. De in concessie gegeven ruimten moeten gedurende de overeenkomst in perfecte staat van netheid worden gehouden en aan het eind van de termijn in goede staat van onderhoud worden teruggegeven. Zo niet kan de Gemeente er gedurende concessie de verbreking van vaststellen in het geval van het aanhouden van een dergelijke tekortkoming na ingebrekestelling. De Gemeente zal de nodige werkzaamheden laten uitvoeren op kosten van de vertrekkende concessiehouder, nadat de plaatsbeschrijving bij vertrek werd opgesteld.

Alle binneninrichtingswerken moeten het voorwerp uitmaken van een voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de concessieverlener en uitsluitend op kosten van de concessiehouder worden uitgevoerd. De concessiehouder moet zich schikken naar de instructies van de fabrikanten en installateurs, teneinde alle rechten die met deze waarborg verbonden zijn te behouden. Iedere anomalie en/of ieder mankement moet onmiddellijk aan de Gemeente worden gemeld.

3. Overname van de bestaande infrastructuur

De overname van de bestaande infrastructuur wordt door de concessiehouder gedaan op de eerste dag volgend op de ondertekening van overeenkomst tussen de concessiehouder en de Gemeente Vorst. Vanaf dan zorgt de concessiehouder voor het onderhoud als een goed huisvader. Bijkomend aan de dienstenconcessie verleent de concessieverlener de concessiehouder, die aanvaardt, een concessie voor de plaats die zal worden uitgebaat. Deze concessie treedt op hetzelfde moment in werking en geldt voor dezelfde duur als de dienstenconcessie waaraan ze ondergeschikt is.

Het goed valt onder het algemeen burgerlijk contractenrecht, voor zover echter de door de concessiehouder aangevoerde rechten niet onverenigbaar zijn met het openbaar nut van het goed en het algemeen belang, in welk geval ervan wordt afgeweken door de ter zake geldende bestuursrechtelijke beginselen. Hieruit volgt onder meer dat de bepalingen met betrekking tot de handelshuur, opgenomen in de wet van 30 april 1951 op de bescherming van het handelsfonds, niet van toepassing zijn op deze overeenkomst en dat de concessie ontsnapt aan de toepassing van de wettelijke bepalingen met betrekking tot de handelshuur-overeenkomsten.

IV. UITBATING VAN HET GOED

1. Algemeen

De uitbating gebeurt overeenkomstig de bepalingen van dit bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden en de geldende wettelijke en reglementaire normen en met inachtneming van de afgeleverde administratieve vergunningen. De uitbating gebeurt op eigen risico van de concessiehouder. In geen geval zal de concessieverlener tussenbeide komen om eventuele uitbatingsverliezen te dekken.

2. Gebruiksvoorwaarden van de site

Tijdens de volledige duur van de horecaconcessie moeten de in concessie gegeven ruimten uitsluitend voor dit doel bestemd blijven. De concessiehouder mag de bestemming van de ruimten niet wijzigen zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke instemming van de concessieverlener. De in concessie gegeven ruimten waarvan sprake in hoofdstuk I, punt 3 van dit bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden worden voornamelijk bestemd voor de in concessie gegeven diensten van beheer en uitbating van horeca. De concessiehouder mag dus geen handelsoperatie of handelsactiviteit uitoefenen die niet in het normale kader van de uitbating van een restaurant past. Iedere maatregel die buiten het kader van de normale uitbating van de in concessie gegeven ruimten valt, moet het voorafgaande en schriftelijke akkoord van de concessieverlener krijgen. De concessieverlener maakt er een essentieel onderdeel van zijn instemming van, zodanig dat elke overtreding door de concessiehouder van zijn verplichtingen tot de opzegging van de concessie kan leiden.

3. Specifieke verplichtingen in verband met de uitbating van het restaurant

De concessiehouder garandeert een adequate bekendmaking van de diensten die hij ter beschikking stelt, ten voordele van het grote publiek en van de Vorstse bevolking. Deze bekendmaking gebeurt in het Nederlands en in het Frans. De concessiehouder opent het restaurant volgens het model vastgelegd in zijn kandidaatsdossier. De concessiehouder garandeert de continuïteit van de in concessie gegeven diensten. Elke sluiting van het restaurant, zelfs gedeeltelijk, om welke reden ook, behoudens overmacht, mag niet plaatsvinden zonder voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de concessieverlener.

