

# Concessieovereenkomst Boothuis

Overwegende dat het beheer van het café-restaurant Boothuis toekomt aan het Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling;

Dat het Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling een continue, commerciële en kwaliteitsvolle uitbating van dit café-restaurant verzekerd wenst te zien. Dergelijke uitbating moet aan de stadionvijvers terug hun traditionele aantrekkingskracht verlenen;

Hier toe is het Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling middels een marktbevraging op zoek gegaan naar een uitbater;

Overwegende dat ..... werd weerhouden en bereid is voormelde uitbating van het café-restaurant Boothuis te verzekeren overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst;

Werd er besloten tot het afsluiten van volgende overeenkomst:

## Concessieovereenkomst

### Tussen ondergetekenden:

1. Het Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling, vertegenwoordigd door de heer Kristof Chanterie, Voorzitter, en de heer Bart Vershelde, directeur, in uitvoering van de beslissing van het directiecomité in zitting van XX XX XX, hierna genoemd **WAGSO**;
2. De ....., hierna genoemd **de concessiehouder**;

Is overeengekomen hetgeen volgt:

## Artikel 1

Deze concessieovereenkomst regelt de wederzijdse rechten en verplichtingen van WAGSO en de concessiehouder in het kader van de uitbating van het café-restaurant Boothuis. De concessie "Boothuis" omvat volgende onderdelen:

- a) het "chalet Het Boothuis", kadastraal gekend Waregem 1<sup>e</sup> afdeling sectie C nr 1384d;
- b) het "bijgaande terras", zoals aangeduid op het plan in bijlage. De uitbating van het terras kan door bepaalde evenementen of omstandigheden beperkt of verboden worden. WAGSO communiceert hierover tijdig met de concessiehouder.

Voormelde onroerende goederen worden met het oog op de uitbating ervan als café-restaurant door WAGSO ter beschikking gesteld van de concessiehouder. De concessiehouder verzekert een continue en kwaliteitsvolle uitbating.

Op de huidige concessieovereenkomst zijn de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten niet van toepassing.

## Artikel 2

Het Boothuis wordt uitsluitend in concessie gegeven met het oog op de uitbating van een café-restaurant dat moet openstaan voor alle publiek. De bestemming van het Boothuis als café-restaurant kan niet gewijzigd worden, behoudens een voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toelating van het WAGSO.

Evenmin kan de concessiehouder zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toelating van WAGSO in het Boothuis activiteiten uitoefenen of laten uitoefenen die buiten het bestek van deze overeenkomst vallen. WAGSO kan de organisatie van activiteiten in het Boothuis verbieden die ingaan tegen de openbare orde of goede zeden.

De gehanteerde prijzen zullen overeenstemmen met de in de regio gangbare prijzen. Een volledige prijslijst met vermelding van alles wat kan worden verbruikt wordt voorafgaandelijk aan de ingebruikname ter goedkeuring voorgelegd aan WAGSO. Deze prijzen, dienst en BTW inbegrepen, met vermelding van alles wat kan verbruikt worden moet op een duidelijk zichtbare plaats uitgehangen worden. Deze prijslijst draagt de vermelding "Dienst en BTW inbegrepen". Een volledige prijslijst met vermelding van alles wat kan worden verbruikt en de geldende prijzen wordt jaarlijks vóór 31 december ter kennisgeving overgemaakt aan WAGSO. Deze lijst bevat minimaal 5 verschillende frisdranken, een gevarieerd aanbod aan alcoholische dranken (bieren), warme dranken, versnaperingen en warme gerechten. Alle warme gerechten moeten aan tafels worden geserveerd en gebruikt. De concessiehouder zal moderne betaalmiddelen (credit-cards, proton,...) aanvaarden.

Indien de prijzen in de horecasector worden gewijzigd, zullen de prijzen op dezelfde basis mogen worden aangepast, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door WAGSO. Ingeval de concessiehouder, voor het verhogen van zijn prijzen, de rendabiliteit inroept, dient hij dit te motiveren en aan te tonen. In dit laatste geval is eveneens de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van WAGSO vereist.

De uitbating moet op continue basis geschieden en de openingsuren en vakantieperiodes worden gekozen in functie van de uitbating van een café-restaurant. De vaste sluitingsdag kan niet tijdens het weekend (vrijdagnamiddag, zaterdag of zondag) genomen worden. Tijdens de openingsuren moet de concessiehouder telefonisch bereikbaar zijn. De openingsuren, de vakantieperiodes en de vaste sluitingsdag worden voorafgaandelijk aan de ingebruikname ter goedkeuring overgemaakt aan WAGSO. Indien WAGSO van oordeel is dat de openingsuren aan verandering toe zijn, zal WAGSO het recht hebben deze te wijzigen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de opmerkingen en wensen van de concessiehouder.

Elke wijziging aan het assortiment, openingsuren, vakantieperiodes en sluitingsdag wordt voorafgaandelijk en schriftelijk ter goedkeuring voorgelegd aan WAGSO.

De bepalingen inzake het verbieden van het roken in bepaalde openbare plaatsen en de bepalingen tot vaststelling van de voorwaarden waaraan gesloten plaatsen moeten voldoen, waar voedingsmiddelen en/of dranken ter consumptie worden aangeboden en waar mag gerookt worden moeten strikt worden nageleefd.

Het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten in het "Boothuis" vereist de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van WAGSO. Het plaatsen van speel- en geldautomaten (klasse II en III) is evenwel verboden.

Buiten het "Boothuis" kunnen geen consumpties worden aangeboden. Bovendien is het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten buiten het "Boothuis" verboden.

Het is de Concessiehouder verboden de benaming "Het Boothuis" te wijzigen, behoudens uitdrukkelijke toestemming van WAGSO.

### **Artikel 3**

Aan deze overeenkomst is een staat van bevinding gehecht, opgemaakt door een aangestelde van WAGSO, voor akkoord ondertekend door de concessiehouder. Deze staat wordt aan onderhavige overeenkomst gehecht en vormt er één geheel mee.

Bij vertrek van de concessiehouder zal opnieuw een staat van bevinding worden opgemaakt. Beide partijen zullen, in gemeen overleg, dag en uur bepalen voor deze staat van bevinding. Bij gebrek aan akkoord zal WAGSO dag en uur betekenen aan de concessiehouder.

Bij afwezigheid van de concessiehouder, brengt deze afwezigheid erkenning mee van zijnentwege omtrent de juistheid van de opgemaakte staat van bevinding, opgemaakt in zijn afwezigheid.

#### **Artikel 4**

De concessie gaat in op 1 mei 2022, voor een termijn van 12 jaar. Zij vervalt automatisch en zonder opzeg op 30 april 2034. Zij kan niet stilzwijgend verlengd worden.

De concessiehouder verbindt er zich toe bij het beëindigen van de overeenkomst het “Boothuis” ter beschikking te stellen van WAGSO uiterlijk tegen de laatste dag van de concessietermijn.

#### **Artikel 5**

De concessie wordt toegekend mits een maandelijkse vergoeding van € 2 250,00 exclusief 21% BTW, en is vóór de eerste van de respectievelijke maand te betalen door storting op een door WAGSO aangeduide bankrekening.

De vergoeding is gekoppeld aan de gezondheidsindex van 1 mei 2022.

Bij het niet tijdig betalen van de vergoeding zal de wettelijk voorziene nalatighedsintrest aangerekend worden met een minimum van 25 €.

