

ONTWERP CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE UITBATING VAN DE CAFETARIA VERBONDEN AAN SPORTHAL IHAM

Tussen de ondergetekenden,

Het AUTONOOM GEMEENTEBEDRIJF SPORT ACTIEF MECHELEN, maatschappelijke zetel – Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, vertegenwoordigd door de heer A. LABSIR, voorzitter en de heer B. SIFFER, secretaris, verder het AGB genoemd, handelend in uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur d.d.
enerzijds,

EN

GEGEVENS AAN TE VULLEN

verder de 'concessiehouder' genoemd,
anderzijds,

is het volgende overeengekomen:

Artikel 1: voorwerp

Deze overeenkomst heeft tot voorwerp de uitbating van de cafetaria met aanhorigheden (berging, keuken, terras, inboedel volgens plaatsbeschrijving) van cafetaria gelegen bij sporthal IHAM, te 2800 Mechelen. Een plan met aanduiding lokalen wordt bij deze overeenkomst gevoegd. De vergaderzalen/polyvalente ruimten/sportruimten maken geen deel uit van de concessie en blijft in beheer van het AGB

De plaatsen worden in uitbating gegeven in de toestand waarin ze zich bevinden bij de aanvaarding van de uitbatingsovereenkomst. Het binnen meubilair is ten laste van het AGB. De concessiehouder is gebonden dit de onderhouden en goede staat te behouden. Eventuele vervangingen zijn ten laste van de concessiehouder.

Zowel bij de aanvang als bij de beëindiging van de concessie zal een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt die door beide partijen ondertekend. De concessiehouder verklaart zich akkoord met de staat waarin ze zich bevinden.

Eventuele gebreken dienen binnen de 30 dagen na ingebruikname door de concessiehouder aan het AGB SAM signaleerd te worden.

De concessiehouder verbindt zich er toe deze goederen bij het einde van de overeenkomst minstens in dezelfde of betere staat achter te laten, met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessiehouder niet aansprakelijk is.

Alles wat extra nodig is, dient de concessienemer zelf te voorzien.

De inrichting en/of meubilair van de cafetaria kan enkel vernieuwd of aangepast worden na goedkeuring van het directiecomité van AGB SAM. De concessienemer verbindt zich er toe deze goederen bij het einde van de overeenkomst minstens in dezelfde of betere staat achter te laten, met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessienemer niet aansprakelijk is.

Er is geen woongelegenheden voorzien voor de uitbater.

Het onderhoud van voornoemde lokalen, het 's avonds afsluiten van de infrastructuur en het inschakelen alarminstallatie horen bij de taken van de concessiehouder.

Artikel 2: Exploitatievoorwaarden

De cafetaria dient geopend te zijn op de dagen dat de infrastructuur (zowel reservaties sporthal als reservaties openlucht terreinen) geopend is voor de gebruikers (publiek, clubs of private verhuurder) en dit tot één uur na sluitingstijd. De reservaties van de infrastructuur zal bij het AGB kunnen opgevraagd worden. De uitbater kan een afwijking op de openingsuren aanvragen en dient deze ter goedkeuring voor te leggen aan het directiecomité met een motivatie.

De cafetaria dient op eenvoudige vraag van het AGB SAM geopend te worden voor extra activiteiten georganiseerd door het AGB/de stad Mechelen of een partnerorganisatie van één van beiden en zijn medewerking te verlenen. De cafetariaruimte dient gratis ter beschikking gesteld te worden van het AGB/stad Mechelen voor eigen activiteiten of samenwerkingen met partners van beide partijen. Voor schoolbezoeken/activiteiten dient

de ruimte eveneens tijdens daguren ter beschikking gesteld te worden zonder enige vergoeding.

Hoofdbestemming:

De goederen worden in concessie gegeven met het oog op het inrichten van een drankgelegenheid, verbonden aan een sport- en recreatiesite. De concessiehouder verbindt zich er toe de bestemming van goederen/lokalen te eerbiedigen.

Zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van het AGB mag geen wijziging van de bestemming van de in concessie gegeven goederen gebeuren.

De cafetaria kan geopend zijn voor eigen initiatieven maar mogen nooit de normale werking van de sport- en recreatiesite hinderen. Een gebruiker van de sport- en recreatiefaciliteiten moet op elk moment gebruik kunnen maken van de horeca-infrastructuur.

De cafetaria dient tijdens alle trainingen/activiteiten (zowel van de sporthal als van de openluchtterreinen) op de site open te zijn. Een eventuele afwijking dient steeds ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het AGB SAM.

Er dient te worden gewerkt op basis van een geregistreerd kassasysteem.

Het eventueel jaarlijks verlof van de concessiehouder dient plaats te vinden op een moment waar er weinig tot geen activiteiten plaats vinden en dient minstens 4 maanden op voorhand aangevraagd te worden bij het AGB SAM ter goedkeuring.

AGB SAM zal het naleven van de voorwaarden en de werking van de concessie en de cafetaria-uitbating evalueren en desgevallend bijsturen. De concessiehouder zal dan ook te allen tijde AGB SAM op haar simpel verzoek in de gelegenheid stellen dit toezicht uit te voeren. Bij vaststelling van een probleem of tekortkoming, zal de concessiehouder daar schriftelijk op gewezen worden.