4. Onderhoud

Behalve de in de onderstaande alinea's uitdrukkelijk en limitatief opgesomde uitzonderingen, komen alle gedurende de overeenkomst uit te voeren onderhouds-, herstellings- en vervangingswerken aan de in concessie gegeven ruimten en uitrustingen, om alles in goede staat van werking te houden, ten laste van de concessiehouder, met inbegrip van de onderhouds-, herstellings- en vervangingswerken die noodzakelijk zijn geworden ten gevolge van verouderde staat, een natuurverschijnsel, overmacht of vandalisme. Teneinde bij te dragen aan de uitvoering van de verplichtingen die op hem rusten krachtens wat voorafgaat, sluit de concessiehouder in de maand van de inwerkingtreding van de concessie onderhoudscontracten met gespecialiseerde vaklui voor:

- de afzuigkap
- de ontvetter
- de koelkamers (en elke uitrusting die daar deel van uitmaakt, zoals de condensor, de verdamper, de luchtfilters, ...).

De concessieverlener garandeert het onderhoud van de gemeenschappelijke installaties, namelijk:

- het ventilatie- en verwarmingssysteem
- de installatie voor verwarming en warm water
- de waterontharder
- de branddetectie
- de lift
- brandblusapparaten en haspels.

Deze onderhoudswerken maken het voorwerp uit van een jaarlijkse verrekening, die vervolgens aan de concessiehouder wordt gefactureerd.

De concessieverlener mag alle controles verrichten die hij nuttig acht, zonder dat de concessiehouder zich daarop kan beroepen om zich te onttrekken aan zijn verantwoordelijkheid voor wat de naleving van zijn onderhouds- en herstellingsverplichtingen betreft. Daartoe heeft de concessieverlener permanent vrije toegang tot alle lokalen en installaties van de in concessie gegeven ruimten. Indien de concessiehouder zijn herstellings- en onderhoudsverplichtingen niet nakomt, voert de concessieverlener, na een aangetekende ingebrekestelling waarbij de concessiehouder een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf de ontvangst wordt gelaten, de werken zelf uit op kosten en risico's van de concessiehouder. De concessieverlener kan, onder dezelfde voorwaarden, in geval van ernstig en herhaald verzuim door de concessiehouder van de uitvoering van diens verplichtingen, de verbreking van de concessie vaststellen.

5. Dringende maatregelen

In geval van ernstig verzuim vanwege de concessiehouder, indien de continuïteit van de uitbating niet gewaarborgd is of indien de veiligheid of de hygiëne wordt bedreigd, neemt de concessieverlener alle nuttige en nodige maatregelen, met inbegrip van de tijdelijke overname van het beheer van het restaurant of de sluiting ervan. Behalve in dringende gevallen worden dergelijke maatregelen voorafgegaan door een ingebrekestelling waarin de concessiehouder een termijn van 15 kalenderdagen wordt gegund om alle nodige maatregelen te nemen om zijn verplichtingen opnieuw na te komen. De financiële gevolgen van die maatregelen komen ten laste van de concessiehouder.

6. Bepaling van de prijzen van de aangeboden schotels

De concessiehouder stelt de tarieven van de aangeboden maaltijden vast rekening houdend met de marktprijzen en de filosofie achter het project, conform het geselecteerde kandidaatsdossier.

De concessieverlener besteedt bijzondere aandacht aan het gebruik van voordeeltarieven (bv. op basis van sociale situatie of leeftijd) om de sociale diversiteit te bevorderen.

7. Personeel

De concessiehouder werft voldoende bekwaam personeel aan om zijn opdracht tot een goed einde te brengen. Hij is verantwoordelijk voor zijn personeel en ziet erop toe dat hun gedrag geen aanleiding geeft tot klachten van gebruikers. De concessieverlener kan de onmiddellijke vervanging eisen van een bepaald personeelslid dat feiten heeft gepleegd die vatbaar zijn voor ontslag om dringende reden op grond van artikel 35 van de arbeidsovereenkomstenwet van 3 juli 1978.

8. Taalgebruik

De contacten tussen de gemeente en de kandidaat-concessiehouders verlopen in het Nederlands of in het Frans. De in concessie gegeven diensten worden in het Nederlands en het Frans aangeboden.

9. Abonnementen en verbruik

De lasten en kosten voor verbruik van water, gas, elektriciteit, ventilatie alsook de kosten die verband houden met het onderhoud, de maintenance en de deparnache van de installaties worden ten laste genomen door de concessieverlener. De concessiehouder verbindt zich er bovendien toe alle kosten en de facturen voor het beheer en de uitbating van het restaurant te betalen.

