

BIJLAGE 2: CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET COMPLEX KAPELLEKOUTER

Tussen de ondergetekenden,

- het Autonoom Gemeentebedrijf Wetteren, afgekort "AGB Wetteren", met zetel te 9230 Wetteren, Rode Heuvel 1 en ondernemingsnummer 877 447 350, opgericht bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Wetteren op 23.06.2005 en goedgekeurd door de Vlaamse Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering op 10.10.2005, vertegenwoordigd door de voorzitter van de raad van bestuur, de heer Strobbe met woonplaatskeuze te 9230 Wetteren die gemachtigd werd deze overeenkomst te ondertekenen samen met de heer Orbie, door de gemeenteraad met haar besluit van 29 januari 2019 en door de Raad van Bestuur met haar besluit van 12 februari 2019.

hierna genoemd "**de concessiegever**"

en

naam, adres met ondernemingsnummer * en stamnummer *, vertegenwoordigd door de voorzitter * en de secretaris * .

hierna genoemd "**de concessiehouder**",

Wordt onderstaande concessieovereenkomst afgesloten:

Artikel 1. Voorwerp en doel van de concessie

Deze overeenkomst heeft tot doel de uitbating van de sportinfrastructuur, hierna genoemd de accommodaties, gelegen te 9230 Wetteren Kapellekouter , kadastraal gekend onder 42012A 0153/00P000 en 42012A 0153/00E00.

De infrastructuur die het voorwerp uitmaakt van de concessie en die ter beschikking wordt gesteld van de concessiehouder omvat:

- voetbalterreinen A en B
- een overdekte zittribune
- kantine
- kleedkamers
- een parking met aanliggende paden en perken

De concessiehouder verbindt er zich toe de bestemmingen van de accommodaties te eerbiedigen. De concessiehouder dient een wijziging van de activiteit te melden aan het Directiecomité van het AGB uiterlijk zes weken voorafgaand aan deze activiteit. Het Directiecomité kan binnen de vier weken na

ontvangst ervan de aanvraag weigeren. Het uitblijven van een beslissing van het Directiecomité geldt als goedkeuring van de bestemmingswijziging.

De concessiehouder zal de accommodaties exploiteren voor alle activiteiten of handelingen die rechtstreeks betrekking hebben op haar statutair doel en de doelstellingen van de concessiegever, in het bijzonder wat betreft het promoten van de voetbalsport bij het grote publiek.

Deze overeenkomst betreft geen handelshuurovereenkomst. De handelshuurwetgeving is op onderhavige concessie niet van toepassing.

Artikel 2. - Naleving reglementeringen - vergunningen

De concessiehouder handelt voor eigen rekening en zal zich als dusdanig met de betreffende wetten en reglementeringen in orde stellen, dit ter volledige ontlasting van de concessiegever (o.a. alle wetten, voorschriften en regels die moeten nageleefd worden in verband met het leveren van dranken, bereide spijzen en voedingswaren en desgevallend het inschakelen van personeel, ...).

De concessiehouder dient te beschikken over alle noodzakelijke vergunningen (zoals voor het schenken van alcohol) en (andere) toelatingen die de uitbating met zich (kunnen) brengen en vraagt deze tijdig aan bij de bevoegde instanties.

Artikel 3. Staat van de accommodaties

Alle ter beschikking gestelde accommodaties worden in concessie gegeven in de toestand waarin ze zich bevinden bij de ondertekening van de concessieovereenkomst.

De concessiehouder verklaart de in concessie gegeven accommodaties bezichtigd te hebben, ze goed te kennen en akkoord te gaan met de staat waarin deze zich bevinden.

Bij het in voege treden van deze overeenkomst wordt een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt die samen met onderhavige overeenkomst, één geheel uitmaakt. De kosten van deze plaatsbeschrijving zullen gedragen worden door de concessiegever. De plaatsbeschrijving wordt door beide partijen ondertekend. Hierin wordt niet enkel de staat van de ruimten beschreven, doch eveneens de staat van alle aanwezige installaties en ter beschikking gestelde goederen.

Op het einde van de overeenkomst wordt in dat kader eveneens een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

Eventuele verborgen gebreken dienen binnen honderdtwintig (120) kalenderdagen na de sluiting van de concessie door de concessiehouder aan de concessiegever signaleerd te worden.

De concessiegever verbindt er zich toe het uitzicht en de inrichting van de gebouwen niet te veranderen zonder de concessiehouder vooraf te horen.

De concessiehouder verbindt er zich toe deze accommodaties bij het einde van de overeenkomst minstens in dezelfde staat of beter achter te laten, met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessiehouder niet aansprakelijk is.

De roerende goederen geplaatst door de concessiehouder blijven eigendom van de concessiehouder en keren naar de concessiehouder in beginsel terug bij het einde van de concessieovereenkomst. De concessiegever behoudt zich echter het recht voor om bij het einde van de overeenkomst de roerende goederen over te nemen tegen een marktconforme prijs.