Artikel 3: Concessieperiode

Het contract gaat in op **1 september 2023** of in onderling overleg ten laatste op 1/10/2023 en eindigt op het moment dat sporthal IHAM zijn deuren sluit en naar nieuwe locatie verhuist (voorziene startdatum werken 2026-2027, duurtijd bouw 18 tot 24 maanden, voorziene sluiting 31/12/2027). 6 maanden voor sluiting zal AGB de concessiehouder per aangetekend schrijven verwittigen van stopzetting overeenkomst. Ook indien de sporthal vroeger dan 31/12/2027 zal sluiten, kan de concessiehouder geen aanspraak maken op welke vergoeding dan ook. Indien de sporthal langer open blijft dan 31/12/2027 blijft deze overeenkomst van toepassing tot sluiting. Het contract is inclusief 1 jaar proefperiode.

Beide partijen kunnen de lopende uitbating beëindigen bij het verstrijken van de eerste driejarige periode, mits een vooropzeg van uiterlijk zes maanden bij een per post aangetekend schrijven aan de tegenpartij, en nadien jaarlijks volgens dezelfde voorwaarden.

Partijen kunnen eveneens te allen tijde de lopende uitbating beëindigen op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgelegd bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de

rechter afgelegd. Het AGB kan te allen tijde de overeenkomst stopzetten indien de concessiehouder zich niet houdt aan de voorwaarden opgelegd in de overeenkomst. Bij het stopzetten van het contract of het verstrijken van de overeenkomst zal het AGB (indien het dit wenst), de mogelijkheid hebben om geïnvesteerde materialen (indien in goede staat en goed onderhouden) tegen afschrijfw waarde over te nemen (afschrijfw waarde met een maximum van 5 jaar, afschrijftabel van de investeringen dient aan AGB SAM bij start investeringen overgemaakt te worden). AGB SAM heeft op elk moment het voorkeopsrecht.

De overeenkomst kan niet verlengd worden.

Artikel 4: Concessievergoeding

De uitbatingsvergoeding bestaat uit:

- een vaste vergoeding van **3 000 euro/jaar** (excl. Btw en nutsvoorzieningen)
- een variabel vergoeding, als een % van de omzet (excl. btw) met een minimum van 5%. De omzet wordt bepaald volgens de ingediende btw-aangiftes waarbij we de som maken van de uitgaande handelingen (vakken 0 + 1 + 2 + 3 + 44 + 45 + 46 + 47 + 48 + 49)

Na elke periodieke btw-aangifte, ingediend door de concessiehouder, wordt aan AGB SAM, ten laatste de dag na de btw-aangifte, het ontvangstbewijs van de btw-aangifte bezorgd zodat het % van de omzet hierop berekend kan worden en de factuur kan opgemaakt worden. De vaste vergoeding wordt verdeeld over de vier kwartalen.

Per kwartaal wordt een factuur opgemaakt. De vergoeding wordt gestort na opmaak van de factuur op het zichtrekeningnummer BE98 0014 4636 6693, van het AGB SAM met vermelding van een referentienummer.

Bij niet-tijdige betaling van de uitbatingsvergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten op aan de wettelijke interestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn, tot aan de dag van effectieve betalingen, onverminderd het recht van het bestuur om de gerechtelijke ontbinding van de uitbatingsovereenkomst te vorderen.

De vaste vergoeding is automatisch en van rechtswege verbonden aan de index van de consumptieprijzen.

Jaarlijks wordt er op 1 januari van rechtswege een evenredige correctie op de huurprijs van de concessie toegepast en dit voor de eerste maal op 1 januari 2024.

De indexering wordt volgens volgende formule berekend:

$$\frac{\text{Basisvergoeding (3000 euro)} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindex}} = \text{geïndexeerde huurprijs per jaar}$$

De vaste basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 3.

De basisindex is het indexcijfer consumptieprijzen basis 2023 van de maand voorafgaande aan de maand waarin de overeenkomst in werking trad.

Het nieuw indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

De vermelde concessieprijzen zijn exclusief btw.

De vaste concessievergoeding is excl. water, gas, elektriciteit. Er worden tussentellers voorzien. Het effectieve verbruik wordt doorgerekend. De aansluiting en abonnementsgelden van telefoon, tv-distributie en internet zijn integraal ten laste van de concessiehouder.

Artikel 5: waarborg

De concessiehouder zal met het oog op de goede naleving van zijn verplichtingen, bij de aanvang van de concessie een bedrag van **1 000 €** storten op een geblokkeerde rekening bij een bank gekozen door de concessiehouder. Deze borg kan ook gesteld worden met een bankwaarborg.

Deze bank verbindt er zich toe de waarborg te bewaren voor rekening van AGB Sport Actief Mechelen. Een bewijs wordt voor de start van de concessie voorgelegd aan het AGB.

Bij gehele of gedeeltelijke inbeslagneming van de desbetreffende waarborg, zal hij onverwijld dienen aangevuld te worden tot beloop van het bedrag bedoeld in alinea 1 van dit artikel.