#### **Artikel 6**

Aan het begin van de concessie, zal de concessiehouder een bankwaarborg afsluiten, gelijk aan het bedrag van drie maand vergoeding, in samenspraak met WAGSO wat betreft de voorwaarden. De bankwaarborg zal zeker aangesproken worden voor nalatigheden inzake onderhoud, huurachterstal, en alle ernstige tegemoetkomingen zoals omschreven in artikel 10 van onderhavige overeenkomst. De bankwaarborg zal bij het einde van de concessie vrijgegeven worden, in zoverre de concessiehouder zich van alle verplichtingen tegenover WAGSO gekweten heeft.

#### **Artikel 7**

Gelet op het feit dat onderhavige concessieovereenkomst werd gesloten met de concessiehouder, ingevolge een marktbevraging, op basis van onder andere zijn bekwaamheid, is de overdracht/afstand van onderhavige concessieovereenkomst, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, aan derden uitdrukkelijk verboden, tenzij mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van WAGSO. Bij een toegestane overdracht/afstand van de onderhavige concessieovereenkomst wordt uitdrukkelijk bedongen dat de nieuwe concessiehouder alle in onderhavige overeenkomst opgenomen bepalingen integraal zal overnemen.

#### **Artikel 8**

De concessiehouder moet over voldoende gekwalificeerd personeel beschikken zodat de uitbating verzorgd en efficiënt verloopt.

De concessiehouder alsmede zijn afgevaardigden en personeelsleden zullen steeds een beleefde en voorkomende houding aannemen tegenover cliënteel en bezoekers, die ze in geen enkel opzicht mogen lastig vallen. De concessiehouder alsmede zijn afgevaardigden en personeelsleden zullen de Nederlandse taal machtig zijn. WAGSO kan zich verzetten tegen het verder in dienst houden van personeelsleden omwille van hun onvoldoende bekwaamheid of hun houding tegenover klanten.

WAGSO kan ten allen tijde de voorlegging vragen van een getuigschrift van goed zedelijk gedrag van alle personen die op welke wijze ook bij de uitbating van het “Boothuis” betrokken zijn.

WAGSO kan de toegang tot het Boothuis ontzeggen aan alle personen die weigeren tot de voorlegging van het gevraagde getuigschrift over te gaan, of die vallen onder de verbodsbepalingen van het hoofdstuk 1 van de gecoördineerde wetten inzake de slijtingen van gegiste dranken (KB van 06/07/1967).

#### **Artikel 9**

De concessiehouder mag voor de bediening in de hem ter beschikking gestelde lokalen geen beroep doen op personeelsleden, in welke hoedanigheid dan ook, die bij de Stad Waregem en/of WAGSO zijn tewerkgesteld.

De concessiehouder kan evenmin personeelsleden aanwerven die door de stad Waregem en/of WAGSO werden ontslagen.

Afwijkingen op deze bepalingen kunnen voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan WAGSO.

#### **Artikel 10**

WAGSO kan ten allen tijde, eenzijdig en zonder vooropzeg een einde stellen aan de concessieovereenkomst ingeval van ernstige tekortkomingen door de concessiehouder, zonder dat WAGSO enige schadevergoeding

verschuldigd is. In dergelijke gevallen wordt geen enkele terugbetaling voorzien van reeds betaalde concessievergoedingen.

Deze maatregel kan in werking treden na twee opeenvolgende en schriftelijke aangetekende ingebrekestellingen over hetzelfde feit.

Als ernstige tekortkomingen worden, onder andere, beschouwd:

- een achterstal in het betalen van de concessievergoeding van meer dan drie maand;
- slechte uitbating;
- het niet naleven van de regels inzake:
  - o binneninrichting, installaties en meubilair,
  - o de prijzen en het assortiment,
  - o de openingsuren, vakantieperiodes en de vaste sluitingsdag,
  - o het plaatsen van automaten en kansspelen,
  - o het rookverbod,
  - o de bestemming van het "Boothuis",
  - o de overdracht/afstand van de overeenkomst,
  - o het personeel,
  - o het bijgaande terras (samenwerking met de stad Waregem),
  - o reclame,
  - o geluidsniveau,
  - o onderhoud en herstellingen,
  - o het inspectierecht en inzagerecht van WAGSO ten aanzien van de uitbating,
  - o veranderingen, verbeteringen, verbouwingen, verfraaiingen, en herstellingen aan het "Boothuis".

