

# Concessievoorwaarden voor uitbating pop-up horeca 'DE FOYER'

## VOORWERP EN BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

1. De volgende voorwaarden hebben betrekking op de concessie van het gedeelte van het KNS GEBOUW, gelegen te Gent, Sint Baafsplein 17, zoals gearceerd op **het plan in bijlage**.
2. De kandidaat-concessionaris moet de ruimtes die in concessie gegeven worden, bezichtigen, akkoord gaan met de staat waarin ze zich bevinden en ze als zodanig aanvaarden. Bij het verkrijgen van de concessie moet hij er zich toe verbinden de goederen bij het einde van de overeenkomst in dezelfde staat of beter achter te laten met uitzondering van de normale slijtage waarvoor de concessionaris niet aansprakelijk is.  
Bij de inwerkingtreding en bij het einde van de concessieovereenkomst wordt in aanwezigheid van beide partijen en op tegensprekelijke wijze een staat van bevinding en een inventaris opgemaakt.  
Beide documenten zullen een integrerend bestanddeel uitmaken van de concessieovereenkomst.

## BESTEMMING

3. De concessie wordt toegestaan voor de volgende bestemmingen :
  - Het uitoefenen van een commerciële horeca-activiteit in een pop-up omgevingDe concessionaris verbindt er zich toe de aldus bepaalde bestemming van de goederen te eerbiedigen. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de directie van NTGent mag geen wijziging van de bestemming van de in concessie gegeven goederen gebeuren.
4. De concessionaris moet zich ten opzichte van de potentiële gebruikers van de infrastructuur onthouden van enigerlei vorm van discriminatie, uitsluiting, beperking of voorkeur om ideologische en filosofische redenen.
5. De concessionaris moet zich stipt gedragen naar de richtlijnen, die hem in verband met de uitbating verstrekt worden door de directie van NTGent vóór of tijdens de concessieperiode (bv. tarieven e.d.).

## DUUR

6. De concessie wordt toegestaan voor een periode van 7 maanden. Zij neemt een aanvang op 01/03/2022 en eindigt van rechtswege - zonder dat enige opzeg vereist is - op 31/12/2022. Zij is maximaal 6 maanden verlengbaar op vraag van NTGent.
7. De concessionaris kan de concessie te allen tijde opzeggen mits het in acht nemen van een opzegperiode van twee maanden. De opzegging moet gebeuren met een aangetekende brief.

## CONCESSIEVERGOEDING

8. De concessievergoeding inclusief nutsvoorzieningen bedraagt 15% van de omzet die de concessiehouder realiseert met een min. van 1.500€/maand

De vergoeding moet door de concessionaris vóór de vijfde van iedere maand gestort worden op het rekeningnummer BE41 3631 4474 0410 van het NTGent, met vermelding van "concessievergoeding De Foyer".

Bij niet-tijdige betaling van de concessievergoeding brengt het achterstallige bedrag van rechtswege intresten op voor een bedrag van de wettelijke intrestvoet, te rekenen vanaf de vervaldag van de termijn tot aan de dag van de betaling en dit zonder ingebrekestelling en onverminderd het recht van de directie van NTGent om de gerechtelijke ontbinding van de concessie te vorderen.

9. De concessievergoeding is automatisch en van rechtswege gebonden aan de index van de consumptieprijzen. De concessievergoeding is voor het eerst indexeerbaar op 1 september 2023 en vervolgens op 1 september van elk volgend jaar.  
De indexering wordt volgens de volgende formule berekend :

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

De basisconcessievergoeding is de concessievergoeding zoals deze vastgesteld is in de af te sluiten overeenkomst.

De nieuwe index is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de aanpassing.

De basisindex is het indexcijfer van de maand voorafgaande aan de maand waarin de concessieovereenkomst in werking treedt.

## BIJZONDERE VOORWAARDEN

10. De concessionaris verbindt er zich toe de investeringen, zoals omschreven in zijn inschrijving, te financieren.
11. De directie van NTGent of zijn afgevaardigde is steeds gerechtigd om zich op de toegewezen ruimtes te begeven om er controle uit te oefenen op de stipte eerbiediging van de bepalingen van de afgesloten concessieovereenkomst.  
Aan hen wordt tevens een volledig inzagerecht verleend in de exploitatierekening en in alle andere beheersdocumenten.
12. Het is de concessionaris verboden de concessie geheel of gedeeltelijk over te dragen, aan derden toe te vertrouwen of af te staan of het goed met enige hypotheek te bezwaren.  
Het is de concessionaris toegestaan een uitbater en/of personeel aan te werven staande onder zijn gezag en/of een zelfstandige uitbater aan te stellen. In dat geval moet de directie van NTGent zijn instemming betuigen met de persoon/personen, die door de concessionaris hiervoor wordt/worden voorgesteld.  
De concessionaris en/of de uitbater zullen, wat het personeel betreft, zich steeds schikken naar de gevestigde moraliteitsprincipes op het houden van slijterijen van gegiste dranken. De directie van NTGent kan zich verzetten tegen aanwerving of het verder in dienst houden van personeelsleden of tegen de aanstelling van een uitbater die wegens onvoldoende bekwaamheid, hun houding jegens de bezoekers of om morele grond niet de waarborg bieden die vereist is.
13. Vóór ingebruikname dient de concessionaris de volgende informatie te verstrekken aan de directie van NTGent:
- naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres van de kandidaat;
  - indien de kandidaat een vennootschap is: de statuten en de benoemingsbesluiten;
  - akkoord verklaring met de concessievoorwaarden die werden bepaald in dit document.
  - omschrijving van het concept, de visie en de aanpak;
  - lijst van benodigde vergunningen, keuringsbewijzen, verzekeringen,...;
14. De concessiehouder zorgt voor alle nodige vergunningen, keuringen, verzekeringen die nodig zijn om een commerciële activiteit uit te oefenen in een pop-up omgeving.  
De concessiehouder is aansprakelijk voor gebeurlijke ongevallen tijdens de uitgeoefende activiteiten.
15. De concessiehouder is verantwoordelijk voor de schoonmaak en onderhoudswerken van de toegewezen ruimtes.  
De ruimtes dienen in oorspronkelijke staat onderhouden te worden.
16. De concessiehouder dient rekening te houden met de geldende geluidsnormen.

## WAARBORG

17. De concessionaris zal een waarborg van 3 maand huur voor de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst overmaken op rekening van NTGent.  
De concessionaris zal de waarborg terugkrijgen bij het einde van de overeenkomst voor zover hij al de in de concessieovereenkomst opgenomen verplichtingen is nagekomen.

## KOSTEN, TAKSEN EN HERSTELLINGEN

18. Nutsvoorzieningen, met name gas, water en elektriciteit zijn inbegrepen in de concessievergoeding.
19. Alle en gelijk welke, huidige en toekomstige belastingen en taksen, exclusief de onroerende voorheffing, die door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of eventueel andere autoriteiten en instellingen geheven worden of zullen worden met betrekking tot de in concessie gegeven ruimten, hun bezetting of de activiteiten die er door de concessionaris worden uitgeoefend, zijn ten laste van de concessionaris.
20. De directie van NTGent verbindt er zich toe het genot van de toegewezen ruimtes te leveren, alsook de grote herstellingen te doen die nodig blijken, behalve deze die ten laste van de concessionaris zijn. Als grote herstellingen uit te voeren door de directie van NTGent worden uitsluitend beschouwd :
  - Aan te vullen
  - ...

De concessionaris is verplicht zonder schadevergoeding noch vermindering van de concessievergoeding de uitvoering van de grote herstellingswerken die noodzakelijk zouden blijken tijdens de duur van de overeenkomst te dulden, ongeacht de termijn die de uitvoering van deze werken in beslag zal nemen. De directie van NTGent verbindt er zich eveneens toe het uitzicht en de inrichting van de toegewezen ruimtes niet te veranderen zonder de concessionaris vooraf te horen. De concessionaris is verplicht de directie van NTGent op de hoogte te brengen van elke schade aan de toegewezen ruimtes en inrichtingen en van elke nodige grote herstelling en dit binnen 24 uur na vaststelling.

21. De concessionaris is verplicht de toegewezen ruimtes en installaties die hem ter beschikking worden gesteld in goede staat te onderhouden en als een goede huisvader te gebruiken. Hij zal alle herstellingen op zijn kosten verrichten. Als herstellingen te zijnen laste worden beschouwd alle onderhoudsherstellingen alsook de grote herstellingen die normaal ten laste vallen van NTGent, doch die genoodzaakt worden door de fout van de concessionaris of een derde waarvoor hij verantwoordelijk is, of die niet opgenomen zijn in de lijst vermeld in punt 20. Indien er nalatigheden/beschadigingen, waarvoor de concessiehouder verantwoordelijk is, worden vastgesteld zullen de door de directie van NTGent gemaakte kosten bij de concessiehouder verhaald worden.
22. De concessionaris is o.m. verantwoordelijk voor het onderhoud van de installaties in de toegewezen ruimtes; hij zal alle installaties, buizen, apparatuur, beschadigd tijdens de concessie moeten vervangen, (behalve indien de beschadiging te wijten is aan de ouderdom of aan eigen gebrek).
23. De directie van NTGent kan in geen enkel geval verantwoordelijk gesteld worden, wat ook de oorzaak moge zijn, voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enz. die zich in de toegewezen ruimtes of aan technische installaties ten dienste van de toegewezen ruimtes zouden kunnen voordoen, waardoor de concessionaris ervan afziet elke

schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding te eisen. De directie van NTGent verbindt er zich niettemin toe de tot haar bevoegdheid horende maatregelen (zoals beschreven in punt 20) te treffen om te verhelpen aan de stand van zaken beschreven in alinea 1.

## VERZEKERINGEN

24. De concessionaris is verplicht het geheel van inboedel, materiaal en koopwaar te laten verzekeren tegen brand. De concessionaris verbindt er zich toe zijn burgerlijke aansprakelijkheid jegens derden te verzekeren. Vermelde verzekeringen moeten uiterlijk worden aangegaan bij de inwerkingtreding van deze overeenkomst. De concessionaris verbindt er zich toe aan de directie van NTGent binnen dertig dagen na de inwerkingtreding van deze overeenkomst het bewijs voor te leggen dat hij deze verzekeringen heeft aangegaan. Op ieder verzoek van de directie van NTGent moet hij de polis en de kwijtschriften kunnen voorleggen.
25. De concessionaris verbindt er zich toe op zijn kosten de toegewezen ruimtes aan alle vereisten inzake hygiëne, milieu en andere verplichtingen die de overheid zou opleggen en dit in het kader van de normen en de vereisten die voorgeschreven zijn of die door om het even welke bevoegde administratieve instantie zouden voorgeschreven worden, eventueel ook door de verzekeraars van de concessionaris of van de directie van NTGent

## WERKEN

26. Het is de concessionaris niet toegestaan infrastructuur-, verbeterings- of bouwwerken uit te voeren zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de directie van NTGent. Alle infrastructuur-, verbeterings- of bouwwerken door de concessionaris aangebracht, zijn bij het einde van deze overeenkomst van rechtswege en om niet verworven aan de directie van NTGent in volle eigendom. Niettemin is aan de directie van NTGent eveneens het recht voorbehouden om bij het einde van de overeenkomst het ongedaan maken van de aangebrachte veranderingen op kosten van de concessionaris te vorderen. In afwijking van deze bepalingen is het de partijen mogelijk voor elk afzonderlijk geval een bijzondere schriftelijke overeenkomst aan te gaan.
27. Artikel 30 Alle kosten die voortvloeien uit om het even welke aanpassing of uitbreiding van het in concessie gegeven goed als uitvoering van om het even welke wettelijke, administratieve, beroepsmatige of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid of arbeidsveiligheid omwille van de aard van handel van de concessionaris zijn ten laste van de concessionaris

## DOMEINCONCESSIE

28. Beide partijen moeten erkennen :
  - dat de concessieovereenkomst geen handelshuurovereenkomst betreft
  - dat de concessieovereenkomst geen concessieovereenkomst van bouwwerken betreft
  - dat er bij de beëindiging van de overeenkomst geen uitwinnings- of andere vergoeding zal worden toegekend.

## VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

29. De directie van NTGent heeft steeds het recht eenzijdig, van rechtswege en zonder dat enige opzeg of schadeloosstelling vereist is, de concessie te verbreken indien het openbaar belang dit zou eisen of indien de concessionaris in gebreke zou blijven de voorwaarden van de concessieovereenkomst na te leven. Worden inzonderheid beschouwd als redenen tot verbreking van de overeenkomst :

1. niet-betaling van verschuldigde bedragen (zowel concessievergoeding, waarborg)
2. slecht onderhoud van de toegewezen ruimtes
3. faling/faillissement van de concessionaris of overlijden van de concessionaris
4. nalatigheid in de uitbating.

Deze opsomming is niet limitatief.

## REGISTRATIE

30. Eventuele kosten van zegels en registratie van de concessieovereenkomst zijn ten laste van de concessionaris.