

OVEREENKOMST CONCESSIE VAN DIENSTEN

TUSSEN

De stad Antwerpen, met zetel te 2000 Antwerpen, Grote Markt 1 en met als ondernemingsnummer 0207.500.123 waarvoor optreedt A-IVA Antwerpen Studentenstad, gevestigd te 2000 Antwerpen, Kleine Kauwenberg 15 – 17 (Gate15)

hier op haar beurt vertegenwoordigd door de heer Steven Van Goethem, hoofd A-IVA Antwerpen Studentenstad

(hierna genoemd: "STAN")

EN

...

hierna genoemd 'de Concessiehouder',

wordt aangenomen en overeengekomen wat volgt

CONCEPT

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

STAN huurt op de site GATE15 een commerciële ruimte gelegen aan de Kleine Kauwenberg 17 – 19, 2000 Antwerpen, genaamd bar_TAKEOFF.

STAN ging op zoek naar een gemotiveerd en enthousiaste concessiehouder voor bar_TAKEOFF. Er werd een oproep gepubliceerd waarbij kandidaten de kans kregen om een voorstel in te dienen.

CONCEPT

OVEREENKOMST

1. Voorwerp

STAN verleent een concessie van diensten aan de Concessiehouder, die aanvaardt, voor de uitbating van de commerciële ruimte op de site GATE15, gelegen aan de Kleine Kauwenberg 17 – 19, 2000 Antwerpen en bestaat uit de skylounge (horecagedeelte binnen), Airfield (het terras), Businessclass (het co-working gedeelte) en een sanitair deel, aangeduid op het plan toegevoegd als bijlage 4 (hierna genoemd: “het Goed”).

Het Goed is recent en volledig ingericht met de volgende zaken:

- een toog, toegelementen en toogkasten;
- opbergkasten;
- cafétafels (8 bruine ronde tafels, 10 witte tafels op zwarte poten en 4 ovale bijzettafels);
- caféstoelen (46 zware stoelen met afgeronde rugsteun, 10 zwarte stoelen met rechthoekige rugsteun en 68 grijsgroene stoelen);
- zitelementen (2 grijze 3-zitzetels en 4 grijze 1-zitzetels);
- 2 gele scheidingsschermen;
- verlichting;
- planten;
- kussens;
- 12 flexibele tafels (om te vormen tot tafel, statafel of zitbank);
- tijdschrijfhouders;
- beamers;
- terrasmeubilair (16 ronde grijze terrasstoelen, 9 gele plooibare terrastafels, 11 rechthoekige terrasstoelen en 1 hangelement aan ketting)

Er zal een gedetailleerde omschrijving van het meubilair worden opgenomen in de plaatsbeschrijving overeenkomstig artikel 3.2.

De terbeschikkingstelling van het vastgoed is ondergeschikt aan en noodzakelijk voor de exploitatie en maakt derhalve inherent deel uit van onderhavige concessie.

De Concessiehouder verklaart het Goed meermaals en uitgebreid te hebben bezocht en onderzocht en verklaart daarom het Goed perfect te kennen en geen verdere gedetailleerde beschrijving (behalve de plaatsbeschrijving) ervan te verlangen.

Deze concessie is een concessie voor diensten die niet valt onder de toepassing van de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten. Deze wetgeving is niet van toepassing, tenzij dat uitdrukkelijk is voorzien.

2. Bestemming & doel

2.1 Algemeen

... (aan te vullen conform definitief projectvoorstel) (hierna genoemd: “de Bestemming”).

Het definitief projectvoorstel wordt aan deze overeenkomst gevoegd (bijlage 1) en maakt er integraal deel van uit. De Concessiehouder verbindt zich er toe het projectvoorstel te realiseren.

De Bestemming mag niet gewijzigd worden zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van STAN.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe alle toepasselijke, wettelijke en reglementaire voorschriften over de uitoefening van zijn activiteiten en het gebruik van het Goed te eerbiedigen, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke bestuurlijke toelatingen en vergunningen. Hij verklaart hierover alle nodige informatie te hebben ingewonnen.

De Concessiehouder en hij alleen staat in voor het bekomen van de vereiste toelatingen. STAN draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. De Concessiehouder kan dan ook op geen enkele wijze aanspraak maken op enige vergoeding of wijziging aan de voorwaarden van deze overeenkomst omwille van het niet of onder voorwaarden verkrijgen van de vereiste bestuurlijke toelatingen.

Dit artikel, en meer bepaald de Bestemming, is een essentiële bepaling van deze overeenkomst zonder dewelke STAN niet gecontracteerd zou hebben. Ingeval van overtreding van deze bepaling, heeft STAN dan ook het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de Concessiehouder overeenkomstig artikel 15 van deze overeenkomst.

2.2 Exploitatie

De Concessiehouder exploiteert het Goed in eigen beheer, op eigen risico en voor eigen rekening en conform de overeengekomen voorwaarden en het ingediende projectvoorstel (bijlage 1). Weliswaar houdt de Concessiehouder rekening met de door STAN gegeven instructies in de loop van de exploitatie omtrent de aard van de exploitatie en de activiteiten die kunnen plaatsvinden, in het licht van de nagestreefde doelstellingen (zie ook artikel 8).

Onverminderd de activiteiten omschreven in artikel 2.1, kan de Concessiehouder in eigen naam, voor eigen rekening en voor eigen risico bijkomende activiteiten organiseren tussen 20h00 en 02h00 van maandag tot en met donderdag, tussen 18h00 en 02h00 op vrijdag en tussen 09h00 en 2h00 van zaterdag tot en met zondag, mits voorafgaandelijke toelating van STAN.

De Concessiehouder dient bar_TAKEOFF te allen tijde te openen tijdens weekdays van 8h00 tot 18h00 en dit gedurende het hele jaar. De Concessiehouder mag bar_TAKEOFF enkel sluiten omwille van vakantie gedurende de kerstperiode, semestriële vakantieperiodes, de paasvakantie en tijdens een vaste vakantieperiode in de zomervakantie (juli en augustus).

STAN draagt geen enkele verantwoordelijkheid met betrekking tot de exploitatie van het Goed.

In geval de Concessiehouder de (exploitatie)voorwaarden zoals omschreven in deze overeenkomst niet naleeft, heeft STAN het recht om deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de Concessiehouder overeenkomstig artikel 15 van deze overeenkomst.

2.3 Bijzondere voorwaarden

... (eventueel aan te vullen conform definitief projectvoorstel)

3. Staat van het Goed & plaatsbeschrijving

3.1 Staat

Het Goed (met inbegrip van het meubilair) wordt in concessie gegeven in de toestand waarin het zich bevindt. De Concessiehouder bevestigt voldoende inzicht en kennis te hebben in deze toestand.

De Concessiehouder verklaart het Goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt met alle onzichtbare en zichtbare gebreken en verklaart tevens uitdrukkelijk dat deze staat geen aanleiding kan geven tot latere eisen tegenover STAN voor eventuele schade veroorzaakt door wat dan ook.

3.2 Plaatsbeschrijving & aansprakelijkheid

Partijen komen overeen om bij de aanvang en op het einde van de concessie tegensprekelijk een plaatsbeschrijvende staat op te stellen of te laten opstellen door een door hen aangestelde deskundige. Deze plaatsbeschrijving zal bij onderhavige overeenkomst worden gevoegd. De kosten hiervan worden voor de helft ten laste gelegd van de Concessiehouder.

Mogelijke op het einde van de concessieperiode vastgestelde schade valt ten laste van de Concessiehouder.

De Concessiehouder is tegenover STAN en tegenover derden verantwoordelijk voor alle beschadigingen die te wijten zijn aan zijn daad of zijn nalatigheid of die te wijten zijn aan de daad of de nalatigheid van zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Concessiehouder wettelijk verantwoordelijk is. Hij staat tevens in voor schade veroorzaakt door (onder)concessiehouders of andere gebruikers van het Goed, ongeacht of zij een (recht of titel hebben. De Concessiehouder vrijwaart STAN in dit verband in hoofdsom, interesten en kosten voor alle aanspraken van derden.

De Concessiehouder verbindt zich ertoe de plaatsbeschrijvende staat, desgevallend voorzien van opmerkingen, te ondertekenen en aan STAN of, in voorkomend geval, aan de deskundige terug te sturen binnen de 10 werkdagen na ontvangst. Bij gebreke hieraan wordt de Concessiehouder vermoed volledig akkoord te zijn met de plaatsbeschrijvende staat en die alsdan ten aanzien van STAN een tegensprekelijk karakter krijgt.

De partijen komen overeen dat de overhandiging van de sleutels, in welke vorm ook, en het plaatsvinden van de uitgaande plaatsbeschrijving geen gedeeltelijke of gehele kwijting kunnen uitmaken. STAN kan alleen kwijting geven als de Concessiehouder heeft aangetoond dat alle verplichtingen voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst werden nageleefd.

4. Duur

4.1 Duurtijd

De concessie zal aanvang nemen op ... 2022 om van rechtswege te eindigen op 30 juni 2025 zonder dat stilzwijgende verlenging kan worden ingeroepen.

De Concessiehouder verklaart te weten dat AUHA een Summerschool organiseert in het Goed van 22 augustus 2022 tot en met 2 september 2022 en dat het Goed niet volledig beschikbaar is tijdens deze periode.

De concessie is mogelijk verlengbaar met een periode van 3 jaar indien (1) de huidige samenwerkingsovereenkomst tussen STAN en AUHA (de Associatie Universiteit & Hogescholen Antwerpen) met betrekking tot de uitbating van het Goed verlengd wordt én (2) STAN het Goed voor gelijkaardige doeleinden in concessie wil blijven geven én (3) na een positieve evaluatie van de Concessiehouder.

De Concessiehouder dient zijn voornemen tot verlenging minstens 4 maanden vóór het einde van de concessie door middel van een aangetekend schrijven aan STAN kenbaar te maken. Een eventuele verlenging zal geschieden aan de voorwaarden die alsdan worden vastgesteld.

Deze mogelijkheid tot verlenging impliceert geen enkele verplichting in hoofde van STAN en zal in ieder geval onderhevig zijn aan de alsdan geldende regels, zo onder meer de beginselen van behoorlijk bestuur.

Indien STAN geen verlenging van de concessie toestaat, om welke reden dan ook, kan dit geen aanleiding geven tot enige vergoeding in hoofde van de Concessiehouder.

4.2 Bijzondere gevallen van beëindiging

4.2.1 *Handelshuurovereenkomst met AG Vespa*

Partijen verklaren dat het Goed geen eigendom is van STAN, maar door haar gehuurd wordt van AG Vespa, met zetel te 2018 Antwerpen, Paradeplein 25 en met als ondernemingsnummer 0267.402.076. Een kopie van deze handelshuurovereenkomst wordt aan onderhavige overeenkomst gevoegd (bijlage 3).

Indien, om welke reden dan ook de handelshuurovereenkomst tussen STAN en AG Vespa eindigt, zal onderhavige concessieovereenkomst onverwijld hetzelfde lot volgen. De terbeschikkingstelling van het Goed is immers noodzakelijk voor onderhavige concessie van diensten. In voorkomend geval zal de Concessiehouder geen enkele vergoeding kunnen vragen, noch van AG Vespa, noch van STAN.

4.2.2 *Onteigening*

In geval van onteigening eindigt de concessie op de dag waarop de overheid bezit neemt van het Goed. In geen enkel geval zullen de vergoedingen, die de Concessiehouder zou kunnen eisen van de onteigenende overheid, in mindering kunnen worden gebracht van de vergoeding waarop de eigenaar als onteigende recht heeft. De Concessiehouder kan in voorkomend geval geen enkele vergoeding vorderen, noch van AG Vespa, noch van STAN.

4.2.3 *Faillissement, nietigverklaring en ontbinding*

In geval van faillissement, nietigverklaring of ontbinding van de Concessiehouder, heeft STAN het recht een eind te maken aan de concessie, zonder opzegtermijn en zonder opzegvergoeding. In dat geval is de Concessiehouder de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd, zoals bepaald in artikel 15.

5. Financiële verplichtingen

5.1 Terbeschikkingstelling van het vastgoed (domeinconcessie)

Partijen benadrukken dat de marktconforme vergoeding voor de terbeschikkingstelling van het Goed jaarlijks 30.000,00 EUR bedraagt. Gelet op de vooropgestelde doelstellingen, dient de Concessiehouder slechts 50% van deze basisvergoeding te betalen aan STAN.

De basisvergoeding voor de terbeschikkingstelling van het Goed bedraagt dan ook 15.000,00 EUR per jaar exclusief btw en zal worden aangerekend vanaf 1 september 2022.

STAN factureert de vergoeding maandelijks aan de Concessiehouder. De facturen zijn betaalbaar binnen 30 werkdagen na de verzending ervan.

De Concessiehouder aanvaardt de verzending van digitale facturen.

5.2 Exploitatie

De Concessiehouder staat zelf in voor de integrale financiering en bekostiging van de vooropgestelde exploitatie. Alle kosten die de Concessiehouder moet maken om aan zijn contractuele verplichtingen te voldoen, zijn voor zijn risico en rekening en kunnen op geen enkele wijze verhaald worden op STAN.

De Concessiehouder heeft derhalve geen enkel recht op enige vergoeding op basis van deze concessieovereenkomst.

5.3 Indexering

De vergoeding wordt van rechtswege, eenmaal per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, aangepast volgens de volgende formule:

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

De basisvergoeding is de vergoeding vermeld in artikel 5.1. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer (gezondheidsindex) van de maand **september 2014**. Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand vóór de maand van de aanpassing van de vergoeding. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan de laatst aangerekende geïndexeerde vergoeding.

5.4 Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te waarborgen dient de Concessiehouder uiterlijk bij ondertekening van deze concessieovereenkomst een waarborg ten bedrage van 2.500,00 EUR te storten op de rekening van XXX met nummer XXX.

Ingeval STAN de verstrekte waarborg zou moeten aanspreken en geheel of gedeeltelijk gebruiken, zal de Concessiehouder binnen de maand de waarborg tot het hierboven vermeld bedrag hernieuwen of aanvullen.

De waarborg zal worden vrijgegeven bij het einde van onderhavige concessie, voor zover de Concessiehouder aan al zijn verplichtingen zal hebben voldaan.

5.5 Belastingen, lasten en kosten

De Concessiehouder draagt alle taksen, belastingen en andere kosten, van welke aard ook, verbonden aan het gebruik en het genot van het Goed en de exploitatie ervan, met inbegrip van de (eventueel van toepassing zijnde) onroerende voorheffing.

De Concessiehouder wordt verondersteld vóór aanvang van de overeenkomst alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over de aard en het bedrag van deze belastingen, taksen en kosten; hij kan deze in geen geval op STAN verhalen en kan er geen recht op aanpassing van de contractvoorwaarden uit afleiden.

Voor zover btw verschuldigd is op enige vergoeding die voortvloeit uit deze overeenkomst, is deze volledig ten laste van de Concessiehouder.

5.6 Nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit)

STAN voorziet in de toevoer van elektriciteit, water en verwarming (op gas). Er wordt een provisie aangerekend voor de kosten voor energieverbruik (elektriciteit, gas) en water ten bedrage van 400 EUR per maand.

In oktober van ieder jaar zullen de meterstanden worden opgenomen, in gezamenlijk overleg. Na de opname van de meterstanden, zal een eindafrekening worden opgesteld waarbij STAN steeds 60% van de totale kosten zal doorrekenen aan de Concessiehouder en de overige 40% door AUHA wordt gedragen.

De maandelijkse provisie kost wordt jaarlijks onderhandeld tussen beide partijen en zal gebaseerd worden op het reële verbruik van het afgelopen jaar.

STAN zal de concessiehouder op schriftelijke wijze in kennis stellen van de eindafrekening, dewelke betaald moet worden binnen 30 dagen na verzending ervan.

5.7 Internet

STAN voorziet een open draadloos netwerk met internettoegang. Hiervoor is geen vergoeding verschuldigd door de Concessiehouder.

6. Onderhoud en herstellingen – veiligheidsvoorschriften – uitvoering werken

6.1 Onderhoud en herstellingen

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken, zonder de aard of bestemming ervan te wijzigen.

De Concessiehouder zal gedurende de volledige duurtijd van deze overeenkomst instaan voor een degelijk beheer en goed onderhoud van het Goed en verbindt zich ertoe te allen tijde een **verzorgde en positieve uitstraling** te garanderen.

De Concessiehouder en hij alleen staat in voor de volledige en dagelijkse schoonmaak van het Goed, met inbegrip van het terras.

De Concessiehouder staat in voor het **huurdersonderhoud van het Goed overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van de algemene voorwaarden bij de handelshuurovereenkomst tussen**

STAN en AG Vespa (bijlage 3). Hij moet in het Goed alle onderhouds- en herstellingswerken aan het Goed onmiddellijk en op zijn kosten en zijn risico uitvoeren volgens de regels van de kunst en goed vakmanschap.

STAN behoudt zich te allen tijde het recht voor toepassing te maken van artikel 6.6 van onderhavige overeenkomst indien de Concessiehouder nalaat de nodige herstellings- en onderhoudswerken (tijdig) uit te voeren (en onverminderd de bepalingen van artikel 15).

6.2 Aansprakelijkheid

De Concessiehouder alleen is aansprakelijk 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 Goed door zijn aangestelden, vertegenwoordigers, ondergeschikten en in het algemeen alle personen waarvoor de Concessiehouder wettelijk aansprakelijk is.

STAN neemt geen beveiligingsplicht op zich. De Concessiehouder staat zelf in voor een degelijke beveiliging die rekening houdt met de aard van het Goed en de Bestemming waarvoor de concessie werd toegestaan.

De Concessiehouder vrijwaart STAN in dit verband in hoofdsom, intresten en kosten voor alle aanspraken van derden, rechtstreeks of onrechtstreeks.

6.3 (Brand)veiligheid

De Concessiehouder treft, op zijn kosten, de nodige maatregelen om het Goed, de door hem opgerichte constructies en de omgeving voor brandgevaar te behoeden conform de geldende wetgeving, met inbegrip van de stedelijke politiecodex. De Concessiehouder vraagt een advies bij de brandweer en leeft dit advies na.

De Concessiehouder treft de nodige maatregelen om ingeval van brand, in de mate van het mogelijke, met eigen middelen de eerste bluswerken te kunnen verrichten. Hij zal de toestellen die door de brandweer daartoe werden aangeduid bij de hand hebben op een gemakkelijk te bereiken plaats. Deze toestellen moeten steeds in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

De Concessiehouder staat in voor alle wettelijk verplichte periodieke keuringen en voor het wettelijk verplicht onderhoud van brandveiligheidsinstallaties en gebouwonderdelen, waaronder (niet-limitatieve opsomming):

- a) personen- en goederenliften;
- b) noodverlichting;
- c) meldings-, waarschuwings- en branddetectiedetectoren;
- d) brandwerende deuren;
- e) brandkleppen;
- f) keuringen nodig in uitvoering van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI);
- g) automatische gasdetectie/brandstofafsluiters;
- h) schoorsteen en rookkanalen.

De Concessiehouder bezorgt STAN op eerste verzoek de bewijzen van keuring.

Het is verboden:

- te verwarmen met petroleumkachels of butaangasflessen;
- verplaatsbare verwarmingstoestellen te gebruiken; enkel goedgekeurde elektrische verwarmingstoestellen zijn toegestaan, op voorwaarde dat de elektrische installatie in het goed hiervoor geschikt is.

6.4 Wijzigingen

De Concessiehouder mag de bestemming van het Goed niet wijzigen.

Hij mag ook geen bijkomende scheidingswanden aanbrengen en/of indelingen wijzigen.

6.5 Voorwaarden voor het uitvoeren van werken

Er mogen geen werken, van welke aard dan ook, worden uitgevoerd behoudens een voorafgaandelijk en uitdrukkelijk akkoord van STAN én AG Vespa (eigenaar).

6.6 Indeplaatsstelling

Wanneer de Concessiehouder in gebreke blijft de nodige herstellingen, onderhoudswerken en/of keuringen te (laten) uitvoeren, heeft STAN het recht om, op kosten en risico van de Concessiehouder, de noodzakelijke handelingen zelf uit te (laten) voeren, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder een laatste termijn van minstens 14 dagen werd gegeven, zonder gevolg is gebleven. De ingebrekestelling kan achterwege blijven in hoogdringende gevallen, in het bijzonder wanneer er sprake is van een dreigend ernstig nadeel voor STAN en/of voor derden of van een ernstig risico voor de openbare veiligheid of gezondheid.

Als de Concessiehouder de kosten niet op eerste verzoek vergoedt aan STAN, heeft STAN het recht deze kosten aan te rekenen op de gestelde waarborg.

7. Verzekeringen

7.1 Brandverzekering

De Concessiehouder verbindt er zich toe het Goed, op zijn kosten, voor de volledige waarde te verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren (type polis 'alle risico's behalve').

7.2 Inboedel

De Concessiehouder staat in voor de verzekering van de inboedel. Deze polis zal een afstand van verhaal voorzien tegenover STAN.

7.3 Burgerlijke aansprakelijkheid

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid af. Deze polis zal een afstand van verhaal voorzien tegenover STAN.

7.4 Verplichte verzekeringen

De Concessiehouder sluit, op zijn kosten, alle wettelijk verplichte verzekeringen met betrekking tot het Goed en/of zijn activiteiten.

7.5 Informatieplicht

De Concessiehouder bezorgt STAN op diens eerste verzoek:

- a) attesten van desbetreffende verzekeringen;
- b) bewijs van betaling van de premies.

Elk significant schadegeval moet onmiddellijk nadat het zich heeft voorgedaan, door middel van een schriftelijke kennisgeving worden gemeld aan STAN.

7.6 Wijzigingen

STAN behoudt zich het recht voor de verzekeringsverplichtingen van de Concessiehouder te wijzigen tijdens de duur van de overeenkomst. De Concessiehouder verbindt zich ertoe op eerste verzoek van STAN de door hem afgesloten verzekering te laten aanpassen.

De Concessiehouder zal in de verzekeringscontracten de volgende clausule laten opnemen: *“De verzekeringsmaatschappij verbindt zich ertoe STAN te verwittigen ingeval de premie niet zou betaald worden en onderhavige polis zal slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving ervan, bij aangetekend schrijven, door de verzekeringsmaatschappij aan STAN”.*

8. Samenwerking met STAN

8.1 GATE15

Uit de aard van de overeenkomst, blijkt duidelijk een nauwe samenwerking tussen de Concessiehouder, STAN en AUHA. De ruimtes in bar_TAKEOFF kunnen door of namens STAN verhuurd worden, bijvoorbeeld voor co-working, lezingen, presentaties, dienstverlening in het kader van studentondernemerschap ...

De verhuur van de ruimte(s) aan derden gebeurt door STAN, maar de opbrengst van de verhuur komt toe aan de Concessiehouder. De huurprijzen worden evenwel bepaald door STAN en mogen niet gewijzigd worden door de Concessiehouder. De Concessiehouder zal studenten, derden en/of partners van AUHA (de Associatie Universiteit & Hogescholen Antwerpen) steeds en onmiddellijk doorverwijzen naar STAN voor wat betreft de verhuur van ruimte(s). De Concessiehouder zal derhalve nooit rechtstreeks afspraken maken met studenten, derden en/of partners van AUHA (de Associatie Universiteit & Hogescholen Antwerpen) alvorens goedkeuring van STAN te hebben over het (ver)huren van ruimtes binnen GATE15.

Eventuele drank-, eet- en cateringopbrengsten komen eveneens toe aan de Concessiehouder en worden ook volledig door hem voorzien.

De Concessiehouder zal instaan voor de praktische afhandeling van de zaalverhuur van bar_TAKEOFF, na de bevestiging van de reservatie door STAN. De Concessiehouder verzorgt dus de afspraken, de administratie, het voorzien en aansturen van personeel en de volledige schoonmaak. De Concessiehouder zal er op toe zien dat het praktisch afsprakenkader, zoals opgesteld door STAN, gevolgd wordt.

STAN kan huurders van de overige ruimtes binnen GATE15 naar het cateringaanbod van de Concessiehouder leiden.

8.2 Periodieke evaluatie

STAN kan de dienstverlening van de Concessiehouder te allen tijde evalueren.

STAN kan daarbij onder meer de werking, functies, het onderhoud en/of het aanbod van activiteiten bijsturen.

8.3 Overleg & plaatsbezoek

STAN kan te allen tijde een overleg met de Concessiehouder organiseren, waarop de Concessiehouder aanwezig dient te zijn en waarbij de voortgang van de exploitatie van de kinderboerderij wordt besproken.

STAN behoudt zich het recht voor op eenvoudig verzoek het Goed te allen tijde door haar afgevaardigden te doen bezoeken.

9. Energieprestatiecertificaat

STAN beschikt voor het Goed over een energieprestatiecertificaat met code xxx opgesteld op xxx. Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de Concessiehouder, die verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud (bijlage 2).

De Concessiehouder bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

10. Handelingen waarvoor het akkoord van STAN vereist is

De volgende rechtshandelingen kunnen, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan STAN en onverminderd het recht van STAN om schadevergoeding te vorderen, door de Concessiehouder slechts worden verricht met de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van STAN:

- a) overdracht van de concessie;
- b) elke transactie die leidt of kan leiden tot een wijziging in de controle over zijn onderneming (onder "controle" wordt verstaan, de juridische of feitelijke bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders en op de oriëntatie van het beleid);
- c) de verkoop van alle of een belangrijk deel van de activa van zijn onderneming, in het bijzonder de activa die nodig zijn voor de realisatie van het projectvoorstel;
- d) verhuring van het Goed, met uitzondering van terbeschikkingstellingen van korte duur in het kader van de Bestemming.

Als de Concessiehouder een van bovenvermelde handelingen verricht zonder toestemming van STAN, heeft STAN het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling, zonder tussenkomst van de rechter en zonder recht op vergoeding voor de Concessiehouder.

De Concessiehouder blijft in elk geval samen met de overnemer hoofdelijk gehouden tegenover STAN voor de naleving van alle verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij STAN uitdrukkelijk schriftelijk heeft ingestemd met de bevrijding van de Concessiehouder.

11. Overdracht rechten STAN

STAN kan zijn rechten en plichten uit onderhavige overeenkomst steeds overdragen aan de stad Antwerpen of aan een publiekrechtelijk verzelfstandigd agentschap van de stad Antwerpen en dit zonder enige toestemming van de Concessiehouder. STAN stelt de Concessiehouder desgevallend van deze overdracht in kennis.

12. Praktische afspraken

12.1 Look & feel

Het Goed vormt visueel één geheel met de aanpalende ruimtes binnen GATE15. Ze zijn ingericht vanuit een gemeenschappelijk concept waarvoor STAN de eindverantwoordelijkheid draagt (in samenspraak met AUHA). Er kunnen dus geen aanpassingen gebeuren aan de algemene uitstraling van het Goed, zonder voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toestemming van STAN.

Dergelijke toestemming is bovendien ook vereist indien het gaat om tijdelijke wijzigingen zoals decoratie, affiches, posters ...

12.2 Terras

De Concessiehouder staat in voor de uitbating, exploitatie en het onderhoud van de bar op het terras voor het Goed.

De Concessiehouder staat in voor het aanvragen van een terrasvergunning (op naam van de Concessiehouder).

De Concessiehouder voorziet in de uitbating van het terras en zorgt ervoor dat het terras elke avond wordt opgeruimd, de meubels veilig en droog worden opgeborgen en het terras wordt schoongeveegd (en gepoest indien nodig).

Er is geen versterkte muziek toegelaten op het terras.

12.3 Eetwaren & dranken

De lijst van eetwaren en dranken die de Concessiehouder zal aanbieden, wordt jaarlijks en eventueel tussentijds bij aanpassingen en voorafgaandelijk besproken met STAN.

De te koop aangeboden dranken zijn beperkt tot niet-alcoholische warme dranken, frisdrank, bier, wijn en aperitieven waarvoor geen vergunningsplicht geldt.

Snoepgoed, eetwaren en dranken moeten kwalitatief zijn en mogen enkel onder hun echte benaming verkocht worden. De Concessiehouder zal democratische studentenprijzen hanteren voor de verkoop, zowel in het bargedeelte als tijdens activiteiten als na de openingsuren voor TAKEOFF evenementen.

12.4 Gedrag

De Concessiehouder staat ervoor garant dat zijn aangestelden zich steeds hoffelijk, vriendelijk en verzorgd gedragen.

12.5 Muziek

De Concessiehouder aanvaardt dat uitsluitend zachte achtergrondmuziek is toegelaten. De Concessiehouder voorziet in een muziekkeuze die de activiteiten passend omkaderen en zal te allen tijde voorkomen dat de co-workingruimtes en de openbare ruimtes hinder ondervinden van muziek.

De Concessiehouder staat in voor de vergoedingen die verbonden zijn aan het spelen van muziek, o.m. auteursvergoeding(en), en vrijwaart STAN daarvoor volledig tegen eventuele klachten en/of vorderingen van derden.

12.6 Dronkenschap

De Concessiehouder zal de toegang tot het Goed ontzeggen aan personen in kennelijke staat van dronkenschap en/of andere intoxicatie en/of deze personen aanmanen het Goed te verlaten. Desgevallend zal de Concessiehouder hiervoor contact opnemen met de bevoegde diensten zoals politie.

13. Non – discriminatieclausule

De Concessiehouder:

- zal geen enkele vorm van discriminatie dulden, bijvoorbeeld en zonder limitatief te zijn op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap(pen) of sociale afkomst;
- verbindt zich ertoe toegankelijk te zijn voor iedereen;
- verbindt zich ertoe elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en/of bestraffen;
- leeft de wetten en reglementen na die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen;
- verbindt zich ertoe onderhavige code eveneens ter kennis te brengen aan zijn (onder)aannemers en ervoor te zorgen dat ook zij deze principes naleven.

14. Concessie voor gelijkaardige bestemming

STAN kan in de nabije omgeving goederen voor een gelijkaardige bestemming verhuren en/of in concessie geven, zonder dat de Concessiehouder enig bezwaar kan doen gelden of aanspraak kan maken op enige schadevergoeding, vermindering van de vergoeding of verbreking van de overeenkomst.

15. Gevolgen contractuele wanprestatie

Indien de Concessiehouder zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst en/of de wet niet nakomt, heeft STAN onder meer de volgende rechten:

- a) het recht om op kosten en risico van de Concessiehouder noodzakelijke werken uit te voeren of te doen uitvoeren, zoals nader omschreven in artikel 6.6 ('Indeplaatsstelling');
- b) het recht om een forfaitaire vergoeding van 50,00 EUR per dag en per inbreuk te vorderen, op voorwaarde dat een aangetekende ingebrekestelling, waarin de Concessiehouder een laatste

termijn werd gegeven om de inbreuk(en) te herstellen, zonder gevolg is gebleven; deze termijn moet in verhouding staan met de aard en de ernst van de inbreuk(en) en moet minimum één maand bedragen;

- c) bij ernstige en/of herhaalde inbreuken, met inbegrip van, maar niet beperkt tot alle inbreuken waarvoor deze overeenkomst uitdrukkelijk in deze sanctie voorziet, het recht deze overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder ingebrekestelling en zonder tussenkomst van de rechter, zonder recht op vergoeding voor de concessiehouder.

In geval van eenzijdige ontbinding van deze overeenkomst ten laste van de Concessiehouder heeft STAN bovendien recht op een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 15.000,00 EUR, onverminderd het recht van STAN om eventuele hogere schade te bewijzen.

16. Rechtsopvolging

De rechten en plichten die voor partijen voortvloeien uit deze overeenkomst zullen onverkort gelden voor elk van hun rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook, met wie zij solidair en hoofdelijk verbonden zijn. Partijen verbinden zich er dan ook toe om, voor zover als nodig, de bepalingen van deze overeenkomst op te leggen aan al hun rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers, ten welke titel ook.

17. Einde concessie

De Concessiehouder moet het Goed met inbegrip van de roerende goederen (inboedel) in een goede, kwalitatieve en verzorgde staat van onderhoud ter beschikking stellen van STAN. Als op het einde van deze overeenkomst schade wordt vastgesteld aan het Goed en/of de inboedel (m.u.v. datgene dat het gevolg is van ouderdom, normale slijtage of overmacht) is de Concessiehouder een vergoeding verschuldigd, bestaande uit:

- de allesomvattende kostprijs van de onderhouds- en herstelwerken;
- als het Goed tijdens de herstelwerken niet beschikbaar is, een onbeschikbaarheidsvergoeding gedurende de periode van de herstelwerken.

Het enkel afgeven van de sleutels en/of het verlaten van het Goed beëindigt op zich de aansprakelijkheid van de Concessiehouder niet.

18. Aanplakking – bezoek

Gedurende de drie maanden die het einde van de concessie voorafgaan evenals in geval van tekoopstelling van het gebouw door de eigenaar (AG Vespa), hebben STAN en/of AG Vespa het recht om twee berichten aan het Goed uit te hangen en is de Concessiehouder verplicht de belangstellenden toe te laten tot de bezichtiging van het Goed tenminste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag. Bij gebrek aan akkoord zal deze bezichtiging gebeuren op dinsdag en donderdag van 14u tot 16u.

Verder is het de Concessiehouder niet toegelaten opzichtige en/of storende reclame aan te brengen aan het Goed en/of het (buiten)meubilair. Het aanbrengen van eender welke vorm van reclame is alleszins onderworpen aan de uitdrukkelijke toestemming van STAN.

19. Deelbaarheid

Indien één van de clausules van huidige overeenkomst nietig wordt verklaard, zal deze nietigheid de geldigheid van andere clausules niet aantasten. In het geval dat dergelijk nietige clausule de aard van

de overeenkomst zou aantasten zal elke partij zijn best doen om onmiddellijk en te goeder trouw een geldige clausule te onderhandelen ter vervanging.

20. Kosten overeenkomst

De Concessiehouder staat in voor registratie van de concessieovereenkomst.

Alle kosten, erelonen en belastingen waartoe deze overeenkomst kan aanleiding geven, zijn uitsluitend voor rekening van de Concessiehouder. De Concessiehouder zal STAN vrijwaren in hoofdsom, kosten en intresten voor elke vordering die in dit verband tegen STAN zou worden ingesteld.

21. Geschillen en betwistingen

Partijen komen overeen eventuele geschillen en betwistingen zo veel als mogelijk in der minne te regelen.

Voor de beslechting van geschillen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Antwerpen, bevoegd en is het Belgische recht van toepassing.

22. Woonstkeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen woonst:

- STAN: adres van de zetel (contactpersoon: Sophie Pelsmaekers)
- De Concessiehouder: ... (contactpersoon: ...)

Partijen verbinden zich ertoe aan elkaar onmiddellijk elke adreswijziging schriftelijk mee te delen.

Elke schriftelijke kennisgeving of betekening op het laatst meegedeelde adres wordt geacht geldig te zijn verricht, onverminderd het recht voor iedere partij om rekening te houden met het hem bekende werkelijke adres van vestiging.

Een kennisgeving per e-mail wordt eveneens als een schriftelijke kennisgeving beschouwd, mits ontvangst ervan kan worden bewezen, zoals door een ontvangstmelding met leesbevestiging of een antwoord op de e-mail.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst geldt het volgende e-mailadres:

- STAN: Sophie.Pelsmaekers@stanstan.be
- de Concessiehouder: ...

Opgemaakt te Antwerpen op ... in drie exemplaren waarvan STAN en de Concessiehouder verklaren elk een exemplaar te hebben ontvangen. Het derde exemplaar is bestemd voor de registratie.

Voor de Concessiehouder,

Naam: ...

Functie: ...

Voor STAN,

Naam (...)

Functie (...)

BIJLAGEN

1. **Projectvoorstel van de Concessiehouder**
2. EPC
3. Handelshuurovereenkomst tussen STAN en AG Vespa (+ addenda)
4. Plannen