

# **LASTENKOHIER INZAKE DE VOORWAARDEN VOOR DE CONCESSIE TOT UITBATING VAN EEN FRITUUR**

## **Hoofdstuk 1 Biedingsvoorwaarden**

### **Artikel 1: Voorwerp**

De stad Leuven organiseert de procedure tot toewijzing van de concessie van een cascoruimte met als bestemming *frituur en bijhorende bergingsruimte, gelegen Prins-Regentplein 60 te 3010 Leuven*, kadastraal gekend of gekend geweest onder Leuven 9<sup>de</sup> afdeling, sectie E, perceelnummer 0222-E-002, onder vorm van onderhandelingsprocedure. De procedure zal openbaar aangekondigd worden.

De biedingsvoorwaarden hierna bepalen op welke wijze geïnteresseerden zich kandidaat kunnen stellen en op basis van welke criteria de toewijzing gebeurt.

### **Artikel 2: Procedureverloop**

De procedure bestaat uit één fase.

Eerst wordt onderzocht of de inschrijver zich niet in één van de gestelde uitsluitingsgronden bevindt. (zie artikel 7) De offerte wordt onderzocht op grond van de criteria. (zie artikel 8)

De stad Leuven kan bijkomende vragen, wijzigingen en aanpassingen (voor)stellen, doch steeds met inachtnaam van de gelijkheid onder de kandidaten.

Er kunnen onderhandelingsgesprekken aangeknoopt worden met de kandida(a)t(en) met de meest interessante regelmatige offerte(s).

De opdracht wordt toegewezen aan de kandidaat met de meest voordelige regelmatige bieding of aan de huidige concessionaris in uitvoering van zijn voorkeurrecht.

De concessieverlenende overheid behoudt zich het recht voor om de opdracht niet toe te wijzen en een nieuwe procedure te lanceren.

### **Artikel 3: Info**

De kandidaten hebben de mogelijkheid om vragen te stellen over de procedure en de concessie.

De vragen moeten uiterlijk **6 december 2021** elektronisch bezorgd worden aan [an.schroeders@leuven.be](mailto:an.schroeders@leuven.be).

De concessieverlenende overheid zal de vragen beantwoorden en deze uiterlijk **9 december 2021** overhandigen aan alle – op dat moment gekende – kandidaten.

### **Artikel 4: Communicatie**

Alle communicatie (zowel in woord als in schrift) tussen de betrokken partijen zal in het Nederlands gebeuren.

### **Artikel 5: Bieding**

Om geldig te zijn moet de bieding aan volgende voorwaarden voldoen.

1. De kandidaat dient, uiterlijk op **21 december 2021** om **12uur**, de bieding in onder gesloten omslag aan de hand van bijgevoegd formulier en volgens de principes vermeld in het biedingsformulier.

2. De omslag bevat volgende vermelding:
- de datum waarop de biedingen worden geopend **“bieding van 21 december 2021”**
  - de verwijzing naar het lastenboek **“concessie frituur, gelegen Prins-Regentplein 60 te 3010 Leuven”**.

Bij inzending per gewone post of aangetekend, wordt die gesloten omslag geschoven in een tweede omslag met vermelding **“concessie frituur, gelegen Prins-Regentplein 60 te 3010 Leuven - opening bieding van 21 december 2021”**

Deze tweede omslag wordt geadresseerd aan het college van burgemeester en schepenen, Professor Roger Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven.

- 3 Het biedingsformulier is correct ingevuld en ondertekend. Dit betekent dat:
- het gedagtekend is;
  - het de volledige rechtsgeldige verschijning van de kandidaat vermeldt;
  - de kandidaat verklaart de biedingvoorwaarden en de voorwaarden van de concessie te aanvaarden;
  - de vergoeding is vermeld, zowel in cijfers als in letters die de kandidaat bereid is aan de stad Leuven te betalen
  - de gevraagde attesten en documenten zijn bijgevoegd;
  - het voorzien is van geldige handtekeningen.

Het biedingsformulier is vergezeld van de verklaring op eer.

De vennootschappen die biedingen inzenden, bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

Er is geen publieke opening van de offertes/biedingen.

## **Artikel 6: Solidariteit**

Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair verbonden.

