

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 mei 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen,
Kristof Calvo, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne
Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

54. VASTGOEDBELEID. Goedkeuring concessie-overeenkomst met Skatehouse bvba voor de indoor skateruimte - Perron M.

Het voorstel wordt eenparig aangenomen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 08.04.2016: college geeft zijn goedkeuring aan het definitief ontwerp en raming voor aanpassingswerken Perron M + cascoruimte.
- 20.05.2016: college verwijst het bestek 2016-00-GEB-019 – renovatie Perron M door naar de gemeenteraad.
- 26.08.2016: college keurt de gunning van het bestek 2016-00-GEB-019 voor de renovatie Perron M goed.
- 25.10.2016: gemeenteraad hecht zijn goedkeuring aan het lastenboek voor het in concessie geven van de casco indoor skateruimte gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen.
- 15.12.2016: openingsdatum van de biedingen -> 1 kandidaat Skatehouse bvba.
- 31.03.2017: college besluit de concessie uit te besteden aan Skatehouse bvba – kandidaat Amand Renaud – Jane Omoroghe, Geerdegemdries 22 te Mechelen. De stad gaat principieel akkoord met de volgende principiële voorwaarden:
 - Aanbieden van een kwalitatieve tijdsbesteding voor jongeren, meer bepaald skaten.
 - De publieke ruimte voor Perron M en de skatebowl kan niet geclaimd worden door de kandidaat. Jongeren dienen ten allen tijde vrije toegang te hebben. In de overeenkomst dienen hierover duidelijke afspraken gemaakt te worden.
 - Gedurende de eerste 3 jaar kan er een lagere concessievergoeding van 600 euro/jaar toegestaan worden. Na 3 jaar dient het project geëvalueerd te worden en de concessievergoeding verhoogd te worden.
 - Inrichting van de skateruimte gebeurt door de kandidaat.
 - In de shop mag er enkel skatemateriaal verkocht worden.
 - Op de ingetekende buitenruimte mogen enkel verwijderbare elementen geplaatst worden, zonder overleg met de stadsdiensten mogen er geen bijkomende vaste elementen geplaatst worden.
 - Openingsuren dienen uitgebreid te worden naar 10 uur tijdens de paas- en de grote vakantie.
- 20.04.2017: onderhandelingen met kandidaat-uitbater Skatehouse bvba.
- 20.04.2017: mail van kandidaat-uitbater Skatehouse bvba met hun akkoord over de principiële voorwaarden.
- 05.05.2017 – punt 74: college verwijst de concessie-overeenkomst met Skatehouse bvba door naar de gemeenteraad voor goedkeuring

Feiten en context

De stad Mechelen is eigenaar van Perron M, gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen. Een gedeelte van dit eigendom wordt in concessie gegeven, nl. lot 1: gebouw M, deel casco-ruimte naast het skatepark, gelegen Douaneplein 4b, gekadastraerd als 2^{de} afdeling, sectie C, nummer 0385V00011.

Juridische grond

- Artikel 57 § 3 1^o GD: het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor daden van beheer over de gemeentelijke inrichtingen en eigendommen, binnen de door de gemeenteraad desgevallend vastgestelde algemene regels.
- Artikel 57 § 3 8^o GD: het college van burgemeester en schepenen is bevoegd voor daden van beschikking met betrekking tot o.a. concessies van meer dan 9 jaar, behoudens het vaststellen van de contractvoorwaarden waarvoor de gemeenteraad bevoegd blijft.

Argumentatie

Perron M is gelegen op het Douaneplein, de ruimte waar een indoor skateruimte wordt ontwikkeld ligt achteraan, achter de huidige fuifzaal. Voor deze ruimte wordt een nieuwe invulling gezocht, die aansluit op de invullingen op de jongerensite Douaneplein.

In zijn vergadering van 31 maart 2017 besloot het college de concessie uit te besteden aan Skatehouse bvba – kandidaat Amand Renaud – Jane Omoroghe, Geerdegemdries 22 te Mechelen. De stad gaat principieel akkoord met de volgende principiële voorwaarden:

- Aanbieden van een kwalitatieve tijdsbesteding voor jongeren, meer bepaald skaten.
- De publieke ruimte voor Perron M en de skatebowl kan niet geclaimd worden door de kandidaat. Jongeren dienen ten allen tijde vrije toegang te hebben. In de overeenkomst dienen hierover duidelijke afspraken gemaakt te worden.
- Gedurende de eerste 3 jaar kan er een lagere concessievergoeding van 600 euro/jaar toegestaan worden. Na 3 jaar dient het project geëvalueerd te worden en de concessievergoeding verhoogd te worden.
- Inrichting van de skateruimte gebeurt door de kandidaat.
- In de shop mag er enkel skatemateriaal verkocht worden.
- Op de ingetekende buitenruimte mogen enkel verwijderbare elementen geplaatst worden, zonder overleg met de stadsdiensten mogen er geen bijkomende vaste elementen geplaatst worden.
- Openingsuren dienen uitgebreid te worden naar 10 uur tijdens de paas- en de grote vakantie.

Op 20 april 2017 was er een overleg met de kandidaat-uitbater en de stadsdiensten. De heer en mevrouw Amand Renaud – Jane Omoroghe gaan akkoord met de bovenstaande principiële voorwaarden. Over de vergoeding werd de volgende consensus bereikt:

- Gedurende de eerste 3 jaar: € 600,-/jaar
- Vervolgens wordt de vergoeding verhoogd met € 360,- elke 3 jaar.

De vergoeding wordt stelselmatig verhoogd zodat de nodige afschrijvingen van de gedane investeringen kunnen verrekend worden. Hierdoor kan het project realiseerbaar zijn voor de kandidaat-uitbater.

De concessie-overeenkomst wordt voorgelegd voor goedkeuring. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Aanbieden van een kwalitatieve tijdsbesteding voor jongeren, meer bepaald skaten.
- De publieke ruimte voor Perron M en de skatebowl kan niet geclaimd worden door de kandidaat. Jongeren dienen ten allen tijde vrije toegang te hebben
- Concessie-vergoeding:
 - Gedurende de eerste 3 jaar : € 600,-/jaar
 - Vervolgens wordt de vergoeding verhoogd met € 360,- elke 3 jaar.
- Inrichting van de skateruimte gebeurt door de kandidaat.
- In de shop mag er enkel skatemateriaal en aanhorigheden verkocht worden.
- Op de ingetekende buitenruimte mogen enkel verwijderbare elementen geplaatst worden, zonder overleg met de stadsdiensten mogen er geen bijkomende vaste elementen geplaatst worden.
- Openingsuren dienen uitgebreid te worden naar 10 uur tijdens de paas- en de grote vakantie.

De ruimte kan pas overgedragen worden naar de kandidaat-uitbater na voorlopige oplevering van de werken aan het gebouw aan Perron M. Momenteel wordt de oplevering van deze casco-ruimte verwacht tegen 30.06.2017.

In zijn vergadering van 5 mei 2017 verwijst het college de concessie-overeenkomst met Skatehouse bvba door naar de gemeenteraad voor goedkeuring.

Financiële gevolgen

Momenteel zijn er geen inkomsten voorzien in de Meerjarenplanning. Deze inkomsten dienen in budgetwijziging nr. 1/2017 opgenomen te worden.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de concessie-overeenkomst met Skatehouse bvba goed. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Aanbieden van een kwalitatieve tijdsbesteding voor jongeren, meer bepaald skaten.
- De publieke ruimte voor Perron M en de skatebowl kan niet geclaimd worden door de kandidaat. Jongeren dienen ten allen tijde vrije toegang te hebben.
- Concessie-vergoeding:
 - Gedurende de eerste 3 jaar: € 600,-/jaar.
 - Vervolgens wordt de vergoeding verhoogd met € 360,- elke 3 jaar.
- Inrichting van de skateruimte gebeurt door de kandidaat.
- In de shop mag er enkel skatemateriaal en aanhorigheden verkocht worden.
- Op de ingetekende buitenruimte mogen enkel verwijderbare elementen geplaatst worden, zonder overleg met de stadsdiensten mogen er geen bijkomende vaste elementen geplaatst worden.
- Openingsuren dienen uitgebreid te worden naar 10 uur tijdens de paas- en de grote vakantie.

(bijlage)


Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

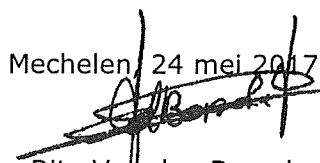
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 24 mei 2017


Rita Van den Bossche
voorzitter



CONCESSIE-OVEREENKOMST : uitbating Indoor Skateruimte op Perron M

Tussen :

De STAD MECHELEN, hier vertegenwoordigd door de heren Bart SOMERS, burgemeester, en Erik LAGA, stadssecretaris, handelend in uitvoering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 mei 2017 en onder voorbehoud van goedkeuring in de gemeenteraad van 23 mei 2017.

