

**Concessieovereenkomst voor de
uitbating van de horecagelegenheid
Nerocafé te Hoeilaart**

(hierna de "concessieovereenkomst")

Tussen volgende partijen

- A. **AGB HOLAR**, met zetel te Jan van Ruusbroecpark z/n, 1560 Hoeilaart, met ondernemingsnummer 0816.874.414, hierbij vertegenwoordigd door de Raad van Bestuur, in de persoon van de heer Steven Coppens, voorzitter, bijgestaan door de heer Bram Wouters, secretaris.

Hierna 'de concessiegever' of 'AGB Holar' genoemd.

En

B.

#

Hierna 'de concessiehouder' of 'concessionaris' genoemd.

Is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1: Voorwerp en beschrijving van de concessie

De concessiegever geeft de uitbating van de volgende horecazaak – type brasserie (zoals hieronder nader gespecificeerd in artikel 2) – in concessie aan de concessiehouder, die de uitbating (exploitatie) ervan volgens de in deze concessieovereenkomst opgenomen bepalingen en de door de concessiegever opgelegde instructies zal verzekeren:

- het Nerocafé gelegen in het **gebouw 'oude tramstation'**, Albert Biesmanslaan 1, te **1560 Hoeilaart**, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer 324A4 (hierna ook "**het Nérocafé**" of "**de brasserie**" of "**het in concessie gegeven goed**").

Het in concessie gegeven goed bevat de volgende ruimtes:

- het volledige gebouw, gerenoveerd conform bijlage d, met inbegrip van de bovenverdieping waar een douche is geïnstalleerd;
- de buitenruimte (het terras).

De concessiehouder heeft het exclusief uitbatingsrecht van het in concessie gegeven goed. Er is geen woongelegenheden voorzien voor de concessiehouder en/of zijn uitbater in het in concessie gegeven goed.



Het in concessie gegeven goed is aangeduid in blauwe kleur op kadasterplan zoals gevoegd in bijlage b. Dit plan zal aan de concessieovereenkomst gevoegd worden om er een ondeelbaar geheel mee te vormen en zal door de partijen geparafeerd worden.

De plannen van de reeds uitgevoerde bouwwerken van 10 december 1998 en met dossiernummer 1998 100 zijn raadpleegbaar bij de dienst Omgeving, Jan van Ruusbroecpark z/n te Hoeilaart.

Bijkomend worden ook het originele proces-verbaal van opmeting, alsook het opmetingsplan, opgemaakt door een erkende landmeter en gedateerd van 5 december 1997, toegevoegd aan deze overeenkomst (conform bijlage c).

Tenslotte wordt ook een beschrijving van de door de concessiegever geplande werken die zullen zijn afgerond bij de inwerkingtreding van deze concessieovereenkomst als bijlage d gevoegd.

Partijen bevestigen uitdrukkelijk dat het aan voormelde brasserie gerelateerde handelsfonds (met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle intellectuele eigendomsrechten – van welke aard ook – met inbegrip van de handelsnaam "Nerocafé", het uithangbord, het logo, de domeinnaam/website/sociale media (facebook – instagram), het telefoonnummer en de inrichting van de horecazaak, voor zover deze onroerend is uit de aard, onafhankelijk van wie deze inrichting heeft geplaatst) eigendom is (en blijft) van de concessiegever.

Artikel 2: Doel van de concessieovereenkomst

Het goed wordt in concessie gegeven uitsluitend met het oog op de uitbating van een horecazaak, type '**brasserie**', waarbij de menukaart niet hoeft beperkt te blijven tot de kleine keukengerechten.

De concessiehouder zal de bestemming van het in concessie gegeven goed eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever mag geen wijziging van de bestemming van het in concessie gegeven goed gebeuren.

Uitgesloten activiteiten zijn:

- activiteiten die strijdig zijn met de openbare orde of goede zeden;
- het plaatsen van kansspel- en gokautomaten;
- het plaatsen van drank-, snoep- en andere automaten buiten de gebouwen, tenzij hiervoor uitdrukkelijk toestemming wordt gegeven door de concessiegever.

Niet vermelde activiteiten kunnen georganiseerd worden, mits voorafgaande schriftelijke toelating van de concessiegever.

Artikel 3: Renovatie en inrichting van het gebouw

Inrichting en uitbating

De concessiegever hecht veel belang aan de wijze waarop de concessiehouder het Nerocafé zal inrichten en uitbaten. De inrichting zal daarom door de concessiehouder slechts uitgevoerd kunnen worden mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de concessiegever. Ook toekomstige inrichtings-, verbouwings- en/of renovatiewerken kunnen slechts worden uitgevoerd mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiehouder.



De concessiehouder zal de locatie zelf en op eigen kosten inrichten met vast en los meubilair en toestellen (hierbij steeds rekening houdende met de geldende regelgeving inzake veiligheid, gezondheid en hygiëne). De volgende inrichting dient minimaal te worden voorzien: volledig ingerichte keuken, voldoende frigo's, tapinstallatie met minstens twee tapkranen, spoelbakken, koffiemachine, lichtarmaturen, kassasysteem, maar ook voldoende tafels en stoelen, borden, glazen en bestek.

Het Nerocafé dient zo ingericht te worden opdat de toegankelijkheid voor bezoekers met een fysieke functiebeperking gegarandeerd blijft.

De concessiehouder verbindt er zich toe om de door haar geplande en uit te voeren – en door de concessiegever goedgekeurde – inrichtingswerken in het Nerocafé tijdig klaar te hebben zodat de uitbating uiterlijk op 1 januari 2021, kan aanvangen.

Brasserie 'Het Nerocafé' als themacafé

AGB Holar wenst (het karakter van) de stripfiguur 'Nero' (van de hand van Marc Sleen, ereburger van Hoeilaart) meer in de verf te zetten in de brasserie met een ruim aanbod aan algemeen traditionele streekproducten van de gemeente Hoeilaart .

De concessionaris is verantwoordelijk voor het implementeren van de aanwezigheid van dit thema, door bijvoorbeeld:

- Nero te verwerken in het ontwerp van het logo van de brasserie;
- afbeeldingen van Nero te verwerken in het ontwerp van de menukaart;
- het aanbieden van een dagmenu 'Nero' met streekproducten;
- de legendarische Nerowafel aan te bieden;
- Nerobier te schenken en te verkopen;
- een boekenkast met stripcollectie en plaatselijke kranten aan te bieden;
- placemats en servetten met Nero-afbeelding of -tekening te gebruiken;
- een kinderhoekje met Nero-aanbod te voorzien (strips, kleurplaten, enz.);
- Nero te verwerken in het interieur (posters, enz.);
- een tentoonstellingsruimte in te richten (in samenwerking met de stichting Marc Sleen);
- kledij personeel in thema;
- website in thema;
- enz.

Deze lijst is niet limitatief en hoeft niet beperkend te zijn. De stichting Marc Sleen gaat akkoord dat bovenstaande voorwaarden worden opgenomen in de concessieovereenkomst.

Het gebruik door de concessionaris van de stripfiguur Nero kan uiteraard slechts na voorafgaande uitdrukkelijk toestemming door de stichting Marc Sleen.



Contactgegevens

Stichting Marc Sleen
Marc Sleen Museum
Zandstraat 33-35
1000 Brussel

Contactpersonen

Catharina Kochuyt
Yves Kerremans

De gegevens van bovenstaande contactgegevens zijn op te vragen bij de concessiegever.

Vergunningen

Het is de concessiehouder niet toegestaan de niet in het door de concessiegever goedgekeurde plan voorziene infrastructuur-, verbouwings-, verbeterings- of nieuwbouwwerken uit te voeren zonder voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de concessiegever. De concessiehouder mag geen werken uitvoeren zonder dat hij de nodige stedenbouwkundige vergunning of andere bestuurlijke vergunning verkregen heeft.

De concessiehouder, en hij alleen, staat in voor het bekomen van de vereiste vergunningen en levert alle inspanningen om deze tijdig te bekomen en zal hiertoe alle wettelijke middelen aanwenden en uitputten. De concessiegever draagt hierin geen enkele verantwoordelijkheid.

Einde overeenkomst

Alle inrichtings-, verbouwings- en/of renovatiewerken door de concessiehouder aangebracht en die onroerend van aard zijn geworden zijn, zijn bij afloop van de concessieovereenkomst of bij verbreking van de overeenkomst van rechtswege en om niet verworven door de concessiegever. De roerende goederen geplaatst door de concessiehouder, blijven eigendom van de concessiehouder bij het einde van de concessieovereenkomst.

Artikel 4: investeringen

De **concessiehouder/concessiegever (schrappen wat niet past)** verbindt er zich toe de investeringen te doen en tevens te financieren zoals omschreven in het **globaal investeringsplan dat als bijlage e (toe te voegen na toewijzing concessie)** aan deze concessieovereenkomst wordt gehecht.

Artikel 5: Duur van de overeenkomst

De concessie wordt verleend voor een periode van **20 jaar en twee maanden** ingaande op **1 december 2020** en eindigend op **31 januari 2041**.

De concessieovereenkomst zal van rechtswege een einde nemen bij het verstrijken van de contractuele termijn van 20 jaar en twee maanden, zonder dat de concessiehouder zich zal kunnen beroepen op de stilzwijgende verlenging.

De concessiehouder kan de concessie opzeggen, mits het in acht nemen van een opzegtermijn van zes maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief. De concessiehouder betaalt gedurende deze zes maanden de actuele concessievergoeding verder, zonder een bijkomende verbrekingsvergoeding te moeten betalen.



De concessiegever heeft steeds het recht deze concessie eenzijdig te verbreken indien het openbaar belang dit zou eisen. De opzegperiode bedraagt in dit geval eveneens zes maanden. De opzeg gebeurt per aangetekende brief en is gericht aan de concessiehouder. De concessiegever is geen verbrekingsvergoeding verschuldigd aan de concessiehouder.

De concessieovereenkomst kan eveneens vroegtijdig ontbonden worden door de concessiegever bij ernstige overtredingen zoals vermeld in artikel 29 en/of niet naleving van de essentiële voorwaarden van de concessieovereenkomst.

De concessieovereenkomst kan in onderling overleg steeds voortijdig beëindigd worden.

Artikel 6: Concessievergoeding

De concessievergoeding is vastgesteld op **xxxxxxx EUR** excl. BTW per maand (de "**basisconcessievergoeding**").

De vergoeding moet door de concessionaris maandelijks vóór de vervaldag gestort worden op het rekeningnummer **BE66 0960 1834 4943** (IBAN) van AGB Holar, op basis van de door de concessiegever opgemaakte factuur en met vermelding van de gestructureerde mededeling.

De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de evolutie van de consumptie-index of de index die de consumptie-index wettelijk zal vervangen.

De concessievergoeding wordt jaarlijks op de datum van inwerkingtreding (december) van deze overeenkomst aangepast volgens volgende formule:
(basisconcessievergoeding x nieuwe indexcijfer) / Aanvangsindexcijfer
= nieuwe concessievergoeding.

De basisconcessievergoeding is het bedrag waaraan de concessieovereenkomst zal worden toegewezen (* / maand) (exclusief BTW).

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst.

De aanvangsindex is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de concessieovereenkomst werd afgesloten, **in casu ...**

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten op, op basis van een conventionele intrestvoet à rato van 8% op jaarbasis (conform de vigerende wetgeving), te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van de concessiegever om de gerechtelijke ontbinding van de concessie te vorderen.

Artikel 7: Waarborg

De concessiehouder is gehouden een waarborg te stellen tot naleving van zijn verplichtingen, uiterlijk binnen de 15 kalenderdagen na het ondertekenen van de concessieovereenkomst.

Het bedrag van de waarborg is gelijk aan:
de basisconcessievergoeding x 3, hetzij **#** EUR, en wordt op een geblokkeerde waarborgrekening op naam van de concessiehouder gestort.



De waarborg wordt vrijgegeven of opgeheven, na aftrek van de eventueel verschuldigde bedragen, na goede en volledige uitvoering van alle verbintenissen.

Op het einde van de concessieperiode zal de concessiegever gerechtigd zijn om van deze borg een afhouding te doen, indien wordt vastgesteld dat de concessiehouder zijn verplichtingen niet is nagekomen.

Artikel 8: Plaatsbeschrijving / staat van het goed

Uiterlijk op de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst en bij het einde van de concessieovereenkomst, zullen beide partijen van het in concessie gegeven goed een omstandige plaatsbeschrijving opmaken op tegenspraak en derhalve in aanwezigheid van de concessiegever en concessiehouder en dit voor het uitvoeren van de inrichtingswerken door de concessiehouder.

De concessiegever zal hiertoe het initiatief nemen in overleg met de concessiehouder om een landmeter-expert aan te stellen voor opmaak van de plaatsbeschrijving uiterlijk op de inwerkingtreding van de overeenkomst. De kosten hiervan zijn voor gezamenlijke rekening.

De concessiehouder verklaart uitdrukkelijk het gebouw te kennen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik van het afsluiten van de concessieovereenkomst, met al zijn voor- en nadelen, en zichtbare en onzichtbare gebreken, zonder dat de concessiegever hiervoor verantwoordelijk kan gesteld worden.

De concessiehouder verbindt er zich toe, uiterlijk op datum van het verstrijken van de concessie, ingevolge de beëindiging of verbreking, het in concessie gegeven goed bij het einde of het vroegtijdige einde van de concessieovereenkomst minstens in dezelfde staat of beter achter te laten. Eventuele beschadiging zal verrekend worden aan de concessiehouder, met uitzondering van schade te wijten aan ouderdom en/of slijtage door normaal gebruik.

Aan het in concessie gegeven goed mag, in overeenstemming met de bepalingen in artikel 3, geen wijziging worden aangebracht zonder de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Artikel 9: Uitbating

De concessiehouder oefent zijn opdracht uit als zelfstandige buiten elk dienstverband om, en in volle onafhankelijkheid.

De concessiehouder staat zelf in voor de nakoming van alle sociale en fiscale verplichtingen, met inbegrip van de BTW, die betrekking hebben op zijn activiteiten krachtens de concessieovereenkomst of zijn vennootschapsstructuur.

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.

De uitbater van de brasserie heeft een belangrijke impact op het imago van het gebouw. De concessiehouder waakt erover dat zijn personeel of aangestelde(n) de goede werking van de uitbating, haar goede faam of deze van de concessiegever vrijwaren. Hij is verantwoordelijk voor de overtredingen van zijn personeel of aangestelde(n).



De concessiehouder is, voor wat het tewerkgesteld personeel betreft, gehouden tot een strikte toepassing van alle wetgevende en reglementaire bepalingen inzake sociale wetgeving en statuut van het personeel, met inbegrip van verzekering tegen arbeidsongevallen.

De concessiehouder zorgt ervoor dat er altijd voldoende personeel aanwezig is om een vlotte en klantvriendelijke uitbating te verzekeren. Hij werft die personen zelf aan. De concessiegever heeft een **adviesrecht** bij aanwerving, indiensttreding of behoud van personeelsleden. Er kan aan de personeelsleden gevraagd worden om een blanco uittreksel uit het strafregister te tonen aan de concessiehouder.

Algemeen is de concessiehouder 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 concessiegever draagt terzake geen enkele verantwoordelijkheid.

De concessionaris zal er op toezien dat het rookverbod strikt wordt nageleefd in de in concessie gegeven lokalen.

De concessiegever is uitsluitend gebonden door de concessieovereenkomst en heeft ten aanzien van derden geen enkele verantwoordelijkheid door onderlinge overeenkomsten die deze laatsten met de concessiehouder hebben afgesloten. Voor zover als nodig zal de concessiehouder de concessiegever dan ook integraal vrijwaren.

Artikel 10: De openingsuren en - dagen

De brasserie dient minimaal 6 dagen op 7 geopend te zijn. De concessiehouder kan opteren voor een vaste sluitingsdag, met dien verstande dat deze in de week moet gelegen zijn.

Van de onderstaande minimale openingsuren kan (met uitzondering voor de eventuele sluitingsdag) niet worden afgeweken dan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de concessiegever:

Maandag tot en met donderdag: 11.00 tot 23.00 uur.

Vrijdag: 10.00 uur tot en met 23.00 uur.

Zaterdag: 11.00 uur tot en met 23.00 uur.

Zondag: 11.00 uur tot en met 22.00 uur.

Daarnaast kan de concessiehouder eventueel bijkomende openingsuren vrij bepalen, mits niet in conflict te zijn met de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het feit dat het sociaal recht wekelijkse rustdagen en jaarlijks verlof voor het personeel van de concessionaris oplegt, doet geen afbreuk aan de verplichting tot uitbating tijdens de voorgeschreven openingsuren. De concessionaris zorgt voor zijn plaatsvervanger en die van zijn personeel (met uitzondering van de periode van verlof met sluiting, zie ook hieronder).

Een jaarlijks verlof, met sluiting, kan enkel in overleg en mits voorafgaande goedkeuring van de concessiegever.

De concessiehouder engageert zich om op vraag van de concessiegever uitzonderlijk te openen in geval van manifestaties of evenementen.



Artikel 11: Toegang

De concessionaris mag nooit inkomgeld vragen voor het betreden van de brasserie. Bijkomend mag hij nooit een vergoeding vragen voor het gebruik van het sanitair aan klanten. Aan toevallige passanten kan wel een vergoeding gevraagd worden voor het gebruik van het sanitair.

De brasserie kan ook geen gesloten clublokaal worden.

Artikel 12: Specifieke taken

De concessiehouder dient specifieke taken uit te voeren met betrekking tot de in concessie gegeven lokalen:

- De concessiehouder is elke avond verantwoordelijk voor het goed sluiten van het gehele gebouw en de nodige voorzieningen te treffen i.v.m. verwarming, verlichting...
- De concessiehouder is verantwoordelijk voor het alarm.
- De concessiehouder staat in voor de schoonmaak van het volledige gebouw en het terras.

Artikel 13: Toerisme

De concessionaris dient toeristische informatie te verdelen/verkopen zoals aangeboden door de concessiegever en/of het lokaal bestuur Hoeilaart, alsook publiciteit voor evenementen georganiseerd door de concessiegever en/of het lokaal bestuur Hoeilaart.

Artikel 14: Prijslijst

De concessiehouder heeft het monopolie van uitbating van de brasserie. Het aanbod en de tarifiering wordt vrij bepaald door de concessionaris.

De aangerekende prijzen zullen overeenkomen met de algemeen gangbare normen te Hoeilaart en meegedeeld worden aan de concessiegever. Bij elke wijziging van prijzen zal de concessiehouder deze informatief meedelen aan de concessiegever.

Deze prijzen – dienst en btw inbegrepen – zullen op duidelijke wijze en in het Nederlands in de brasserie raadpleegbaar zijn (menukaarten, suggestiebord, enz.). In dat verband dient de prijslijst op een wettelijk voorgeschreven manier op een zichtbare plaats aangeplakt of uitgehangen te worden.

Artikel 15: Geluidsinstallatie en spelautomaten

De geplaatste geluidsinstallatie mag onder normale omstandigheden alleen achtergrondmuziek geven en derhalve niet hinderlijk zijn voor de nabije bewoners. Uitzonderingen kunnen schriftelijk worden toegestaan tijdens speciale evenementen in of rond de brasserie mits voorafgaande goedkeuring desbetreffend met de concessiegever.

Het aanbieden van en/of het uitbaten van spelautomaten is verboden.

Artikel 16: Zuiverheid en hygiëne

Het gebouw, de meubelen, de uitbatingsmaterialen en het terras dienen steeds in onberispelijke toestand te worden gehouden. Op het gebied van zuiverheid en hygiëne dient de hoogste kwaliteit te worden nageleefd met een strikte inachtneming van alle relevante nationale en Europese regelgeving terzake.



Al de verkochte dranken, snacks of maaltijden moeten van goede kwaliteit zijn en op een verzorgde wijze worden opgediend of besteld en dit volgens de regels der kunst.

De concessionaris dient in regel te zijn met alle wettelijke voorschriften voor het bereiden, serveren en stockeren van etenswaren en drank. De concessionaris dient steeds toegang te verlenen voor inspectie door officiële instanties, zoals bijvoorbeeld het Federaal Voedselagentschap. Bij eventuele opmerkingen van deze instanties zal de concessionaris onmiddellijk de nodige maatregelen treffen om de vastgestelde problemen te verhelpen. Hij zal bijkomend de concessiegever in kennis stellen van eventuele opmerkingen en de getroffen maatregelen.

Artikel 17: Afvalplan

De concessionaris maakt in overleg met de concessiegever een afvalplan (sortering, identificatie, opslagvoorwaarden gevaarlijk afval, ophaling ...).

De kosten voor het aanschaffen van één of meer vuilnisrecipiënten of -containers en alle andere kosten voor afvalverwerking zijn ten laste van de concessionaris en moeten gebeuren volgens de regels die de concessiegever vooropstelt. De concessionaris moet op eigen kosten zorgen voor de verwijdering van al het aanwezige afval, huis- en keukenvuilnis op het terras van de brasserie. Belastingen en taksen op het ophalen van huis- of bedrijfsafval zijn ten laste van de concessionaris.

De concessionaris verbindt er zich toe om een duurzaam afvalbeleid te voeren. Waarbij maximaal getracht wordt om afval te voorkomen, te werken met herbruikbare verpakkingen en het afval op een efficiënte manier te sorteren.

Artikel 18: Opschriften

Het is de concessionaris verboden om in, op of aan de in concessie verkregen ruimten permanente commerciële opschriften en/of reclames, publiciteitspanelen, aanplakborden, lichtreclames, zowel binnen als buiten, te plaatsen zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de concessionaris.

Het is de concessionaris , uitgezonderd aan de raampartijen, evenwel toegelaten eigen berichten of mededelingen uit te hangen in het in concessie gegeven goed.

De concessionaris is er ook toe gehouden de berichten of mededelingen uitgaande van de concessiegever uit te hangen binnen de week van ontvangst ervan en voor de voorziene duur.

Artikel 19: Jaarlijks overleg

De brasserie is een openbaar gebouw en heeft zodoende een publieke functie. Daarom zal de concessiehouder zich houden aan de uitbatingsregels die vastgelegd worden door de concessiegever.

Op eerste verzoek van de concessiegever zal er jaarlijks een overlegvergadering gehouden worden waarin alle relevante raakpunten tussen de brasserie en de concessiegever worden besproken. Hiervan wordt door de concessiegever een schriftelijk verslag gemaakt dat door de concessiehouder wordt ondertekend.



Op deze overlegvergadering zal in voorkomend geval onder meer het volgende besproken worden:

- de openingsuren van de brasserie;
- het aanbod van drank- en etenswaren;
- het aanbod van drank- en snoepautomaten;
- de financiële situatie van de concessiehouder op basis van een evaluatie van de begroting van vorig jaar en door het overlopen van de begroting voor het komende jaar;
- ...

Met het oog op deze overlegvergadering kan de concessiegever de volgende stukken opvragen bij de concessiehouder:

- de kwitantie van de verzekeringspolis;
- de jaarrekening van de concessiehouder; in geval van een rechtspersoon-concessiehouder: samenstelling van het actuele bestuursorgaan en van de aandeelhouders.

Artikel 20: Taal

De voertaal in het gehele gebouw is Nederlands. Alle contacten tussen de concessiegever en de concessiehouder (of zijn aangestelden en/of uitbater) zullen bijgevolg in deze taal verlopen.

De uitbater en het personeel dat hij aanwerft, dienen de Nederlandse taal te beheersen. De gebruikers van de brasserie dienen eerst in het Nederlands te worden aangesproken en slechts wanneer blijkt dat zij niet vertrouwd zijn met deze taal, mag overgeschakeld worden naar een andere taal.

Alle aanduidingen in de brasserie dienen echter in het Nederlands te gebeuren. Geen enkel opschrift in de brasserie en/of geen enkel publicitair middel mag in een andere taal worden opgesteld.

Indien de concessiehouder de bepalingen van dit artikel overtreedt zal dit ambtshalve leiden tot de ontbinding van de concessieovereenkomst. Deze voorwaarde is alleen bedongen in het voordeel van de concessiegever die de enige is die haar mag invoeren.

Artikel 21: Overdracht van de concessie – aanstellen uitbater of gerant

Het is de concessiehouder verboden, zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming van de concessiegever, zijn rechten geheel of gedeeltelijk af te staan of het pand te verhuren of op enigerlei wijze ter beschikking stellen van derden.

Wel mag de concessiehouder uitbaters of een gerant aanstellen, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de concessiegever.

Hiervoor dient hij, minstens één maand voor de aanvang van de concessie, de volgende gegevens van de personen aan wie de uitbating van de brasserie wordt overgedragen ter goedkeuring van de concessiegever voor te leggen:

- de geboorteakte;



- recent uittreksel uit het strafregister (niet ouder dan 3 maanden);
- een medisch attest (bij toepassing van het Koninklijk Besluit van 22 december 2005 betreffende levensmiddelenhygiëne dienen de personen die rechtstreeks in contact komen met levensmiddelen, door middel van een medisch attest te bewijzen dat geen enkele medische reden hun activiteit in de levensmiddelensector in de weg staat). Dit attest is terug te vinden via:
http://www.afsca.be/thematischepublicaties/_documents/2012_05_16_Exemple_certificat_medical_NL_V3.pdf
- curriculum vitae.

De concessiehouder dient eveneens het contract dat afgesloten zal worden met de onderconcessiehouder/uitbater ter goedkeuring aan de concessiegever voor te leggen.

De concessiegever moet zijn instemming betuigen met de (natuurlijke) perso(o)n(en) die met de uitbating zal (zullen) belast worden, voor de aanvang van de uitbating.

Deze instemming kan tijdens de duur van de concessie ingetrokken worden. Dit besluit zal aan de concessiehouder bij aangetekend schrijven betekend worden. De concessiehouder dient binnen de twee maanden een nieuwe gerant voor te stellen.

Bij elke wijziging van de uitbating en/of aanpassing in het contract tussen de concessiehouder en de uitbater of gerant, deelt de concessiehouder deze gegevens opnieuw mee aan de concessiegever en dit, behoudens in geval van overmacht, uiterlijk één maand voor de wijziging. De wijziging kan pas effectief plaatsvinden na goedkeuring door de concessiegever.

Ingeval van controlewijziging in hoofde van de concessiehouder heeft de concessiegever, van zodra hij hiervan schriftelijk in kennis wordt gesteld, het recht de concessie al of niet verder te zetten. Een beslissing volgt binnen het termijn van één maand.

Artikel 22: Verzekeringen – (brand)veiligheid

De concessiegever verbindt er zich toe voor het in concessie gegeven goed een brandverzekeringpolis en burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten.

De concessiegever verbindt er zich toe in zijn brandverzekeringpolis betreffende het in concessie gegeven goed een afstand van verhaal op te nemen ten voordele van de concessionaris. De concessionaris is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar van het in concessie gegeven goed te laten verzekeren tegen brand. De concessionaris verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren.

In het verzekeringscontract van de concessionaris zal er een beding opgenomen worden dat bepaalt dat de concessiegever in geval van schorsing van de polis hiervan verwittigd zal worden door de verzekeraar per aangetekende brief.

Deze verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst. De concessionaris verbindt er zich toe aan de concessiegever binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van de concessiegever moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.



De concessionaris verbindt er zich toe op zijn kosten het gebouw met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien alsook 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 voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessionaris of van AGB Holar.

Zo de concessionaris de nodige verzekeringspolissen niet afsluit is de concessiegever gerechtigd zelf een polis op naam en op kosten van de concessionaris af te sluiten.

Op eerste verzoek van de concessiegever zal de concessionaris een geldig en goedgekeurd brandveiligheidsattest voorleggen.

Artikel 23: Evaluatie

Uiterlijk op de laatste dag van de maand maart van het vijfde jaar, het tiende jaar en het vijftiende jaar van onderhavige concessie zal er een evaluatiegesprek plaatsvinden tussen de gemachtigde van AGB Holar en de concessionaris. Hiertoe zal de concessiegever de concessionaris schriftelijk uitnodigen. De concessiegever zal van haar bevindingen en de neerslag van het evaluatiegesprek een evaluatieverslag opmaken.

Artikel 24: Belastingen, taksen en kosten

Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, inclusief de onroerende voorheffing, die door de overheid, 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 uitgeoefend worden, zijn ten laste van de concessionaris.

Alle kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen zoals onder meer water, elektriciteit (en een eventuele verzwaring), gas, telefoon, televisie, internet, enz. zijn ten laste van de concessionaris. De concessiegever staat echter niet garant voor de aansluiting op eender welk distributienet.

De concessionaris verbindt er zich ook toe om te voldoen aan de voorschriften inzake gemeentelijke en provinciale taksen op vertoningen en gemakkelikheden, alsook om alle kosten die betrekking hebben op SABAM en de billijke vergoeding voor de brasserie te voldoen.

Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke verbouwing, aanpassing of uitbreiding van het in concessie gegeven goed, gedaan door de concessionaris op grond van zijn eigen beslissing, dan wel opgelegd in uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid, zijn ten laste van de concessionaris.

Artikel 25: Onderhoud en herstellingen uit te voeren door de concessiegever

De concessiegever behoudt zich het recht voor te allen tijde en op elk ogenblik de werken die hij nodig acht uit te voeren in het in concessie gegeven goed, zonder dat de concessiehouder een schadevergoeding mag vorderen.

De concessiegever verbindt er zich toe het genot van het in concessie gegeven goed te leveren, alsook het eigenaarsonderhoud en de grote herstellingen te doen die nodig blijken,



behalve deze die ten laste zijn van de concessiehouder. Als grote herstellingen uit te voeren door de concessiegever worden uitsluitend beschouwd:

- dakwerken,
- hoofdleidingen buiten het gebouw of tot aan de teller,
- buitenschrijnwerk,
- structurele werken.

De concessiehouder is verplicht zonder schadevergoeding noch vermindering van de concessievergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen.

Indien ten gevolge van die werken het gebruik van de horecagelegenheid onmogelijk zou worden, dan zal de concessievergoeding worden verminderd in evenredigheid met de termijn gedurende dewelke de horecagelegenheid niet beschikbaar zou zijn én in evenredigheid met het niet beschikbare gedeelte ervan.

De concessiegever verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en inrichting van de in concessie gegeven goed niet te veranderen zonder de concessiehouder vooraf te horen.

Artikel 26: Onderhoud en herstellingen door de concessiehouder

De concessiehouder is verplicht het in concessie gegeven gebouw dat hem ter beschikking wordt gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Als herstellingen en onderhoud te zijnen laste worden beschouwd:

- de grote herstellingen die normaal ten laste vallen van de concessiegever, doch die genoodzaakt worden door de fout van de concessiehouder of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is;
- reiniging en schoonmaak van de in concessie gegeven onroerende goederen;
- tijdig onderhoud, herstelling of vernieuwing van de apparaten, toestellen en meubilair;
- het vegen van de schouwen;
- het onderhoud van de riolering;
- de vervanging van alle installaties, buizen, apparatuur, die beschadigd werden tijdens de concessie (behalve indien de beschadiging te wijten is aan ouderdom of aan eigen gebrek);
- de gebroken ruiten vernieuwen van het in concessie gegeven goed;
- het onderhoud van de elektrische installaties en schakelaars;
- de binnenschilderwerken en het binnenschrijnwerk;
- het vocht- en watervrij houden van het in concessie gegeven gebouw;
- algemene inrichting van het interieur (gordijnen, enz.).

Als de concessiehouder in gebreke blijft deze herstellingen en onderhoud uit te voeren, kan de concessiegever de herstelling/onderhoud bevelen, en indien nodig, laten uitvoeren op kosten en risico van de concessiehouder.



Voor rekening van de concessiehouder komen eveneens:

- het ledigen van de vetafscheider (indien van toepassing).

De concessiehouder is verplicht alle gewone maatregelen te treffen die schade aan het in concessie gegeven goed kunnen voorkomen.

Artikel 27: Bewaking

De concessiegever neemt geen enkele bewakingsopdracht op zich. Hij kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor gebeurlijke ongevallen noch voor beschadiging, brand of diefstal van de in het in concessie gegeven goed voorhanden zijnde voorwerpen, toestellen en meubilair. De installatie van een diefstalalarm en het onderhoud ervan valt niet onder de verantwoordelijkheid van de concessiegever.

Artikel 28: Controlerecht

De concessiegever behoudt zich het recht voor, mits afspraak, de aan de concessiehouder toegewezen onroerende goederen door een afgevaardigde te laten nazien.

De concessiegever is steeds gerechtigd om zich in het in concessie gegeven gebouw te begeven om er mits afspraak controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de concessieovereenkomst.

Artikel 29: Beëindiging/ontbinding

Iedere ernstige overtreding of niet-naleving van voorwaarden van de concessieovereenkomst door de concessiehouder kan aanleiding geven tot ontbinding van de concessie, zonder enig verhaal voor de concessiehouder, en onverminderd het recht van de concessiegever op schadevergoeding.

De concessiehouder zal voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden door de concessiegever bij aangetekende brief. De concessiehouder beschikt vervolgens over een termijn van vijftien dagen om zijn verweermiddelen mee te delen en/of de toestand te verhelpen.

Worden in elk geval beschouwd als essentiële voorwaarden van deze overeenkomst waarvan de niet-naleving kan leiden tot ontbinding van de concessie (niet-limitatieve opsomming):

- niet-betaling van de verschuldigde bedragen binnen een termijn van twee maanden na ingebrekestelling hieromtrent;
- gebrekkig onderhoud van de het in concessie gegeven gebouw of grove nalatigheid in de uitbating;
- sluiting langer dan twee maanden, tenzij overmacht (met overmacht wordt bedoeld: elke plotse, onverwachte en niet te voorziene omstandigheid, vb.: ziekte);
- de concessiehouder overlijdt, verkeert in staat van faillissement of van vereffening, de concessiehouder heeft zijn werkzaamheden gestaakt of ondergaat een gerechtelijke reorganisatie;
- indien de concessiehouder bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, wordt veroordeeld voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast, deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324Bbis van het strafwetboek, fraude of zedenfeiten;



- Indien de concessiehouder bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan vb.: een tijdelijke sluiting opgelegd door het FAVV;
- het niet tijdig storten van de waarborg, bedoeld in artikel 7;
- ingeval de concessiehouder nalaat voorafgaand de goedkeuring te bekomen van de concessiegever, wanneer deze overeenkomst deze goedkeuring voorziet;
- vervalsing in de boekhouding door de concessiehouder;
- niet afsluiten van de nodige verzekeringen;
- persoonlijke houding van de gerant of van de personeelsleden van de concessiehouder die niet strookt met de sfeer van het Nerocafé of die strijdig is met de openbare orde of de goede zeden;
- onaangepaste uitrusting van het Nerocafé, waarmee wordt bedoeld een uitrusting die niet overeenstemt met het concept zoals beschreven in artikel 3;
- waardevermindering of achteruitgang van de uitbating die aan nalatigheid, het verzuim of ernstige tekortkomingen van de concessiehouder, diens aangestelde of personeel, te wijten is.

Indien de overeenkomst wordt ontbonden door de fout van de concessiehouder is deze een schadeloosstelling verschuldigd aan de concessiegever, forfaitair vastgesteld op een bedrag dat overeenkomt met zes maanden actuele concessievergoeding, 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 de concessiegever aan deze concessie een einde zou stellen om reden van één van de hierboven vermelde inbreuken.

Artikel 30: Bezichtiging

Drie maanden voor het einde van de concessie zullen de lokalen gedurende twee dagen per week (op de woensdagen van 14 tot 16 uur en de zaterdagen van 10 tot 12 uur) bezocht kunnen worden door kandidaat-concessionarissen.

De concessionaris zal toestaan dat een affiche m.b.t. de concessie op een duidelijk zichtbare plaats wordt aangeplakt.

De concessiegever heeft ten allen tijde het recht om in aanwezigheid van de concessionaris het goed te bezichtigen en er de staat van op te nemen, of dit te laten doen door een lasthebber.

Artikel 31: Bijzondere voorwaarden

Alles wat betrekking heeft tot het gebruik van het Nerocafé, en niet vermeld staat in deze concessievoorwaarden, dient vooraf schriftelijk aangevraagd te worden aan de concessiegever.

Artikel 32: Splitsbaarheid

Elke bepaling van deze overeenkomst die ongeldig, verboden of onafdwingbaar zou zijn in om het even welke rechtsorde zal geen rechtskracht en uitwerking hebben in die rechtsorde, zonder echter de overige bepalingen van deze overeenkomst in deze of enige andere rechtsorde ongeldig te maken of hun geldigheid of afdwingbaarheid aan te tasten. Partijen zullen in dat geval die ongeldige, verboden of onafdwingbare bepaling te goedertrouw vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect heeft.



Artikel 33: Interpretatie

De titels in deze overeenkomst zijn enkel gemakshalve gebruikt en zullen niet dienen voor de interpretatie van deze overeenkomst.

Artikel 34: Concessie van openbare diensten

Beide partijen erkennen:

- dat deze overeenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft en de bepalingen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bijgevolg niet van toepassing is;
- 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 35: Toepasselijk recht/geschillen

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Eventuele geschillen met betrekking tot deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de (Nederlandstalige) rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Halle-Vilvoorde.

Artikel 36: Leveringsrecht

Indien de concessionaris zelf dranken produceert of verdeelt, kent de concessiegever hem een leveringsrecht toe van dranken, met dien verstande dat ook streekbieren, speciaalbieren en andere dranken van derden moeten aangeboden worden.

De concessionaris dient minimum tien soorten verschillende bieren (van verschillende brouwers) ter beschikking te stellen, waaronder de Proefbrouwerij in Lochristi (Nerobier), zolang deze worden geproduceerd. Bijkomend dienen er minstens twee fair-trade producten te worden verkocht.

De leveringscontracten met de drankenleveranciers worden rechtstreeks afgesloten door de concessionaris, die instaat voor de betalingen van de facturen.

De concessionaris mag evenwel geen contracten afsluiten voor langere duur dan de duur van de concessie.

De door de concessionaris afgesloten leveringscontracten kunnen de concessiegever op geen enkele wijze verbinden.

Eventuele schadevergoedingen voortvloeiend uit dergelijke contracten, zoals bvb. ten gevolge van vroegtijdige beëindiging van de concessie, zullen steeds ten laste zijn van de concessionaris.

Artikel 37: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

Bijlage a. plaatsbeschrijving (toe te voegen met overeenkomst);

Bijlage b. kadasterplan waar de in concessie gegeven goederen in blauwe kleur zijn aangeduid;

Bijlage c. ometingsplan en proces verbaal van 5 december 1997;



Bijlage d. beschrijving van de werken zoals uitgevoerd tegen het inwerking treden van deze concessieovereenkomst;

Bijlage e. globaal investeringsplan (toe te voegen met overeenkomst).

Opgemaakt te Hoeilaart op datum van # in evenveel exemplaren als er ondertekenaars met een onderscheiden belang zijn. Elke ondertekenaar verklaart één exemplaar ontvangen te hebben.

Namens de Raad van Bestuur of hierna genoemd 'de concessiegever' of 'AGB Holar',		
De voorzitter,	De secretaris,	De 'concessiehouder' of 'concessionaris',
Steven Coppens	Bram Wouters	