10. Belastingen en taksen

De concessiehouder verbindt zich tot betaling van alle bestaande of toekomstige belastingen, onroerende voorheffing, heffingen, taksen of retributies van welke aard ook op de in

concessie gegeven ruimten en de constructies en installaties van allerlei aard die hij zou kunnen oprichten in de loop van de concessie of hun exploitatie.

V. RETRIBUTIES

1. Indexering en inningswijze

De uitbatingsretributie wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de index van de consumptieprijzen, waarbij de aanvangsindex die van de maand voorafgaand aan de ondertekening van de concessieovereenkomst is.

De Gemeente int het bedrag van de retributie vanaf de 3e maand na het sluiten van de concessieovereenkomst, ten laatste op de 10e dag van elke maand. De concessieverlener mag, indien de concessiehouder een bedrag dat in uitvoering van de concessie verschuldigd is, om welke reden dan ook niet heeft betaald, na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij hem een periode van 15 dagen wordt gegeven om dit bedrag te betalen, dit bedrag, verhoogd met de moratoriuminteressen, inhouden.

2. Verwijlinteressen

De concessiehouder is van rechtswege gehouden aan de betaling van verwijlinteressen berekend op basis van de wettelijke tarieven, verhoogd met 4 % voor elk bedrag dat na de vervaldag niet betaald is. De interesten worden maandelijks berekend, waarbij elke begonnen maand als een volledige maand wordt beschouwd.

VI. WAARBORG

De concessiehouder deponereert, als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen, een nominaal bedrag van 9.000 € op een geblokkeerde bankrekening ten gunste van de Gemeente Vorst of een bankwaarborg van dezelfde waarde. De concessiehouder moet het bewijs, opgesteld door de bank waarbij de waarborg werd gesteld, van de stelling te bezorgen, ten laatste 15 dagen na de ondertekening van de concessieovereenkomst. De bank waarbij de rekening wordt geopend, moet zich ertoe verbinden het voorwerp van deze waarborg op de rekening van de concessieverlener en bij wijze van overeengekomen derde te houden.

Het bewijs dat de waarborg werd gesteld, wordt gegeven door het voorleggen van een door de indiener ondertekend document waarop aangegeven staat ten voordele van wie de waarborg wordt gesteld, de precieze bestemming ervan door de beknopte aanduiding van het voorwerp van de concessie en het kenmerk van het bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden. De waarborg, vermeerderd met de eventuele interesten van de bankrekening, wordt binnen drie maanden na het verstrijken van de concessie terugbetaald aan de concessiehouder, nadat deze ten aanzien van de concessieverlener heeft aangetoond dat hij zijn verplichtingen volledig is nagekomen.

VII. VERZEKERINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Algemeen

De concessiehouder aanvaardt de volledige aansprakelijkheid voor schade of ongevallen geleden door de gebruikers, het publiek en de bezoekers van de in concessie gegeven ruimten, in verband met het beheer, de uitbating en de uitoefening van de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de concessie. Hij ziet af van elk verhaal tegen de concessieverlener in dit verband en verbindt zich ertoe deze clausule op te nemen in zijn verzekeringspolissen. De concessiehouder waarborgt de concessieverlener tegen elk verhaal als gevolg van deze schade of ongevallen, met inbegrip van deze die gebaseerd zijn op de artikelen 1384, 1e lid en 544 van het Burgerlijk Wetboek. Hij komt vrijwillig tussen in elke procedure die in dit verband tegen de concessieverlener wordt aangespannen. Deze voorwaarden moeten worden opgenomen in de verzekeringspolissen, waarvan hij aan de concessieverlener attesten overhandigt. De concessiehouder verzekert alleen, op eigen risico en tot volledige ontlasting van de Gemeente, zijn burgerlijke aansprakelijkheid, alsook die van zijn werknemers, voor elk personen- of goederenongeval dat zich kan voordoen bij de uitbating van de ruimten. Hij moet bij verzekeringsmaatschappijen die in een EU-lidstaat gevestigd zijn en in België erkend zijn, een of meer verzekeringspolissen aangaan die de risico's op brand, ontploffing en waterschade, de algemene burgerlijke aansprakelijkheid en alle risico's verbonden met zijn activiteit waarborgen. Deze verzekering moet materiële schade en lichamelijk letsel dekken voor een minimumbedrag van 4.000.000 euro voor de volledige duur van de concessie.

De concessiehouder moet het bewijs leveren dat hij deze polissen heeft afgesloten, door attesten voor te leggen vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst en op elk later verzoek vanwege de concessieverlener. De verzekerde bedragen moeten indien nodig worden aangepast. Elk schadegeval moet binnen 15 dagen na het ontstaan ervan per aangetekend schrijven aan de concessieverlener worden meegedeeld. De concessiehouder ziet af van elk beroep tegen de concessieverlener voor schade waarvan derden of hijzelf het slachtoffer zouden kunnen zijn door de in concessie gegeven ruimten. Geen enkele verzekering kan beroep tegen de concessieverlener toelaten. Eigen risico's zijn uitsluitend ten laste van de concessiehouder en de concessieverlener kan niet aansprakelijk worden gesteld voor een gebrek aan dekking.

2. Te verzekeren risico's

De volgende risico's moeten gedekt worden:

- brand en bijkomende gevaren, eventuele slopings- en evacuatiekosten;
- ontploffing;
- storm en hagel, waterschade, glasbreuk en vandalisme, uitgebreid tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal, en de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren.

Alle verzekeringen moeten de materiële en lichamelijke risico's dekken. Wat de brandverzekering betreft: De concessiehouder sluit een brandverzekeringspolis in het kader waarvan de gewaarborgde bedragen jaarlijks worden aangepast, op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen. De concessiehouder dekt zijn objectieve aansprakelijkheid in geval van brand of ontploffing. De concessiehouder verzekert zijn eigen uitrusting ten belope van haar vervangingswaarde tegen bovenstaande risico's.

3. Inhoud en bewijs van verzekering

Er mag geen enkele schrapping of wijziging van de overeenkomst plaatsvinden zonder dat de concessieverlener hier minstens twee maanden voor de inwerkingtreding van de voorgestelde schrapping of wijziging van op de hoogte werd gesteld. De concessiehouder bezorgt de concessieverlener voorafgaand aan de inbezitneming van de ruimten en jaarlijks het bewijs van dekking en een kopie van de polissen en hun bijlagen. Op eerste verzoek van de concessieverlener legt hij het bewijs van betaling van de laatste verzekeringspremie voor. De concessiehouder houdt de concessieverlener op de hoogte van elke wijziging, schorsing of opzegging van de polissen.

Niet conform de bepalingen van dit bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden zijnde of ontbonden verzekeringscontracten moeten binnen de vijftien dagen na de aanvraag van de concessieverlener en in elk geval vóór afloop van het lopende verzekeringscontract worden aangepast of verlengd bij dezelfde of een andere verzekeringsmaatschappij. De verzekerde bedragen moeten telkens wanneer nodig worden aangepast. Elk technisch probleem en schade moet zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen de vijftien dagen na het gebeuren aangetekend worden gemeld aan de concessieverlener.

VIII. LEIDEND ORGAAN VAN DE GEMEENTE EN CONTROLE

1. Algemeen

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente heeft de bevoegdheid de perfecte uitvoering van de concessie te controleren. De concessieverlener heeft gedurende de hele uitbating recht op inzage van alle stukken en informatie betreffende het beheer van het restaurant. Hij kan daartoe afschrift nemen en krijgen van elk document. Hij kan desgewenst elke vergadering van een controle-, directie- of beheersorgaan van de concessiehouder bijwonen in het kader van de directe of indirecte uitbating van deze concessie.

Het College van Burgemeester en Schepenen en de gemeentelijke personeelsleden die het zou aanstellen, mogen met alle gepaste middelen toezicht laten houden op de voorbereiding en/of uitvoering van de diensten van de concessiehouder. De concessiehouder is ertoe gehouden het College van Burgemeester en Schepenen en de personeelsleden van het gemeentebestuur die het eventueel aanstelt, alle nodige inlichtingen en alle faciliteiten te

geven om deze taak uit te voeren. De concessiehouder kan zich niet op de uitoefening van dit toezicht beroepen om van zijn aansprakelijkheid te worden vrijgesteld.

2. Mededeling van de jaarlijkse begrotingen en jaarrekeningen

De concessiehouder geeft zo snel mogelijk antwoord op iedere vraag van de concessieverlener met betrekking tot de voorwaarden van zijn financiële beheer van de concessie. De concessiehouder bezorgt zijn jaarlijkse begroting aan de concessieverlener per aangetekende brief tegen ten laatste 15 oktober van het jaar voorafgaand aan het betrokken boekjaar. De concessiehouder bezorgt zijn jaarrekeningen aan het College van Burgemeester en Schepenen van de concessieverlener per aangetekende brief tegen 31 maart van het jaar volgend op het desbetreffende boekjaar.