In voormelde gevallen is de concessiehouder aan WAGSO een schadevergoeding verschuldigd wegens contractbreuk, gelijk aan de concessievergoeding voor drie maanden.

De concessieovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd indien de concessiehouder niet meer beschikt over de nodige vergunningen om een café-restaurant uit te oefenen, onverminderd het recht op schadevergoeding in hoofde van WAGSO. Het voorgaande is eveneens van toepassing indien de concessiehouder in staat van faillissement wordt verklaard of het gerechtelijk akkoord heeft aangevraagd.

#### **Artikel 11**

In gemeenschappelijk overleg kan ten allen tijde een einde gesteld worden aan de concessie, mits een vooropzeg van minstens zes maanden.

#### **Artikel 12**

De concessiehouder zal het chalet Boothuis met het bijgaande terras uitbaten in eigen naam of in naam van een vennootschap waarvan hij gedelegeerd bestuurder is, en uitsluitend voor eigen rekening of voor rekening van deze vennootschap.

Hij verbindt zich er toe alle nodige vergunningen aan te vragen en te bekomen, en zich in regel te stellen met alle wettelijke en reglementaire voorschriften, die het uitoefenen van dergelijke zelfstandige activiteit op administratief, sociaal en fiscaal vlak regelen.

De concessiehouder verbindt zich er toe mee te werken aan evenementen, die in samenwerking met de stad Waregem worden georganiseerd, en waarbij WAGSO om deze medewerking verzoekt.

#### **Artikel 13**

De concessiehouder is ertoe gehouden en verbindt er zich toe om op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid, maar onder toezicht van en met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van WAGSO in te staan voor de binneninrichting. Plannen, tekeningen en beschrijving zullen daartoe worden overlegd aan WAGSO. Dit moet geschieden voor de ingebruikname. Deze realisatie moet volledig in overeenstemming zijn met de bestemming van het "Boothuis" als café-restaurant.

De concessiehouder zal eveneens op zijn kosten instaan voor de levering en plaatsing van alle installaties, meubilair, e.d., nodig voor de uitbating van het "Boothuis" en onder meer tafels, stoelen, glazen, tapinstallatie, frigo, enz... Plannen, tekeningen en beschrijving zullen, voorafgaandelijk ter goedkeuring aan

WAGSO worden voorgelegd. Dit moet geschieden voor de ingebruikname en nadien bij elke geplande wijziging.

De concessiehouder is verantwoordelijk in het kader van alle benodigde vergunningen alsook het in regel zijn met alle voorschriften van het Federaal Agentschap voor de Voedselveiligheid (FAVV).

#### **Artikel 14**

De concessiehouder staat in voor al het noodzakelijke onderhoud en herstellingen. In dit kader wordt verwezen naar het onderhoud en de herstellingen die burgerrechtelijk ten laste vallen van de huurder, zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek artikels 1754 en volgende. Indien de concessiehouder in gebreke blijft, kan WAGSO het onderhoud en de herstellingen bevelen en, indien nodig, de werken laten uitvoeren op kosten van de concessiehouder.

Hij is er eveneens toe gehouden de aanwezige apparaten, toestellen en meubilair tijdig te laten herstellen en zo nodig te vervangen, alsmede alle investeringen uit te voeren die ingevolge de Belgische wetgeving ( in verband met hygiëne, volksgezondheid, ...) zouden zijn vereist om de uitbating van het café-restuarant te kunnen verderzetten. Indien de concessiehouder in gebreke blijft, kan WAGSO de herstelling en eventueel de vernieuwing bevelen en, indien nodig, de werken laten uitvoeren op kosten van de concessiehouder.