De waarborg zal aan de concessiehouder worden terugbetaald bij het verstrijken van de overeenkomst en nadat hij het bewijs zal hebben geleverd zijn verplichtingen tegenover het AGB volledig te hebben nageleefd.

Artikel 6: verzekering en aansprakelijkheid

Aansprakelijkheid:

De concessiehouder alleen is aansprakelijk voor eender welke schade, veroorzaakt ter gelegenheid van onderhavige exploitatie:

- hetzij aan zijn persoon of zijn goederen
- hetzij aan de persoon of goederen van zijn aangestelden
- hetzij aan het AGB of aan personeelsleden van het AGB of aan derden
- hetzij aan goeden van het AGB of van derden.

Het AGB is niet verantwoordelijk voor welke schade welke de concessiehouder zou lijden door de schuld van verbruikers of bezoekers, noch ten gevolge van diefstal, inbraak of enige andere reden. Het AGB neemt geen constante bewakingsplicht op zich.

Het AGB verwerpt alle verantwoordelijkheid uit hoofde van diefstal in de in concessie gegeven lokalen onverschillig in welke voorwaarden of door welke personen de diefstal werd gepleegd.

Het AGB is evenmin verantwoordelijk voor alle ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van onderhavige overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de concessiehouder werkt. Alleen de concessiehouder of dienst aangestelde, met uitsluiting van het AGB, is aansprakelijk voor zijn personeel.

Verzekering:

Het AGB sluit een brandverzekeringsspolis af op kosten van het AGB waarin tevens de risico's van de concessiehouder als exploitant van de infrastructuur gedekt zijn. Het AGB neemt in haar brandverzekeringsspolis van de infrastructuur de clausule 'afstand van verhaal' op.

De concessiehouder verbindt zich er toe een contract van verzekering af te sluiten tegen de gevolgen van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, bij een door het AGB aanvaarde, erkende Europese verzekeringsmaatschappij, teneinde te kunnen genieten van een dekking voor een onbeperkt bedrag voor elk ongeval dat zich in het kader van de uitbating van de cafetaria zou kunnen voordoen.

De concessiehouder verbindt zich eveneens ertoe zich in orde te stellen inzake de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de objectieve aansprakelijkheid.

De polis zal eveneens de uitbater dekken tegen het verhaal van burelen, om het even welke degradaties, bliksem, gas, elektriciteit, ontploffingen, vallen van vliegtuigen, ... (niet limitatief). Hij verbindt zich eveneens toe de roerende goederen tegen dezelfde risico's en tegen diefstal te verzekeren.

Indien de concessiehouder eigen inboedel voorziet, is het aan te raden om hiervoor ook een aparte brandverzekeringsspolis af te sluiten.

Een kopie van de (verschillende) polissen wordt overhandigd aan het AGB. Een jaarlijks bewijs van betaling moet steeds aan het AGB overhandigd worden.

Het AGB zal een rechtstreekse vordering hebben op de verzekeraar in geval van schade en dat verzekeringsmaatschappij ingeval van schorsing van de plicht het AGB moet verwittigen.

In geval van schade, aangericht door brand, bliksem en ontploffing, verbindt zich de verzekeringsmaatschappij de op de grond van verzekeringswaarde vastgelegde schadevergoeding algeheel aan het AGB uit te betalen, als eigenaar in wiens voordeel het gevaar gedekt is, zonder dat het AGB handelend als openbaar bestuur kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden.

Het AGB verbindt zich er toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien en te onderhouden. De concessiehouder verbindt zich er toe tegemoet te komen aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die zijn voorgeschreven of die door om het even welke bevoegde administratieve instanties zouden voorschreven worden, eventueel ook door de verzekeraar van de concessiehouder of het AGB.

Artikel 7: Personeel

De concessiehouder zal zelf de uitbating waarnemen en als een goede huisvader alle diensten verstrekken om de cafetaria op normale wijze uit te baten. Hij zal zich daartoe laten bijstaan door voldoende en bekwaam personeel, aangeworven voor zijn eigen

rekening, onder zijn gezag, leiding, toezicht en verantwoordelijkheid. De uitbater blijft als werkgever persoonlijk aansprakelijk voor elke onregelmatigheid van zijn personeel.

De concessiehouder moet zich ten opzichte van potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enige vorm van discriminatie, uitsluiting of voorkeur van ideologische en filosofische redenen.

De personeelsleden en medewerkers welke door de concessiehouder worden ingezet, dienen van een goed zedelijk gedrag te zijn. Het AGB heeft het recht om op gemotiveerde wijze de vervanging te vragen van hen die de goede werking van de openbare dienst belemmeren en dit binnen een redelijke termijn, rekening houdend met enerzijds de wettelijke bepalingen inzake de beëindiging van arbeidsovereenkomsten indien het personeelsleden betreft en anderzijds de mogelijkheid om een gepast nieuw personeelslid te vinden.

Er is een verbod op zwartwerk.

Het is de concessiehouder of zijn gerant toegelaten het nodige personeel in dienst te nemen. Het AGB kan zich verzetten tegen de aanwerving of het verder in dienst houden van personeelsleden die niet Nederlandstalig zijn en die wegens onvoldoende vakbekwaamheid, hun houding jegens de bezoekers van het centrum, of andere gegronde redenen niet de vereiste waarborgen bieden.

Artikel 8: Nutsvoorzieningen

De kosten voor de aansluiting, de abonnementen en het gebruik van telefoon, kabel- en/of digitale televisie zijn ten laste van de concessiehouder.

Voor gas, elektriciteit en water zullen er tussentellers voorzien worden via het AGB. De kosten + verbruik hiervoor worden doorgerekend aan de concessienemer. AGB SAM sluit de contracten met de energieleveranciers af.

De concessiehouder is verplicht bij zijn investeringen rekening te houden met een zuinig verbruik.

Artikel 9: Belastingen, taksen, wetgeving

Alle huidige en toekomstige belastingen en taksen of werkingskosten (uitgezonderd de onroerende voorheffing), die door de staat, het gewest, de provincie, de stad of eventuele andere autoriteiten en instellingen (zullen) geheven worden met betrekking tot de in concessie gegeven ruimten, in bezetting of de activiteiten die het door de concessiehouder worden uitgeoefend, evenals de auteursrechten (SABAM), billijke vergoeding of andere naburige rechten die het gevolg zijn van eender welke activiteit in de infrastructuur, zijn ten laste van de concessiehouder.

De onroerende voorheffing is ten laste van het AGB.

De concessiehouder dient zich te houden aan de sociale wetgeving, volksgezondheid en leefmilieu, onder andere HACCP. De concessiehouder dient zich in orde te stellen bij de stad door middel van een horecaverunning.

De concessiehouder is verplicht zich te houden aan alle wetgeving betreffende ARAB, veiligheid, ...

Artikel 10: Herstellingen/uitvoeren van werken

Het AGB verbindt er zich toe de infrastructuur waarin de exploitatie dient te worden uitgeoefend ter beschikking te stellen, alsook de herstellingen te doen die het AGB nodig acht.

De concessiehouder is verplicht het AGB, zonder schadevergoeding noch vermindering van de vergoeding (tenzij anders beslist door het directiecomité), de uitvoering van de herstellingswerken die noodzakelijk blijken tijdens de duur van de overeenkomst te laten doen en dit ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen.

De concessiehouder is verplicht het AGB onverwijld op de hoogte te brengen van elke schade aan de gebouwen en van elke nodige grote herstelling die nodig blijkt, onmiddellijk en ten laatste binnen de 24 uur na de vaststelling van de schade. Alle constructiefouten of slijtage dienen onmiddellijk aan het AGB gemeld te worden en ingeval van nalatigheid van de concessiehouder kan het AGB de nodige werken op zijn kosten en risico laten uitvoeren.

Het AGB verbindt zich er toe het uitzicht en de inrichting van de gebouwen niet te veranderen zonder de concessiehouder vooraf te horen.

De concessiehouder is verplicht alle schade door hem aan de lokalen berokkend, te vergoeden en deze lokalen bij het eindigen van de uitbatingstermijn in dezelfde staat af te leveren als beschreven in de plaatsbeschrijving.

De concessiehouder mag geen wijziging aanbrengen in de bestaande toestand van het goed, noch werken uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van het AGB. Bij beëindiging van de overeenkomst kunnen zelfs gemachtigde werken geen aanleiding geven tot het uitbetalen van enige vergoeding en kan het AGB de verwijdering eisen van alle niet toegelaten/vergunde werken op kosten van de concessiehouder. Het AGB kan in geen enkel geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou kunnen voortkomen uit de door de concessiehouder uitgevoerd werken, zelf niet indien het AGB hiervoor de toelating of de opdracht verleend zou hebben. De ondernomen werken door de concessiehouder, gebeuren op risico van de concessiehouder.

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van de in concessie gegeven goederen als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de concessiehouder, zijn ten laste van de concessiehouder.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken, van welke aard dan ook, door de concessiehouder of door derden aan het in concessie gegeven goed aangebracht, worden bij het einde van deze overeenkomst verworven door het AGB in volle eigendom.

De concessiehouder kan hierbij geen recht op vergoeding of schadeloosstelling doen gelden. Niettemin is aan het AGB eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten

van de concessiehouder te vorderen. De door de concessiehouder ter aanvulling geleverde inboedel blijft te allen tijde eigendom van de concessiehouder en moet voorafgaandelijk schriftelijk goedgekeurd worden door het AGB (overname investeringen zie artikel 3)

Artikel 11: Technisch onderhoud

De concessiehouder is verplicht om de ter beschikking gestelde infrastructuur in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken met ruime aandacht voor duurzaamheid en rationeel energie gebruik. De concessiehouder neemt kleine herstellingen en het geringe onderhoud op zich zoals deze bij artikel 1754 van het burgerlijk wetboek en bij de plaatselijke gebruiken bepaald.

De concessiehouder zal de kranen, tellers en buizen tegen vorst moeten beschermen, de buizen en kranen onderhouden en desnoods vervangen. Hij zal erover waken de afvoerbuizen niet te verstoppert en zal ze op eigen kosten moeten laten ontstoppen.

Technische defecten (lampen stuk, elektriciteitspanne, ...) worden onmiddellijk aan het AGB gemeld. De herstellingen veroorzaakt door de schuld of nalatigheid van de concessiehouder vallen volledig te zijnen laste.

De concessiehouder zal zelf instaan voor het onderhoud/vervanging van de koelingen, frigo's, tap -en spoelinstallatie, evenals voor het onderhoud/vervanging van alle keukentoestellen en meubilair.

Alle herstellingen die door de concessiehouder uit te voeren zijn, dienen uitgevoerd met gelijkaardige materialen en onder controle van het AGB. De uitvoering van de werken, uit te voeren door het AGB, kan geen aanleiding geven tot het uitbetalen van enige vergoeding van de concessiehouder.

Artikel 12: Hygiënisch onderhoud

De concessiehouder is gehouden tot de schoonmaak/het onderhoud van de ter beschikking gestelde infrastructuur (vloeren, terras, meubels, vuilnisbakken, keukentoestellen, berging, drankenberging, ...). De lokalen dienen steeds in zuivere en ordelijke toestand te zijn.

Ook de gemeenschappelijke ruimten behoren tot de schoonmaak van de concessiehouder, indien deze wenst open te doen tijdens de sluitingsperiode van de sportinfrastructuur of buiten de openingsuren zonder hiervoor een afrekening te maken ten aanzien van het AGB. Éénmaal per dag worden de lokalen in beheer van AGB SAM onderhouden door het AGB.

De ramen zullen 3x jaar grondig gereinigd worden door het AGB. Het tussentijds onderhoud van de ramen is ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder zorgt er voor dat de ramen te allen tijde goed onderhouden blijven zodat er geen storend zicht is richting buiten.

Aanplakkingen op de ramen kan enkel indien ze het zicht naar buiten niet hinderen en indien het op een ordelijke manier gebeurt. De concessiehouder is verantwoordelijk om alle plakkers te verwijderen voor het grondig onderhoud via het AGB plaats vindt.

Artikel 14: Afspraken rond uitbating

Algemeen:

- De concessiehouder dient zicht te houden aan het huishoudelijk reglement, opgesteld door het AGB.
- Het houden van huisdieren is verboden.
- De concessiehouder werkt met een geregistreerd kassasysteem (witte kassa)
- De concessiehouder werkt met een systeem waarbij elke club die gebruik maakt van de horecafaciliteiten bij evenementen, inkomsten kan genereren.
- De concessiehouder zorgt voor de nodige bediening (aan toog/aan tafels) en in de vergaderzaal bij verhuur.
- De concessiehouder is vrij activiteiten te organiseren, rekening te houden met exploitatievoorwaarden (zie artikel 2)
- Er is een rookverbod in heel de infrastructuur. Heel de site werkt volgens het principe 'Generatie Rookvrij'. Er wordt in overleg met het AGB op de site bepaalde rokerszones ingericht. De concessiehouder is verplicht op deze richtlijnen mee toezicht te houden.
- Onderwijsinstellingen, jeugd -en sportverenigingen moeten gebruik kunnen maken van de cafetaria/terras voor een 'picknick'. Een verplichte drankafname kan niet opgelegd worden bij deze gebruikers, maar wel worden aangeboden.
- De concessiehouder stelt zich in regel met de bepalingen opgenomen in het K.B. van 16 januari 2006 tot vaststelling van de nadere regels van de erkenningen, toelatingen en voorafgaande registraties door het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen, teneinde een geldige registratie, erkenning of toelating van zijn activiteiten te bekomen.
- Het verstrekken van sterke drank is slechts toegelaten mits nakoming van de wettelijke bepalingen terzake (wet van 28 december 1983 betreffende het verstrekken van sterke drank en betreffende het vergunningsrecht en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten).
- De concessiehouder is verplicht de wetten en de politieverordeningen die betrekking hebben op cafetaria's na te leven.
- Het is verboden butaangastoestellen en andere verplaatsbare gastoestellen te gebruiken.
- Het plaatsen van kansspelen en/of behendigheidsspelen in de ter beschikking gestelde lokalen is enkel toegelaten na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het AGB. Bij overtreding van deze bepaling, zal vanaf de datum van de vaststelling van overtreding, een dwangsom van 15 euro per dag en per toestel worden vastgelegd tot de datum van verwijdering.
- Alle afval dient elke dag op correcte manier verwijderd te worden en gestockeerd te worden op de locatie, afgesproken met het AGB. De kosten voor de afvalophaling zijn ten laste van de concessienemer.
- Na de sluiting van de cafetaria zal de concessiehouder zorgen voor het doven van de lichten, controleren dat alle deuren gesloten zijn en iedereen het gebouw heeft verlaten, het alarm te activeren, alvorens de toegang tot de infrastructuur af te sluiten.
- Het buitenterras dient minimaal ingericht te worden van Pasen tot eind september. Het buitenmeubilair dient tijdens de sluiting van het terras op een correcte manier worden opgeborgen door de concessiehouder.

Producten

- De concessiehouder heeft de vrije keuze van drankafname tijdens heel de uitbating.
- Al de prijzen, dranken en eetwaren moeten van het beste gehalte zijn, en noch de zuiverheid, noch de bediening mogen in geen enkel opzicht te wensen overlaten. Er moet steeds de ruimste keuze van dranken aangeboden (eventueel een lokaal aanbod) worden en de concessiehouder is steeds gehouden een voldoende voorraad van zijn aangeboden producten te hebben.
- De concessiehouder voorziet een gevarieerd assortiment aan dranken (alcoholische en niet-alcoholische, warm en koud, ...) en eetwaren (versnaperingen en snacks). Ook een aanbod van duurzame producten wordt aangeboden. Onder eetmogelijkheden wordt verstaan: eenvoudige snacks (mogelijke voorbeelden croque, spaghetti, (dag)soep, broodjes, ...). De concessiehouder mag indien hij over de geschikte diploma's beschikt, gerechten met frietjes serveren. Indien de infrastructuur niet voldoet, dient deze door de concessienemer eerst in regel te worden gesteld op kosten van de concessiehouder. De cafetaria mag wel niet als volwaardig restaurant worden ingericht. De drank- en menukaart wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het directiecomité. Eventuele wijzigingen dienen ook steeds ter goedkeuring voorgelegd te worden.
- Het AGB kan om redenen van ongepastheid sommige artikelen voor verkoop verbieden zonder dat de uitbater uit dien hoofde aansprak kan maken op enige vergoeding.
- De concessiehouder verbindt er zich toe zijn producten te verkopen tegen de tarieven geldend in de horecasector, vergelijkend met prijzen van cafetaria's van zelfde type.
- De prijzen van de producten voor verkoop kunnen herzien worden. De aanpassing moet door de concessiehouder aangevraagd en voldoende gemotiveerd worden. Het AGB zal instemmen indien ze niet meer bedraagt dan de prijzen gevraagd in vergelijkbare plaatselijke instellingen.
- De tarieven van elke consumptie moeten op duidelijke, verzorgde en goed zichtbare wijze aangeplakt worden in de vergunde plaatsen. Op deze tariefborden dient duidelijk vermeld dat BTW en bediening in de prijzen inbegrepen zijn.
- De concessiehouder mag volgende producten niet verkopen:
 - o Sigaretten
 - o Goederen of voorwerpen die niets te maken hebben met de uitbating van de cafetaria
- De concessiehouder houdt er toezicht op dat er buiten horecagelegenheid, vergaderzalen en op terras geen dranken worden geconsumeerd. Bij evenementen worden er gerecycleerde/herbruikbare bekertjes gebruikt.

Toestellen/automaten

De concessiehouder moet op zijn kosten instaan voor de levering en plaatsing van alle toestellen en uitrusting die nodig zijn voor de inrichting en normale exploitatie van de drank- / eetgelegenheden.

Het plaatsen van drank-, snoep- en/of muziekautomaten binnen/of buiten de cafetaria is verboden. Enkel mits voorafgaande schriftelijke toestemming van het AGB kan dit geplaatst worden.

Het plaatsen van kansspelautomaten binnen de hele concessie is verboden.

Geluidsinstallaties mogen alleen achtergrondmuziek geven en derhalve niet hinderlijk zijn voor de gebruikers van het centrum. Bij uitzonderlijke activiteiten, kan geluidsterkte aangepast worden, maar dient dit steeds te beantwoorden aan de normen van VLAREM II en mag nooit storend zijn voor de omgeving. Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de omgeving.

Het plaatsen van Tv-toestellen is slechts toegelaten mits schriftelijke en voorafgaande toelating van het AGB.

Publiciteit

Het is de vergunningshouder verboden in en aan de in vergunning gegeven lokalen, uithangborden, opschriften of reclames aan te brengen of te laten aanbrengen, zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toelating van het AGB, dat zich eventueel het recht voorbehoudt het karakter, de stijl en de grootte, welke deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar zij mogen worden aangebracht.

Het AGB behoudt zich het recht voor, publiciteit te voeren (eventueel scherm met reclameboodschappen en informeren van evenementen). Indien een vergunning nodig is, dient deze door de concessiehouder samen met het AGB worden aangevraagd. De concessiehouder bereidt dit dossier voor.

Waakzaamheid en toezicht

De concessiehouder zal over de goede orde en het voorkomen van de lokalen waken evenals over de houding van de gebruikers. De concessiehouder dient ook waakzaam te zijn over de veiligheid van het publiek. De wet der beteugeling van de dronkenschap moet stipt nageleefd worden.

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

De concessiehouder staat kosteloos mee in voor de controle en toezicht op het gebruik van de infrastructuur wanneer er niemand van het AGB aanwezig is. Dit houdt volgende taken in:

- Controle op het naleven en respecteren van de gereserveerde uren en gebruik van kleedkamers in beide gebouwen.
- Indien nodig, overhandigen van de juiste sleutels
- De gebruiker wijzen op de correcte naleving van het gebruiksreglement
- Inbreuken op het niet naleven van deze afspraken, melden aan het AGB

Gebruiker

De cafetaria is publiek toegankelijk zodat de uitbating van de cafetaria niet enkel gebonden is aan de bediening van de bezoekers en gebruikers van de sport- en recreatiesite. De concessiehouder moet zich ten opzichte van de (potentiële) gebruikers

van de infrastructuur onthouden van enige vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen

Artikel 14: schadebeding

Het AGB heeft, onverminderd wat bepaald is in deze overeenkomst, het recht in geval van schending van een van de bepalingen van deze overeenkomst door de concessiehouder, van deze laatste een schadevergoeding te eisen die hierbij conventioneel wordt vastgelegd op 100,00 euro per dag ten voordele van het AGB en dit tot zolang de overtreding of nalatigheid duurt, onverminderd het recht van het AGB om de werkelijke schade aan te tonen en ter zake vergoeding te vorderen.

Artikel 15: verbreking van de overeenkomst

Vroegtijdige beëindiging vanwege het AGB:

Het AGB SAM kan te allen tijde de overeenkomst stopzetten indien de concessiehouder zich niet houdt aan de voorwaarden opgelegd in deze overeenkomst of indien het openbaar belang dit zou eisen. De verbreking dient per aangetekend schrijven aan de concessiehouder betekend te worden zal van kracht zijn vanaf de dag van het posten van deze aangetekende brief. Indien het AGB een fout vaststelt vanwege de concessiehouder, dan is een ingebrekestelling noodzakelijk. Worden in het bijzonder beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst (niet limitatief):

- Niet-betaling van verschuldigde bedragen
 - Slecht onderhoud van de in concessie verleende goederen, materieel en roerende goederen
 - Faling/faillissement van de concessiehouder of gerechtelijke reorganisatie door de concessiehouder aangevraagd
 - Vervalsing in de boekhouding van de concessiehouder
 - Nalatigheid in de uitbating door de concessiehouder
 - Niet-naleving van de in de huidige overeenkomst opgestelde voorwaarden
 - Niet afsluiten van de nodige verzekeringen grove nalatigheid
 - Veroordeling van de concessiehouder tot een criminele of correctionele straf die de goede naam van de uitbating schaadt
 - Persoonlijke houding van de gerant of van de personeelsleden van de concessiehouder die strijdig is met de openbare orde of de goede zeden
 - Onaangepaste uitrusting van de cafetaria
 - Het niet volgen van bindende beslissingen van het AGB
 - Zwart werk
 - Waardevermindering of achteruitgang van de uitbating die aan nalatigheid, het verzuim of ernstige tekortkomingen van de concessiehouder, dienst aangestelde of personeel, te wijten is.
- Worden onder meer als ernstige tekortkomingen beschouwd:
- o Het verzaken van de uitbating van de bedoelde zaak
 - o Ingeval van een verschuldigde vergoeding, het niet betalen van het overeengekomen concessierecht, het niet storten en/of aanvullen van de borgsom
 - o Rechtsbekwaamheid, ontzetting, failliet of kennelijk onvermogen van de vergunningshouder, wanbeheer of gebrek aan locatief onderhoud, bij waardevermindering of

achteruitgang van de uitbating, die aan de nalatigheid of het verzuim van de vergunningshouder te wijten is of wanneer zonder toestemming van het bestuur de aard of de bestemming van de goederen wordt gewijzigd

- Wanneer mocht blijken dat de vergunningshouder zich onttrekt of verzuimt de bepalingen van het bijzonder lastenkohier na te leven of uit te voeren.

Indien de overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de concessiehouder is deze een schadeloosstelling verschuldigd, forfaitair vastgesteld op een bedrag dat overeenkomt met zes maanden vergoeding, vermeerderd met om het even welke kosten, onkosten en uitgaven die voortvloeien uit de ontbinding. Geen enkele vergoeding zal door de concessiehouder of zijn rechthebbende kunnen worden geëist in geval het AGB aan deze concessie een einde zou stellen, indien de concessiehouder in gebreke zou blijven de voorwaarden van deze concessie na te leven en in het bijzonder om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

Vroegtijdige beëindiging wegens overlijden:

In geval van overlijden van de concessiehouder neemt de concessie van rechtswege een einde.

Vroegtijdige beëindiging vanwege de concessiehouder:

De concessiehouder kan de concessie te allen tijde opzeggen mits een opzegperiode van zes maanden in acht genomen. De opzegging moet gebeuren per aangetekend schrijven. In dit geval kan het AGB een verbrekingsvergoeding eisen van zes maanden actuele concessievergoeding.

Vroegtijdige beëindiging in onderling overleg:

De concessieovereenkomst kan te allen tijde in onderling overleg beëindigd worden.

Vergoeding wegens vroegtijdige beëindiging vanwege het AGB:

Indien het AGB de overeenkomst eenzijdig opzegt voor het verstrijken van de overeengekomen termijn, omwille van:

- niet-naleving van de overeenkomst vanwege de concessiehouder, dan zal het AGB geen schadevergoeding verschuldigd zijn aan de concessiehouder.
- bedongen redenen ten voordele van het algemeen belang, dan zal het AGB geen schadevergoeding verschuldigd zijn aan de concessiehouder
- redenen van het algemeen belang waartegen de concessiehouder geen verhaal heeft, dan zal het AGB de concessiehouder een schadevergoeding uitkeren ten belopen van 6 maanden concessievergoeding
- zonder redenen van algemeen belang, dan zal het AGB de concessiehouder een schadevergoeding verschuldigd zijn ten belopen van 6 maanden concessievergoeding

Vergoeding wegens vroegtijdige beëindiging in het geval van onderling overleg:

Indien beide partijen in onderling overleg de overeenkomst opzeggen voor het verstrijken van de overeengekomen termijn, zullen geen van beide partijen een schadevergoeding verschuldigd zijn.

Overname investeringen door het AGB

Bij het stopzetten van het contract of het verstrijken van de overeenkomst zal het AGB (indien het dit wenst), de mogelijkheid hebben om geïnvesteerde materialen (indien in

goede staat en goed onderhouden) tegen afschrijfwaaarde over te nemen (afschrijfwaaarde met een maximum van 9 jaar, afschrijftabel van de investeringen dient aan AGB SAM bij start investeringen overgemaakt te worden). AGB SAM heeft op elk moment het voorkeoprecht.

Artikel 16: registratieverplichting

De concessiehouder verklaart te weten dat onderhavige overeenkomst geregistreerd dient te worden. Hij verbindt er zich toe onderhavige overeenkomst op zijn kosten, met inbegrip van boeten ingevolge laattijdigheid, te laten registeren.

Artikel 17: toezicht en controle

Partijen komen overeen dat het AGB toezicht en controle mag uitoefenen op elk moment op de naleving door de concessiehouder van zijn verplichtingen zoals voortvloeiend uit deze overeenkomst.

De concessiehouder is gehouden op eerste verzoek aan het AGB alle inlichtingen over zijn activiteiten te verstrekken.

De concessiehouder legt bij afsluiten jaarrekening deze uit eigen beweging voor aan AGB SAM. AGB SAM kan altijd bijkomende info opvragen om deze cijfers te staven.

Om het AGB toe te laten de resultaten van de verleende vergunning te beoordelen, dient de concessiehouder alle nuttige bescheiden ter beschikking aan het AGB te stellen. Een eenvoudige aanvraag van het AGB volstaat en de concessiehouder dient binnen de drie weken daaraan gevolg te geven.

In het kader van haar toezichtsmacht staat het AGB steeds vrij bijzondere aanvullende voorschriften of maatregelen te treffen. Al de tekortkomingen op de bepalingen van deze uitbating, daarin begrepen het niet-naleven van de bevelen van het AGB, worden bij proces-verbaal vastgelegd, waarvan een afschrift onmiddellijk per aangetekend schrijven aan de concessiehouder wordt gezonden.

De concessiehouder dient zonder verwijl zijn tekortkomingen te herstellen. Hij kan per aangetekend schrijven aan het AGB, verzonden binnen de 15 kalenderdagen volgend op de postdatum van het toezenden van het proces-verbaal, zijn verweermiddelen doen gelden. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als een erkenning van de vastgelegde feiten.

De concessiehouder zal zonder voorafgaande schriftelijke toelating vanwege het AGB geen gebruik mogen maken van het dak van het gebouw, noch van de gevel om er een televisie-of radioantenne te plaatsen en meer algemeen, om er gelijk wat aan de plaatsen of te hechten.

Artikel 18: bindende adviezen

Voor volgende handelingen of beslissingen van concessiehouder is het voorafgaand bindend advies vereist van het AGB, niet limitatieve lijst:

- Het wijzigen van de openingsuren, sluitingsdagen en eventuele vakantieperiodes;
- Het plaatsen van bijkomende uitrustingen;
- Het plaatsen van kansspelen en/of behendigheidsspelen.
- Het wijzigen van drank en eet tarieven
- ...

Artikel 19: overdracht

De concessiehouder mag noch deze overeenkomst noch enig recht of verbintenis uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen zonder voorafgaandelijke toestemming van het directiecomité van het AGB.

In geen geval zal de concessiehouder zijn concessierecht aan derden mogen overdragen. De exploitatie kan worden overgelaten aan een uitbater, die een natuurlijke meerderjarige persoon moet zijn, met domiciliëring in België met een getuigschrift van goed gedrag en zeden, zonder strafblad. De voorafgaandelijke schriftelijke instemming van het AGB is vereist.

De exploitatie van de cafetaria heeft geen vorming van het handelsfonds tot gevolg, zodat de concessiehouder hierover geen enkele overeenkomst met een derde kan sluiten.

Ongeacht de concessiehouder de exploitatie overlaat aan derden of niet, blijft alleen hij gedurende de volledige termijn van de overeenkomst aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen in de overeenkomst.

In geval van afwezigheid wegens vakantie, ziekte of andere reden, zal de concessiehouder er zorg voor dragen dat de continuïteit van de uitbating verzekerd blijft, onder zijn verantwoordelijkheid. Het AGB kan hier een afwijking op toestaan.

Artikel 20: geschillen

De Mechelse rechtbanken zijn uitsluitend bevoegd voor de geschillen die uit deze overeenkomst zouden voortvloeien.

Opgemaakt te Mechelen in drievoud op waarvan één exemplaar voor ieder van beide partijen en één exemplaar voor de registratie.

De concessiehouder enerzijds,

Het AGB anderzijds,

Björn Siffer
Secretaris AGB SAM

Abdrahman Labsir
Voorzitter AGB SAM