## **Artikel 7: Uitsluitingen**

Volgende kandidaat kan uitgesloten worden in elk stadium van de procedure:

1. de kandidaat die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen, of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. de kandidaat die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord aanhangig is of die voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. de kandidaat die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. de kandidaat die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. de kandidaat die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
6. de kandidaat die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. de kandidaat die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen;
8. de kandidaat die openstaande schulden heeft bij de stad Leuven.

De kandidaat moet aantonen dat hij zich niet in één van deze gevallen bevindt.

Om het college toe te laten te beoordelen dat de kandidaten zich niet in één van de voormelde uitsluitingsgevallen bevindt, voegt hij een verklaring op eer bij zijn bieding dat hij niet in één van de hogervermelde uitsluitingsgevallen bevindt

De stad Leuven zal de betaling van de bijdragen inzake RSZ zelf navragen.

Aan de kandidaten die een gunstige beoordeling krijgen, zal gevraagd worden om de nodige documenten in te dienen tot staving van de verklaring op eer.

### **Artikel 8: Beoordeling biedingen**

Bij de beoordeling van de kandidaturen houdt de stad Leuven rekening met volgende criteria:

De door de inschrijver voorgestelde concessievergoeding.

De prijs bedraagt minimum € 21.300.

De voorgestelde prijs voor de concessie zal jaarlijks aangerekend worden zoals aangegeven in artikel 5 van het lastenkohier.

De concessie zal toegewezen worden aan de kandidaat met het hoogste bod, wel met de mogelijkheid tot het uitoefenen van het voorkeurrecht van de huidige concessionaris zoals overeengekomen onder artikel 3 §4 van de hiervan vermelde algemene voorwaarden.

### **Artikel 9: Geldigheidstermijn van de bieding**

De kandidaten blijven gebonden door hun bieding gedurende een termijn van 120 kalenderdagen, ingaande de dag na de zitting voor de opening van de biedingen.

# **Hoofdstuk 2 Algemene en bijzondere voorwaarden van de concessie**

## ***Algemene voorwaarden van de concessie***

### **Artikel 1: Aard en voorwerp van de concessie**

De concessie is een domeinconcessie en heeft betrekking op het cascogebouw met bestemming frituur en bijhorende bergingsruimte gelegen Prins-Regentplein 60 te 3010 Leuven, kadastraal gekend of gekend geweest onder Leuven 9<sup>de</sup> afdeling, sectie E, perceelnummer 222-E-2.

De domeinconcessie, hierna concessie, geldt voor een periode van negen (9) achtereenvolgende jaren onder de hierna volgende lasten en voorwaarden.

### **Artikel 2: Bestemming**

De concessionaris verbindt er zich toe de bestemming van het in concessie gegeven goed te eerbiedigen.

Het is de concessionaris toegestaan het frituur uit te baten met de verkoop van frituurwaren, belegde broodjes en dranken met maximum 12° alcohol, met uitsluiting van:

- het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door stad Leuven;
- de verkoop van rookartikelen
- het plaatsen van speel- en gokautomaten
- overige activiteiten die niet overeenstemming zijn met de bestemming van het in concessie gegeven goed.

Indien de concessiehouder een terras wenst te plaatsen buiten het frituur dient hij hiervoor vooraf toestemming te verkrijgen van de stad Leuven.

### **Artikel 3: Duur**

De concessie wordt toegestaan voor een periode van negen (9) jaren.

Zij neemt aanvang op 1 februari 2022 en eindigt van rechtswege, zonder dat enige opzeg vereist is, op 31 januari 2031.

De concessie kan niet stilzwijgend verlengd worden.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om na 31 januari 2031 het gebouw opnieuw in concessie te geven.

In dit geval kent het college van burgemeester en schepenen aan de concessionaris van onderhavige concessieovereenkomst (periode 1 februari 2022 tot en met 31 januari 2031) een voorkeurrecht toe. Dit houdt in dat de huidige concessionaris de kans krijgt om binnen de 14 dagen na kennisgeving van het bedrag van het hoogste reguliere bod, een gelijkwaardig bod te doen als de inschrijver wiens bod door het college van burgemeester en schepenen werd weerhouden onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de concessionaris van onderhavige concessieovereenkomst zich ingeschreven had voor de nieuwe concessie met een reglementair bod.

Dit voorkeurrecht kan enkel uitgeoefend worden op voorwaarde dat de concessionaris op het moment van uitvoering van zijn/haar voorkeurrecht geen achterstallen/schulden aangaande de concessie en de exploitatie, heeft bij de stad Leuven.

Indien de concessionaris van dit voorkeurrecht gebruik maakt, dient hij dit per aangetekend schrijven mee te delen aan het college van burgemeester en schepenen.

## ***Bijzondere voorwaarden van de concessie***

### **Artikel 4: In concessie gegeven gebouwen – plaatsbeschrijving – natrekking**

De concessionaris verklaart het in concessie gegeven gebouw bezichtigd te hebben, ze goed te kennen om akkoord te gaan met de staat waarin ze zich bevindt en ze als zodanig te aanvaarden.

Bij de inwerkingtreding van de concessie wordt in aanwezigheid van beide partijen, op gedeelde kosten en op tegensprekelijke wijze een staat van bevinding en een inventaris opgemaakt.

De concessionaris draagt de goederen over bij het einde van de concessie in dezelfde staat of beter met uitzondering van de normale slijtage.

Op het einde van de concessie wordt in aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze eveneens een staat van bevinding en een inventaris opgemaakt.

Mogelijks vastgestelde schade is ten laste van de concessionaris, behoudens de normale slijtage.

Op het einde van de concessie wanneer stad Leuven de roerende goederen niet wenst over te nemen, zal de concessionaris deze verwijderen op eigen kosten.

### **Artikel 5: Nutsvoorzieningen**

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de concessionaris. Indien deze kosten niet te individualiseren zijn, zal er een verdeelsleutel worden vastgelegd op basis van de in concessie gegeven oppervlakte ed.

De kosten voor aansluiting van telefoon, televisie, fax, internet en andere aansluitingen zijn volledig ten laste van de concessionaris.

De stad Leuven staat niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

### **Artikel 6: Onderhouds- en herstellingswerken – uitvoering werken**

#### 6.1 Onderhoud en herstellingen van het goed en omgeving

De stad zal enkel de grote herstellingen en onderhoudswerken aan het dak op zich nemen. De overige herstellingen en onderhoudswerken aan het in concessie gegeven gebouw zijn ten laste van de concessionaris, inclusief de eigenaarsherstellingen en de onderhouds- en herstellingswerken ten gevolge van ouderdom en slijtage.

De concessionaris is verplicht, zonder enige schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken tijdens de duur van de concessieovereenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag neemt.

De concessionaris is verplicht de in concessie gegeven lokalen en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal alle herstellingen op zijn kosten verrichten en deze worden, bij voorkeur, hoogdringendheid uitgesloten, buiten de openingsuren uitgevoerd.

Als herstellingen te zijnen laste worden beschouwd alle onderhoudsherstellingen, (met uitzondering van de dakwerken) alsook de grote herstellingen die normaal ten laste vallen van de stad Leuven, doch die genoodzaakt worden door de fout van de concessionaris of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is, of die niet opgenomen zijn in de lijst hierboven vermeld.

De concessionaris is o.m. verantwoordelijk voor het vegen van de schouwen, het onderhoud van de riolering. Hij zal alle installaties, buizen en apparatuur, beschadigd tijdens de concessie, moeten vervangen.

Hij zal de gebroken ruiten vernieuwen, de sloten en sleutels van de cafetaria en de bijhorende bergingsruimten onderhouden en desnoods vervangen; de elektrische installaties en schakelaars onderhouden; het meubilair onderhouden en hij zal eveneens instaan voor de binnenschilderwerken.

De concessionaris dient de stad Leuven op de hoogte te brengen van elke schade aan de in concessie gegeven lokalen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen de 24 uren na vaststelling.

De concessionaris dient eveneens in te staan voor het rein houden van de omgeving rond het gebouw, met name de oppervlakte binnen een cirkel met een straal van 20 meter met als middelpunt het centrum van het gebouw.

Dit onderhoud zal alle dagen, voor de sluiting van het frituur gebeuren. In geval van nalatigheid zal de stad Leuven de reiniging laten uitvoeren op kosten van de concessionaris.

Het afval en de verpakkingen van om het even welke aard moeten worden verzameld. De concessionaris plaatst minstens 2 duidelijk zichtbare afvalbakken, die hij regelmatig ledigt.

De reglementering betreffende het ophalen en verwijderen van afval moet strikt opgevolgd worden.

De concessionaris dient op regelmatige basis de vetvangers te reinigen, zodat verstopping van de leidingen wordt voorkomen. Indien blijkt dat bij een verstopping dit te wijten is aan het niet of onregelmatig reinigen van de vetvangers, zullen de kosten van ontstoppen ten laste gelegd worden van de concessionaris.

## 6.2 Inrichting

Het goed wordt casco afgeleverd. Alle kosten en werken voor de inrichting om het goed voor zijn activiteiten geschikt te maken, vallen ten laste van de concessionaris.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken door de concessionaris aangebracht en die onroerend van aard zijn of onroerend door bestemming geworden zijn, zijn van rechtswege en om niet verworven door de stad Leuven.

Alle infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken door de concessionaris aangebracht en die roerend van aard zijn, blijven eigendom van de concessionaris.

De concessionaris staat in voor het uitvoeren van alle werken als gevolg van wettelijke verplichtingen die van toepassing zijn of worden op activiteiten die hij in het concessie gegeven goed uitoefent, bijvoorbeeld op vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne.

Hij wordt geacht alle informatie te hebben ingewonnen.

## 6.3 Uitvoering van werken

Het is de concessionaris niet toegestaan infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de stad Leuven.

Het plaatsen van alle mogelijke zichtbare antennes en andere pylonen op of aan de gebouwen is in principe verboden, tenzij dit noodzakelijk of nuttig is voor de uitbating van de gebouwen en mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de stad Leuven.

De concessionaris heeft kennis genomen van het feit dat in hetzelfde gebouwcomplex een gascabine is gevestigd en zal geen handelingen uitvoeren die een mogelijk gevaar voor de cabine zouden zijn.

## 6.4. Vergunningen en toelatingen

De concessionaris mag geen werken uitvoeren waarvoor een omgevingsvergunning een andere bestuurlijke vergunning of een schriftelijke toelating van de stad Leuven nodig is, zonder dat hij deze vergunning of toelating verkregen heeft.

De concessionaris en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en de noodzakelijke toelatingen. De stad Leuven draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid.

## 6.5. Keuringen

De concessionaris voert de keuringen uit die de gebruiken of de wet hem opleggen. Hij laat de installaties in het goed voor de ingebruikname van de frituur keuren door de brandweer en legt een gunstig attest van brandveiligheid voor aan de stad Leuven voor de opening van de frituur.

## **Artikel 7: Opschriften en reclame**

Het is de concessionaris verboden in en aan het in concessie gegeven gebouw uithangborden, opschriften of reclame aan te brengen of te laten aanbrengen of er enig voorwerp, verlichtingstoestel of tent te hangen, zonder schriftelijke en voorafgaande toelating van de stad Leuven, die zich het recht voorbehoudt het karakter, de stijl en de grootte, die deze voorwerpen mogen hebben, aan te duiden, alsook de plaats waar ze mogen worden aangebracht, tenzij deze die rechtstreeks betrekking hebben op de verkoop van zijn eetwaren of dranken.

De concessionaris moet de wettelijke voorschriften op het taalgebruik naleven.

## **Artikel 8: Uitbating**

De concessiehouder verbindt er zich toe alle benodigdheden tot het uitbaten van het gebouw met bestemming frituur, naar de eisen van het vak, te leveren, te plaatsen, te laten keuren door de bevoegde instanties en te onderhouden.

Er wordt hierbij uitdrukkelijk op gewezen dat het gebouw slechts als ruwbouw in concessie wordt gegeven zoals ook opgenomen in de plaatsbeschrijving met als enige voorzieningen:

- in het lokaal waar de friet wordt bereid: afgewerkte vloeren en muren, stopcontacten, aansluiting kabel TV en telefoon, afzuigbuis in het plafond, afloopbuis.
- in het berghok: één waterkraan met schoonmaakkooi, gasmeter met gasleiding tot boven de meter, elektriciteitsmeter en watermeter.

De concessiehouder dient vooraf een inrichtingsplan (doortrekking nutsleidingen, inrichting frituur, enz....) in bij de stad Leuven. Hij mag pas starten met de inrichting van het gebouw nadat de stad hem het goedgekeurde inrichtingsplan (eventueel aangepast aan de voorwaarden van de stad) terug bezorgt. Een aangestelde van de stad zal de werken opvolgen.

Het is de concessionaris verboden om:

- het geven van fuiven en feesten, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door stad Leuven;
- het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door stad Leuven;
- speel- en gokautomaten te plaatsen.

De concessionaris dient de wetgeving op het rookverbod en het taalgebruik te respecteren.

De uitbating gebeurt op de wijze bepaald in de van kracht zijnde wetten op de handel en de ter uitvoering van deze wetten genomen Koninklijke en Ministeriële besluiten, de reglementering op de handel, voedingswaren (o.a. verplichte uitvoering van hygiënecontrole) en de vergunningsvoorwaarden (o.a. vergunningsrecht aan te vragen bij het federale ministerie van Sociale Zaken).

Er mag niet overnacht worden in het gebouw.

Algemeen is de concessionaris verplicht alle wetten en reglementen, die van toepassing zijn op de uitbating en de exploitatie, strikt na te leven. Hij wordt geacht zich hierover voldoende te informeren. De stad Leuven draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

De concessionaris noch zijn ondergeschikten zijn ambtenaren van het bestuur, zij hebben geen administratieve bevoegdheid. De concessionaris moet er voor zorgen dat zijn personeel steeds in voldoende aantal aanwezig is, teneinde de dienst naar behoren te verzekeren.

De concessionaris moet tijdens de hele duur van de concessie regelmatig zijn ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen.

In het frituur mag enkel gebruik gemaakt worden van vuren gestookt met elektriciteit of aardgas. Het gebruik van mobiele gasflessen is uitdrukkelijk verboden.

## **Artikel 9: Overdracht en verhuur**

Het is de concessionaris verboden, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de stad Leuven, zijn rechten geheel of gedeeltelijk af te staan of de gebouwen (frituur, bijhorende bergingsruimten) verhuren.

Wel mag de concessionaris uitbaters of een gerant aanstellen, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de stad Leuven.

Hiervoor dient hij, **bij de inschrijving van de concessie**, de volgende documenten van de persoon/personen die zal/zullen instaan voor de uitbating onmiddellijk ter goedkeuring te worden voorgelegd:

- de geboorteakte
- bewijs van nationaliteit
- blanco uittreksel uit het strafregister niet ouder dan 3 maanden
- bewijs van beroepsbekwaamheid
- gezondheidsattest

Bij elke wijziging deelt de concessionaris deze gegevens opnieuw mee aan het college.

## **Artikel 10: Waarborg**

De concessionaris zal tot waarborg van zijn verplichtingen **binnen de maand na de inwerkingtreding** van de concessie een bedrag gelijk aan 6/12<sup>de</sup> van het minimum bod van € 21.300 storten bij een door de stad Leuven goedgekeurde bank op een geblokkeerde rekening.

De concessionaris zal de waarborg terugkrijgen bij het einde van de duurtijd van de concessie behoudens toepassing van artikel 18 en voor zover er geen schade werd vastgesteld op het einde van de concessie.

## **Artikel 11: Belastingen en taksen**

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, inclusief de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie gegeven ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessionaris worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessionaris.

## **Artikel 12: Concessievergoeding**

De jaarlijkse basisvergoeding komt overeen met het bod van de concessionaris aan wie de concessie wordt gegund, namelijk ....., met een minimum van € 21.300 per jaar, en dient voor de eerste maal betaald te worden **binnen de 14 dagen na toewijzing van de concessie**. Nadien dient de vergoeding betaald te worden op de jaarlijkse vervalddag van de concessie.

De vergoeding moet door de concessionaris vóór de vijfde februari van ieder jaar, of één maand na opmaak van de factuur indien deze later verstuurd werd, gestort worden op het rekeningnummer BE10 0910 0016 2404 (GKCCBEBB) van het stadsbestuur van Leuven, met vermelding van "concessievergoeding frituur Prins-Regentplein te 3010 Leuven".



De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de evolutie van gezondheidsindex of de index die de gezondheidsindex wettelijk zal vervangen. De concessievergoeding wordt jaarlijks op de jaarlijkse vervalddag aangepast volgens volgende formule:

$$\frac{\text{basisconcessievergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basis index}} = \text{nieuwe concessievergoeding}$$

De basisconcessievergoeding is het bedrag waaraan de concessie zal worden toegewezen. De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan deze aanpassing. De basis index is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de concessie in werking treedt (.....).

## **Artikel 13: Bewaking**

De stad Leuven neemt geen bewakingsplicht op zich. De concessionaris staat zelf in voor een degelijke en onafgebroken bewaking van de gebouwen

## **Artikel 14: Verzekering**

### 14.1 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid

De concessionaris is aansprakelijk, ter algehele ontlasting van de stad Leuven, 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 concessionaris zal een verzekering voor Burgerlijke Aansprakelijkheid – Uitbating afsluiten.

De polis van deze 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 (1) maand nadat de verzekeraar de stad Leuven hiervan per aangetekend schrijven heeft verwittigd.

De concessionaris zal op vraag van de stad Leuven een afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

### 14.2 Brandverzekering

De concessionaris zal de nodige maatregelen treffen om in de mate van het mogelijke, ingeval van brand, met eigen middelen reeds de eerste blussingswerken te verrichten en er voor zorgen dat de door hem in gebruik genomen lokalen steeds een snelle en gemakkelijke ontruiming van de aanwezigen toelaat.

Hij zal de toestellen 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.

De concessiehouder zal zich behoorlijk verzekeren voor zijn aansprakelijkheid voor de door hem gebruikte gebouwen tegen brand en aanverwante risico's, storm-, hagel-, sneeuw- of ijsdruk, waterschade, glasbreuk en daden van vandalisme of kwaad opzet.

De polis moet volgende clausules bevatten:

- "Ingeval van brand verbindt de verzekeringsmaatschappij er zich toe, de op grond der verzekerde waarde vastgestelde schadevergoeding, algeheel aan de stad Leuven uit te betalen, voor wat het onroerende goed betreft, als eigenares in wiens 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 er zich ook toe de stad Leuven te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden. Onderhavige polis zal slechts kunnen vernietigd worden één (1) maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan de stad Leuven".

De polis van deze verzekering moet afgesloten worden vanaf de dag waarop de concessie aanvangt.

De concessionaris zal op vraag van de stad Leuven een afschrift van de polis en het bewijs van betaling van de premie voorleggen.

## **Artikel 15: Opvolging en controle**

Minstens één maal om de twaalf maanden kunnen de partijen samenkomen om de concrete uitvoering van deze concessie te bespreken.

De stad Leuven volgt de concessie op en voert op bepaalde tijdstippen controle uit.

De stad Leuven heeft het recht om:

- de boeken na te kijken;
- de door de concessionaris uitgevoerde werken te controleren;
- het in concessie gegeven gebouw en aanhangelijkheden te allen tijde te inspecteren.

De concessionaris moet zich schikken naar de voorschriften van de stad Leuven, zodat de controle naar behoren uitgevoerd kan worden.

## **Artikel 16: Verwijlinterest, straffen en boetes**

Indien de concessionaris in gebreke is, worden de vaststellingen per aangetekend schrijven overgemaakt door de stad Leuven aan de concessionaris.

Deze laatste moet binnen een termijn van 15 kalenderdagen zijn wanprestaties corrigeren of zijn verweermiddelen laten gelden.

Worden inzonderheid beschouwd als wanprestaties:

- laattijdige of niet-betaling van de door de concessionaris verschuldigde bedragen;
- slecht onderhoud van de in concessie gegeven goederen en omgeving binnen een straal van 20m berekend vanaf het middelpunt van het gebouw;
- nalatigheid in de uitbating (o.m. inrichting en exploitatie).

Wanneer de concessionaris geen van beide acties onderneemt binnen de gestelde termijn of wanneer de verweermiddelen niet aanvaard worden, dan kan de stad Leuven eenzijdig en van rechtswege overgaan tot volgende maatregelen:

- de verwijlinterest opleggen bij laattijdige of niet-betaling zoals van toepassing bij overheidsopdrachten
- een straf opleggen vastgesteld op 100 euro per dag van in gebreke zijn
- in laatste instantie: beëindiging van onderhavige concessieovereenkomst zonder dat de concessionaris enige vorm van schadevergoeding kan eisen.