Het WAGSO staat in voor het eigenaaronderhoud, behalve dan voor de bijkomende inrichtingen, die de concessiehouder zelf geïnstalleerd heeft. Voor deze inrichtingen staat de concessiehouder zelf in voor het eigenaaronderhoud.

De concessiehouder dient WAGSO op de hoogte te brengen van alle gebreken, die ten laste van het eigenaaronderhoud vallen. De concessiehouder wordt aansprakelijk gesteld voor elke verergering van de schade die een gevolg is van een laattijdige of van het ontbreken van een kennisgeving, waardoor WAGSO belet werd om tijdig de nodige werken uit te voeren.

De concessiehouder moet de noodzakelijke werkzaamheden toestaan, zelfs indien deze meer dan 40 dagen zouden duren, en de concessiehouder verklaart uitdrukkelijk afstand te doen van elke schadevergoeding.

#### **Artikel 15**

WAGSO behoudt zich het recht voor het "Boothuis" te allen tijde onaangekondigd door een aangestelde te laten inspecteren, teneinde na te gaan of de concessiehouder zijn verplichtingen alsmede de uitbatingvoorwaarden en -modaliteiten naleeft. Dit geldt in het bijzonder ter controle van het regelmatige onderhoud, de netheid van de lokalen en de kwaliteit van de dienstverlening. In dit kader dient de concessiehouder op eenvoudige vraag van WAGSO gratis een staal ter beschikking te stellen dat onderworpen kan worden aan de controle van een deskundige. WAGSO kan eveneens een controle uitoefenen op de aanwezige drankvoorraad, glazen, borden, tijdige bediening, enzovoort.

WAGSO beschikt eveneens over een inzagerecht in de boekhouding van de concessiehouder, teneinde de graad van exploitatie te kunnen evalueren. Indien WAGSO hiervan gebruik wenst te maken zal WAGSO de concessiehouder hiervan tijdig en schriftelijk op de hoogte brengen.

#### **Artikel 16**

De concessiehouder moet binnen de maand na het afsluiten van de concessieovereenkomst een verzekeringspolis afsluiten die zijn risico's als concessiehouder dekken, zoals beschreven in deze overeenkomst. Minimaal moeten volgende polissen worden afgesloten: burgerlijke aansprakelijkheid uitbating, brandverzekering huurderisico's en objectieve aansprakelijkheid. De concessiehouder verbindt er zich toe op eigen initiatief een kopie van de polissen, de afgeleverde verzekeringsattesten en de jaarlijkse premiewijting aan WAGSO voor te leggen.

Het WAGSO zal een verzekeringspolis afsluiten, die de eigenaarrisico's dekken.

#### **Artikel 17**

Geen enkele verandering, verbetering of verbouwing mag aan het goed worden aangebracht zonder de voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van WAGSO. Plannen, tekeningen en beschrijving zullen daartoe worden voorgelegd aan WAGSO. In elk geval zullen de veranderingen, verbeteringen en verbouwingen moeten harmoniëren met het algemeen uitzicht van het "Boothuis". Bij gebrek aan schriftelijke goedkeuring is WAGSO gerechtigd het herstel in zijn oorspronkelijke staat te eisen.

De concessiehouder waarborgt WAGSO tegen alle schade die zou kunnen voortkomen uit de door hem uitgevoerde werken, zelfs indien daartoe door WAGSO machtiging werd verleend. Zij is ertoe gehouden te dien einde de nodige verzekering af te sluiten.

Alle veranderingen, verbeteringen, verbouwingen, verfraaiingen, en herstellingen uitgevoerd door de concessiehouder worden door het feit zelf van hun uitvoering van rechtswege en zonder enige vergoeding eigendom van WAGSO op het einde van de concessieovereenkomst.

