

# CONCESSIEOVEREENKOMST VOOR DE UITBATING VAN HET BAR-RESTAURANT VAN HET WOLU SPORTS PARK

## Artikel 1: Context en omgeving

Op 27.06.2014 ondertekende de Gemeente Sint-Pieters-Woluwe (hierna "de gemeente" genoemd) een domaniale concessieovereenkomst met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij dit laatste de sportvelden en -installaties (hierna "Wolu Sports Park" genoemd), gelegen Edmond Galoppinlaan nr. 1 in het Woluwepark te 1150 Sint-Pieters-Woluwe, in concessie geeft aan de gemeente voor een periode van 23 jaar die ingaat op 01.09.2014.

In het kader van deze concessie heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ermee ingestemd dat de gemeente het beheer van de horecaruimte in subconcessie geeft aan een privéonderneming. Daarom heeft de gemeente het beheer van deze ruimte in subconcessie aan een privéonderneming gegeven.

Aangezien de voornoemde subconcessie afloopt op 31.01.2025, wenst de gemeente een nieuwe subconcessie te lanceren voor de uitbating van de horecaruimte, voor een periode van 5 jaar, verlengbaar voor 2 jaar, beginnend op 01.02.2025 en eindigend uiterlijk op 31.01.2032.

Het sportcentrum bestaat uit twee sportvelden en een sportgebouw met 9 tennisbanen, zoals weergegeven in het bijgevoegde plan (bijlage 1). Het gebouw binnen het sportcentrum bevat een bar-restaurant (hierna "het bar-restaurant" genoemd).

Het sportcentrum omvat de volgende activiteiten:

- Tennis: een tennisclub en tennisschool (april tot september) - bijna 1.100 leden, exclusief occasionele bezettingen;
- Hockey: doordeweeks trainingen en elk weekend wedstrijden van augustus tot november en van februari tot mei;
- Voetbal: Voetbalclubs gebruiken het veld doordeweeks en 's avonds;
- Dans: een dansschool (buiten schooltijd en in het weekend) - ongeveer 100 leden;
- Pilates en yoga: doordeweekse overdag lessen (september tot juni) - bijna 200 leden;
- Petanque: bijna 80 leden;
- Diverse bezettingen van zalen: evenementen, zakelijke of privébijeenkomsten, enz.;
- Stages tijdens de schoolvakanties.

De gemeente heeft ook een recreatiegebied voor kinderen ontwikkeld (speeltuin).

Het sportcentrum is opengesteld voor het publiek en toegankelijk voor iedereen. Het maakt deel uit van de geklasseerde site van het Park van Sint-Pieters-Woluwe en van de speciale beschermingszone "Natura 2000".

## **Artikel 2: Voorwerp**

De gemeente geeft in subconcessie het recht om het bar-restaurant in het sportcentrum Wolu Sports Park, gelegen aan Galoppinlaan nr. 1, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, uit te baten, met het oog op de verkoop van dranken (warm, koud, alcohol) en eetbare producten (bereiding en verkoop van catering en warme snacks, verkoop van wafels, pannenkoeken, snoep en ijs, enz.).

De subconcessie wordt geregeld door de voorwaarden die in de volgende artikelen worden vastgelegd.

De wettelijke bepalingen met betrekking tot huurcontracten en handelshuurcontracten zijn op geen enkele wijze van toepassing op onderhavige overeenkomst, aangezien het onroerend goed tot het openbare domein behoort.

## **Artikel 3: Beschrijving van de lokalen**

De lokalen van het bar-restaurant bevinden zich in het sportcentrum. Ze omvatten: het bargedeelte, het restaurant, de polyvalente zaal (bekend als de "zwarte zaal"), de keuken, de toiletten, de opslagkelders en de terrassen, zoals rood, groen en blauw omcirkeld op de plannen in bijlage 2.

De consumptieruimte (bar en restaurant) heeft een capaciteit van 44 zitplaatsen in de zaal, terwijl de polyvalente zaal een capaciteit heeft van 90 zitplaatsen. Het terras aan de voorkant biedt plaats aan ongeveer 100 mensen, terwijl het terras aan de achterkant plaats biedt aan ongeveer 50 mensen.

De subconcessie omvat niet de kleedkamers van het sportcentrum of de ingang naar de kleedkamers.

In overeenstemming met de verplichting die aan de gemeente is opgelegd, moeten de toiletten (inclusief het PBM-toilet) openbaar en voor iedereen toegankelijk zijn. Ze moeten daarom te allen tijde beschikbaar zijn voor gebruikers van het sportcentrum, klanten van het bar-restaurant en wandelaars in het park. Ze moeten ook duidelijk worden aangegeven en onderhouden.

De gemeente of een instantie die haar vertegenwoordigt, behoudt het recht om de ruimten van het bar-restaurant, met inbegrip van de terrassen en de polyvalente zaal, gratis te gebruiken, afhankelijk van de beschikbaarheid en na reservering bij de subconcessiehouder, gedurende 12 keer per jaar, waaronder één keer op een vrijdag in mei/juni/juli in het kader van de barbecue die wordt georganiseerd voor het gemeentepersoneel.