De concessiehouder verbindt er zich toe 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 instanties zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessiehouder of de concessiegever zelf. Indien daarvoor investeringen noodzakelijk zijn, zal in overleg, beslist worden wie deze kosten/investeringen ten laste neemt.

De concessiegever kan elke gemeentelijke werking die de concessiehouder niet beduidend hindert tijdelijk of permanent toelaten of huisvesten op het terrein.

Artikel 4. Personeel

Al het personeel noodzakelijk voor de exploitatie van de kantine zal door de zorgen, op kosten en onder de verantwoordelijkheid van de concessiehouder worden aangeworven. Een gerant wordt als personeelslid van de concessiehouder beschouwd.

De concessiehouder moet over voldoende personeel beschikken om de bediening op perfecte wijze en in normaal tempo te kunnen verzekeren.

De concessiegever kan te allen tijde de concessiehouder verzoeken de volledige personeelslijst voor te leggen, alsook elke wijziging in de personeelsformatie dadelijk ter kennis van de concessiegever te brengen.

De uitbater en/of het personeel stellen zich partijpolitiek neutraal op en voeren geen partijpolitieke propaganda. Ze onthouden zich van elke vorm van discriminatie op basis van huidskleur, gender, ideologie, politieke overtuiging, geloof, seksuele voorkeur, ...

De concessiegever behoudt zich het recht voor de aanwerving, de indiensttreding of het behoud van het personeel dat de goede werking van de uitbating, de goede faam ervan of deze van de concessiegever zou kunnen schaden, te verbieden, zonder dat de concessiehouder uit dien hoofde aanspraak kan maken op enigerlei schadevergoeding.

De concessiehouder moet voortdurend toezicht uitoefenen over zijn personeel. Hij is tegenover de concessiegever verantwoordelijk voor elke onregelmatigheid of inbreuk. Hij kan zich aan deze verantwoordelijkheid niet onttrekken, zelfs niet indien de onregelmatigheid of inbreuk buiten zijn weten of tegen zijn wil begaan werd.

De aangestelden welke door de concessiehouder worden ingezet, moeten onberispelijk gedrag vertonen en zedig gekleed zijn.

De concessiehouder is gehouden het gemeentelijk politiereglement en het reglement van inwendige orde van toepassing op de inrichting stipt na te leven en te doen naleven door al zijn personeel.

Hij moet er op toezien dat die reglementen ook nageleefd worden door de bezoekers van de kantine. De concessiehouder en zijn personeelsleden zijn er, in de mate van het mogelijke, toe gehouden mede te werken aan het voorkomen en bestrijden van onregelmatigheden en inbreuken die door de bezoekers van de kantine zouden worden begaan.

De concessiehouder is gehouden tot een strikte toepassing van alle wettelijke en reglementaire bepalingen inzake het sociaal statuut van het personeel, alsmede de toepassing van de sociale wetgeving ter zake.

De concessiegever heeft het recht van controle ter zake, met verplichting voor de concessiehouder alle dienstige staten, kwijtschriften en stukken voor te leggen waaruit blijkt dat de uitbating op vlak van sociale wetgeving, volledig in orde is. De concessiegever heeft het recht de concessieovereenkomst buitengerechtelijk te beëindigen, zonder opzegtermijn en zonder vergoeding van welke aard dan ook, ingeval van inbreuk op de bedoelde wettelijke en reglementaire bepalingen of ingeval van weigering tot het voorleggen van de betreffende bewijsstukken.

Artikel 5. Duur van de overeenkomst/concessie

De uitbating wordt aangegaan voor twee (2) voetbalseizoenen op voorwaarde dat de concessiehouder haar licentie behoudt die toelaat met haar A-team te spelen in de competitie van de KBVB.

Een voetbalseizoen zoals in deze overeenkomst bepaald, vangt aan op 1 juni en eindigt op 31 mei.

De overeenkomst vangt aan op 1 juni 2021 en eindigt op 31 mei 2023.

De concessiegever behoudt zich het recht voor om de overeenkomst te verlengen met 1 voetbalseizoen. De concessiegever zal hiertoe ten minste drie maanden voor de einddatum (31 mei 2023) een beslissing moeten nemen en deze beslissing binnen voormelde termijn bij aangetekend schrijven ter kennis brengen van de Concessiehouder. De Concessiehouder kan onder geen enkel beding schadevergoeding claimen indien de concessiegever geen gebruik zou maken van deze verlengingsmogelijkheid.

Beide partijen hebben steeds de mogelijkheid om een einde te stellen aan deze overeenkomst mits het respecteren van een opzegtermijn van zes (6) maanden die ingaat op de 1^{ste} van de volgende maand na betekening van de opzeg per aangetekende brief.

De vergoeding, verschuldigd door de concessiehouder aan de concessiegever, bij opzegging/verbreking door de concessiehouder, wordt vastgesteld op zes maanden.

Artikel 6 Concessievergoeding en indexatie

De maandelijkse concessievergoeding is opgesplitst in een vaste en een variabele vergoeding.

De vaste maandelijkse concessievergoeding wordt vastgesteld op xxx,00 euro (excl. btw)
De variabele maandelijkse uitbatingvergoeding wordt berekend per thuiswedstrijd van het A-team en bedraagt 0.25 euro (excl. btw) per toeschouwer vanaf de 151-ste betalende bezoeker. De betalende abonnees worden hierbij ook als betalende bezoekers meegerekend. Het aantal toeschouwers wordt 3-maandelijks elektronisch doorgegeven (brenda.vergaert@wetteren.be) telkens voor 5 april, 5 juli, 5 oktober en 5 januari.

De concessievergoeding wordt éénmaal per jaar aangepast aan de gezondheidsindex op de verjaardag van de aanvang van de concessie volgens de volgende formule:

$$\text{Nieuwe vergoeding} = \frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de aanpassing. Het basisindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de overeenkomst in werking treedt, nl. mei 2021.

Iedere aanpassing aan de index van de vergoeding komt van rechtswege toe aan de concessiegever zonder aanmaning. Het niet tijdig opeisen van de aanpassing door de concessiegever houdt geen afstand van de aanpassing in, noch voor het verleden, noch voor de toekomst.

Op deze bedragen is, overeenkomstig artikel 18 § 1,6° van het btw-wetboek, BTW van 21% verschuldigd.

Artikel 7. Betalingsmodaliteiten

De vaste concessievergoeding is door de concessiehouder te betalen voor de vijfde van iedere maand en moet gestort of overgeschreven worden op rekeningnummer BE39 091-0172553-19 van de concessiegever, met vermelding van "Concessievergoeding naam van de concessiehouder:".

De variabele uitbatingvergoeding is betaalbaar uiterlijk de vijfde werkdag van de tweede maand volgend op de maand waarop de variabele vergoeding betrekking heeft. De vergoeding wordt gestort of overgeschreven op het rekeningnummer BE39 091-0172553-19 van de concessiegever met vermelding van "Variabele concessievergoeding naam van de concessiehouder voor de wedstrijd(en) van [datum]."

Het bewijs van storting of overschrijving zal tot kwijting dienen.

Bij gebreke aan tijdige betaling binnen de vijftien dagen na de voorgeschreven datum zal de verschuldigde vergoeding vanaf haar vervaldag van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest à rato van 7% per jaar opbrengen in het voordeel van de concessiegever., De verschuldigde concessievergoeding zal niettemin onmiddellijk opeisbaar blijven.

Artikel 8. Waarborg

De Concessiehouder verbindt zich ertoe om ten gunste van de concessiegever tot zekerheid van zijn verplichtingen voortvloeiend uit de concessieovereenkomst, een onherroepelijke waarborg te laten stellen gelijk aan drie (3) maanden vaste concessievergoeding (excl. Btw) door middel van een bankwaarborg. De waarborg wordt vastgesteld op 1200,00 euro.

De waarborg moet gesteld worden binnen dertig (30) kalenderdagen volgend op de dag van de sluiting van de concessie. Het bewijs van waarborgstelling moet verstuurd worden aan het adres van de concessiegever (brenda.vergaert@wetteren.be).

Verzuim van borgstelling binnen de voorgeschreven termijn en onder de gestelde voorwaarden, geeft aanleiding tot het toepassen van een boete van 25 euro per kalenderdag vertraging en kan ook de eenzijdige verbreking van de concessieovereenkomst tot gevolg hebben.

De concessiegever is gemachtigd in geval van niet-uitvoering door de concessiehouder van zijn verplichtingen, de verschuldigde bedragen te verhalen op de waarborgsom.

De waarborg zal op het einde van de overeenkomst vrijgegeven worden voor zover de concessiehouder alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen is nagekomen.

Naast de bankwaarborg gesteld bij aanvang van de overeenkomst, dienen de door de Gemeente Wetteren aan de concessiehouder verschuldigde subsidies ook tot waarborg van de betaling van de volgens deze overeenkomst door de concessiehouder aan de concessiegever verschuldigde vergoedingen. Bij betaalbaarstelling door de Gemeente Wetteren van de aan de concessiehouder toegekende subsidies, heeft de concessiegever het recht aan de Gemeente Wetteren de uitbetaling te vragen van de toegekende

subsidies tot beloop van het achterstallige bedrag, verhoogd met de aan de concessiegever verschuldigde intresten, zoals voorzien in artikel 7. Een eenvoudige kennisgeving door de concessiegever aan de concessiehouder volstaat om dit recht uit te kunnen oefenen.

Artikel 9. Vergoeding voor bijkomende uitrustingen

Indien tijdens de looptijd van de concessie op verzoek van de concessiehouder bijkomende uitrustingen worden toegevoegd, behoudt de concessiegever zich het recht voor de concessievergoeding aan te passen, rekening houdend met de gevraagde investeringen.

De behoefte aan bijkomende uitrustingen en de hieraan verbonden aanpassing van de uitbatingvergoeding zullen het voorwerp zijn van bijkomende onderhandelingen tussen beide partijen. De veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen mogen in ieder geval niet tot gevolg hebben dat de aard van de sportaccommodaties ingrijpend negatief gewijzigd wordt.

De veranderingen, verbouwingen of herinrichtingen zullen door de concessiegever verworven zijn zonder dat aan de concessiehouder enige vergoeding verschuldigd is, noch bij de uitvoering van de werken, noch bij het einde van de uitbatingovereenkomst. De concessiegever verbindt er zich toe de accommodatie uit te rusten conform de eisen van de Koninklijke Belgische Voetbalbond (KBVB) en Binnenlandse Zaken.

Artikel 10. Nutsvoorzieningen

De kosten voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit en gas) en de multimedialkanalen (telefoon, kabeltelevisie, internet, ...), zijn ten laste van de concessiegever.

De kosten voor verwarming, verlichting, water, elektriciteit, gas, de huur van de tellers en de abonnementskosten (telefoon, televisie, internet, e.a.) zijn ten laste van de concessiehouder

De concessiehouder zal waken over een economisch gebruik van verwarming, verlichting en water. De concessiegever verbindt er zich toe, de installaties te voorzien op een zodanige manier dat duurzaam verbruik van verwarming, verlichting en water mogelijk maakt, conform met artikel 2 van onderhavige overeenkomst.

De onderhoudsverplichtingen en periodieke keuringen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de concessiegever.

Artikel 11. Belastingen en taksen

Alle en om het even welke (huidige en toekomstige) belastingen en taksen, uitgezonderd de onroerende voorheffing, die door de Staat, het gewest, en provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen (zullen) geheven worden met betrekking tot de in de uitbatingovereenkomst gegeven ruimten, in bezetting of de activiteiten die door de concessiehouder worden uitgeoefend, evenals alle auteursrechten (SABAM), billijke vergoeding of andere naburige rechten die het gevolg zijn van eender welke activiteit in de infrastructuur, zijn ten laste van de concessiehouder.

De concessiehouder wordt verondersteld alle nuttige inlichtingen te hebben ingewonnen over het bedrag en de taksen, en zal uit dien hoofden niet het minste bezwaar kunnen doen gelden tegenover de

concessiegever noch een vermindering van de concessievergoeding of andere voorwaarden kunnen vragen.

Enkel de onroerende voorheffing is ten laste van de concessiegever.

Artikel 12. Verzekeringen

De concessiehouder zal een verzekering afsluiten bij een gekende verzekeringsmaatschappij tegen de risico's van brand, ontploffing en waterschade met betrekking tot alle hem ter beschikking gestelde, accommodaties en voor de volle waarde ervan. De polis moet zowel het gebruikersrisico als het verhaal van burens en derden dekken en zal dus ondermeer rekening moeten houden met de aansprakelijkheid voor schade die de concessiehouder zou kunnen berokkenen aan de omliggende goederen, lokalen en gebouwen van sporthal die niet ter beschikking van de concessiehouder zijn gesteld.

Daarnaast:

- De concessiehouder is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar in de in concessie gegeven goederen te laten verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade en diefstal.
- De concessiehouder verbindt er zich toe voor zichzelf en zijn personeel een verzekering af te sluiten inzake burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden.
- De concessiehouder is verplicht een verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid voor brand en ontploffing af te sluiten.
- De concessiehouder zal eveneens een verzekering inzake arbeidsongevallen afsluiten.

De polissen inzake burgerlijke aansprakelijkheid en brand, ontploffing en waterschade zullen voorzien dat:

- de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt het directiecomité van het AGB te verwittigen in geval de premie niet zou betaald worden door de concessiehouder;
- de verzekeringsmaatschappij zich ertoe verbindt de concessiegever te verwittigen in geval de polis wordt stopgezet, om welke reden en op initiatief van gelijk welke partij ook;
- onderhavige polis zal slechts vernietigd kunnen worden één maand na kennisgeving hiervan bij aangetekend schrijven door de verzekeringsmaatschappij aan de concessiegever;
- in geval van schade, aangericht door brand, bliksem en ontploffing, de verzekeringsmaatschappij de op grond van de verzekeringswaarde vastgestelde schadevergoeding algeheel aan de concessiegever uitbetaalt, als eigenaar in wiens voordeel het gevaar gedekt is, zonder dat de concessiegever kan verplicht worden het schadebedrag voor heropbouw of herstel aan te wenden.

Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De concessiehouder verbindt er zich toe binnen de dertig (30) dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst en op elk verzoek van de concessiegever de verzekeringspolis en de kwijtschriften voor te leggen.

Bij het in gebreke blijven van de concessiehouder is de concessiegever gemachtigd om alle maatregelen te treffen om een verzekering af te sluiten of te doen voortlopen en de nodige premies te betalen, dit alles op kosten van de concessiehouder

Op vraag van de concessiehouder kan de concessiegever de huurderaansprakelijkheid mee verzekeren in zijn verzekeringspolissen. De meerprijs aan verzekeringspremies zal gefactureerd worden aan de concessiehouder.

Bij niet-betaling van deze meerprijs aan verzekeringspremies door de concessiehouder is artikel 8 "Waarborg" van toepassing.

Artikel 13. Naleving vereisten hygiëne, milieu e.a.

De Concessiehouder 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 uitbater of van de concessiegever. Indien daarvoor investeringen noodzakelijk zijn zullen die ten laste vallen van de concessiegever, rekening houdend met artikel 9.

De Concessiehouder dient de nodige milieu en andere vergunningen aan te vragen wanneer nodig (bv. in het kader van geluid bij feesten).

De concessiehouder dient alle nodige vergunningen te bekomen, en in orde te zijn met de regels gesteld inzake de voedselveiligheid.

Artikel 14. Aansprakelijkheid

De concessiehouder alleen, ter volledige ontlasting van de concessiegever, is verantwoordelijk voor elke schade veroorzaakt aan of in accommodaties gedurende de looptijd van de concessie .

De concessiegever is niet verantwoordelijk voor schade welke de concessiehouder zou lijden door de schuld van verbruikers, gebruikers van de accommodaties of bezoekers, noch ten gevolge van diefstal, inbraak of enig andere reden.

De concessiegever is evenmin verantwoordelijk voor ongevallen of schade voortvloeiend uit de uitvoering van onderhavige overeenkomst, overkomen aan eenieder die in dienst of voor rekening, hetzij rechtstreeks of onrechtstreeks, van de uitbater werkt.

Alleen de concessiehouder of diens aangestelde, met uitsluiting van de concessiegever, is aansprakelijk voor zijn personeel.

Artikel 15. Herstellingswerken

De kleine herstellingswerken* die inherent zijn aan het gebruik van de infrastructuur en die niet te wijten zijn aan overmacht, slijtage of ouderdom zijn ten laste van de concessiehouder.

De concessiegever staat in voor alle grote herstellingen* en alle belangrijke onderhoudswerken die nodig zijn om de infrastructuur in stand te houden en om goede gebruiksomstandigheden te waarborgen.

De Concessiehouder is verplicht, zonder schadevergoeding, noch vermindering van de vergoeding, de uitvoering van de herstellingswerken die volgens de concessiegever noodzakelijk zijn, ook tijdens de duur van de overeenkomst, te gedogen of zelf te laten uitvoeren en dit ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen echter zonder de competitiewedstrijden van de A-ploeg in het gedrang te brengen.

De concessiehouder is verplicht de concessiegever onverwijld - dit is ten laatste binnen de 24 uur na de vaststelling - op de hoogte te brengen van elke schade aan de gebouwen en van elke grote herstelling die nodig blijkt om schade te voorkomen.

*kleine herstellingswerken : enkele voorbeelden : een barst in een lavabo, verstopte wasbak of douche, een lopende kraan, een gebroken ruit, krabbels van kinderen op de muren, reiniging en evacuatie van vuil in de goten, het ontkalken van de waterverwarmer, het vervangen van schakelaars en lampen, het onderhouden en wassen van muren en plafonds, het herstellen van een dak na verwijdering van zaken aangebracht door de concessiehouder,

*grote herstellingswerken : onderhoud en vervangen van de ramen, herstellen van de goten, onderhoud van de regenput, herstellen van lekken te wijten aan ouderdom, herstellen van versleten kranen enz.

Deze lijsten zijn niet limitatief.

Artikel 16. Onderhoud en schoonmaak

De sportaccommodaties en de kantine moeten zich steeds in een onberispelijke staat bevinden. De sanitaire voorzieningen moeten zich altijd in een onberispelijke staat van zindelijkheid en netheid bevinden.

De concessiehouder zorgt voor de schoonmaak en het gebruikelijk onderhoud van alle ter beschikking gestelde accommodaties zoals voetbalterreinen, kleedkamers, tribunes, meubilair en uitrusting en voor het goede beheer van het ter beschikking gestelde.

De concessiehouder staat zelf in voor de verwijdering van alle afval afkomstig van de exploitatie van de accommodaties en zal hiervoor de nodige regelingen treffen. De concessiegever staat in voor de reiniging van de kolken op het terrein.

De concessiegever kan een afgevaardigde aanduiden die, al dan niet periodiek, de accommodaties kan betreden om deze te controleren op hun staat van zindelijkheid en netheid.

De concessiegever staat enkel in voor een jaarlijks onderhoud van de terreinen, zoals voorzien in artikel 1, d.w.z. het maaien bij het jaarlijks inzaaien van de grasvelden.

De concessiegever staat tevens in voor het herstel en het onderhoud van de verlichting van het A-terrein en andere verlichte terreinen. De vervanging van lampen valt niet onder deze onderhoudsverplichting. (zie omschrijving kleine onderhoudswerken).

Artikel 17. Gebruik van de accommodaties door de concessiehouder

De concessiehouder zal een gebruiksschema van de oefenterreinen overmaken aan de concessiegever.

De concessiehouder zal er eveneens op toezien dat tijdens de trainingen de specifieke plaatsen zoals in het doelgebied of op plaatsen waar telkenmale dezelfde oefeningen worden uitgevoerd, niet extra worden belast.

De concessiehouder zal in het kader van de veiligheid op en rond de speelterreinen alle verplaatsbare doelen tijdens en na de trainingen en/of wedstrijden vastzetten met grondankers.

Artikel 18. Gebruik van de accommodaties door derden

De concessiehouder verbindt er zich toe andere verenigingen of gebruikers die hierom via de concessiegever of rechtstreeks aan de concessiehouder verzoeken, welwillend gebruik te verschaffen van de infrastructuur voor zover hierdoor geen belemmeringen ontstaan voor de eigen activiteiten van de

concessiehouder. Eigen activiteiten van de concessiehouder kunnen niet op een willekeurige wijze worden ingeroepen om andere verenigingen of gebruikers systematisch te weigeren.

De concessiehouder neemt tevens de bestaande agenda met vastgelegde activiteiten over.

De concessiehouder is ertoe gehouden de boekingen te doen van de reservaties voor het gebruik van de accommodaties, met uitzondering van het A-terrein (terrein thuiswedstrijden A-team) en de horecadiensten in de kantine (zaal Dasseveld).

De concessiehouder dient een reservatiesysteem te hanteren dat de voorkeur geeft aan (in volgorde van prioriteit):

1. Eigen wedstrijden, trainingen en activiteiten van de concessiehouder
2. Commerciële uitbating van de infrastructuur door de concessiehouder
3. Activiteiten georganiseerd door het gemeentebestuur Wetteren/AGB/OCMW
4. Sportverenigingen van Wetteren die deel uitmaken van de gemeentelijke sportraad
5. Sportverenigingen van Wetteren die geen deel uitmaken van de gemeentelijke sportraad
6. Jeugdverenigingen van Wetteren die deel uitmaken van de gemeentelijke jeugdraad
7. Socio-culturele verenigingen van Wetteren die deel uitmaken van de gemeentelijke cultuurraad en de gemeentelijke seniorenraad
8. Scholen
9. Alle andere verenigingen of organisaties

Derden moeten een beroep doen op de horecadiensten die de Concessiehouder levert in de kantine (zaal Dasseveld). Dit enkel in de periodes waarin de concessiehouder de kantine in zijn bezit heeft.

De Concessiehouder zal zonder tussenkomst van de concessiegever een verbruiksvergoeding kunnen vorderen en overgaan tot de facturatie en de inning van de door de verenigingen of gebruikers verschuldigde bedragen, met uitzondering aan het gemeentebestuur Wetteren en de concessiegever zelf.

Artikel 19. Tarieven bij gebruik van de accommodaties door derden

Sportaccommodaties

Derden kunnen, zoals voorzien door artikel 18, gebruik maken van de sportinfrastructuur (voetbalvelden) mits reservatie. De aanvrager dient minstens 4 weken op voorhand het terrein te reserveren.

Overige accommodaties

De tarieven die de Concessiehouder aanrekent aan derden voor de overige accommodaties wordt als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd.

Artikel 20. Gebruik van de accommodaties door de concessiegever

De concessiegever behoudt zich het recht voor op of in de in artikel 1 beschreven accommodaties, zelf manifestaties te organiseren of te laten organiseren. De toegelaten manifestaties zullen echter van die aard zijn dat zij geen beduidende schade berokkenen aan het grasveld van de voetbalterreinen.

De concessiegever behoudt eveneens het recht de site maximaal 15 maal per jaar gratis te gebruiken voor eigen activiteiten of ter beschikking te stellen voor activiteiten van derden, van de Gemeente Wetteren of het OCMW Wetteren onder de door de concessiegever bepaalde voorwaarden.

De concessiegever zal de concessiehouder steeds tijdig inlichten indien zij van dit recht wenst gebruik te maken.

Artikel 21. Uitbating van de kantine

Het aangeboden assortiment van spijsen en dranken evenals de tarieven worden voorafgaandelijk en schriftelijk goedgekeurd door de concessiegever, en zal als bijlage bij deze overeenkomst worden gevoegd.

De prijzen die gelden wanneer de kantine voor het publiek toegankelijk is, moeten aan het publiek meegedeeld worden en moeten gangbare prijzen zijn.

De concessiehouder heeft het alleenrecht voor de verkoop van dranken en eetwaren in de kantine.

De concessiehouder is vrij om te contracteren met een brouwerij. De concessiehouder kan op zijn naam een leveringscontract afsluiten met een derde Partij naar keuze, doch met dien verstande dat de concessiegever geenszins gebonden kan zijn door enige overeenkomst afgesloten door de concessiehouder. Bij de beëindiging van onderhavige overeenkomst (ongeacht de oorzaak) draagt de concessiegever geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid naar aanleiding van eventuele overeenkomsten tussen de concessiehouder en een derde Partij (met inbegrip van een brouwerij).

Elke overeenkomst tussen de Concessiehouder en een derde Partij moet schriftelijk kenbaar gemaakt worden aan de concessiegever.

Er mogen geen rookwaren verkocht worden en er mag niet gerookt worden.

Artikel 22. Reclame en berichtgeving

Het is de concessiehouder toegelaten permanente publiciteitsborden te laten plaatsen.

De concessiehouder verbindt er zich toe erop toe te zien dat geen emblemen, vaandels, versieringen, prenten, enz. worden opgehangen met een politiek karakter of die in strijd zijn met de openbare orde of goede zeden.

Op het einde van de concessieovereenkomst, moet de concessiehouder de door hem geplaatste publiciteitsborden verwijderen.

Artikel 23. Schadebeding

§1 De concessiegever heeft, onverminderd wat bepaald is in deze overeenkomst, het recht om ingeval van schending van een van de bepalingen van deze overeenkomst door de concessiehouder, van deze laatste een schadevergoeding te eisen.

De schadevergoeding ten voordele van de concessiegever wordt per overtreding/nalatigheid conventioneel vastgesteld op 100 euro per dag en dit tot zolang de overtreding/nalatigheid duurt,

onverminderd het recht van de concessiegever om de werkelijke schade aan te tonen en ter zake een integrale schadevergoeding te vorderen.

§2 De concessiehouder kan geen aanspraak maken op een vergoeding en/of verlenging van de overeenkomst indien (een deel van) de infrastructuur voor een bepaalde periode voor het publiek ontoegankelijk zouden zijn en dit om gelijk welke reden.

Indien de sluiting evenwel te wijten is aan de concessiegever en langer duurt dan 20 aaneensluitende kalenderdagen, mag de concessievergoeding verminderd worden a rato van 1/30 van de maandelijkse basisvergoeding per sluitingsdag.

§3 De concessiehouder kan geen aanspraak maken op een vergoeding en/of verlenging van de overeenkomst wegens moeilijke exploitatie, hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen of alle andere ongemakken die met de exploitatie verband houden, van welke aard ook.

Artikel 24. Eenzijdige verbreking van de overeenkomst

De concessiegever heeft te allen tijde het recht om eenzijdig, buitengerechtelijk zonder opzegtermijn en zonder enigerlei schadeloosstelling of vergoeding van welke aard dan ook aan de concessiehouder verschuldigd te zijn, de concessieovereenkomst te verbreken indien de concessiehouder de essentiële voorwaarden van deze concessie niet zou naleven.

De concessiehouder erkent uitdrukkelijk dat onder meer de hierna volgende feitelijke situaties aanleiding geven tot zodanige verbreking van onderhavige concessieovereenkomst, voor zover de concessiehouder in gebreke blijft om, binnen de veertien (14) dagen na hiertoe een schriftelijke aanmaning per aangetekende brief van de concessiegever te hebben ontvangen, hieraan te voldoen:

- bij niet betaling door de concessiehouder van verschuldigde vergoeding;
- in geval van slecht onderhoud van de uitgebate accommodaties of goederen;
- bij falen of faillissement van de concessiehouder en/of niet meer uitkomen in competitie bij de KBVB;
- in geval van niet-conforme uitbating overeenkomstig de bestemming, blijken van onbekwaamheid om beroep uit te oefenen of (feitelijke) stopzetting van de uitbating;
- grove nalatigheid in de uitbating;
- ingeval feiten, strijdig met de moraal, door de concessiehouder geduld worden;
- ingeval de concessiehouder de inrichting op zodanige wijze exploiteert dat de goede naam ervan in het gedrang komt;
- in geval van eerrovende, strafrechtelijke of correctionele veroordelingen, in hoofde van de concessiehouder (of zijn aangestelden);
- het vaststellen ten laste van de concessiehouder, zijn afgevaardigden of zijn personeel, van feiten in strijd met de goede zeden of die de openbare orde verstoren;
- in geval van onbekwaamheid om het beroep uit te oefenen;
- in geval de concessiehouder ingaat tegen de bindende adviezen van de concessiehouder zoals voorzien in artikel 28.

Artikel 25. Registratieverplichting

De kosten van rechten en registratie zijn ten laste van het AGB, die binnen de veertig (40) dagen na ondertekening van deze overeenkomst, deze zal voorleggen aan de registratie en een kopie van de geregistreerde overeenkomst zal overmaken aan de concessiehouder binnen de twee weken na ontvangst van de geregistreerde overeenkomst.

Artikel 26. Woonplaatskeuze

Alle bekendmakingen betreffende de uitbating worden besteld aan de gekozen woonplaats van de concessiehouder.

De meldingen aan het AGB worden bezorgd op het Gemeentehuis, ter attentie van het Directiecomité van het AGB Wetteren, Rode Heuvel 1, 9230 Wetteren.

Artikel 27. Toezicht en controle

Partijen verbinden zich ertoe deze overeenkomst te goeder trouw te zullen uitvoeren.

Partijen komen overeen dat de concessiegever toezicht en controle mag uitoefenen op de naleving door de Concessiehouder van zijn verplichtingen zoals voortvloeiend uit deze overeenkomst.

De Concessiehouder is gehouden op het eerste verzoek aan de concessiegever alle inlichtingen over zijn activiteiten te verstrekken. Dit betekent niet dat de concessiegever gehouden is een overnamevergoeding te betalen bij het einde van het contract of dat zaken mogen verwijderd of afgebroken worden.