Het WAGSO behoudt zich het recht voor om aan het "Boothuis" alle nuttig geachte wijzigingen te doen aanbrengen in het voordeel van een goede uitbating zonder hiervoor aan de concessiehouder rekenschap te moeten geven.

#### **Artikel 18**

De algemene inrichting en opschik van het Boothuis en de gebeurlijk door de concessiehouder beoogde - en te zijnen laste vallende - uitvoering van schilderwerken dienen te harmoniëren met het algemeen uitzicht van het complex en zullen uit dien hoofde het voorwerp moeten uitmaken van de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring vanwege WAGSO. In het bijzonder geldt dit voor het aanwezige meubilair (tafels, stoelen, ...) dat aangepast dient te zijn aan de omgeving en het uitzicht van het complex.

Visuele reclame aan de buitenkant van het gebouw is enkel toegelaten mits voorafgaande schriftelijke toelating van WAGSO en desgevallend mits het bekomen van een vergunning. Het geluid voortgebracht in het "Boothuis" mag niet hoger liggen dan de door WAGSO voorgeschreven of voor te schrijven normen, onverminderd de wettelijke voorschriften. Muziek buiten het "Boothuis" is verboden.

#### **Artikel 19**

De concessiehouder en al de personen die hem bij zijn exploitatie helpen moeten zich houden aan de van kracht zijnde politiereglementen op het sportstadion.

Het Boothuis is gelegen in de voetgangerszone en dus verboden voor voertuigen. Deze zone begint aan de slagbomen ter hoogte van de tennispleinen.

De concessiehouder krijgt een sleutel om deze slagbomen te openen voor het vervoer van de bevoorrading van zijn bedrijf en in uitzonderlijke gevallen voor klanten (bijvoorbeeld rolstoelgebruikers). Na elke doortocht moeten de slagbomen terug gesloten worden.

Bij eventueel misbruik, behoudt WAGSO zich het recht voor de slagbomen volledig te sluiten.

#### **Artikel 20**

Alle belastingen en taksen die betrekking hebben op de in concessie gegeven onroerende goederen en de uitbating, geheven door de staat, de provincie en de gemeente met uitzondering van de onroerende voorheffing, of die er tijdens de duur van deze concessie van toepassing op kunnen gesteld worden, moeten, te rekenen van 1 januari volgend op datum van de effectieve ingebruikneming van de in concessie gegeven onroerende goederen, door de concessiehouder worden betaald.

Hij kan uit dien hoofde geen bezwaar doen gelden tegenover WAGSO noch daarvoor verbreking van de overeenkomst noch verzachting van de uitbatingsvoorwaarden vorderen.

Dit geldt eveneens voor de kosten ten gevolge van de keuze van een nieuwe energieleverancier, of voor de aanleg van bijkomende nutsleidingen, dienstig voor de uitbating van de concessie.

#### **Artikel 21**

WAGSO neemt geen enkele bewakingsopdracht op zich. Zij kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen noch voor beschadiging, brand of diefstal van de in het "Boothuis", voorhanden zijnde voorwerpen, toestellen of meubilair.

#### **Artikel 22**

Eventuele geschillen worden in een geest van onderling begrip geregeld.

Als dit tot geen resultaat leidt, dan zijn alleen de rechtbanken bevoegd voor het ambtsgebied waarin het "Boothuis" gelegen is.

### **Artikel 23**

Keuze van domicilie:

- Voor WAGSO:  
Directiecomité WAGSO, Gemeenteplein 2, 8790 Waregem
- voor de concessiehouder: .....

Bij verandering van domicilie dient de andere partij daarvan onmiddellijk bij aangetekende brief in kennis te worden gesteld.

Aldus opgemaakt in drie exemplaren, één exemplaar bestemd zijnde voor elk van de contracterende partijen, het derde exemplaar bestemd zijnde voor de registratie. De registratierechten (algemeen vast recht) ingevolge registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessiehouder.

**Namens WAGSO**

**Namens de concessiehouder**