Hierna de "Stad" genoemd

En :

Skatehouse bvba, gedomicilieerd : Geerdegedries 22, 2800 Mechelen

(ondernemersnummer : 061-984-616)

Vertegenwoordigd door de heer Renaud Amand, zaakvoerder

Hierna "Concessiehouder" genoemd

Is overeengekomen hetgeen volgt :

Artikel 1 : Voorwerp

De stad Mechelen geeft in concessie aan het concessiehouder die aanvaardt het stadseigendom, gekend onder de naam "gebouw Perron M, deel casco-ruimte naast het skatepark" gelegen aan het Douaneplein 4b te Mechelen, hierna aangeduid als "het goed" en omvattende:

- Lot 1 : gebouw Perron M, deel casco-ruimte naast het skatepark, gelegen Doaneplein 4b, gekadastreerd als 2^{de} afdeling – sectie C – nummer 0385V00011

Artikel 2 : Bestemming

De concessiehouder krijgt het goed in concessie en geeft dit pand een waardevolle bestemming in relatie tot de omliggende aanwezige factoren (skategebeuren, jeugd, alternatieve bewegingsvormen, cultuur).

In de zone voor de skateruimte mag uitsluitend een terraszone ingericht worden. Deze zone kan niet afgesloten worden en dient steeds vrij toegankelijk te zijn voor alle bezoekers. Het onderhoud van deze zone (afvalvrij houden) is ten laste van de concessiehouder (zie afbakeningsplan).

Artikel 3 : Staat ruimten bij aanvang concessie

De stad stelt het goed ter beschikking in de staat waarin het zich bevindt. De concessiehouder aanvaardt het goed in deze staat met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en verklaart tevens dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover de stad voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

Artikel 4 : Begindatum overeenkomst

De termijn van overeenkomst begint te lopen bij ondertekening van de overeenkomst. Deze datum is gelijk aan de datum van de voorlopige overlevering van de werken uitgevoerd door de stad, tegelijkertijd worden de sleutels en de meters voor de nutsvoorzieningen overgenomen.

Artikel 5 : Technische randvoorwaarden

De werken die door de concessiehouder uitgevoerd dienen te worden, zijn de volgende :

- Volledige binneninrichting : verdere opdeling van de ruimte, alle meubilair en interieurelementen, uitbreiding elektrische installatie, verlichting, voorzieningen brandveiligheid (overeenkomstig uitbating en advies brandweer).

Volgende werken dienen optioneel uitgevoerd te worden door de concessiehouder :

- Vloerafwerkingen binnen/buiten, schilderwerken, ...
- Eventuele opbouwrolluiken voor het buitenschrijnwerk
- Eventueel inrichten van de duplex boven het sanitair blok
- Eventuele aanpassingen aan de buitenruimte/kade.

De stad voorziet geen aanpassingswerken aan de kade (geen nieuwe aparte buitentrap, borstwering, ...). De cascoruimte is bereikbaar via de bestaande helling, naast het skatepark.

De concessiehouder maakt een plan van aanpak op over de door hem uit te voeren werken.

Hij laat deze werken uitvoeren op basis van bestekken die aan de stad ter goedkeuring worden voorgelegd. Hij vertrouwt de uitvoering van de werken toe aan geregistreerde en gekwalificeerde aannemers.

De concessiehouder moet binnen een termijn van zes maanden, ingaande op de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering van de verbouwingen van Perron M, starten met de uitvoering van de aanpassingswerken.

De uitvoering van de werken kan gespreid worden over een periode van 6 maanden. Alle werken moeten echter binnen een termijn van 6 maanden afgewerkt zijn, ingaande op de begindatum van de overeenkomst.

Indien deze bepalingen niet worden nageleefd heeft de stad de mogelijkheid om de concessieovereenkomst op te zeggen, bij aangetekende brief met een opzegtermijn van 6 maanden, ingaande de eerste van de maand volgend op het aangetekend schrijven.

Artikel 6: Uitbating en relatie met het skatepark en de omgeving

Openingsuren/sluitingsperiode

De kandidaat-concessiehouder mag de openingsuren vrij bepalen. Op woensdagnamiddag en tijdens het weekend moet een indoor skateruimte voor het publiek geopend zijn.

De exploitatie dient minimaal verzekerd te zijn op de volgende dagen:

- Tijdens de schoolvakantie (kroкус-, paas-, herfstvakantie, grote vakantie en 1 week van de kerstvakantie) van 10u tot 18u
- Tijdens het schooljaar op schooldagen van 16u tot 18u, op woensdagnamiddag vanaf 12u, tijdens het weekend van 11u tot 18u
- Wettelijke feestdagen.

Maximum worden er 2 sluitingsdagen per week toegekend.

Evenementen

De stad kan uitzonderlijke toelating geven aan de concessiehouder voor het organiseren van activiteiten en evenementen. De concessiehouder dient deze toelating schriftelijk aan te vragen bij het college van burgemeester en schepenen en dit minstens één maand op voorhand. De stad zal haar beslissing over de aanvraag schriftelijk meedelen aan de concessiehouder. Aan het verlenen van een toelating kunnen steeds voorwaarden gekoppeld worden.

Mechelen Kinderstad

De stad Mechelen profileert zich als de Kinderstad van Vlaanderen. De concessiehouder zal bij de inrichting van de infrastructuur hiermee rekening houden, dit betekent dat er onder meer kinderstoeltjes voorradig zijn, dat ouders in de sanitaire ruimte luiers kunnen verversen, ...

Het horeca-gedeelte moet zeker een "kindvriendelijk horeca-label" dragen.

Prijzen/producten

Het is de concessiehouder toegelaten om een assortiment consumptiegoederen onder andere ijsjes, snoep, niet-alcoholhoudende frisdranken en licht-alcoholhoudende dranken aan te bieden. Deze verbruiksmiddelen dienen bij voorkeur fairtrade producten te zijn en moeten bij voorkeur worden aangeboden in composteerbaar of herbruikbaar materiaal. Deze toelating wordt verleend onder volgende opschortende voorwaarden :

- De concessiehouder moet de verplichte vergunningen voor het aanbieden van voedingsmiddelen aan de concessiegever voorleggen.
- De concessiehouder staat in voor het dagelijks opruimen van het afval van de producten die hij verkoopt (binnen een straal van 5 meter rond het gebouw en de terraszone)
- De concessiehouder plaatst een afvalbak voor restafval naast het verkooppunt.
- Indien er drank in PMD-verpakking wordt aangeboden dient de concessiehouder een aparte vuilbak te plaatsen om PMD in te zamelen.

De prijslijst met opgave van alle ter beschikking gestelde dranken, spijzen, e.d. dient op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats te worden aangebracht aan de hoofdingang, en binnen in de zaak.

De prijskaart moet minstens in het Nederlands gesteld zijn. De aangegeven prijzen houden bedieningsgeld en BTW in. Dit moet zeer duidelijk worden vermeld en aangeduid in de exploitaties. Het door de wet verplichte kasticket zal aan elke bezoeker worden afgeleverd.

Personeel

Het is de concessiehouder toegestaan om personeel aan te stellen. De concessiehouder blijft evenwel alleen verantwoordelijk tegenover de opdrachtgever voor het naleven van de bepalingen van dit lastenboek.

De concessiehouder moet over bevoegd en voldoende personeel beschikken om de exploitatie op vakkundige wijze en in een normaal tempo te kunnen verzekeren. De concessiehouder en het door hem aangesteld personeel moeten van goed zedelijk gedrag zijn. De Stad is gerechtigd alle bewijsstukken daaromtrent te laten voorleggen.

De concessiehouder moet een degelijk toezicht over zijn personeel uitoefenen : hij is verantwoordelijk tegenover de stad voor elke onregelmatigheid of inbreuk gepleegd door personeel in zijn dienst en neemt passende maatregelen bij problemen.

Klantvriendelijkheid is een belangrijk aandachtspunt voor de stad, dit wordt eveneens verwacht van de concessiehouder en zijn personeel. De concessiehouder voert hiertoe een actief klantentevredenheidsbeleid.

Elk personeelslid dat in contact komt met het publiek moet de Nederlandse taal beheersen.

Het plaatsen van automaten, caféspele en spelen van muziek

Het plaatsen van drank-, snoep, muziekautomaten en reclame kan alleen mits voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de stad.

Het spelen van muziek wordt enkel in de indoor skate-ruimte toegelaten. Op het terrein errond is het spelen niet toegelaten tenzij het gaat over een op voorhand aangekondigde activiteit.

Sanitaire voorzieningen

De mogelijkheid om enkel een drankje te consumeren moet gegarandeerd worden. De bezoeker moet tijdens de openingsuren toegang hebben tot de horecazaak. Het sanitair moet tijdens de openingsuren toegankelijk zijn voor de bezoekers, ook al betalen deze geen consummatie in de horecazaak.

Afvalcontainer

De concessiehouder mag een afvalcontainer plaatsen. De locatie van deze container moet in overleg met de concessiegever worden afgesproken.

De container moet steeds hermetisch afgesloten worden om geur- en andere hinder te voorkomen, hij wordt beveiligd met een slot. De frequentie van het ledigen van de container moet aangepast worden aan de vullingsgraad.

Het is verboden om afvalstoffen naast de container te stapelen. De container moet geregeld degelijk gereinigd worden om hinder te voorkomen; indien nodige dient de concessiehouder het nodige te doen om ongedierte te (laten) bestrijden.

De concessiehouder dient de nodige maatregelen te nemen om bepaalde afvalstoffen (glas, papier en karton, PMD, ...) selectief in te zamelen. Dit overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De afvoer van deze afvalstoffen dient te gebeuren door een private firma of Ivarem, apart van de inzameling van de huishoudelijke afvalstoffen.

Artikel 7 : Plaatsbeschrijving

Op het moment van de voorlopige oplevering van de werken, wordt er een plaatsbeschrijving opgemaakt door de stad. Deze plaatsbeschrijving wordt bij de overeenkomst gevoegd. Een tweede plaatsbeschrijvende staat wordt opgemaakt na inrichting door de concessiehouder, waarvan de onkosten geheel gedragen wordt door de concessiehouder, een kopie hiervan wordt bezorgd aan de Stad. Bij het einde van de overeenkomst wordt eveneens een vergelijkende staat opgemaakt door een externe, waarvan de onkosten voor de helft ten laste van de concessiehouder en voor de helft van de stad zullen gelegd worden. Mogelijk vastgestelde schade op het einde van de periode is ten laste van de concessiehouder.

Artikel 8 : Duur

De concessie wordt toegekend voor een periode van 20 jaar, ingaande op de datum vastgelegd in artikel 4.

De overeenkomst is niet stilzwijgend verlengbaar. Na de initiële termijn van 20 jaar is één verlenging van drie jaar mogelijk. Voorwaarde hiervoor is dat de concessiehouder uiterlijk zes maanden vóór het verstrijken van de initiële termijn per gemotiveerd aangetekend schrijven de verlenging aan de stad aanvraagt. Indien de stad ingaat op dit voorstel wordt de overeenkomst voor drie jaar verlengd.

Tijdens de concessietermijn heeft de concessiehouder een jaarlijkse opzegmogelijkheid mits een bij ter post aangetekend schrijven ten minste 12 maanden, voorafgaand aan de verjaardag van de aanvangsdatum van de overeenkomst.

Artikel 9: Onderhoud en herstellingen – uitvoering werken

Onderhoud en herstelling

De concessiehouder zal het goed en de technische installaties, in goede staat onderhouden en als een goede huisvader gebruiken, vanaf dag één van de concessieovereenkomst. Hij staat in voor alle onderhoud en herstellingen. Onderhoudscontracten en verslagen van onderhoud aan de technische installaties dienen jaarlijks voorgelegd te worden aan de concessiegever. De elektrische installatie dient minstens om de 5 jaar volledig gekeurd te worden. Tevens is onderhoud nodig van luchtverwarmers, ventilatiesysteem, brandpreventiemiddelen, ... De verplichting tot onderhoud en herstellingen is eveneens van toepassing op alle inrichtingswerken die de concessiehouder zelf uitvoert.

De concessiehouder zal de leidingen en installaties beschermen tegen bevriezing, erover waken dat de sanitaire installaties, leidingen en rioleringen niet verstopt geraken, de muur- en vloerbekleding correct onderhouden, het onderhoud van het buitenschrijnwerk op zich nemen, zoals het reinigen van de ruiten, het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten door ruiten van dezelfde kwaliteit, het herstellen van hang- en sluitwerk van deuren en ramen.

Grove werken aan de buitenschil (o.a. aan dak en buitengevels) zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de eigenaar.

Inrichting

Alle kosten voor de inrichting en werken om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op de activiteiten die hij in het in concessie gegeven goed uitoefent, bij voorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht alle informatie te hebben ingewonnen, o.a. bij de brandweer.

Een inrichtingsplan dient voorafgaandelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Goedkeuring werken

Voor de uitvoering van werken zal de concessiehouder steeds vooraf de goedkeuring van de stad vragen. De goedkeuring mag enkel geweigerd worden wegens gegronde redenen, onder meer betrekking hebbend op de stevigheid en het eigen karakter van het goed of het storend zijn met de omgeving.

Eigenaarsherstellingen

Eigenaarsherstellingen zijn in principe ten laste van de stad.

De concessiehouder neemt het pand in zijn huidige toestand (na voorlopige aanvaarding van de werken) over, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Daarnaast neemt de concessiehouder de werken aan de nutsvoorzieningen (in functie van de uitbating) op zich.

De concessiehouder zal de stad onmiddellijk verwittigen van elk schadegeval dat zich in de toekomst voordoet waarvan de herstelling ten laste van de stad is.

De stad mag in het goed de herstellingen laten uitvoeren die volgens het contract te haren laste vallen. De concessiehouder heeft hiervoor geen recht op enige vergoeding, zelfs al zouden die herstellingen langer dan veertig dagen duren.

Vergunningen, machtigingen

De concessiehouder mag geen werken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning/machtiging (toelating)/bindend advies nodig is, zonder dat hij deze verkregen heeft.

De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en machtigingen. De stad draagt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid. De concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet (onder voorwaarde) verkrijgen van de vereiste vergunningen/toelatingen/bindende adviezen.

Terugbetaling kosten

Indien de stad werken moet uitvoeren uit oorzaak of als gevolg van deze overeenkomst en die ten laste zijn van de concessiehouder, moeten deze door hem worden vergoed. De concessiehouder machtigt de stad om bij ontstentenis van betaling hiervoor de gestelde waarborg aan te spreken.

Brandveiligheid en maximum aantal personen

De brandveiligheid wordt afgetoetst met de brandweer. Zij zullen een controle uitvoeren en een toelating geven voor het maximum aantal toegelaten personen.

De concessiehouder zal de brandblustoestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

Artikel 10: Opschriften en reclame

Alle opschriften, tekens, aanduidingen, reclameborden, die van op om het even welke plaats zichtbaar zijn, zijn verboden op de buitengevels van het gebouw. Uitzonderingen zijn bestickering van de vensters, vermelding van de sponsors op skateconstructies (interieur) en merkvermeldingen op gesponsord terrasmeubilair (exterieur).

Artikel 11: Concessievergoeding

De jaarlijks aangeboden concessievergoeding (inclusief BTW) wordt 3-jaarlijks aangepast. De concessievergoeding is jaarlijks indexeerbaar.

De vergoeding bedraagt :

- Gedurende de eerste 3 jaar : € 600,-
- Vervolgens wordt de vergoeding verhoogd met € 360,- elke 3 jaar.

De concessievergoeding is betaalbaar op jaarbasis en op voorhand door overschrijving op het rekeningnummer van BE47 0910 0010 2180 van de stad met vermelding : "concessie indoor skateruimte". Bij het overschrijden van de betalingsdatum is van rechtswege en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, aan de stad een intrest verschuldigd gelijk aan de wettelijke intrest.

De vergoeding wordt éénmaal per jaar aangepast op de verjaardag van de aanvang van het eerste jaar van de concessie volgens de formule:

$$\text{nieuwe vergoeding} = \frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de aanvangsdatum van de concessie. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van aanpassing.

Indien het indexcijfer, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in de toekomst naar andere maatstaven zou worden berekend of niet langer zou worden gepubliceerd, dan zal ofwel, indien dit doenbaar blijkt, in rekenkundige verhouding naar de nieuwe index worden overgeschakeld, ofwel zal de vergoeding na onderling overleg tussen de stad Mechelen en de concessiehouder, aan een andere mobiliteitsformule worden gekoppeld. De aangepaste vergoeding kan nooit lager zijn dan de basisvergoeding.

Artikel 12: Waarborg

Waarborg met betrekking tot de concessie:

Tot waarborg van de goede naleving van zijn verplichtingen stelt de concessiehouder uiterlijk één maand na goedkeuring van de concessieovereenkomst door de gemeenteraad een bankwaarborg, gelijk aan één jaar basisconcessievergoeding.

De bankwaarborg kan worden aangesproken voor het vergoeden van de uitgaven die de concessiegever voor rekening van de concessiehouder heeft gedaan of voor betaling van de concessievergoeding, onverminderd de vervolgingen tot invordering van hetgeen het bedrag van de waarborg overschrijdt. In het geval de bankwaarborg dient aangesproken en geheel of gedeeltelijk gebruikt, wordt hij, uiterlijk binnen de maand, terug aangevuld tot het bedrag van één jaar vergoeding.

Indien de concessiehouder aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en geen schulden meer heeft uitstaan wordt de bankwaarborg bij het einde van de concessie vrijgegeven.

Waarborg met betrekking tot de uit te voeren werken:

De concessiehouder stelt uiterlijk één maand na de goedkeuring van de concessieovereenkomst door de gemeenteraad een bankwaarborg gelijk aan € 5.000,-. Bij beëindiging van de werken zal de concessiegever in aanwezigheid van de concessiehouder een proces-verbaal opmaken, dat door beide partijen wordt ondertekend. Op basis van dit proces-verbaal zal de bankwaarborg worden vrijgegeven.

Voorwaarde tot vrijgave van de (gedeeltelijke) bankwaarborg is dat de uitvoering van de opgelegde werken moet stroken met de geldende wetgeving en voorschriften dienaangaande.

Artikel 13: Belastingen en taksen

Alle belastingen en taksen, van welke aard ook, in verband met de concessie, met inbegrip van de onroerende voorheffing, zijn voor rekening van de concessiehouder. Deze wordt verondersteld vóór de bevraging alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en bedrag van deze belastingen en taksen; hij zal uit dien hoofde niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover de stad, noch daarin aanleiding vinden om vermindering van de vergoeding of aanpassing van de overige voorwaarden te eisen.

Artikel 14 : Nutsvoorzieningen

Alle onkosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit enz., zijn ten laste van de concessiehouder en zullen rechtstreeks door de maatschappijen aan de concessiehouder gefactureerd worden. De stad zal in staan voor de installatie van afzonderlijke meters.

Artikel 15: Verbod van overdracht en onderhuur

Het is de concessiehouder verboden, zonder voorafgaande en schriftelijke toelating van de stad, de concessie geheel of gedeeltelijk af te staan of in onderconcessie te geven.

Artikel 16: Wetgeving - vergunningen

De gunningswijze van onderhandelingsprocedure met bijhorende criteria valt buiten het toepassingsgebied van de Overheidsopdrachtenwet.

De concessiehouder verbindt er zich toe alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften die betrekking hebben op de uitoefening van zijn activiteiten of de organisatie van evenementen te eerbiedigen, zoals b.v. het aanvragen van stedenbouwkundige, horeca- en andere machtigingen en vergunningen.

De concessiehouder wordt geacht zich te informeren over de overige voorschriften en de eventuele wijzigingen aan de op dat ogenblik toepasselijke voorschriften. De concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen. De stad draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

Artikel 17: Onderrichtingen

De concessiehouder zal de afgevaardigden van de stad steeds toegang verlenen tot het goed, om hen toe te laten na te gaan of voldaan wordt aan alle voorwaarden van de overeenkomst.

Voor het bezichtigen van het goed wordt de concessiehouder steeds verwittigd op voorhand.

Artikel 18: Verhuring gelijkaardige ruimten

De stad kan ruimten voor een gelijkaardige bestemming verhuren in de nabije omgeving, zonder dat de concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de concessie.

Artikel 19: Bewoning

Het gebouw kan nooit als hoofdverblijfplaats van de uitbater beschouwd worden en in geen geval is de woonhuurwet van toepassing.

Artikel 20: Burgerlijke aansprakelijkheid - verzekering

De stad neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessiehouder staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van het goed.

De concessiehouder alleen is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het in concessie gegeven goed. De concessiehouder zal een verzekering voor Burgerlijke aansprakelijkheid - Uitbating afsluiten, evenals een objectieve verzekering voor brand en ontploffing.

De polis van de verzekering, die moet afgesloten worden vanaf de dag waarop de concessie aanvangt, moet uitdrukkelijk vermelden dat de verzekering slechts kan vervallen of verbroken worden of de waarborg ervan slechts kan geschorst worden één maand nadat de verzekeraar de stad hiervan per aangetekend schrijven heeft verwittigd. De concessiehouder zal op vraag van de stad afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

Artikel 21 : Aansprakelijkheid brand - verzekering

De concessiehouder zal de brandblustoestellen, die door de brandweer daartoe worden aangeduid, bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

Verzekering

- Het goed is vanwege de stad gewaarborgd in het kader van een Patrimoniumpolis die de volgende waarborgen verzekert :
- brand en aanverwante gevaren;
- storm-, hagel-, sneeuw- of ijsdruk;
- waterschade;
- glasbreuk.

De concessiehouder zal zich behoorlijk verzekeren voor zijn huuraansprakelijkheid voor het door hem gebruikte goed tegen hiervoor vermelde risico's.

De polis moet de volgende clausules bevatten: " Ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe, de op grond der verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding, algeheel aan de stad uit te betalen, als eigenaar in wier voordeel het gevaarsartikel gedekt is, zonder dat de stad, handelend als openbaar bestuur, kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden. De verzekeringsmaatschappij verbindt zich insgelijks de stad te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts

kunnen vernietigd worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad”.

Wijzigingen

De stad behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de concessie bij aanpassing van de afspraken tussen de stad en haar verzekeraar.

De concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van de stad de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

Inboedel

De concessiehouder zal zelf een verzekering afsluiten voor zijn inboedel, bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Informatieplicht

De concessiehouder zal aan de stad op eerste verzoek een afschrift van de polissen en het bewijs van betaling van de premies voorleggen.

Artikel 22 : Domeinconcessie

Beide partijen erkennen :

- dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft zodat de huidige en toekomstige wettelijke bepalingen inzake handelshuren niet van toepassing zijn;
- dat deze overeenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft;
- dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinnings- of andere vergoeding zal worden toegekend.

Artikel 23: Naleving voorwaarden overeenkomst

De concessiehouder machtigt de stad om op zijn kosten en gevaar te handelen, indien hij of een partij met wie hij een overeenkomst heeft nalatig blijft in het stipt naleven van één van de opgelegde voorwaarden. Hij zal al de daardoor veroorzaakte kosten onmiddellijk betalen, op eerste verzoek van de stad.

De concessiehouder wordt na een formele ingebrekestelling een schadevergoeding van 250,00 euro per dag aangerekend indien hij één van de voorwaarden van de concessie niet nakomt die verband houden met het respect voor het gebouw op de site. Deze schadevergoeding is slechts opeisbaar na verloop van de termijn vermeld in de ingebrekestelling. De termijn moet in verhouding staan met de aard van de overtreding of nalatigheid en de tijd nodig om deze recht te zetten.

De ingebrekestelling wordt per aangetekend schrijven gericht aan de concessiehouder of diens rechtsopvolgers. De stad kan het bedrag van de schadevergoeding, zonder rechterlijke tussenkomst afhouden van de waarborg, die op eerste verzoek van de stad moet worden vernieuwd of aangevuld.

Zet de concessiehouder de overtreding of nalatigheid recht binnen de vooropgestelde termijn vermeld in de ingebrekestelling, dan vervalt de opeisbaarheid van de schadevergoeding.

Bij herhaalde vastgestelde zwaarwichtige inbreuken heeft de stad het recht de concessie onmiddellijk te beëindigen, zonder recht op enige vergoeding voor de concessiehouder.

Bij niet-naleving van de termijnen, vermeld in artikel 4 van de concessievoorwaarden, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aan de stad een boete van € 500 per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn.

Artikel 24: Vereffening - faling

Bij de vereffening of faling van de concessiehouder zal onderhavige concessieovereenkomst van rechtswege beëindigd worden, zonder dat hiertoe enige opzegformaliteit vereist is.

Deze beëindiging van de concessie kan geen aanleiding geven tot enige vergoeding door de stad op welke grond ook en in voorkomend geval dient het goed onmiddellijk terug ter beschikking gesteld te worden van de stad onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 23.

Artikel 25 : Beëindiging concessie

Bij het verstrijken van de concessie termijn of het verbreken van onderhavige concessie moet de concessiehouder het goed in een degelijke staat van onderhoud, behoudens normale slijtage, terug ter beschikking stellen van de stad in de staat vastgesteld in de plaatsbeschrijving opgemaakt na voltooiing van de werken zoals bepaald in artikel 7 en vrijgemaakt van alle voorwerpen.

Voor overige werken, die door de concessiehouder in de loop van de concessieperiode werden uitgevoerd, heeft de stad de keuze ze ofwel over te nemen ofwel op kosten en risico van de concessiehouder de infrastructuur terug in oorspronkelijke staat te laten brengen. De stad zal bij overname van de constructies nooit een vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 26: Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

Artikel 27: Betwistingen

Elk geschil omtrent de concessieovereenkomst behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

Artikel 28: Kosten en lasten

Alle kosten en lasten waartoe de overeenkomst aanleiding kan geven zijn voor rekening van de concessiehouder.

De concessiehouder is ertoe gehouden onderhavige overeenkomst te laten registreren binnen de wettelijk gestelde termijn. Eventuele kosten van zegels en registratie van deze overeenkomst zijn ten laste van de concessiehouder.

Bij gewijzigde vertegenwoordiging van de vereniging (ondertekenaars van dit contract) dienen de bevoegde diensten van de stad Mechelen hiervan in kennis gesteld te worden.

Artikel 29: Keuze woonplaats

In geval van vragen en/of opmerkingen – van welke aard – dient de concessiehouder contact op te nemen met de dienst Vastgoedbeleid, Befferstraat 25 te 2800 Mechelen.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst beschikt de concessiehouder over een correspondentieadres in België met het oog op de uitvoering van de overeenkomst.

Adres van de stad Mechelen: Grote Markt 21 te 2800 Mechelen
Adres van de concessiehouder : Geerdegedries 22 te 2800 Mechelen

Artikel 30 : Diverse bepalingen

De concessiehouder heeft geen recht op vergoeding, onder welk vorm ook, wegens concurrentie die hij zou ondervinden uit hoofde van door de Stad aan andere exploitanten verleende of te verlenen toelatingen tot verkoop van spijzen, dranken en waren, of uit hoofde van eender welke andere vergunning of contracten.

De Stad behoudt zich het recht voor te allen tijde de inrichtingen, gebouwen, installaties, terreinen of attractieve voorzieningen van het domein uit te breiden, te vergroten, te verbeteren of er nieuwe op te richten, zonder dat de concessiehouder zich gerechtigd mag achten deze te beschouwen als een rechtstreekse of onrechtstreekse wijziging aan zijn exploitatievoorwaarden of exploitatiemogelijkheden of deze van de andere exploitanten. Hij kan dan ook nooit deze werken, maatregelen, of daden van het bestuur inroepen tot het vorderen van enige vergoeding of tot het wijzigen van zijn exploitatievoorwaarden.

Er wordt geen parking gereserveerd uitsluitend voor de bezoekers van de indoor skateruimte. De parking is vrij toegankelijk voor alle bezoekers.

Leerlingen van scholen of bezoekende groepen moeten hun boterhammetjes kunnen opeten in de indoor skateruimte indien zij een drankje bestellen. De scholen dienen hierover wel vooraf contact te nemen met de concessiehouder.

OPGEMAAKT IN DRIEVOUD TE MECHELEN OP

Gelezen en goedgekeurd
Voor ingebruikneming onder
Hierboven vermelde voorwaarden
De gebruikers

De Stad Mechelen
namen het college van
burgemeester en schepenen

E. LAGA
Stadssecretaris

B. SOMERS
Burgemeester