Wanneer de wanprestatie bestaat uit laattijdige uitvoering, dan kan de stad Leuven een boete opleggen zonder ingebrekestelling.

De boetes n.a.v. de laattijdige uitvoering van de prestaties m.b.t. de inrichting worden vastgesteld volgens artikel 48 AAV (bijlage bij KB van 26 september 1996) en volgens artikel 75 AAV m.b.t. de exploitatie.

## **Artikel 17: Algemeen belang, onvoorziene omstandigheden en omstandigheden te wijten aan de overheid - wijziging of voortijdige beëindiging**

Wanneer het openbaar belang, de (gedeeltelijke) afschaffing van het gebouw of andere ingrijpende, onvoorziene gebeurtenissen nopen tot wijziging of stopzetting van de concessie, dan brengt de stad Leuven de concessionaris hier zo vlug mogelijk van op de hoogte bij aangetekend schrijven.

Wanneer omstandigheden buiten de concessionaris de (correcte) uitbating van de in concessie gegeven gebouwen in het gedrang brengt/zou brengen, dan brengt de concessionaris de stad Leuven zo vlug mogelijk op de hoogte bij aangetekend schrijven. Indien deze omstandigheden (blijvende/substantiële) invloed hebben op de concessie en wijzigingen noodzakelijk zijn, dan moet dit door de concessionaris verantwoord en begroot worden en eveneens bij aangetekend schrijven overgemaakt worden.

De stad Leuven heeft het recht eenzijdig de concessie te wijzigen mits het voorwerp onveranderd blijft en zo nodig met rechtmatige compensatie van de opgelegde lasten en voorwaarden.  
De wijziging moet gebeuren op grond van een gemotiveerde beslissing van de stad Leuven.

De stad Leuven heeft het recht eenzijdig de concessie in te trekken.  
De voortijdige beëindiging moet gebeuren op grond van een gemotiveerde beslissing van de stad Leuven. De voortijdige beëindiging gebeurt in principe zonder verschuldigde vergoeding voor de concessionaris.

## **Artikel 18: Omstandigheden te wijten aan de concessionaris - voortijdige beëindiging**

De stad Leuven heeft het recht, eenzijdig, van rechtswege en zonder enige opzeg deze concessie in te trekken met de waarborg als forfaitaire schadevergoeding voor stad Leuven:

- Wanneer de concessionaris zich bevindt in de uitsluitingsgronden zoals vermeld in de verklaring op eer;
- bij overlijden/ontbinding van de concessionaris;
- indien er afbreuk wordt gedaan door de concessionaris aan de bestemming van de in concessie gegeven goederen zonder toestemming;
- wanneer de concessionaris niet reageert op de ingebrekestelling binnen de vastgestelde termijn of de stad Leuven de aangevoerde verweermiddelen niet aanvaardt en de ingebrekestelling een substantiële wanprestatie betreft;
- vanaf de derde ingebrekestelling in korte tijdspanne wegens mindere wanprestaties.

De voortijdige beëindiging gebeurt zonder verschuldigde vergoeding voor de concessionaris.

## **Artikel 19: Deelbaarheid**

Indien één van de clausules van huidige concessie nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van de andere clausules niet aantasten.

In het geval dat dergelijk nietige clausule de geldigheid 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 20: Betwistingen**

In geval van betwisting betreffende onderhavige concessie zijn enkel de rechtbanken te Leuven bevoegd.

## **Artikel 21: Kosten en lasten**

Alle kosten en lasten waartoe de concessie aanleiding kan geven zijn voor rekening van de concessionaris.

## **Artikel 21: Keuze woonplaats**

Voor de uitvoering van deze concessie kiezen de partijen woonst:

De stad Leuven, het college van burgemeester en schepenen, Professor Roger Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven.

De concessionaris (hij beschikt alleszins over een correspondentieadres in België met het oog op de uitvoering van de overeenkomst):

Opgemaakt te Leuven op ..... in twee exemplaren waarvan de stad Leuven en de concessionaris hierbij verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen.