

I. PREAMBULE

Artikel 1.

De raadskelder spreekt nog steeds tot de verbeelding van de Kortrijkzanen. Daarom willen we de potenties van de raadskelder verder exploreren in de vorm van een vaste uitbating. De stad Kortrijk wenst de uitbating van de raadskelder in concessie te geven aan een kandidaat-uitbater, die zich kan vinden in de bepalingen van dit bestek.

De sfeer en beleving van het historische kader van de raadskelder met een koppeling aan een kwalitatieve horeca invulling staan in deze oproep centraal. Vandaar dat een discotheekinvulling of een andere nachtelijke uitbating niet meer mogelijk is. De invulling moet passend zijn voor de buurt en mag geen overlast veroorzaken.

Van belang is ook dat de toekomstige uitbater open staat voor samenwerking met de stad inzake huwelijksrecepties en andere feestelijkheden. Naar aanleiding van een huwelijk of jubileum kan de uitbater gevraagd worden om een receptie te voorzien in de raadskelder op kosten van het huwelijkspaar en/of de stad.

II. DUUR VAN DE CONCESSIE

Artikel 2.

De concessie wordt toegestaan voor de periode van negen achtereenvolgende jaren, beginnende op 1 juni 2023 en eindigend op 31 mei 2032. Op eenvoudig verzoek van de concessiehouder kan deze termijn twee maal met een periode van 3 jaar verlengd worden.

De concessiehouder vraagt de eerste verlening aan bij middel van aangetekende brief, ten minste drie maanden voor de beëindiging van de lopende periode van 9 jaar (dus voor 1 maart 2032).

De concessiehouder vraagt de tweede verlenging aan bij middel van aangetekende brief, ten minste drie maanden voor de beëindiging van de eerste verlening met drie jaar (dus voor 1 maart 2035).

Beide partijen, de stad en de uitbater, hebben het recht de concessie te beëindigen op het einde van het derde concessiejaar (dus per 31 mei 2026) of het einde van het zesde concessiejaar (dus per 31 mei 2029), mits de andere partij hiervan in kennis te stellen bij middel van een aangetekende brief, ten minste drie maanden voor de beëindiging van de lopende periode van 3 jaar. Hierbij wordt verwezen naar de bepalingen bij artikel 13.

III. UITBATINGSVOORWAARDEN

Artikel 3.

De concessiegever bepaalt in samenspraak met de concessiehouder de openingsuren. De concessiehouder zal de horecazaak open houden tijdens de gangbare horecauren en bij voorkeur op de avonden van de raadszittingen.

Artikel 4.

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 regelgeving, in de brede betekenis van het woord.

Alle dranken en eetwaren moeten kwalitatief hoogstaand zijn en de zuiverheid en de bediening mogen in geen enkel opzicht te wensen overlaten. De Stad ziet toe op deze verplichting en kan de nodige aanpassingen opleggen aan de concessiehouder.

De marktconforme 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 conform de ter zake toepasselijke wetgeving.

Artikel 5.

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

Artikel 6.

De concessiehouder is er toe gehouden om de veiligheid van alle aanwezige personen in de raadselder en op de terraszone te beschermen en te verzekeren.

De terraszone situeert zich langs de Leiestraat en kan maximaal 32 plaatsen bevatten (zie foto in bijlage 1). Er wordt steeds een doorgang van 1,5 meter gewaarborgd. Op het terras mogen geen vaste constructies noch parasols geplaatst worden. Het kan enkel gaan om losse tafels en stoelen die in samenspraak met de Stad gekozen worden.

Artikel 7.

De muziek in de raadselder 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. Versterkte muziek afspelen op het terras is verboden.

Artikel 8.

De concessiehouder zal er zorg voor dragen dat de uitbating van de raadselder 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 imagobeleid van de Stad, dat door de Stad als een belangrijke beleidsoptie wordt vooropgezet.

Geground bevonden klachten hieromtrent van het publiek laten de Stad toe de concessieovereenkomst te verbreken, zonder dat dit aanleiding kan geven tot een schadevordering in hoofde van de concessiehouder.

Artikel 9.

Het plaatsen van drank-, snoep-, sigaretten- en/of muziekatomen binnen en/of buiten de horecazaak door de concessiehouder is verboden. Het plaatsen van speelautomaten binnen de hele concessie is verboden.

Artikel 10.

De concessiehouder mag zonder voorafgaande en schriftelijke instemming van de Stad noch de buitenmuren noch de binnenmuren van de in concessie gegeven infrastructuur voor reclamadoeleinden aanwenden. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat een ontwerp met beschrijving van de eventueel aan de binnenzijde te plaatsen lichtreclames of reclameborden – die uiteraard alleen betrekking mogen hebben op de exploitatie- vooraf aan de goedkeuring van de Stad, zijnde het college van burgemeester en schepenen, wordt onderworpen, dit onafgezien van de wettelijke beschikkingen inzake het plaatsen van dergelijke reclame. Geen embleem, versieringen, prenten e.d.

met wel danig politiek karakter of strijdig met de openbare orde of de goede zeden mogen worden opgehangen.

Een affichebord voor het aankondigen van manifestaties in de horecagelegenheid is toegelaten. Bescheiden reclame (binnen) voor de verkrijgbare artikelen is eveneens toegelaten. Reclame voor tabaksproducten is uiteraard verboden.

Artikel 11.

Jaarlijks zal een evaluatievergadering worden gehouden waarbij de nodige afspraken worden gemaakt over de verschillende aspecten van de uitbating en de naleving van de uitbatingsvoorwaarden.

Er wordt een verslag van deze evaluatievergadering en de gemaakte afspraken opgemaakt en bezorgd aan de uitbater.

IV. INRICHTINGSWERKEN

Artikel 12.

De volledige inrichting van het pand, inclusief alle technieken en inclusief de keuken en de bar is te voorzien en te financieren door de concessienemer in functie van zijn/haar businessplan. Deze inrichting wordt opgenomen in een beschrijvende staat, gemeenschappelijk opgemaakt en door beide partijen ondertekend in de loop van de eerste drie maanden 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.

Artikel 13.

De concessiehouder neemt er akte van dat de infrastructuur van de raadskelder eigendom is van de Stad.

De gebeurlijke vernieuwing van deze infrastructuur op initiatief van de concessiehouder is volledig ten laste van de concessiehouder, zonder dat de stad uit dien hoofde kan verplicht worden tot enige (financiële) tussenkomst.

Het college van burgemeester en schepenen is er toe gerechtigd om aan alle ontwerpen de nodig geachte wijzigingen aan te brengen, zonder dat de concessiehouder daartegen enig verhaal heeft of zonder dat dit een vordering tot schadevergoeding kan wettigen in hoofde van de concessiehouder. De concessiehouder verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de (eventueel door de Stad aangepaste) ontwerpen onverwijld integraal uit te voeren, onder toezicht van de Stad. In elk geval zullen alle uitgevoerde werken dienen te voldoen aan de voorschriften van vooreerst het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB) en vervolgens het algemeen reglement op de elektrische installatie (AREI). De concessiehouder zal een keuringsverslag voorleggen aan de Stad, dat afgeleverd is door een ter zake erkend organisme. Iedere aanpassing van de infrastructuur geeft aanleiding tot de opmaak van een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving.

Bij de al dan niet voortijdige beëindiging van de concessieovereenkomst, door verloop van de vastgestelde periode, door toedoen van de Stad of de concessiehouder, wordt voormelde infrastructuur steeds eigendom van de Stad, bij wijze van natrekking.

Bij het verloop van de vastgestelde concessieperiode (15 jaar) wordt deze infrastructuur kosteloos eigendom van de stad Kortrijk.

In geval de concessieovereenkomst vroegtijdig (zijnde voor 31 mei 2038) beëindigd wordt door toedoen van de concessiehouder, wordt deze infrastructuur evenzeer kosteloos eigendom van de stad Kortrijk.

In geval de concessieovereenkomst vroegtijdig beëindigd wordt door toedoen van de Stad, verbindt de Stad er zich toe om een vergoeding te betalen aan de concessiehouder voor deze infrastructuur.

Deze vergoeding wordt berekend op basis van de navolgende formule:

$$\frac{\text{kostprijs van de gerealiseerde (aangebrachte) infrastructuur} \times A}{B}$$

legende

- + kostprijs van de gerealiseerde (aangebrachte) infrastructuur = de kostprijs zoals hij blijkt uit de regelmatige offertes/facturen die door de concessiehouder worden neergelegd op het stadhuis, vóór de effectieve aanvang der werken;
- + A = de nog resterende jaren van de lopende concessieovereenkomst;
- + B = de totale looptijd van de concessieovereenkomst, zijnde 15 jaren.

Van deze infrastructurele werken, die dus vasthangen aan het gebouw, wordt na de werken een gedetailleerde lijst in onderling overleg opgemaakt en als bijlage toegevoegd bij het lastenboek.

Deze vergoeding zal evenwel niet verschuldigd zijn door de Stad in geval de vroegtijdige beëindiging het gevolg is van de ontbinding van de toegestane concessie door wanprestatie van de concessiehouder, zoals bepaald in dit lastenboek.

Artikel 14.

De concessiehouder verplicht er zich toe om de ter beschikking gestelde ruimtes in een permanente staat van netheid te houden en het behoorlijk onderhoud ervan te verzekeren.

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.

Artikel 15.

Eventuele aansluitingen op data en TV distributienetwerk zullen door de zorgen en op kosten van de concessiehouder uitgevoerd worden, die hiervoor de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke instemming dient te bekomen van de Stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 16.

De concessiehouder zal de infrastructuur en de inrichting van de raadselder 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.

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, ventilatie 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.

V. VERBRUIKSKOSTEN VAN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT

Artikel 18.

De kosten van het elektriciteits- en gasverbruik, alsook van de huur voor de afzonderlijke tellers voor de ruimtes die in concessie gegeven worden, worden rechtstreeks door de betrokken

nutsmaatschappijen aan de concessiehouder aangerekend volgens het werkelijk verbruik. De concessiehouder zal hiervoor op zijn kosten de noodzakelijke werken uitvoeren. In verband met de kosten watergebruik zal de stad factureren aan de concessiehouder op basis van het werkelijk verbruik.

VI. 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.

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.

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.

VII. CONCESSIEPRIJS - KOSTEN

Artikel 22.

Het ingezonden aanbod zal het bedrag (concessieprijs) vermelden dat de inschrijver zich verbindt jaarlijks te betalen gedurende de gehele duur van de concessieconcessie, met dien verstande dat dit bedrag gekoppeld is aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, zoals hierna bepaald.

De minimale instelprijs wordt vastgesteld op 850 euro per maand. Dit bedrag is maandelijks betaalbaar en telkens vooraf te betalen op de eerste dag van iedere maand door storting op rekeningnummer BE43 0910 0023 0001 van de stad Kortrijk, met vermelding van de reden van betaling.

De concessieprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de concessieovereenkomst, zijnde op 1 juni en dit op basis van de hiernavolgende formule:

Nieuwe concessieprijs = $\frac{\text{basisconcessieprijs} \times \text{nieuw gezondheidsindexcijfer}}{\text{aanvangsgezondheidsindexcijfer}}$

legende

+ de basisconcessieprijs = het aangenomen bedrag van de bieding.

+ het aanvangsgezondheidsindexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van het sluiten van de concessieovereenkomst;

+ het nieuw gezondheidsindexcijfer = het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de aanpassing van de concessieprijs.

OPMERKING

Indien het gezondheidsindexcijfer van regeringswege wordt opgeheven, zal de jaarlijkse indexering gebeuren op basis van het gewone indexcijfer van de consumptieprijzen.

VIII. MORALITEITSVEREISTEN

Artikel 23.

De uitbater 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 uitbater dient, vóór de effectieve uitbating een aanvang neemt, een bewijs van goed zedelijk gedrag voor te leggen aan de stad, dat sedert minder dan een maand afgegeven werd op zijn naam en op naam van al wie bij de uitbating wordt betrokken.

De Stad behoudt zich het recht voor zich te verzetten tegen het inschakelen van aangestelden die, gelet op de vermeldingen die voorkomen op voormeld bewijs van goed zedelijk gedrag of een aanvullend moraliteitsverslag dat door de stad steeds kan gevraagd worden aan de politie, afbreuk kunnen doen aan het imago van de stad, of die een gevaar kunnen uitmaken voor de veiligheid van de klanten van de uitbating (hun persoon of hun bezit).

Artikel 24.

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

Deze aangestelden dienen evenwel steeds vooraf aanvaard te worden door de Stad, zijnde het college van burgemeester en schepenen.

Vooraleer deze aangestelden betrokken worden bij de effectieve uitbating van de raadskelder 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.

IX. WANPRESTATIE - SANCTIES.

Artikel 25.

In geval de niet passende en/of tijdige naleving van enige bepaling van dit lastenkohier voor gevolg heeft dat de uitbating van de raadskelder 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 de raadskelder in optimale omstandigheden te blijven verzekeren en dit volledig op kosten van de nalatige concessiehouder.

X. INDIENEN OFFERTE EN TOEWIJZING

Artikel 26.

De aanbidding voor de uitbating moet op straffe van onontvankelijkheid gebeuren bij middel van het aangehechte inschrijvingsformulier met de nodige bijlagen zoals hierna beschreven. De aanbidding met alle bijlagen moeten in PDF-formaat doorgemailed worden ter attentie van het college van burgemeester en schepenen naar het mailadres vastgoed@kortrijk.be.

De per mail toegestuurde inschrijvingen moet verzonden worden naar vastgoed@kortrijk.be ten laatste op **maandag 20 maart 2023 om 23u59**. In het onderwerp wordt vermeld: "Offerte voor het uitbaten van de raadskelder te Kortrijk".

Artikel 27.

De stad, zijnde in casu het college van burgemeester en schepenen, houdt zich het recht voor, tussen de offertes deze uit te kiezen, welke hem onder alle opzichten de voordeligste schijnt en de meeste waarborgen biedt. De geboden concessieprijs is hierbij niet noodzakelijk doorslaggevend. De offertes zullen beoordeeld worden op basis van onderstaande criteria door een beoordelingscommissie samengesteld uit volgende juryleden. Na advies van de jury beslist het college van burgemeester en schepenen over de definitieve toewijzing van de concessie.

- Teamverantwoordelijke gebouwen Stad en OCMW Kortrijk
- Kabinetsmedewerker
- Marketingcoördinator Stadsmarketing & Toerisme Kortrijk
- Medewerker hospitality en protocol
- Extern Deskundige
- Projectleider exploitatie (notulist van de jury)

1. De geboden concessieprijs – 20 punten

De minimale concessieprijs bedraagt € 850 per maand.

Bij het bepalen van de jaarlijkse concessieprijs moet rekening gehouden met volgende elementen zoals beschreven in dit lastenboek.

Alle noodzakelijke investeringen aan het pand, zonder enige uitzondering, zijn ten laste voor de concessiehouder.

De concessiehouder zal eveneens de nodige investeringen doen om officiële tellers voor het verbruik van gas en elektriciteit te plaatsen zodat het werkelijk verbruik rechtstreeks door de betrokken nutsmaatschappijen aan de concessiehouder kan aangerekend worden.

2. Visie op de uitbating – conceptnota – 20 punten

De kandidaten omschrijven hun visie over het concept van invulling en bezorgen een schets van de inrichting met aanvullende duiding over het meubilair, de inrichting en eventuele sfeerelementen.

Deze nota moet toelaten om de belevingswaarde en de kwalitatieve uitstraling van het voorstel te beoordelen passend binnen de specifieke context van de site.

De kandidaten zijn zich daarbij bewust van het belang dat wordt gehecht aan de historische context van de raadskelder en aan de inpassing van het horecaconcept in het algemene imago van de Stad Kortrijk.

3. Investeringsplan – 20 punten

De kandidaten omschrijven hoe zij de materiële invulling van de horecazaak zien en geven aan welke investeringen daarvoor nodig zijn aan het pand.

De kandidaten zijn er zich van bewust dat de raadskelder een beschermd monument is en dat dit beperkingen met zich mee kan brengen.

De kandidaten houden er rekening mee dat het pand in de huidige staat in concessie wordt gegeven en dat alle noodzakelijke werken en keuringen voor rekening zijn van de concessiehouder.

4. Businessplan / ondernemingsplan – 30 punten

De kandidaten moeten met een degelijk onderbouwd financieel plan de financiële haalbaarheid van het project inschatten en dit voor de verschillende aspecten van de uitbating zijnde: de investering en inrichting, het onderhoud en de exploitatie. Het financieel plan dient inzicht te geven in de wijze waarop de financiering van elk van deze aspecten gerealiseerd zal worden, met inbreng van eigen dan wel vreemde middelen, realistische inkomsten en uitgaven.

De kandidaten maken dus een inschatting van de verwachte omzet, de kosten, de personeelskosten en investeringen en afschrijvingen.

5. Referenties en ervaring in de horecasector – 10 punten

De kandidaten omschrijven hun nuttige opleiding en ervaring in de horecasector en voegen referenties toe aan de offerte.

Het college heeft het recht geen gevolg te geven aan de ingediende offertes en een nieuwe oproep te laten uitschrijven.

Het college heeft ook het recht om zijn toewijzingsbeslissing te laten voorafgaan door een interview van kandidaten. De eventuele interviews worden door de jury afgenomen. De jury kan na de interviews de offertes opnieuw beoordelen en punten toekennen.

XI. ALGEMEENHEDEN

Artikel 28.

Door en bij het indienen van zijn offerte, erkent de inschrijver kennis genomen te hebben van het huidige 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.

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 uitbater de Nederlandse taal gebruiken en bij betrekkingen met derden moet hij de wettelijke voorschriften op het gebruik der talen in bestuurszaken naleven.

Artikel 32.

Dit lastenkohier heeft kracht van wet tussen beide partijen.

Artikel 33.

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 34.

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

BIJLAGEN :

1. Beeld terras Leiekant
2. plan gebouw en plan omgeving
3. inschrijvingsformulier