In het bijzonder komen partijen het volgende overeen:

- Bedrijfsrevisorale controle:

De concessiegever kan te allen tijde een controle laten uitvoeren van de boekhouding gevoerd door de concessiehouder door een door haar aangewezen bedrijfsrevisor. Deze kosten vallen ten laste van de concessiegever. De concessiehouder dient alle noodzakelijke informatie te verstrekken die op dat moment nodig blijkt om deze controle te kunnen laten uitoefenen.

De kosten verbonden aan de bedrijfsrevisorale controle worden volledig gedragen door de concessiegever.

Artikel 28. Bindende adviezen

Voor volgende handelingen of beslissingen van de concessiehouder is het voorafgaand bindend advies vereist van de concessiegever:

- Het wijzigen van de prioriteit of de tarieven bij gebruik van de accommodaties door derden in afwijking van de artikels 18 en 19;
- Het wijzigen van het assortiment van dranken en voedingswaren in afwijking van artikel 21;
- Het wijzigen van de bestemmingen van de accommodaties;

- Het plaatsen van bijkomende uitrustingen;
- Het wijzigen van de statutaire doelen van de concessiehouder.

Artikel 29. Toepasselijk recht – Rechtsmacht – Technische en Financiële Expertise

Toepasselijk recht

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht.

Rechtsmacht

Alle geschillen met betrekking tot de geldigheid, de interpretatie, de uitvoering en de beëindiging van deze overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde.

Vooraleer een geschil aan de bevoegde rechtbank voor te leggen, verbinden partijen zich ertoe met in acht name van de redelijke belangen van de andere partij, te onderhandelen met het oog op een minnelijke regeling. Daartoe zal de eisende partij de andere partij bij aangetekend schrijven kennis geven van de aard van het geschil en de mogelijke oplossingen.

Technische en Financiële Expertise

De partijen verbinden er zich toe elke technische of financiële beslissing waarover zij geen minnelijke schikking kunnen bereiken - tenzij partijen akkoord gaan direct het bepaalde onder "rechtsmacht" hiervoor toe te passen - te onderwerpen aan de expertise en advies van een college van drie deskundigen waarvan elke partij één expert aanduidt. Deze experts duiden vervolgens de derde expert aan die optreedt als voorzitter.

Indien partijen binnen een termijn van tien (10) kalenderdagen hun deskundige niet aanduiden of indien de door de partijen gekozen experts binnen dezelfde termijn geen derde expert aanduiden, wordt deze deskundige of derde expert aangewezen door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Dendermonde op verzoek van de meest gereede partij.

Dit college moet binnen een termijn van vijftien (15) werkdagen na zijn aanstelling beslissen. Het college beslist niet als naar recht maar volgens de geldende regels van de kunst. De kosten van de expertise zullen worden gedragen door beide partijen, elk voor de helft.

Artikel 30. Overdracht van (de overeenkomst)

De Concessiehouder mag noch deze overeenkomst noch enig recht of verbintenis uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het directiecomité van het AGB.

Artikel 31. Aanpassing aan wijziging van de regelgeving

Partijen zullen deze overeenkomst aanpassen aan elke wijziging in de toepasselijke regelgeving. Zij zullen er alsdan naar streven om het globale financiële evenwicht vervat in deze overeenkomst maximaal te behouden.

Artikel 32. Uitvoeringsmodaliteiten

Met het oog op de uitvoering en interpretatie van deze overeenkomst kunnen de partijen convenanten sluiten die aan deze overeenkomst zullen worden gehecht.

Op grond van een bijzondere motivering kan aan de convenanten terugwerkende kracht worden toegekend.

Artikel 33. Verzaking – Cumulatieve Rechten

Verzuim of vertraging in de uitoefening door een van de partijen van enig recht uit deze overeenkomst houdt geen verzaking aan dat recht in, en evenmin zal enige gedeeltelijke uitoefening van zulk recht de verdere uitoefening van dit recht of de uitoefening van elk ander recht uitsluiten.

De rechten die uitdrukkelijk voorzien zijn in deze overeenkomst zijn cumulatief en sluiten geen andere wettelijke voorziene rechten uit tenzij in deze overeenkomst anders bepaald.

Artikel 34. 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 goeder trouw vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect heeft.

Artikel 35. Interpretatie

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

Artikel 36. Volledige overeenkomst

Deze overeenkomst vormt de volledige overeenkomst tussen de partijen met betrekking tot het voorwerp van deze overeenkomst en komt in de plaats van alle vroegere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten en afspraken.

Elke wijziging, aanpassing of toevoeging aan de bepalingen en voorwaarden van deze overeenkomst moet, teneinde geldig te zijn, schriftelijk geschieden en ondertekend worden door de daartoe gemachtigde vertegenwoordigers van beide partijen.

Aldus opgemaakt en ondertekend te 9230 Wetteren, op */*/2021 in drie originele exemplaren, waarvan elke partij erkent er één te hebben ontvangen

Voor de concessiegever,

Voor de Concessiehouder,

De Voorzitter van de raad van Bestuur,

De Voorzitter

De Secretaris van de raad van Bestuur,

De Secretaris