Ter gelegenheid van speciale vieringen of evenementen die op initiatief van de gemeente worden georganiseerd, mag het College van Burgemeester en Schepenen de verkoop van dranken en etenswaren toestaan in de ruimten die door de gemeente worden gebruikt, zonder de medewerking van de subconcessiehouder.

Als het weer buitenactiviteiten verhindert, moet de polyvalente zaal toegankelijk zijn voor de opvang en activiteiten van de kinderen tijdens de stages en interclubs, en voor hen om er te eten.

#### **Artikel 4: Beschrijving van de goederen**

Alle investeringen in uitrusting en faciliteiten die nodig zijn voor de goede werking van het bar-restaurant en het onthaal van klanten (binnen en buiten) zijn voor rekening van de subconcessiehouder en moeten vooraf schriftelijk worden goedgekeurd door de directie van het centrum.

De subconcessiehouder mag ook uitrusting van de gemeente gebruiken, mits de directie van het sportcentrum hiermee instemt, maar moet hiervoor een borg betalen.

#### **Artikel 5: Uitbating**

Het bar-restaurant is open voor het publiek en is niet gereserveerd voor gebruikers van het sportcentrum. Er is toegang voor personen met beperkte mobiliteit.

Het bar-restaurant is niet alleen een restaurant, maar ook een ruimte voor ontspanning en gezelligheid. Het moet een plek zijn om iets te eten en te drinken tegen redelijke tarieven. De subconcessiehouder moet er dan ook voor zorgen voor:

- het gastvrije en gezellige karakter van de plaats;
- respect voor de esthetiek van de plaats. In dit opzicht zal de subconcessiehouder ervoor zorgen dat het meubilair op de terrassen geharmoniseerd is. Hij zal in het bijzonder letten op de kwaliteit van de materialen die worden gebruikt om de terrassen uit te rusten en moet in elk geval vooraf toestemming krijgen van de directie van het centrum;
- de kwaliteit van het onthaal, met name door voldoende personeel beschikbaar te stellen voor klanten.

Het Bar-Restaurant biedt klanten de mogelijkheid om op elk moment van alleen een drankje te genieten, zonder de verplichting om een maaltijd te bestellen. Tijdens de diensturen (12u00-14u00 en 19u00-21u00) mag een deel van het terras aan de voorkant (zie bijgevoegd plan - bijlage 3) uitsluitend worden gereserveerd voor horecadoeleinden. Er zullen altijd plaatsen beschikbaar zijn in het Bar-Restaurant en op de terrassen voor mensen die gebruik maken van het Wolu Sports Park zonder te hoeven eten. Het monopoliseren van terrassen, hetzij voor horecadoeleinden, hetzij voor de organisatie van evenementen voor derden, is in elk geval niet toegestaan, met uitzondering van de organisatie van sportdagen die door de gemeente zijn goedgekeurd, zoals de dagen die door Leefmilieu Brussel en de Regie der Gebouwen worden georganiseerd.

Het is de subconcessiehouder ten strengste verboden om de bestemming van het bar-restaurant te wijzigen. De naleving door de subconcessiehouder van de aard van zijn commerciële activiteiten zoals omschreven in onderhavig document, vormt een essentiële voorwaarde van de concessie die de subconcessiehouder niet mag wijzigen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

De subconcessiehouder erkent dat hij alle nodige informatie heeft ingewonnen met betrekking tot de naleving van de wetgeving inzake stedenbouwkundige wetgeving, milieu en natuurbehoud die van toepassing is op het in subconcessie gegeven eigendom, en verbindt zich ertoe deze wetgevingen na te leven. De gemeente wijst er met name op dat:

- de infrastructuur zich in het GBP bevinden, deels in de openlucht sport- en recreatiezone en deels in de parkzone;
- het Woluwepark als landschap beschermd werd bij Koninklijk Besluit van 8/11/1972, waarbij het Park van Sint-Pieters-Woluwe als landschap werd beschermd waarvoor een unieke vergunning moest worden ingediend;
- het Woluwepark aangewezen is als speciale beschermingszone "Natura 2000" vanwege de dier- en plantensoorten van communautair belang die kenmerkend zijn voor het Zoniënwoud dat het herbergt (Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna). Dus, voor elk vergunnings-, toelatings- of goedkeuringsplichtig plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het ecologische beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor dat gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat Natura 2000-gebied, conform de bepalingen van de Ordonnantie van 1 maart 2012.

Het bar-restaurant moet worden uitgebaat in overeenstemming met deze wetten, en de aandacht van de subconcessiehouder wordt specifiek gevestigd op het feit dat de regelgeving die van toepassing is op beschermde gebieden en Natura 2000-gebieden te allen tijde strikt moet worden nageleefd. In geen geval mag de uitbating het beschermde gebied aantasten, de habitats beschadigen of een significant verstoring effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

### **Artikel 6: Duur**

De subconcessie voor de uitbating van het bar-restaurant wordt toegekend voor een periode van 5 opeenvolgende jaren, van 01.02.2025 tot 31.01.2030, verlengbaar met 2 jaar door een schriftelijke aanvraag per aangetekende brief aan de gemeente, minstens 6 maanden vóór de vervaldatum.

Ingebruikname: de subconcessiehouder zal het pand vanaf 01.02.2025 in gebruik hebben. Hij zal trachten de impact van de herinrichtingswerkzaamheden na de ingebruikname op de opening van het Bar-Restaurant, indien van toepassing, zoveel mogelijk te beperken. In ieder geval moet het bar-restaurant uiterlijk op 01.02.2025 openen en operationeel zijn.

Aangezien de subconcessiehouder niet meer rechten dan hij heeft mag in concessie geven, mag elke overeenkomst die door de subconcessiehouder met betrekking tot de uitbating (met inbegrip van, in het bijzonder, de brouwerijovereenkomst) wordt gesloten, de duur van deze concessie niet overschrijden en zal deze dus in elk geval aan het einde van de duur van deze concessieovereenkomst worden beëindigd.

## **Artikel 7: Retributie**

In ruil voor de hem toegekende subconcessie zal de subconcessiehouder op de eerste dag van elke maand een maandelijkse retributie moeten betalen op de rekening met IBAN **BE89 0910 2133 5985** geopend op naam van de gemeente, die de lasten niet omvat.

De basisretributie schommelt als volgt met de veranderingen in de consumentenprijsindex:

$$\text{Nieuwe retributie} = \frac{\text{basisretributie} \times \text{nieuwe index}}{\text{startindex}}$$

Het beginindexcijfer is dat van de maand voorafgaand aan de datum van inwerkingtreding van onderhavige subconcessieovereenkomst.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding onderhavige subconcessieovereenkomst.

De indexering van de retributie vindt elk jaar plaats op de verjaardag van de inwerkingtreding van onderhavige subconcessieovereenkomst.

In geval van niet-betaling op de vervaldag mag de gemeente, na ingebrekestelling zonder resultaat, de onderhavige subconcessieovereenkomst beëindigen, onverminderd de schadevergoeding die zij mag vorderen.

Elk bedrag dat niet op de vervaldag wordt betaald, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een rente op van 8% per jaar, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van de schuld.

## **Artikel 8: Verplichtingen van de subconcessiehouder**

- De subconcessiehouder zorgt voor het dagelijks onderhoud van de in concessie gegeven ruimtes en voorzieningen en de door de subconcessiehouder gebruikte buitenruimtes;
- De kwaliteit en de versheid van de producten moeten onberispelijk zijn en voldoen aan de geldende gezondheidsnormen;
- De aangeboden producten, dranken en voedingsmiddelen zullen moeten worden gevarieerd en het assortiment zal moeten worden vernieuwd om de aantrekkelijkheid voor het betrokken publiek te garanderen. Er wordt een gevarieerd menu met suggesties qua keuze en prijs aangeboden:
  - o mix van warme snacks en catering;
  - o speciale catering voor kinderen; (zelfgemaakte snacks - pannenkoeken, wafels, fruit, enz. - worden aangemoedigd);
  - o een breed assortiment biologische, fairtrade en lokaal en ambachtelijk vervaardigd en geproduceerde producten;

De subconcessiehouder draagt zorg voor vermindering van plastic en verpakkingen. De voorkeur gaat uit naar glazen flessen en bulkverpakkingen. Het gebruik van plastic rietjes, bekers, borden, bestek enz. voor eenmalig gebruik wordt verboden

Prijzen moeten gepast en democratisch zijn. De tarieven van de consumpties zullen ten minste in het FR en het NL zo worden weergegeven dat geen enkele consument ze kan negeren. De directie van het centrum moet op voorrand op de hoogte worden gesteld van elke opmerkelijke prijsverhoging;

- De subconcessiehouder dient zich in alle opzichten te houden aan het Huishoudelijk Reglement van het Wolu Sports Park zoals bijgevoegd in bijlage 4;
- De subconcessiehouder is verplicht om lege flessen, afval, papier en verpakkingen van verkochte goederen, achtergelaten door het publiek in de omgeving van het Bar-Restaurant (terras, grasveld, bosjes, enz.) en/of als gevolg van zijn activiteit, te verwijderen. Hij is verplicht om al het afval en vuilnis dat direct of indirect voortkomt uit zijn activiteiten te verwijderen in overeenstemming met de geldende regelgeving en een geschikt afvalbeheersplan, om de kwaliteit van de site te behouden. In dit opzicht zal de subconcessiehouder commerciële ophaalcontracten moeten afsluiten met een erkende organisatie, met een frequentie die aangepast is aan de gebruiksfrequentie van de site. Een afschrift van deze contracten moet gestuurd worden naar de gemeente. De subconcessiehouder stelt de erkende instantie zo snel mogelijk op de hoogte als afval niet wordt opgehaald of verwijderd. De subconcessiehouder verbindt zich er eveneens toe om voor de opslag van afval, vuilnisbakken en ander afval dat door de uitbating van het bar-restaurant wordt gegenereerd, uitsluitend gebruik te maken van de daartoe voorziene gescheiden ruimten, die regelmatig zullen worden onderhouden en schoongemaakt;
- De subconcessiehouder moet al het materiaal (barbecues, houtblokken, enz.) opbergen in de in subconcessie gegeven ruimtes. Hij moet er te allen tijde voor zorgen dat de nooddeuren niet versperd worden. Op dezelfde manier zal hij ervoor zorgen dat het materiaal en meubilair (stoelen, krukken, enz.) de openbare ruimte op geen enkel moment versperren;
- De subconcessiehouder is verplicht elke dag bij de opening van de poorten van het Wolu Sports Park en de aankomst van de eerste gebruikers van het centrum te zorgen voor schone terrassen en een propere omgeving, vrij van vuilnis of vaatwerk;
- Elke vernieuwing van sleutels of sloten voor de behoeften van de subconcessiehouder en op verzoek van de subconcessiehouder aan de directie van het centrum, gebeurt op eigen kosten van de subconcessiehouder;
- De subconcessiehouder verbindt zich ertoe in het bezit te zijn van alle vergunningen en toegangen die nodig zijn voor de uitbating in kwestie en alle geldende wetten en reglementeringen na te leven die van toepassing zijn op de uitbating, met name, maar zonder dat deze opsomming exhaustief is, de reglementeringen inzake sociale en

fiscale wetgeving, de reglementeringen inzake veiligheid en brandpreventie, de bepalingen van het algemeen politiereglement van de gemeente (in het bijzonder met betrekking tot de rust en het vreedzaam genot van de burenen), het wettelijk kader van de voedingsnormen, de bepalingen met betrekking tot de openbare gelegenheden, de verkoop en het vervoer van alcohol, de rechten en retributies met betrekking tot de uitzending van muziek en kabeltelevisie, de geldende regelgeving met betrekking tot de verplichting om de klanten te informeren over de aanwezigheid van allergenen in de te consumeren voedingsmiddelen, de wetgeving met betrekking tot versterkt geluid zoals van toepassing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26.01.2017 tot vaststelling van de voorwaarden voor de uitzending van versterkt geluid in instellingen die toegankelijk zijn voor het publiek), enz., en zal als enige, met uitsluiting van elke aansprakelijkheid van de gemeente, de eventuele inbreuken op deze wetten dragen;

- De subconcessiehouder verbindt zich ertoe de wetgeving na te leven met betrekking tot de installatie en het gebruik van bewakingscamera's in het bar-restaurant en in het bijzonder de wet van 21 maart 2007 houdende reglementering van de installatie en het gebruik van bewakingscamera's in haar gecoördineerde versie;
- De subconcessiehouder is als enige verantwoordelijk voor de aankopen en de facturen van de leveranciers. Alle bestellingen die nuttig zijn voor zijn werking moeten op zijn naam worden geplaatst, de gemeente mag in geen geval worden verbonden als "schijnbare schuldenaar".

#### **Artikel 9: Aansprakelijkheid van de subconcessiehouder**

De subconcessiehouder verbindt zich ertoe om de lokalen, het meubilair en de uitrusting als een "redelijk en voorzichtig persoon" te gebruiken.

De subconcessiehouder is verantwoordelijk voor iedere door hem, door zijn afgevaardigde, door zijn personeel of door zijn klanten veroorzaakte schade aan de door de Gemeente ter beschikking gestelde goederen. Hij zal de directie van het centrum onmiddellijk op de hoogte brengen. De subconcessiehouder aanvaardt als enige, ter volledige vrijwaring van de Gemeente, de verantwoordelijkheid voor ieder ongeval en iedere schade naar aanleiding van en binnen de grenzen van zijn uitbating.

Het gebruik van kaarsen, zowel binnen als buiten, is strikt verboden. Barbecues mogen alleen worden gebruikt op het terras aan de voorkant en vallen uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van de subconcessiehouder.

De Gemeente neemt geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor diefstallen en andere misdrijven die zich eventueel tijdens de uitbating of naar aanleiding ervan voordoen.

#### **Artikel 10: Plaatsbeschrijvingen en werkzaamheden**

Voordat de subconcessiehouder het pand in gebruik neemt, wordt er een tegensprekelijke inventaris opgesteld van de in subconcessie gegeven lokalen. Hetzelfde geldt uiterlijk binnen

acht dagen na afloop van onderhavige subconcessie. De daaruit voortvloeiende kosten komen uitsluitend ten laste van de subconcessiehouder.

De subconcessiehouder mag geen werkzaamheden, veranderingen, inrichtingen of verbouwingen op de in concessie gegeven ruimten uitvoeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen. Gezien het beschermde karakter is dit een essentieel element van de overeenkomst. Eventueel uitgevoerde verfraaiingen, verbeteringen of andere werkzaamheden blijven eigendom van de gemeente, zonder vergoeding, tenzij de gemeente eist dat de locatie op kosten van de subconcessiehouder in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht en tenzij in de vergunning anders is overeengekomen. De subconcessiehouder mag van de gemeente geen vergoeding eisen voor de uitvoering van de genoemde werkzaamheden.

Bewijs van elke verfraaiing, verbetering of ander werk dat is uitgevoerd (facturen, bestekken, foto's, attesten, enz.) moet onmiddellijk naar de directie van het sportcentrum worden gestuurd. Voor werkzaamheden waarvoor specifieke normen (veiligheid, elektriciteit, gas, enz.) moeten worden nageleefd, moeten op kosten van de subconcessiehouder opleveringsrapporten of inspectiecertificaten worden opgesteld, die onverwijld aan de directie van het sportcentrum worden overhandigd. Deze bewijzen en attesten worden opgenomen in een post-interventiedossier.

Bij alle werkzaamheden die de gemeente in het sportcentrum uitvoert, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitbating van het bar-restaurant en mag de subconcessiehouder geen aanspraak maken op enige vergoeding voor genotstoornis of bedrijfsschade. Als de genoemde werkzaamheden leiden tot de volledige sluiting van het bar-restaurant, wordt de subconcessiehouder pro rata vrijgesteld van betaling van de vergoeding voor de dagen van sluiting.

### **Artikel 11: Onderhoud en herstellingen ten laste van de subconcessiehouder**

Gedurende de hele duur van de subconcessieovereenkomst zal de subconcessiehouder alle onderhoudsbeurten en herstellingen uitvoeren die wettelijk te zijn ten laste zijn, met uitzondering van de herstellingen die het gevolg zijn van een defect of enige andere schade als gevolg van overmacht. Hij is verplicht de ruimten in een goede staat van onderhoud en netheid te houden.

Hij voert met name regelmatig onderhoud uit aan zaken die speciale aandacht vereisen, zoals sanitaire voorzieningen, de schoorsteen, vetafscheiders, enz. Een kopie van het onderhoudsattest wordt systematisch naar de directie van het centrum gestuurd.

De subconcessiehouder is ook verantwoordelijk voor alle verbeteringen aan de locatie en de uitrusting die nodig zijn als gevolg van officiële veiligheidsvoorschriften (conformiteit van de elektrische installaties, brandbeveiligingsmaatregelen, enz.).



De subconcessiehouder zorgt voor herstellingen die normaal gesproken ten laste van de gemeente zouden komen, maar die desondanks nodig zijn vanwege schade die door zijn schuld of door een persoon voor wie hij verantwoordelijk is, werd veroorzaakt.

Anderzijds zal de subconcessiehouder de gemeente zo snel mogelijk op de hoogte moeten brengen van het bestaan van schade waarvoor hij verantwoordelijk is voor het herstel. Bij gebreke daarvan wordt de subconcessiehouder aansprakelijk voor alle schadelijke gevolgen die daaruit zouden kunnen voortvloeien.

### **Artikel 12: Openingstijden van het bar-restaurant**

Het sportcentrum heeft een "zomerseizoen" (van 01/04 tot 30/10) en een "winterseizoen" (van 01/11 tot 31/3).

Het bar-restaurant is tijdens het zomerseizoen elke dag geopend (inclusief zon- en feestdagen). Tijdens het winterseizoen mag het bar-restaurant 1 dag sluiten, in overleg met de gemeente.

Behoudens voorafgaande afwijking van het College van Burgemeester en Schepenen moet het bar-restaurant toegankelijk zijn voor het publiek:

- van 9u00 tot 23u00 op weekdays (22u00 in juli en augustus)
- van 8u00 tot 22u00 in het weekend

De definitieve openingstijden moeten in elk geval worden goedgekeurd door de relevante autoriteiten. In de loop van de overeenkomst mogen, mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, aanpassingen worden aangebracht, ook in functie van geplande sportwedstrijden en de organisatie van uitzonderlijke evenementen.

De gebruikelijke openingstijden worden aangegeven bij de ingang van het bar-restaurant. De subconcessiehouder mag alleen in geval van overmacht worden ontheven van zijn verplichting om het bar-restaurant te openen.

In elk geval blijft het bar-restaurant toegankelijk voor tennisbaangebruikers tot een half uur na het einde van de bezetting.

In geval van sluiting van het park wegens storm of op grond van een beslissing opgelegd door de bevoegde autoriteiten met het oog op de handhaving van de openbare orde (openbare veiligheid, volksgezondheid, enz.), is de subconcessiehouder verplicht om het Bar-Restaurant onmiddellijk te sluiten, zonder aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding.

De subconcessiehouder zal de klanten van het bar-restaurant informeren en sensibiliseren om de stilte en het rustig genot van de buurt niet te verstoren in toepassing van de wettelijke bepalingen ter zake, met inbegrip van het algemeen politiereglement van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe, de ordonnantie van 17.07.1997 betreffende de strijd tegen lawaai in de stedelijke omgeving en het besluit van 21.11.2002 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de strijd tegen het buurlawaai.

Voor elke terbeschikkingstelling ten behoeve van een derde moet vooraf toestemming worden gevraagd aan de gemeente minimum 10 werkdagen vóór het evenement, overeenkomstig de praktische regelingen die duidelijk zullen worden vastgesteld, en deze mag in geen geval leiden tot de sluiting van de vestiging ten behoeve van het publiek en de gebruikers van het Wolu Sports Park, vanaf het moment dat het bar-restaurant in het bijzonder en hoofdzakelijk bestemd is voor de uitbating van een kwaliteitsrestaurant alsook voor de uitbating van een ruimte voor ontspanning en gezelligheid voor de gebruikers van het sportcentrum.

Evenementen georganiseerd door derden worden beperkt tot 2u00 en er wordt slechts één evenement per week toegestaan van 1 april tot 30 september. Dit aantal wordt verhoogd naar twee tussen 1 oktober en 31 maart.

Het concept van het ter beschikking stellen van een faciliteit aan een derde verwijst naar het geval waarin een derde een deel van de faciliteit privé maakt om een privé- of professioneel evenement, een verjaardagsfeest, een concert, een barbecue of een ander evenement te organiseren. Een groep mensen die een deel van het etablissement privatiseert en voor wie een reeks voorzieningen moet worden getroffen (muziek, decoratie, speciale behoeften, barbecue, enz.) stelt het etablissement dus ter beschikking van een derde partij, waarvoor voorafgaande toestemming van de gemeente vereist is.

Het overdag verlenen van diensten aan derden is echter vrijgesteld van de verplichting om vooraf toestemming te krijgen van de gemeente.

De werking van het bar-restaurant tijdens uitzonderlijke evenementen, georganiseerd door of in overeenstemming met de gemeente, zal het voorwerp uitmaken van een speciaal onderzoek tussen de partijen.

### **Artikel 13: Kwaliteitscontrole van de in subconcessie gegeven ruimten**

De subconcessiehouder zal zich moeten houden aan alle maatregelen die door de politie en andere veiligheidsdiensten en de gemeente worden genomen. Naast de reglementaire controles zal de kwaliteit van het onthaal en de diensten voor voedselhygiëne en -veiligheid en de naleving van de normen worden gecontroleerd door de gemeentelijke ambtenaar of politieagent die voor dit doel is aangewezen. Deze zal te allen tijde toegang hebben tot de lokalen die ter beschikking van de subconcessiehouder worden gesteld om zich ervan te vergewissen dat de subconcessiehouder zich aan deze voorwaarden houdt.

### **Artikel 14: Verzekeringen**

Het gebouw is gedekt door een brandverzekering van de gemeente. De gemeente draagt de kosten van de brandverzekering voor de roerende en onroerende goederen die haar eigendom zijn.

De subconcessiehouder zal hetzelfde doen voor zijn eigen goederen.

De subconcessiehouder zal ook specifieke verzekeringen afsluiten om de risico's verbonden aan zijn activiteit te dekken, in het bijzonder uitbatingsrisico's, brand, waterschade en diefstal en, in het algemeen, alle risico's verbonden aan het gebruik van de in concessie gegeven ruimten, alsook verzekeringspolissen die zijn personeel op geldige wijze dekken.

Hij zal verplicht zijn een verzekering af te sluiten die zijn algemene wettelijke aansprakelijkheid tegenover derden dekt, met inbegrip van een objectieve verzekering burgerlijke aansprakelijkheid.

Kopieën van de contracten worden binnen een maand na de inwerkingtreding van de subconcessieovereenkomst naar de directie van het sportcentrum gestuurd.

#### **Artikel 15: Belastingen en exploitatievergunningen**

De subconcessiehouder draagt de kosten van alle belastingen en bijdragen van welke aard ook, die op deze uitbating worden betaald of moeten worden betaald, met inbegrip van de roerende en onroerende voorheffing die betrekking hebben op het deel van de onroerende en onroerende goederen waarop deze overeenkomst betrekking heeft, alsook de registratierechten en rechten en belastingen die verschuldigd zijn voor de muzikale en visuele uitzendingen. De subconcessiehouder is verplicht om alle nodige exploitatievergunningen te verkrijgen.

#### **Artikel 16: Bankgarantie**

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen zal de subconcessiehouder binnen vijftien dagen na de kennisgeving door het College van Burgemeester die het exploitatierecht van het bar-restaurant verleent, een bankgarantie geven aan een financiële instelling die overeenkomt met drie maanden retributie.

De subconcessiehouder mag er pas over beschikken op het einde van deze overeenkomst nadat hij het bewijs heeft geleverd van de volledige uitvoering van al zijn verplichtingen tegenover de gemeente.

#### **Artikel 17: Management en personeel**

Het gedrag van de subconcessiehouder moet onberispelijk zijn en een volmaakt moreel karakter hebben. Als de subconcessiehouder een onderneming is, moet hij in België een reputatie en een solvabiliteit hebben die boven alle verdenkingen staan.

De subconcessiehouder moet bewijzen dat hij in het verleden professionele ervaring heeft opgedaan in goed beheer in de horacasector.

De dienst aan het publiek moet in de twee in het Brussels Gewest gebruikte landstalen worden aangeboden. De beheersing van de Engelse taal door het personeel is een pluspunt.

De subconcessiehouder is verplicht te zorgen voor voldoende personeel, rekening houdend met de gebruikers van het bar-restaurant en de gebruikers van de sportfaciliteiten en het openbare gebruik van het sportcentrum en zijn infrastructuur.

De subconcessiehouder, zijn afgevaardigden en het personeel moeten altijd fatsoenlijk en hygiënisch gekleed zijn. Ze zullen een beleefde en attente houding hebben en zullen de ruimten als een redelijk en voorzichtig persoon moeten beheren.

### **Artikel 18: Telefonie - teledistributie - verwarming - water - gas - elektriciteit**

Alle installatie-, abonnements- en verbruikskosten voor telefonie, teledistributie en internet zijn ten laste van de subconcessiehouder, die een abonnement op zijn naam moet nemen.

Alle verbruiken van water, elektriciteit en verwarming (stookolie) met betrekking tot de uitbating van het bar-restaurant zullen aan de subconcessiehouder worden aangerekend. Passagemeters worden gebruikt om het water- en elektriciteitsverbruik van het bar-restaurant te meten.

De subconcessiehouder betaalt 40% van de totale verwarmingsfactuur.

De subconcessiehouder moet maandelijks en vooraf op de eerste dag van elke maand een bedrag van 2.000 EUR storten op rekening **BE89 0910 2133 5985** op naam van de gemeente Sint-Pieters-Woluwe als provisie voor de lasten.

Ten minste eenmaal per jaar stelt de gemeente een gedetailleerd overzicht op van de lasten zoals hierboven gedefinieerd en stuurt dit naar de subconcessiehouder; de subconcessiehouder verbindt zich ertoe deze binnen 30 dagen na ontvangst van het betalingsverzoek te betalen.

In geval van niet-betaling op de vervaldag mag de gemeente, na ingebrekestelling zonder resultaat, de onderhavige subconcessieovereenkomst beëindigen, onverminderd de schadevergoeding die zij mag vorderen.

Elk bedrag dat niet op de vervaldag wordt betaald, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een rente op van 8% per jaar, zonder afbreuk te doen aan de opeisbaarheid van de schuld.

De subconcessiehouder verbindt zich ertoe het energiebesparingsbeleid van het sportcentrum te volgen en deze besparingen en een rationeel energiegebruik zoveel mogelijk te bevorderen.

### **Artikel 19: Automaten of speeltoestellen**

De subconcessiehouder mag zonder de voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen geen enkel speeltoestel plaatsen of laten plaatsen, noch in het bar-restaurant, noch in de bijgebouwen ervan.

De gemeente mag, met uitsluiting van de subconcessiehouder, automaten installeren of laten installeren.

### **Artikel 20: Publiciteit**

Gezien het beschermde karakter van de site is alle reclame op de site en in het park verboden. In ieder geval moet de subconcessiehouder vooraf schriftelijke toestemming krijgen van de gemeente voor het plaatsen van verlichte of niet-verlichte reclame (parasols, meubilair, enz.) in de in subconcessie gegeven lokalen, onverminderd de reglementaire bepalingen, met name op het gebied van stedenbouw.

### **Artikel 22: Overdracht van de subconcessie**

De subconcessiehouder mag zijn uitbatingsrecht niet geheel of gedeeltelijk overdragen zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.

### **Artikel 23: Commerciële overname**

Op het einde van de concessie zal de vertrekkende subconcessiehouder geen enkel recht van commerciële overname mogen opeisen van de gemeente of de persoon die hem opvolgt. Indien van toepassing mag de uitrusting en installaties die eigendom zijn van de subconcessiehouder door de subconcessiehouder worden overgedragen aan de gemeente of haar opvolger in ruil voor een overeenkomst en een tussen de partijen overeen te komen prijs op basis van de afschrijving van het genoemde materiaal.

In geval van faillissement, gerechtelijke reorganisatie, schikking met schuldeisers of insolventie van de subconcessiehouder, alsook in geval van stopzetting van de activiteit door de exploitant vóór het einde van de subconcessie, worden de uitrusting en installaties die eigendom zijn van de subconcessiehouder van rechtswege verworven door de gemeente.

### **Artikel 24: Einde van de subconcessie**

De gemeente mag de subconcessie te allen tijde per aangetekende brief opzeggen, zonder dat de subconcessiehouder aanspraak mag maken op welke vergoeding dan ook:

- In geval van niet-uitvoering of schending van een clause van de voorwaarden van de subconcessie om welke reden dan ook;
- Indien de subconcessiehouder niet langer beschikt over een uittreksel uit het strafregister 596.1 zonder opmerkingen of indien de subconcessiehouder personen bij de uitbating van de subconcessie betreft die onvoldoende waarborgen bieden voor hun goede zeden;
- Indien de subconcessiehouder de subconcessie niet op een waardige manier uitoefent en in het bijzonder indien hij opmerkingen, handelingen en gebaren van zijn personeel of cliënteel tolereert die in strijd zijn met de openbare orde, de goede zeden en de goede reputatie van het etablissement of die de filosofische, politieke of taalkundige overtuigingen van de consumenten en de gebruikers van het sportcentrum kunnen beledigen;

- in geval van overlijden, afwezigheid, verbod of onder voorlopige bewindvoering van de subconcessiehouder en in het algemeen in alle gevallen waarin de onderconcessiehouder de uitbating niet onder de vereiste materiële of morele voorwaarden zou kunnen voortzetten. Dit zou met name het geval zijn in geval van faillissement of gerechtelijke reorganisatie of in geval van een gerechtelijk akkoord of insolventie van de subconcessiehouder.
- In geval van inbreuken op de Belgische arbeids- of socialezekerheidswetgeving;
- In geval van overtreding op de wet op de drankgelegenheden.

Aangezien de huidige subconcessie bovendien afhankelijk is van de domaniale concessie van 27.06.2014, zal de subconcessie automatisch eindigen in geval van vroegtijdige beëindiging van de domaniale concessie.

De gemeente wijst er in dit verband op dat de eigenaar de domaniale concessie vroegtijdig mag beëindigen in de volgende gevallen:

- En geval van niet-naleving van de verplichting om de infrastructuur te onderhouden en te herstellen;
- In geval van inrichting of gebruik van het park dat niet verenigbaar is met de aard of het doel ervan, en met name in geval van afschrijving van de beschermde site, verslechtering van de leefgebieden of aanzienlijke verstoring van de soorten waarvoor de site werd aangewezen;
- In geval van overdracht van de eigendomstitel of een niet door de concessiegever goedgekeurde domaniale subconcessie;
- In geval van niet-naleving, het niet verkrijgen of niet verlengen van milieu- en stedenbouwkundige vergunningen door de concessiehouder.

In geval van opzegging blijft de retributie voor de lopende maand door de gemeente verworven, onverminderd de schadevergoeding die deze laatste kan eisen van de subconcessiehouder op grond van het niet nakomen van haar verplichtingen.

### **Artikel 25: Geschillen**

Elk geschil met betrekking tot het sluiten, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst van subconcessie behoort tot de bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel. Het Belgisch recht is van toepassing.

### **Artikel 26: Offertes**

Elke kandidaat moet een volledig dossier indienen, met inbegrip van de volgende documenten:

1. een motivatiebrief;
2. een dossier dat omvat:
  - zijn identificatie (naam, adres, ondernemingsnummer, vergunningen, toegang tot het beroep, contactgegevens van de zaakvoerder);
  - zijn professionele ervaring in het goede beheer van een horecazaak;

- een beschrijving van de plannen van de kandidaat voor de uitbating van de bar-restaurant : de beoogde keuken met het soort menu, de formules (inclusief kinderformules), de prijsklassen (voor zowel eten als drinken), het voorgestelde aanbod dat biologische producten moet omvatten, fairtrade en/of lokaal en ambachtelijk vervaardigde en geproduceerde producten, het soort decoratie en inrichting van de ruimte, het soort meubilair; informatie over de technische en personele middelen van de aanvrager;
- de communicatiemiddelen en de specifieke acties die worden voorgesteld om de uitbating te ontwikkelen, rekening houdend met de volgende elementen: mix tussen een sportief publiek en een algemeen publiek, het aantrekken van een residentieel en familiaal cliënteel;
- het financiële plan voor de investeringen (soort geplande werken, vernieuwingen, enz.) en de afschrijvingen, alsook de rentabiliteitsvooruitzichten voor het bar-restaurant voor de periode die door de subconcessie wordt gedekt en die de solvabiliteit van de subconcessiehouder garandeert;
- een voorstel voor het bedrag van de maandelijkse retributie, exclusief lasten, voor de lokalen van het bar-restaurant.

### **Indienen van de offerte**

De offertes moeten gestuurd worden naar:

College van burgemeester en schepenen  
Juridische dienst  
Charles Thielemanslaan 93  
1150 Brussel

Per aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs, in een enveloppe met de vermelding "subconcessie voor de uitbating van het bar-restaurant in het sportcentrum van het Woluwe Park".

De offerte moet uiterlijk op 13.09.2024 om 16u worden ingediend.

De offertes ingediend door burgerlijke of handelsvennootschappen moeten vergezeld worden van een document waaruit blijkt dat de ondertekenaar(s) van de offerte over de vereiste bevoegdheden beschikt (beschikken) om namens zijn (hun) vennootschap op te treden.

Alle administratieve informatie kan worden verkregen bij de Juridische dienst en dienst van de Gemeentelijke Eigendommen, Mevr. Laetitia Vander Borght, tel.: 02/773,05.77, [lvanderborght@woluwe1150.be](mailto:lvanderborght@woluwe1150.be).

Kandidaten mogen de site [op afspraak](#) bezoeken (neem contact op met de Sportdienst, Mevr. Véronique DEVLESAVER [vdevlesaver@woluwe1150.be](mailto:vdevlesaver@woluwe1150.be), 02/773.07.88 -- 0498/588.076).

### **Criteria voor het onderzoek van de offertes**

De concessieverlenende overheid behoudt zich het recht voor om te onderhandelen met de kandidaten die een offerte hebben ingediend om hun respectievelijk aanbod te verbeteren.

De subconcessie wordt gegund aan de offerte, zoals eventueel gewijzigd aan het einde van de onderhandelingen, die zowel financieel als kwalitatief het meest aantrekkelijk en haalbaar wordt geacht met betrekking tot de bepalingen en doelstellingen die in dit document zijn opgenomen.

In opdracht,

De Gemeentesecretaris

De Burgemeester