

Concessieovereenkomst voor de uitbating van een jeugdcafé en jeugdzaal

Tussen de ondergetekenden,

1) het Autonoom Gemeentebedrijf Asse, gevestigd te 1730 Asse, Gemeenteplein 1, ondernemingsnummer 0876.249.005, vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 23 van haar statuten door de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Koen Van Elsen, hierna "het AGA" genoemd,

en

2) jeugdhuis Mix-Up, met zetel te [in te vullen] vertegenwoordigd door [in te vullen], die op geen enkele wijze zichzelf verbindt, hierna "de Concessiehouder" genoemd,

wordt overeengekomen wat volgt.

Artikel 1

Het AGA geeft in concessie aan de Concessiehouder, die aanvaardt, het volgende goed:

- de Jeugdlokalen Zellik, gelegen Noorderlaan 7 te 1731 Zellik, bestaande uit de jeugdzaal en het jeugdcafé, hierna "het Goed" genoemd, om uitgbaat te worden als café en ontmoetingsruimte.

Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat het voorwerp van deze concessie niet valt onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur-overeenkomsten of onder enige andere regels toepasselijk op onroerende huur.

Artikel 2

De Concessiehouder aanvaardt het Goed in de staat waarin het zich bevindt en die zal blijken uit de op te maken plaatsbeschrijving.

De Concessiehouder zal, bij het beëindigen van deze overeenkomst, het Goed teruggeven in de staat waarin hij deze gekregen heeft, met uitzondering van de doorslijtage of ouderdom ontstane schade.

Artikel 3

De Concessiehouder dient een bijdrage te leveren aan het sociale gebeuren dat zich afspeelt binnen Asse, zodat het sociaal weefsel en de groepsvorming er versterkt worden.

De Concessiehouder verbindt er zich toe om een kwalitatief en kwantitatief hoogstaand aanbod inzake sociale, culturele, vormende en recreatieve activiteiten te realiseren.

Artikel 4

Het Goed is bestemd voor jeugdwerk in de ruimste zin. Zonder voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van het AGA is het uitdrukkelijk verboden de bestemming van het Goed te wijzigen.

Deze overeenkomst ontslaat de Concessiehouder niet van de verplichting zich eventueel bij de bevoegde overheden te voorzien van de andere vergunningen die hij zou nodig hebben om zijn activiteiten uit te oefenen.

Artikel 5

Deze overeenkomst wordt afgesloten voor een duur van één jaar. Zij neemt een aanvang op de datum van ondertekening.

De overeenkomst kan aan dezelfde voorwaarden stilzwijgend verlengd worden.

Beide partijen kunnen de overeenkomst te allen tijde eenzijdig beëindigen mits betekening via aangetekend schrijven aan de andere partij en mits inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Beide partijen kunnen evenwel op elk ogenblik en met onderling akkoord de overeenkomst onmiddellijk beëindigen, zonder enige opzeggingstermijn.

Artikel 6

§ 1. De maandelijkse concessievergoeding is vastgesteld op 105,00 euro, inclusief btw.

§ 2. De aanrekening van de concessievergoeding geschiedt maandelijks door middel van een factuur.

De vergoeding dient betaald te worden binnen dertig kalenderdagen na de factuurdatum door overschrijving op het rekeningnummer BE48 0910 1313 3627 van het AGA.

Indien de vergoeding niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft het AGA van rechtswege recht op een interest, gelijk aan de wettelijke rentevoet, en kan het AGA het gebruik van het Goed ontzeggen tot wanneer de achterstallige betalingen voldaan zijn.

§ 3. Indien de overeenkomst stilzwijgend wordt verlengd overeenkomstig artikel 5, lid 2 van deze overeenkomst dan zal de concessievergoeding worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen.

De aanpassing zal slechts eenmaal per jaar geschieden en dit op de verjaardag van de inwerkingtreding van deze concessieovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

$$\frac{\text{Concessievergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{aanvangsindexcijfer}}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- de concessievergoeding: de concessievergoeding, vermeld in § 1;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van deze concessieovereenkomst;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin deze concessieovereenkomst is afgesloten.

Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig gekend is om de betaling van de concessievergoeding te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde concessievergoeding en overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde concessievergoeding in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse concessievergoeding.

Van deze clausule zal van rechtswege slechts afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijkingen oplegt.

Artikel 7

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen, zoals gas, elektriciteit, water, verwarming zijn ten laste van het AGA.

De Concessiehouder dient zeer strikt te waken over een rationeel energieverbruik en elk nodeloos verbruik te vermijden. Het AGA zal het energieverbruik evalueren. Indien wordt vastgesteld dat de kosten voor de nutsvoorzieningen sterk toenemen, heeft het AGA het recht om de vergoeding, zoals bepaald in artikel 6, eenzijdig te wijzigen. De Concessiehouder heeft dan echter het recht om binnen een termijn van 1 maand vanaf de kennisgeving van de nieuwe vergoeding deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen. Tijdens de opzeggingstermijn blijft de vergoeding, zoals bepaald in artikel 6, van toepassing.

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van telefoon, televisie, internet e.d.m. zijn ten laste van de concessiehouder.

Alle lasten en taksen hoegenaamd, welke het Goed belasten of zouden kunnen belasten, zijn voor rekening van de Concessiehouder en dit voor de ganse duur van de overeenkomst.

De onroerende voorheffing valt ten laste van het AGA.

De bijdragen voor de intellectuele eigendomsrechten zijn ten laste van de Concessiehouder.

Artikel 8

§ 1. De Concessiehouder gaat de verbintenis aan om dit uitbatingsrecht uit te oefenen, hetzij rechtstreeks door eigen leden en/of medewerkers, hetzij door zaakvoering, dit alles evenwel mits behoud van verantwoordelijkheid van de Concessiehouder jegens het AGA.

De uitbating dient te gebeuren door personen die Nederlands kunnen spreken.

Het is de Concessiehouder toegestaan om het Goed of een deel van het Goed te laten gebruiken door derden. De voorwaarden van dit gebruiksrecht door derden dienen voorafgaand door het AGA goedgekeurd te worden.

§ 2. De Concessiehouder kan in het Goed op eigen risico alle door de wet toegestane dranken verkopen. Indien de concessiehouder dit wenst, kunnen er ook hapjes, snacks en kleine maaltijden verkocht worden. De prijslijst dient goedgekeurd te worden door het AGA.

De Concessiehouder is verplicht om zijn dranken te bestellen bij de door het AGA aangeduide drankenleverancier. Deze verplichting geldt niet voor wijn, koffie en thee.

Artikel 9

Het AGA kan na overleg met de Concessiehouder gebruik maken van het Goed, voor zover er geen activiteiten zijn die rechtstreeks of onrechtstreeks met de werking van de Concessiehouder te maken hebben. De aanvraag vanwege het AGA dient minstens een maand voor de activiteit te gebeuren.

Artikel 10

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor alle door hem en/of zijn publiek veroorzaakte schade, zowel jegens derden als jegens het AGA.

Het AGA kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor om het even welke schade van lichamelijke of stoffelijke aard naar aanleiding van het gebruik van het Goed.

De Concessiehouder dient zich bij een erkende verzekeringsmaatschappij te laten verzekeren voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid. Eveneens dient hij een verzekeringspolis af te sluiten voor brand-, ontploffing- en elektriciteitsrisico's betreffende het Goed.

De Concessiehouder dient de polissen en het bewijs van betaling van de premies te kunnen voorleggen telkens als het AGA hierom verzoekt.

Artikel 11

De Concessiehouder staat in voor de inrichting en de uitrusting van het Goed.

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed te voorzien van alle materieel dat nodig is voor de normale uitbating. Dit materieel blijft te allen tijde eigendom van de Concessiehouder.

Het is de Concessiehouder slechts toegelaten om veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen uit te voeren die noodzakelijk of dienstig zijn voor de bestemming van het Goed en mits de voorafgaande schriftelijke toestemming van het AGA.

Het AGA heeft het recht om toezicht uit te oefenen op de werken.

Alle wijzigingen of verbeteringen door de Concessiehouder aan het Goed aangebracht na aanvang van deze overeenkomst zijn verbeurd ten bate van het AGA zonder dat de Concessiehouder enig recht op vergoeding zou kunnen eisen.

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verandering, verbouwing of herinrichting van het Goed, alsook de uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid, omwille van de aard van de activiteiten van de Concessiehouder, zijn ten laste van de Concessiehouder.

Artikel 12

De Concessiehouder zal het Goed steeds in goede staat van onderhoud bewaren en alle vereiste herstellingen onder toepassing van artikel 1754 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en van de plaatselijke gebruiken alsook degene die specifiek in dit artikel worden geregeld, verrichten.

De Concessiehouder staat in voor de opkuis en het onderhoud van het Goed, het meubilair en ander materieel in het Goed.

Het Goed moet steeds van een onberispelijke kwaliteit zijn. Verder moeten de sanitaire voorzieningen zich te allen tijde in een onberispelijke staat van zindelijkheid en netheid bevinden.

De Concessiehouder dient zelf in te staan voor de verwijdering van alle afval afkomstig van de uitbating van het Goed. Hiertoe dient hij zelf de nodige regelingen te treffen met de publiek- of privaatrechtelijke ophaaldiensten.

De Concessiehouder is verantwoordelijk voor het sleutelbeheer en het onderhoud van de sloten. Sloten mogen enkel worden vernieuwd na schriftelijke toestemming van het AGA.

Het AGA staat in voor de herstellingen en onderhoudswerken van de gas-, water- en elektriciteitsinstallatie. De Concessiehouder moet de leidingen, meters en kranen wel beschermen tegen vorst. Hij moet er voor zorgen dat de afvoerleidingen niet verstopt raken en moet deze in voorkomend geval op zijn kosten en risico laten ontstoppen.

Vallen ten laste van de Concessiehouder alle herstellingen en onderhoudswerken die normaal ten laste vallen van het AGA, maar die veroorzaakt werden door toedoen van de Concessiehouder of van een derde waarvoor de Concessiehouder aansprakelijk is.

Artikel 13

Het plaatsen van reclameborden is toegelaten mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het AGA. Het voeren van publiciteit binnen het Goed dient smaakvol te gebeuren.

De Concessiehouder verbindt zich er ook toe erop toe te zien dat in het Goed geen emblemen, vaandels, versieringen, prenten, enz. worden opgehangen met een politiek, syndicaal, ideologisch of filosofisch karakter dan ook of strijdig met de openbare orde of goede zeden.

Het Nederlandstalige karakter van deze berichtgeving dient steeds te worden gerespecteerd.

De Concessiehouder is ertoe gehouden de berichten of mededelingen uitgaande van het AGA in het Goed uit te hangen binnen de week van ontvangst ervan en voor de voorziene duur.

Artikel 14

Het is de Concessiehouder verboden om enige handel uit te oefenen in het Goed, behalve deze die voorzien is in deze overeenkomst.

Kansspelen en spelautomaten zijn verboden.

De Concessiehouder zal erover waken dat het rookverbod nageleefd wordt en er geen drugs gebruikt wordt in het Goed.

Artikel 15

De Concessiehouder dient het Nederlandstalige karakter van de gemeente Asse te eerbiedigen en te bevorderen.

De interne activiteiten van de Concessiehouder dienen uitgeoefend te worden in de Nederlandse taal. Al de contacten met het publiek door de Concessiehouder – in welke vorm ook – vinden plaats in het Nederlands.

Artikel 16

De Concessiehouder verleent aan het AGA en haar afgevaardigden het recht controle uit te oefenen betreffende de naleving van de verplichtingen van deze overeenkomst.

Aldus opgemaakt te Asse, op
in twee exemplaren, waarvan iedere partij verklaart er één ontvangen te hebben.

Voor de Concessiehouder:

Voor het AGA: