

# LASTENKOHIER BETREFFENDE DE UITBATING VAN HET 'EETCAFE' IN DE SCHOUWBURG

## De concessie wordt verleend door

STAD KORTRIJK  
Grote Markt 54  
8500 Kortrijk

Contactpersoon voor dit dossier en een plaatsbezoek: Pieter Nuyttens – [pieter.nuyttens@kortrijk.be](mailto:pieter.nuyttens@kortrijk.be)

## Bijlagen:

- Schouwburg eetcafé\_plan-1\_1\_100.pdf
- Schouwburg eetcafé\_plan+0\_1\_100.pdf

## Timing:

### Indienen CBS nota 18 november

- Publicatiedatum: 30 november 2021
- Uiterste indiendatum: 24 december 2021 om 11:00 AM (enkel op papier, zie artikel 26)
- Voorziene gunning: 31 januari 2022
- Voorzien opening eetcafé: 1 september 2022

## Inhoudsopgave

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE VOOR HET LASTENKOHIER .....  | 2  |
| TOEWIJZING CONCESSIE .....   | 3  |
| TOEGANGSRECHT .....  | 3  |
| KWALITATIEVE SELECTIE.....   | 4  |
| TOEWIJZING.....  | 7  |
| I. VOORWERP EN TOEWIJZING VAN DE CONCESSIE .....   | 9  |
| II. PRIJS VAN DE CONCESSIE.....  | 9  |
| III. DUUR VAN DE CONCESSIE.....  | 9  |
| IV. UITBATINGSVOORWAARDEN WAARONDER DE CONCESSIE WORDT TOEGESTAAN.....                   | 9  |
| V. INRICHTINGSWERKEN (INFRASTRUCTUUR).....   | 12 |
| VI. VERBRUIKSKOSTEN VAN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT - KOSTEN VAN TELEFOON.....           | 13 |
| VII. BELASTINGEN, VERZEKERINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID.....                                | 13 |
| VIII. MORALITEITSVEREISTEN MET BETREKKING TOT DE UITBATER EN EVENTUELE AANGESTELDEN..... | 14 |
| IX. WANPRESTATIE - SANCTIES.....   | 15 |
| X. BORGTOCHT.....  | 15 |
| XI. ALGEMEENHEDEN.....   | 15 |

## **PREAMBULE VOOR HET LASTENKOHIER**

### **Schouwburg Kortrijk**

De Schouwburg is één van de drie structuren die door het Cultuurcentrum Kortrijk beheerd wordt. Het Cultuurcentrum realiseert een diversiteit aan kunst en cultuur, met oog op passie en creativiteit, amusement en ontspanning, empathie en reflectie, verbinding en ontmoeting en stimuleert zo een sociale en duurzame ontwikkeling van de samenleving in onze stad en regio. Cultuur als middel om de wereld anders te verbeelden, als cruciaal onderdeel om grote en kleine uitdagingen in de maatschappij aan te pakken.

Elk van de 3 structuren heeft een eigen focus:

- De Schouwburg realiseert een uitdagend cultuurprogramma met voorstellingen en projecten en festivals op verschillende locaties, vaak samen met partners in de stad of de regio. De Schouwburg biedt ook een podium aan verenigingen, organisaties en individuen voor de organisatie van hun events. De Schouwburg infrastructuur is in volle voorbereiding van het renovatieproject in 2023 om zich zo klaar te stomen voor de toekomst.
- In het Muziekcentrum hebben we een unieke combinatie van verschillende domeinen binnen de muzieksector. In een intens samenwerkingsverband met Wilde Westen, Conservatorium Kortrijk en vele andere partners, ontwikkelen we zo Kortrijk als Muziekstad.
- In aanloop van onze kandidatuur Culturele Hoofdstad creëerden we het platform DURF2030 om met professionele organisaties en creatieve individuen doorheen alle sectoren te experimenteren hoe we met kunst en creativiteit een positieve impact kunnen hebben op onze stad en regio. Projecten binnen deze werking focussen op co-creatie en vertrekken vanuit doelgroepen en uitdagingen.

## **TOEWIJZING CONCESSIE**

### **TOEGANGSRECHT**

Door loutere deelname aan de procedure verklaart de kandidaat-concessiehouder zich niet te bevinden in één of meerdere van onderstaande verplichte en facultatieve uitsluitingstoestanden:

#### Verplichte uitsluitingstoestanden:

- Veroordeeld zijn door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis voor:
  - o deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
  - o omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
  - o fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
  - o witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

#### Facultatieve uitsluitingstoestanden:

- in staat van faillissement of van vereffening verkeren, zijn werkzaamheden hebben gestaakt of een gerechtelijke reorganisatie hebben ondergaan, of in een vergelijkbare toestand verkeren als gevolg een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- aangifte hebben gedaan van zijn faillissement of voor de inschrijver is een procedure van vereffening aanhangig, heeft een gerechtelijke reorganisatie ondergaan of is voorwerp van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- bij een in kracht van gewijsde gegaan vonnis veroordeeld zijn voor een misdrijf dat de professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout hebben begaan;
- niet voldaan hebben aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
- niet in orde zijn met betaling van de belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of van het land waar de inschrijver gevestigd is;
- zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opeisbaar in het kader van de kwalitatieve selectie, of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt.

Wanneer de Stad kennis heeft dat de kandidaat-concessiehouder zich in één van bovenstaande gevallen bevindt, sluit hij de kandidaat-concessiehouder uit van de toegang tot de toewijzingsprocedure, in welk stadium van de procedure ook.

De aanbestedende overheid zal zelf via elektronische weg volgende documenten controleren:

- o het RSZ-attest in de zin van art. 62, §1 KB Plaatsing van 14/01/2013

- o het attest waaruit blijkt dat de inschrijver heeft voldaan aan de fiscale verplichtingen ten opzichte van de FOD Financiën in de zin van art. 63,§2 KB Plaatsing van 14/01/2013

De Stad kan in eender welk stadium van de procedure en met alle middelen die zij dienstig acht inlichtingen inwinnen over de situatie van om het even welke kandidaat of inschrijver.

## **KWALITATIEVE SELECTIE**

Het volledige dossier zal beoordeeld worden op basis van de ingediende stukken van de inschrijver. De kandidaat beschikt over een voldoende financiële en economische draagkracht en over voldoende technische bekwaamheid, zo niet zal het ingediende voorstel niet in aanmerking genomen worden.

### Financiële en economische draagkracht

De Stad beoordeelt de draagkracht van de kandidaat-concessiehouder aan de hand van onderstaande criteria:

- liquiditeit
- solvabiliteit
- rendabiliteit
- omzet
- eigen vermogen van de kandidaat-concessiehouder en in voorkomend geval, van alle vennoten van de toekomstige tijdelijke handelsvennootschap. Dit onderzoek zal niet gevoerd worden in hoofde van eventuele toekomstige onderaannemers

### Technische bekwaamheid concessiehouder

De concessiehouder draagt de verantwoordelijkheid voor het kwalitatief invullen en uitbaten van het eetcafé in de Schouwburg volgens de vooropgestelde kwaliteitsnormen en voor de volledige termijn.

De kandidaat zal aantonen dat hij relevante ervaring of opleiding heeft, in de afgelopen 5 jaar, en / of over een bijzondere deskundigheid of motivatie beschikt, én die (in de beide gevallen) relevant / nuttig is voor de beoogde concessie. De kandidaat voegt hiervoor een eigen motiveringsnota toe waarom hij zich kandidaat stelt voor de uitbating van het eetcafé in de Schouwburg en waarin hij aantoont over de nodige relevante ervaring of opleiding te beschikken.

De ervaring van de kandidaat wordt beoordeeld aan de hand van de opsomming van de opgedane ervaring. Hiertoe worden door de kandidaat referenties opgegeven. De referenties zullen slechts in aanmerking genomen worden wanneer de volgende gegevens worden verstrekt:

- adres van de exploitatie of dienstverlening
- periode van exploitatie of dienstverlening
- identiteit van de concessiegever of opdrachtgever met aanduiding van de contactpersoon
- attest van tevredenheid van de concessiegever of opdrachtgever
- weergave waarom deze ervaring nuttig is voor het eetcafé in de Schouwburg

Er is geen beperking op het aantal referenties dat mag worden opgegeven. De Stad is bevoegd de opgegeven referenties te controleren.

De kandidaat kan zijn bijzondere deskundigheid ook op andere wijzen illustreren (vb. diploma's, brevetten, etc.).

Uit deze bepalingen kan evenwel door de kandidaat geen onderzoeksplicht afgedwongen worden. Met andere woorden heeft De Stad geen enkele verplichting om dergelijk onderzoek te voeren, maar kan zij een kandidatuur beoordelen, en dus ook niet selecteren, louter op grond van de daarin vervatte informatie.

De kandidaat draagt de volle verantwoordelijkheid voor het indienen van een volledige en voldoende gedetailleerde kandidatuur.

#### Combinaties van inschrijvers zonder rechtspersoonlijkheid

Geen enkele partner van een (op te richten) combinatie zonder rechtspersoonlijkheid mag zich in één van de uitsluitingstoestanden hierboven vermeld bevinden. Elke partner van de combinatie dient bijgevolg de vereiste stukken in te dienen. Het volstaat dat de partners van dergelijke combinatie samen aan de vereisten inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid voldoen.

#### Beroep op de draagkracht van andere entiteiten

De kandidaat-concessiehouder kan zich, om aan te tonen dat hij aan voormelde eisen inzake financiële en economische draagkracht en technische of beroepsbekwaamheid beantwoordt, ook beroepen op andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn band met die entiteiten (onderaannemers, verbonden ondernemingen, ...).

In dat geval voegt de inschrijver bij zijn offerte bovendien een schriftelijke verklaring van deze entiteiten, waarin zij zich ertoe verbinden om de kandidaat-exploitant voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen.

Let wel, § 2.5.1 (toegangsrecht) betreffende de uitsluitingstoestanden is ook van toepassing op deze entiteiten. In voorkomend geval dienen ook de nodige bewijzen betreffende het toegangsrecht (RSZ- en fiscale verplichtingen) bij het dossier te worden gevoegd.

#### Consequenties voor de uitvoering van de opdracht

De aandacht van de kandidaten-concessiehouders wordt gevestigd op het feit dat het voorstel betreffende de in te zetten personeelsleden en onderaannemers bindend wordt bij het sluiten van de opdracht (= betekening van de goedkeuring van de gunningsbeslissing van de stad) De concessiehouder verbindt zich ertoe alle onderdelen van de opdracht te laten uitvoeren door de in de offerte genoemde personeelsleden en onderaannemers. De concessiehouder kan deze in uitvoering slechts vervangen door derden indien hij aantoonst dat deze derden over dezelfde capaciteiten beschikken als de in de offerte voorgestelde personen en onderaannemers en voor zover de Stad schriftelijk en voorafgaandelijk met de vervanging heeft ingestemd.

De concessie zal worden toegewezen op basis van volgende gunningscriteria :

**De door de inschrijver voorgestelde concessieprijs (100 punten)**

Bij het bepalen van de prijs dient rekening gehouden met de volgende elementen, onderdeel van de voor te stellen concessieprijs:

De minimale instelprijs van 2.100 euro per maand voor de volledige periode van 10 maanden (excl. btw).

Naast de concessieprijs wordt ook een voorstel geformuleerd voor de catering voor personeel, artiesten en/of medewerkers van bezoekende gezelschappen.

Er wordt ook een financieel plan ingediend dat inzicht geeft in de kosten en opbrengsten over de periode van 9 maanden. Dit zal gebruikt worden om de realiteitszin van de voorgestelde prijs te evalueren. Inbreng van een extern financieel adviseur (boekhouder) kan een meerwaarde zijn.

Bovenop de concessieprijs zijn nog volgende kosten ten laste van de concessiehouder:

- De kosten voor de baruitrusting en de keukenuitrusting zijn ten laste van de concessiehouder (zie artikel 13), alsook de installatie van het afzuigsysteem in de keuken wordt door de concessiehouder voorzien.

- Voor de kosten van het water-, elektriciteits- en gasverbruik, wordt op het einde van deze overeenkomst een forfaitaire bijdrage aangerekend. De grootteorde van deze bijdrage bedraagt 6.250€.

- Alle internet- en telefoonkosten zijn ten laste van de concessiehouder.

- De kosten voor schoonmaak van de in concessie gegeven ruimtes zijn ten laste van de concessiehouder.

De voorgestelde prijs voor de concessie zal maandelijks aangerekend worden zoals aangegeven in artikel 2;

## TOEWIJZING

- De voorstellen zullen worden geëvalueerd door de Teamverantwoordelijke van het Cultuurcentrum Kortrijk. Op basis van deze evaluatie zal het dossier ter beslissing voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen.
- De stad heeft het recht om met één of meerdere kandidaten te onderhandelen alvorens wordt overgegaan tot de toewijzing.
- De aanbidding voor de uitbating van horecazaak moet uiterlijk op 24 december 2021, om 11.00u, ingediend zijn.
- De aanbidding voor de uitbating opgesteld op papier wordt in een definitief gesloten envelop gestoken waarop het volgende wordt vermeld: "Aanbidding voor de uitbating van eetcafé in de Schouwburg". Ze wordt via een postdienst verzonden of door een drager afgegeven.

### PER POST:

Dit geheel wordt geadresseerd aan:

Alexander Ververken  
Schouwburg Kortrijk  
Schouwburgplein 14  
8500 Kortrijk

### PER DRAGER/KOERIERDIENST:

De drager overhandigt de offerte aan de heer Alexander Ververken of deponeert ze in de brievenbus op het onderstaande adres.

Schouwburg Kortrijk  
Schouwburgplein 14  
8500 Kortrijk

- Aanbiddingen die laattijdig bij de teamverantwoordelijke cultuurcentrum toekomen, welke er ook de oorzaak van is, worden geweigerd of ongeopend behouden. Nochtans wordt een laattijdige aanbidding aanvaard voor zover de aanbestedende overheid de opdracht nog niet heeft gesloten en de aanbidding ten laatste vier dagen vóór de datum van de opening van de aanbiddingen als aangetekende zending is verzonden.
- De concessiehouder heeft gekozen om geen gebruik te maken van de elektronische communicatiemiddelen.
- Door het indienen van een aanbidding aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het lastenkohier en de bijhorende documenten en de invulling van de procedure zoals deze in het lastenkohier beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.
- Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post binnen zeven kalenderdagen na ontvangst van het lastenkohier, bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de redenen. Als de inschrijver in de documenten fouten of leemten ontdekt die van dien aard zijn dat ze de prijsberekening of de vergelijking van de aanbiddingen onmogelijk maken, meldt hij dit onmiddellijk en schriftelijk aan de concessiehouder ten laatste tien dagen vóór de limietdatum en het limietuur voor het indienen van de aanbiddingen.
- Door en bij het deponeren van zijn aanbidding, erkent de inschrijver kennis genomen te hebben van het huidig lastenkohier. In geen geval en onder geen enkel voorwendsel zal hij een vordering tot schadevergoeding kunnen instellen tegen de Stad, uit hoofde van onwetendheid of onbekendheid met betrekking tot de voorwaarden en bepalingen welke vervat zijn in het lastenkohier.

- De stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen, houdt zich het recht voor, tussen de aanbiedingen deze uit te kiezen, welke hem onder alle opzichten de voordeligste schijnt en de meeste waarborgen biedt, in combinatie concessieprijs en financieel plan. Het heeft het recht geen gevolg te geven aan de ingediende biedingen en een nieuwe procedure te laten uitschrijven en het heeft ook het recht zijn toewijzingsbeslissing te laten voorafgaan door een interview van kandidaten.



## **I. VOORWERP EN TOEWIJZING VAN DE CONCESSIE**

### Artikel 1.

De concessie heeft tot doel het in vergunning geven van de uitbating van het eetcafé op de gelijkvloers van de Schouwburg, Schouwburgplein 16, 8500 Kortrijk en bijhorende ruimtes in de kelder. Het overzicht van de geconcedeerde ruimtes staat aangegeven in geel op de plannen in bijlage.

## **II. PRIJS VAN DE CONCESSIE.**

### Artikel 2.

Het ingezonden aanbod zal het bedrag vermelden dat de kandidaat - concessiehouder zich verbindt te betalen gedurende de gehele duur van de concessie. Het minimum instelbedrag dat de aanbesteder zich verplicht te betalen is vastgesteld op 2.100 euro per maand exclusief btw, onafgezien het forfaitair bedrag voor water- en energieverbruik en telefoon en internetkosten die rechtstreeks aan de provider betaald worden.

Dit bedrag is maandelijks betaalbaar op de laatste dag van elke maand door storting op het door de stad opgegeven rekeningnummer, met vermelding van de reden van betaling.

## **III. DUUR VAN DE CONCESSIE.**

### Artikel 3.

De concessie, voorwerp van huidige mededingingsprocedure, wordt toegestaan voor een ondeelbare periode van tien (10) maanden, beginnende op 1/9/2022 en eindigende op 30/6/2023, zonder dat stilzwijgende verlenging van de concessie mogelijk is. Op 30/6/2023 worden de geconcedeerde binnen- en buitenruimtes in de toestand terug afgegeven zoals vastgesteld in de plaatsbeschrijving.

De stad heeft het recht om mits akkoord van de concessiehouder de duur van de concessie maandelijks te verlengen, met een maximum van 12 maanden tot 30/6/2024.

De concessiehouder kan beschikken over de in concessie gegeven ruimtes vanaf 1/9/2022 om de nodige inrichtingswerken en de voorbereidingswerken te starten, in overleg met de Stad en mits vooraf de nodige verzekeringspolissen te hebben voorgelegd.

## **IV. UITBATINGSVOORWAARDEN WAARONDER DE CONCESSIE WORDT TOEGESTAAN.**

### Artikel 4.

We verwachten een sfeervol eetcafé dat de dialoog kan aangaan met de Schouwburg als beschermd monument en als publiek theater:

- De concessiehouder kan vrij de openingsuren bepalen. De concessiegever kan op aanvraag een overzicht geven van de geplande events
- De concessiehouder staat in, en dit volledig op eigen kosten en zonder dat de aansprakelijkheid van de Stad in casu in het gedrang kan komen, voor de verkoop van

gelijk welke dranken en dit met respect voor de ter zake toepasselijke wets- of verordeningbepalingen, in de brede betekenis van het woord.

- De concessiehouder staat in voor de realisatie van minimaal een keuzekaart met lichte maaltijd. De mogelijkheid moet bestaan om een snelle hap te eten voor de start van een voorstelling in de Schouwburg.
- De prijslijst van de te koop gestelde producten dient op een ondubbelzinnige wijze de prijzen van deze producten te vermelden en moet op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats aangebracht worden en verder conform de ter zake toepasselijke wetgeving.
- De Schouwburg zal op geregelde tijdstippen beroep doen op catering voor personeel, artiesten en/of medewerkers van bezoekende gezelschappen. Bij de indiening van het dossier wordt hier ook een voorstel voor geformuleerd. Gemiddeld gezien gaat dit over een 10-tal maaltijden per week.
- Het plaatsen van reclamemiddelen van welke aard dan ook is onderworpen aan een voorafgaande schriftelijke toelating van de Stad en onroerend erfgoed.
- De geconcedeerde ruimtes liggen heel dicht bij het podium en de publieke ruimtes van de Schouwburg. Er mag op geen enkel moment geluidsoverlast of geurhinder vastgesteld worden op het podium of in de publieke ruimtes van de Schouwburg.
- De muziek in het eetcafé mag nooit hinderend zijn.
- De concessiehouder dient er in elk geval voor te zorgen dat hij geen burenhinder/overlast, in de civielrechtelijke betekenis van het woord, veroorzaakt.
- Alle verplichtingen inzake Sabam en billijke vergoedingen zijn ten laste van de concessiehouder.
- Eigen evenementen in het eetcafé zijn toegestaan mits afstemming met de Schouwburg. Tijdens periodiek overleg wordt de kalender besproken, zodat deze evenementen passen in de visie van de Schouwburg en mogelijke interactie met andere activiteiten in kaart kan gebracht worden. Het is verplicht dat de concessiehouder op dit overleg aanwezig is.
- Voor andere commerciële activiteiten, die niet gelinkt worden aan de horeca werking van het café, is de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de Stad nodig. Dergelijke activiteiten kunnen enkel als bijzaak gezien worden en mogen de hoofdzaak (eetcafé in de Schouwburg) niet in het gedrang brengen.
- De concessiehouder zal er zorg voor dragen dat de uitbating van het eetcafé steeds zal gebeuren op een stijlvolle manier, met inachtneming van de nodige beleefdheid en zorgzaamheid naar het publiek toe.
- Hij zal tevens de nodige zorgzaamheid in acht nemen inzake presentatie en afwerking van de verkochte producten.
  - Hiermee volgt hij het imago beleid van de Stad, dat door de Stad als een belangrijke beleids optie wordt vooropgezet.
  - Gegronde bevonden klachten hieromtrent van het publiek laten de Stad toe de concessieovereenkomst te verbreken met onmiddellijke ingang, zonder dat dit aanleiding kan geven tot een schadevordering in hoofde van de concessiehouder.
  - Al de dranken en eetwaren moeten kwalitatief hoogstaand zijn en de zuiverheid en de bediening mogen in geen enkel opzicht te wensen overlaten.
  - Er wordt zoveel mogelijk met lokale en ecologische producten gewerkt. Er kunnen aanpassingen gevraagd worden indien hier niet aan voldaan wordt.

#### Artikel 5.

Het gebruik van het terras volgt de afspraken zoals gemaakt met stad Kortrijk:

- Het permanent terras wordt naar voren uitgebreid tot op dezelfde diepte van Botero (gearceerd in tekening hieronder)
- Tijdelijk terras wordt toegewezen voor het bureau Schouwburg in de opstelling zoals op vandaag aan de ene kant en naar de ingangen van de Schouwburg. Voorwaarde

is dat er een doorgang van 1,5 meter blijft aan de enkele glazen deur tussen café en de ingangen van de schouwburg



- Het terrasmeubilair vooraan dient te voldoen aan het specifiek terrasreglement van de Stad Kortrijk op kosten van de concessiehouder.
- We verwachten een algemene orde en netheid van het terras omdat dit de aanblik van de Schouwburg sterk bepaalt, en dit ook tijdens de sluitingsperiodes.
- Er mag niets bevestigd worden aan de beschermde gevel, zonder voorafgaandelijk uitdrukkelijk akkoord.

#### Artikel 6.

De Stad verleent aan de concessiehouder een exclusief recht tot verhandeling van drank, in de brede betekenis van het woord en maaltijden binnen de geconcedeerde ruimtes, behoudens het bepaalde hierna.

De concessionaris heeft geen exclusief recht tot drankenlevering buiten de geconcedeerde ruimtes.

#### Artikel 7.

Ter aanvulling van datgene dat ter zake voorzien is in het lastenkohier betreffende de ingebruikgeving van stadseigendommen is de concessiehouder er toe gehouden, op het vlak van de veiligheid, om alle nodige en nuttige maatregelen te nemen om de personen, aanwezig in het café, te beschermen tegen brand, paniek en ontploffingen.

#### Artikel 8.

Voor de logistieke toegang tot de geconcedeerde ruimtes wordt gebruik gemaakt van gedeelde ruimtes met de andere gebruikers van de Schouwburg. Deze zones worden aangegeven op de plannen gelijkvloers in bijlage als "buitendoorgang" en "decorberg./werkplaats".

- We verwachten een algemene orde en netheid in deze gedeelde ruimtes omdat die ruimtes gebruikt worden voor onthaal van artiesten en publiek, bijvoorbeeld voor activiteiten in de balletzaal of het Arenatheater, of bepaalde activiteiten zoals het jaarlijks Rotary-event die zijn VIPs langs die toegang binnenloodst. Ook is deze algemene orde en netheid noodzakelijk voor de continue logistieke werking van het personeel van de Schouwburg.
- De buitendoorgang aan de grille Hazelaarstraat, de hellende vlakken en de decorberg./werkplaats moet hiervoor altijd vrij zijn, met uitzondering van periodes van laden en lossen.
- De ingang orkestbak op -1 via traphal en sas moet steeds toegankelijk zijn
- Onze luchtgroep foyer moet steeds toegankelijk zijn voor onderhoud
- Het afzuigstelsel in de keuken moet voldoende krachtig zijn en goed onderhouden om geurhinder in de zaal te vermijden
- De concessiehouder is verantwoordelijk om controle uit te voeren op verleende toegang voor zijn leveranciers langs deze logistieke toegang

- De concessiehouder ziet erop toe dat deze logistieke toegang steeds afgesloten is, dit betekent dat de tussendeur enkel kan opengelaten worden als de grille gesloten is

## **V. INRICHTINGSWERKEN (INFRASTRUCTUUR).**

### Artikel 12

Het eetcafé wordt ter beschikking gesteld in de bestaande toestand, zonder roerende goederen. Er is de mogelijkheid om een plaatsbezoek aan te vragen.

De aanwezige inrichting wordt opgenomen in een beschrijvende staat, gemeenschappelijk opgemaakt en door beide partijen ondertekend in de loop van de eerste maand van deze concessie. De concessiehouder laat bij het einde van de overeenkomst de infrastructuur, met inbegrip van de inrichting, in perfecte staat van onderhoud achter aan de concessiegever. De normale slijtage is niet toerekenbaar aan de concessiehouder.

Eventuele verborgen gebreken dienen binnen de periode van drie maanden na ingebruikname door de concessiehouder aan de Stad gesignaleerd te worden.

De inrichting van de keuken en de bar en het nodige meubilair en verdere gewenste aankleding is te voorzien en te financieren door de concessienemer in functie van zijn/haar businessplan.

### Artikel 13.

De concessiehouder neemt er akte van dat de infrastructuur in horecaruimte (zie artikel 1 - voorwerp van de concessie) eigendom is van de Stad.

De gebeurlijke vernieuwing en eventuele gewenste aanpassingen of uitbreidingen van deze basisinfrastructuur op initiatief van de concessiehouder is enkel toegestaan op eigen kosten en mits voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad.

### Artikel 14.

De concessiehouder verplicht er zich toe om alle ter beschikking gestelde lokalen in een permanente staat van netheid te houden en het behoorlijk onderhoud ervan te verzekeren. Het sanitaire blok wordt van de nodige sanitaire benodigdheden voorzien.

Voor de uitvoering van de in dit artikel omschreven onderhoudsplicht dient de concessiehouder zich te gedragen als een goed huisvader, in de civielrechtelijke betekenis van het woord. De concessiehouder staat in voor het huurdersonderhoud, de stad Kortrijk staat in voor het eigenaarsonderhoud.

Eigenaarsonderhoud: alle normale defecten en slijtage op termijn van de beschikbaar gestelde infrastructuur

Huurdersonderhoud: alle defecten als gevolg van het effectief gebruik die het gevolg zijn van het gebruik van de beschikbare infrastructuur.

Het onderhoud van de – delen van de - technische installaties binnen de afbakening van de concessie zijn voor rekening van de concessiehouder. Het onderhoud en de garantie op goede werking van de elementen van de technische installaties buiten de concessie waarvan de werking uitmondt in de geconcedeerde ruimte is voor de stad. (bijv. verwarmingsinstallatie voor de stad, buizen en roosters en filters in het deel van de concessie is voor de concessiehouder. )

Het meubilair dient door toedoen en op kosten van de concessiehouder in een permanente staat van goed onderhoud gehouden te worden.

#### Artikel 15.

Eventuele aansluitingen op het T.V.- en F.M. kabeldistributienet zullen door de zorgen en op kosten van de concessiehouder uitgevoerd worden.

De concessionaris dient een openbaar WIFI-netwerk te voorzien voor klanten om hier vrij gebruik van te maken. Aangezien het eetcafé ook dienst doet als plaats om te werken voor bezoekers, moet rekening gehouden worden met de capaciteit van het netwerk.

#### Artikel 16.

De concessiehouder zal de infrastructuur en de inrichting van het eetcafé in goede staat onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te wijzigen. Hij staat in voor alle onderhoud en voor alle herstellingen die niet ten laste van de Stad zijn.

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 de in concessie gegeven infrastructuur uitoefent, bijvoorbeeld op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne. Hij wordt geacht terzake alle informatie te hebben ingewonnen.

#### Artikel 17.

De Stad kan in geen enkel geval verantwoordelijk worden gesteld voor schade die zou kunnen voortkomen uit de door de concessiehouder uitgevoerde werken, zelfs niet indien de Stad hiervoor de toelating of opdracht verleend zou hebben. De ondernomen werken door de concessiehouder, gebeuren op risico van deze concessiehouder.

### **VI. VERBRUIKSKOSTEN VAN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT - KOSTEN VAN TELEFOON.**

#### Artikel 18.

Voor de kosten van het water-, elektriciteits- en gasverbruik, wordt op het einde van deze overeenkomst een forfaitaire bijdrage aangerekend. De grootteorde van deze bijdrage bedraagt 6.250€ voor de periode van 9 maanden. Indien de concessie zou verlengd worden dan zal deze forfaitaire bijdrage aangepast worden om rekening te houden met de periode van verlenging.

### **VII. BELASTINGEN, VERZEKERINGEN EN AANSPRAKELIJKHEID**

#### Artikel 19.

Alle zegelkosten, kosten van registratie enz. zijn ten laste van de concessiehouder. De concessiehouder neemt eveneens voor zijn rekening alle taksen, belastingen en heffingen, welke ook hun oorsprong zij, in verband met deze concessie of exploitatie en zal deze in voorkomend geval op eerste verzoek daartoe terugbetalen aan de Stad.

#### Artikel 20.

De concessiehouder zal een verzekering afsluiten tegen de risico's van brand, ontploffing en waterschade met betrekking tot alle aan de concessiehouder ter beschikking gestelde infrastructuur en voor de volle waarde ervan. De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus onder meer rekening moeten houden met de

aansprakelijkheid voor schade die de concessiehouder zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen.

Tevens dient de concessiehouder, voor zover van toepassing, de verzekeringen opgelegd door de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijk gevallen, af te sluiten

Daarnaast:

De concessiehouder verbindt er zich toe voor zichzelf en zijn personeel een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid tegenover derden.

De concessiehouder zal eveneens een verzekering inzake arbeidsongevallen afsluiten.

De concessiegever is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar in de in concessie gegeven infrastructuur te laten verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade en diefstal.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk zijn aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst, onafgezien het bepaalde in artikel 3.

#### Artikel 21.

De concessiehouder verbindt er zich toe op zijn kosten de infrastructuur met het nodige materiaal ter voorkoming en bestrijding van brand te voorzien.

### **VIII. MORALITEITSVEREISTEN MET BETREKKING TOT DE UITBATER EN EVENTUELE AANGESTELDEN.**

#### Artikel 22.

De concessiehouder is er toe gehouden om steeds de wetgeving, sensu lato, na te leven, betreffende de uitbating van dranksluiterijen en hij dient alle vigerende en toekomstige politiereglementen nauwgezet na te leven.

De concessiehouder dient, vóór de effectieve uitbating een aanvang neemt, een bewijs van goed zedelijk gedrag voor te leggen aan de Stad, dat sinds minder dan een maand afgegeven werd op zijn naam (zo hij zelf effectief optreedt in de hoedanigheid van uitbater).

Alle kosten, welke met het bovenstaande gepaard gaan, zijn volledig ten laste van de concessiehouder.

#### Artikel 23.

In functie van de uitbating van horecaruimte mag de concessiehouder zich, volledig op eigen kosten en op eigen risico, laten bijstaan door aangestelden.

Vooraleer deze aangestelden betrokken worden bij de effectieve uitbating van het eetcafé dienen ze een bewijs van goed zedelijk gedrag voor te leggen aan de Stad, dat sinds minder dan een maand afgegeven werd op hun naam. De hiermede gepaard gaande kosten kunnen niet verhaald worden op de stad.

Het is de concessiehouder niet toegestaan om het eetcafé in onderaanneming uit te baten zonder voorafgaandelijke toestemming van het college van burgemeester en schepenen.

## **IX. WANPRESTATIE - SANCTIES.**

### Artikel 24.

In geval de niet passende en/of tijdige naleving van enige bepaling van dit lastenkohier voor gevolg heeft dat de uitbating van het eetcafé in het gedrang komt zal de Stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen, ambtshalve alle nodige en nuttige maatregelen nemen ten einde de uitbating van horecazaak in optimale omstandigheden te blijven verzekeren en dit volledig op kosten van de nalatige concessiehouder.

## **X. BORGTOCHT.**

### Artikel 25.

Geen waarborgen

## **XI. ALGEMEENHEDEN.**

### Artikel 26.

De toegestane concessie kan zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen, niet overgedragen worden aan derden.

### Artikel 27.

De Stad behoudt zich het recht voor om steeds veranderingswerken uit te voeren in de geconcedeerde ruimtes, mits de totale geconcedeerde bruikbare oppervlakte niet met meer dan tien procent (10%) te verminderen. De Stad behoudt zich evenzeer het recht voor om een andere bestemming te geven aan de geconcedeerde ruimtes, mits een of meer gelijkwaardige ruimtes ter beschikking te stellen van de concessiehouder.

Al deze gevallen kunnen geen eis tot schadevergoeding tegen de Stad wettigen

### Artikel 28.

Het lastenkohier betreffende de ingebruikgeving van stadseigendommen is van toepassing, voor zover het niet tegenstrijdig is met de artikelen van huidig lastenkohier.

### Artikel 29.

In geen geval kan de toegestane concessie gekwalificeerd worden als een handelshuur, waarop de desbetreffende wetgeving van toepassing is.

### Artikel 30.

De toegestane concessie doet in geen enkel opzicht afbreuk aan de noodzaak, voor de concessiehouder, tot het bekomen van de vergunningen die voorgeschreven zijn door allerlei specifieke wetgevingen.

### Artikel 31.

Voor zijn inwendige dienst moet de concessiehouder de Nederlandse taal gebruiken en bij betrekkingen met derden moet hij de wettelijke voorschriften op het gebruik der talen in bestuurszaken naleven.

Artikel 32.

Een exemplaar van het lastenkohier zal door de concessiehouder en de Stad voor "ne varietur" ondertekend worden. Het heeft kracht van wet tussen beide partijen."