3. Sanctie in geval van nalatigheid

Indien de concessiehouder in gebreke blijft wat betreft de uitvoering van deze overeenkomst, stelt de concessieverlener hem binnen de tien werkdagen vanaf de verzending van een aangetekende brief met dit voorwerp formeel in gebreke om zich aan de desbetreffende verplichting te houden. Zo niet, wordt de concessiehouder geacht een ernstige fout ten aanzien van dit bestek met contractuele bepalingen en voorwaarden te hebben begaan.

4. Oprichting van een Begeleidingscomité

Om de zes maanden wordt een tweepartijenvergadering tussen de concessiehouder en de concessieverlener, vertegenwoordigd door zijn hiervoor door het College van Burgemeester en Schepenen afgevaardigde personen, georganiseerd op de plaats die door deze laatste wordt aangegeven. De vergadering heeft tot doel de staat van de in concessie gegeven plaats, de manier waarop de concessiehouder zijn verplichtingen nakomt en de eventueel aan te brengen verbeteringen te evalueren.

De vergaderingen van het Comité moeten de gelegenheid zijn om alle nuttige vragen over de uitvoering van de concessieovereenkomst te stellen en eventuele moeilijkheden op te lossen, alsook om alle noodzakelijke verduidelijkingen aan te brengen. Van elke vergadering van het Comité worden notulen opgemaakt, die worden voorbereid door een gemeentemedewerker en op de volgende vergadering worden goedgekeurd door de vertegenwoordigers van de concessieverlener. Binnen dit Comité mag niet worden beslist de contractuele voorwaarden te wijzigen. Evenmin mogen opzeggingen louter door opname in de notulen van de vergaderingen worden beschouwd als geldig aan de concessieverlener verricht.

IX. TEKORTKOMINGEN VAN DE CONCESSIEHOUDER

1. Algemeen

Indien blijkt dat de concessiehouder ernstig tekortkomt ten aanzien van de verplichtingen van de concessie, zowel ten opzichte van de Gemeente als ten opzichte van de begunstigden van de dienstverlening die hij moet verzekeren, verstuurt het College van Burgemeester en Schepenen een aangetekende brief met ontvangstbericht die hem in gebreke stelt om zijn verplichtingen voortaan na te komen binnen een termijn van maximaal vijftien dagen.

De concessiehouder moet binnen deze termijn zijn verplichtingen nakomen. Hij kan bij ter post aangetekende brief aan de Gemeente binnen acht kalenderdagen, volgend op de postdatum van de verzending van het proces-verbaal van tekortkoming, zijn verweermiddelen doen gelden. Zijn stilzwijgen geldt als een erkenning van de vastgestelde feiten.

X. EINDE VAN DE CONCESSIEOVEREENKOMST

1. Einde van de termijn van de overeenkomst

De dienstenconcessieovereenkomst die uit deze contractuele bepalingen en voorwaarden en de eventueel gewijzigde voorwaarden en uit de door de concessieverlener aanvaarde offerte van de concessiehouder ontstaat, eindigt van rechtswege 6 jaar na de betekening van de uitgevoerde gunning. De concessiehouder kan 1 keer een aanvraag voor verlenging van de overeenkomst voor een periode van 3 jaar indienen. Deze aanvraag moet worden gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente, per aangetekend schrijven, minstens 6 maanden voor het oorspronkelijke einde ervan.

De concessieverlener behoudt zich het recht voor dit verzoek tot verlenging te aanvaarden of te weigeren indien het project niet langer voldoende beantwoordt aan de oorspronkelijke filosofie van het project of zoals die door het College van Burgemeester en Schepenen werd gewijzigd. De beslissing tot verlenging van de overeenkomst getroffen door de concessieverlener, wordt per e-mail geadresseerd aan de concessiehouder en via aangetekend schrijven bevestigd.

2. Ontbinding van rechtswege

De concessie wordt toegewezen onder de ontbindende voorwaarde van censuur, opschorting of nietigverklaring van de beslissing van de Gemeente, die de openbaredienstconcessie toewijst aan de concessiehouder, door de toezichthoudende overheid, door de Raad van State of door een rechtsinstantie van de rechterlijke orde. In dat geval wordt de concessieovereenkomst zonder schadevergoeding verbroken.

Faillissement, gerechtelijk akkoord of ontbinding van de concessiehoudende rechtspersoon leidt van rechtswege tot de ontbinding van de concessie. Hetzelfde geldt voor het overlijden van de concessiehouder, indien hij een natuurlijke persoon is. Indien zich een van deze

hypothese voordoet, wordt de gehele waarborg verworven door de Gemeente bij wijze van forfaitaire schadevergoeding.

3. Ontbinding in geval van ernstige of herhaalde tekortkoming van de concessiehouder

In het geval van ernstige of herhaalde overtreding van de verplichtingen van de concessiehouder en zonder afbreuk te doen aan het recht van de concessieverlener om een schadevergoeding te verkrijgen, kan het College van Burgemeester en Schepenen de verbreking van de concessie door de schuld van de concessiehouder uitspreken, indien deze de geconstateerde tekortkomingen niet binnen 15 kalenderdagen na ingebrekestelling niet verhelpt. Dat geldt met name en niet exhaustief in geval van:

- niet-naleving van de bestemming van de in concessie gegeven ruimten en van de ter beschikking gestelde uitrustingen en infrastructuur;
- de overtreding van de verplichting om geen contract af te sluiten in onderaanneming en/of niet aan een derde geheel of gedeeltelijk rechten af te staan in verband met het huidige bestek, zonder voorafgaand, schriftelijk akkoord van de concessieverlener, die in dat geval voorwaarden en garanties mag opleggen;
- niet-betaling van de retributie;
- herhaalde of voortdurende niet-naleving van de verplichting tot betaling van alle kosten van welke aard ook en facturen die voortvloeien uit het beheer van de in concessie gegeven ruimten;
- afwezigheid van gepaste dekkingen door verzekeringen of van overmaking van het bewijs ervan;
- niet-betaling van de in artikel 69 bedoelde waarborg binnen de voorgeschreven termijn;
- herhaalde ernstige fouten die afbreuk kunnen doen aan het goede beheer van het restaurant;
- slecht beheer of slecht onderhoud van de in concessie gegeven ruimten;
- niet-naleving van de hygiëne- en veiligheidsvoorschriften en van elke andere wettelijke norm.

In geval van ontbinding is de concessiehouder gehouden tot storting aan de concessieverlener, als boetebeding, van een boete gelijk aan 12 maal de som van de maandelijkse retributie die hij stort op het moment dat de overeenkomst afloopt. Er wordt overeengekomen dat dit bedrag slechts de vergoeding vertegenwoordigt die voortvloeit uit de noodzaak van een nieuwe concessie van de ruimten, van de ontbinding en van de onbeschikbaarheid van de ruimten waartoe deze leidt, en niet de eventueel verschuldigde schadevergoedingen wegens andere schade veroorzaakt door de voorwaarden volgens dewelke de uitbating van de concessie werd uitgevoerd.

De concessieverlener kan gebruik maken van de waarborg ten belope van de verschuldigde boete/schadevergoeding.

4. Beëindiging van de overeenkomst met opzegtermijn

De concessiehouder kan de overeenkomst slechts voortijdig beëindigen met een opzegtermijn van minstens zes maanden, per aangetekende brief aan de Gemeente, en door hem een vergoeding gelijk aan zes maal het bedrag van de maandelijkse retributies te betalen.

De Gemeente kan de overeenkomst voortijdig ontbinden om redenen van algemeen belang, met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar en de betaling aan de concessiehouder van een vergoeding gelijk aan een resterende, maandelijkse retributie tot het oorspronkelijke einde van de concessie (6 jaar) of de verlengde termijn (+3 jaar), zonder een jaar te mogen overschrijden, met inbegrip van de eventuele opzegtermijn.

5. Vorm van de ontbinding

De ontbinding van de concessie wordt bij een per post aangetekende brief meegedeeld.

XI. EINDMODALITEITEN VAN DE OVEREENKOMST

1. Teruggave van het in concessie gegeven pand en materiaal

Wanneer de concessieovereenkomst afloopt, geeft de concessiehouder het ter beschikking gestelde materiaal in goede staat terug aan de concessieverlener. Wanneer de overeenkomst afloopt, dienen de in concessie gegeven of op het perceel van de concessie gelegen ruimten, dit perceel inbegrepen, in perfecte staat aan de concessieverlener te worden teruggegeven. De in concessie gegeven ruimten en de tijdens de concessie door de concessiehouder opgerichte en door de concessieverlener overgenomen goederen moeten in perfecte staat worden teruggegeven. De door de concessiehouder opgerichte goederen die niet door de concessieverlener overgenomen worden, moeten worden vernietigd ten koste en op verantwoordelijkheid van de concessiehouder. De afbraakproducten moeten door hem worden afgevoerd, in naleving van de wetgeving betreffende de storting van het materiaal in kwestie. De herstelwerken moeten worden opgeleverd door de concessieverlener.

Indien de concessiehouder zijn verplichtingen niet nakomt, recupereert de concessieverlener zijn kosten bij de concessiehouder en doet hij indien nodig een beroep op de waarborg. Wat betreft de eventuele wijzigingen, verbouwingen, inrichtingen en werken die door de concessiehouder op of in de in concessie gegeven ruimten werden uitgevoerd zonder voorafgaande toestemming van de concessieverlener, heeft laatstgenoemde na afloop van de concessie de keuze om ze te behouden zonder vergoeding of te eisen dat de plaatsen in hun oorspronkelijke staat wordt hersteld, door en op kosten van de concessiehouder. Wanneer de concessie eindigt op het einde van de termijn, wordt de lijst van al dan niet overgenomen goederen opgemaakt binnen de zes maanden voorafgaand aan het einde van de concessie.

Wanneer de concessie eindigt na voortijdige ontbinding door een van beide partijen, wordt de lijst van al dan niet teruggenomen goederen zo spoedig mogelijk na de kennisgeving van de ontbinding opgemaakt.

2. Plaatsbeschrijving bij uittrede

Ten minste zes maanden voor de vervaldag van de concessie wordt een plaatsbeschrijving bij vertrek opgemaakt, onder dezelfde voorwaarden als de plaatsbeschrijving bij intrede, opgesteld door de partijen, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de concessiehouder en een vertegenwoordiger van de Gemeente Vorst, waarin de werken voor de herstellingen die moeten worden uitgevoerd door de concessiehouder, beschreven staan.

Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is de concessiehouder verplicht het terugbrengen naar de oorspronkelijke staat te verzekeren vóór het einde van de concessie.

Na het einde van de concessie wordt een nieuwe plaatsbeschrijving opgesteld. Indien de herstelwerken niet of niet correct werden uitgevoerd, kiezen de partijen een expert en, in geval van onenigheid over de aanstelling, twee experts, die ze de opdracht geven de door de concessieverlener verschuldigde schadevergoeding te ramen. Deze schadevergoeding wordt verminderd met het bedrag van de vrijgegeven waarborg ten voordele van de concessieverlener.

Bij ontstentenis van akkoord over het bedrag van de terugname van de inrichtingen die werden toegelaten door het College van Burgemeester en Schepenen en die het van plan is te behouden, wordt dit bedrag geraamd door een of twee experts, onder dezelfde voorwaarden als die voorzien in het voorgaande lid.

3. Continuïteit van de dienstverlening

Zes maanden vóór het einde van de concessie kan de concessieverlener, zonder dat de concessiehouder hierdoor recht heeft op een vergoeding, alle maatregelen nemen om de verdere uitbating van het restaurant te waarborgen. De concessieverlener mag onder andere alle maatregelen nemen die verbonden zijn met de werking van genoemd restaurant en nodig zijn voor een zachte overgang naar de nieuwe uitbatingsvorm waartoe beslist zal zijn.

4. Subrogatie en overname van verplichtingen

Na afloop van de concessie kan de concessieverlener alle uit contracten voor de uitbating van het in concessie gegeven goed voortvloeiende rechten en verplichtingen overnemen (verzekeringen, onderhoudscontracten, ...).

Zes maanden vóór de afloop van de concessie maakt de concessiehouder een inventaris over van zijn rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de contracten waarvan hierboven

sprake. Hij houdt de concessieverlener op de hoogte van elk na verzending van deze inventaris ontbonden contract.

XII. SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van de overeenkomst

De concessie kan niet worden overgedragen. Het is de concessiehouder verboden zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk toe te vertrouwen aan een onderaannemer die zich bevindt in een van de gevallen van uitsluiting die zijn opgesomd in punt 2 van hoofdstuk 2 van dit bestek van contractuele bepalingen en voorwaarden.

2. Keuze van woonplaats

Indien zijn maatschappelijke zetel niet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt, mag de concessiehouder daar zijn woonplaats kiezen bij een vertegenwoordiger aan wie alle mededelingen in verband met de concessie rechtsgeldig kunnen worden overgemaakt. Bij gebrek daaraan worden alle betekeningen en kennisgevingen geldig naar de plaats van uitbating van het restaurant gericht.

3. Ondeelbaar karakter van de verplichtingen in de overeenkomst

De verplichtingen van de concessiehouder die uit deze overeenkomst voortvloeien, zijn ondeelbaar.

4. Registratie

De concessieovereenkomst die de nuttige bepalingen van dit bestek van contractuele bepalingen en voorwaarden en van de aanvaarde overeenkomst overneemt, moet binnen de maand van de betekening van de toewijzing van de concessie tussen de partijen worden gesloten.

5. Toepasselijk recht

De concessie is onderworpen aan het Belgische recht. De concessieovereenkomst die tussen de partijen gesloten wordt, valt in haar geheel, zowel wat de interpretatie als de uitvoering ervan betreft, onder het Belgisch recht.

6. Bevoegde rechtbank

De hoven en rechtbanken van Brussel zijn als enige bevoegd om te oordelen over ieder geschil met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van de concessieovereenkomst.

7. Diverse bepalingen

De concessiehouder verklaart zich te onderwerpen aan alle toezichtmaatregelen die de gemeentelijke overheid of een andere overheid zou uitvaardigen. Na afloop van deze

overeenkomst zal de concessiehouder geen enkel recht op commerciële overname kunnen eisen.

Elke beoogde verandering in de statuten van de concessiehouder zal minstens 15 dagen vóór de goedkeuring bij een ter post aangetekende brief aan de concessieverlener worden meegedeeld.

De concessieverlener mag, vanaf de 9e maand die voorafgaat aan het verstrijken van de overeenkomst, op de in concessie gegeven ruimten affiches aanplakken met betrekking tot de toewijzing van een nieuwe concessie. De bezoeken van de geïnteresseerde kandidaten vinden op afspraak plaats.

Het bezoekrecht en het aanplakken van affiches is eveneens erkend voor de concessieverlener, op dezelfde wijze als in geval van verkoop van het gebouw, met inbegrip van de in concessie gegeven ruimten, of in geval van voortijdige ontbinding van de overeenkomst.

Zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de concessieverlener mag de concessiehouder geen politieke affiche, reclame, informatiebord of automatische toestellen plaatsen of laten plaatsen in de in concessie gegeven ruimten.

Het huidige bestek ontslaat de concessiehouder niet van de verplichting om adviezen, toelatingen of andere te verkrijgen die vereist zijn voor de uitoefening van zijn activiteiten in de in concessie gegeven ruimten of voor de werken of verbouwingen die hij er zou uitvoeren, zelfs als de afgifte ervan valt onder de bevoegdheid van of de interventie vereist van het College van Burgemeester en Schepenen van de concessieverlener.

XIII: BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Model van ontvangstbevestiging van een persoonlijk afgegeven offerte

“ONTVANGSTBEVESTIGING VAN EEN OFFERTE”

(1) = Doorhalen wat niet van toepassing is.

Ik, ondergetekende,,
werkzaam bij de Gemeente Vorst, verklaar **NA 27 januari 2026 tijdens de openingsuren van het Gemeentesecretariaat en VÓÓR 27 maart 2026 om 10u01** van de volgende persoon te hebben ontvangen:

..... (Naam, voorna(a)m(en))

..... (Woonplaats)

Een offerte in verzegelde enveloppe, voor de gunning van een dienstenconcessie met betrekking tot het beheer en de uitbating van de restaurantruimte van het sport- en cultuurcomplex CENTR’AL, gelegen Besmelaan 129-131 in 1190 Vorst.

De indiener heeft verklaard deze offerte in te dienen voor:

.....
(Naam, rechtsvorm en benaming of handelsnaam van de offerte-indiener) (1) waarvan de woonplaats of maatschappelijke zetel (1) gevestigd is te

.....
.....
.....

Opgemaakt te Vorst in **twee exemplaren**

(Handtekening)

BIJLAGE 2

Attest van bezoek aan de in concessie gegeven site

Voorwerp van de opdracht: dienstenconcessie voor het beheer en de uitbating van de restaurantruimte van het sport- en cultuurcomplex CENTR'AL, gelegen Besmelaan 129-131 in 1190 Vorst

Ik, ondergetekende: ,
vertegenwoordiger van de Gemeente Vorst,

bevestig dat: ,

vertegenwoordiger van de inschrijver:

Kandidaat:

Onderaannemer(s):

zich op naar de plaats van de in concessie gegeven site heeft begeven, om alle elementen te beoordelen die hem in staat zullen stellen een offerte in te dienen.

Handtekeningen:

Voor de inschrijver,

Voor de Gemeente Vorst,

Dit attest moet worden ingevuld en bij de offerte gevoegd.