# OVEREENKOMST VOOR DE COMMERCIËLE UITBATING VAN EEN FRITUUR [PLAATS]

**TUSSEN :**

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen namens welke handelen de heer Philippe CLOSE, Burgemeester, en de heer Dirk LEONARD, Stadssecretaris, en heer Didier WAUTERS de Schepen voor Economische Zaken; hierna « Stad Brussel » genoemd,

**EN :**

De onderneming :

gevestigd te

en vertegenwoordigd door … ;

hierna « de concessionaris » genoemd,

**HET VOLGENDE VAN TEVOREN IS VERKLAARD:**

Een oproep tot candidaturen werd gepubliceerd op XX/XX/202X.

De standplaats werd toegewezen aan XXX tijdens het College van XX/XX/202X.

**WORDT HET VOLGENDE UITEENGEZET:**

## SECTIE I : TOEPASSINGSGEBIED VAN DE TOELATING

### Artikel 1. Voorwerp

Onderhavige overeenkomst heeft als voorwerp de uitbating - volgens de hierna gedetailleerde voorwaarden – van een infrastructuur bestemd voor een frituur, gelegen [PLAATS].

Het betreft hier een domaniale concessie.

### Artikel 2. Commercieel aanbod

De concessiehouder mag de frituur uitbaten met inachtneming van de voorwaarden vastgelegd in het gemeentelijk reglement betreffende de uitoefening en organisatie van ambulante activiteiten op het openbaar domein van de Stad Brussel en bijlage VIII bij dit reglement.

De concessiehouder zal voldoende personeel inzetten om een kwaliteitsvolle service aan de klant te garanderen en een goede samenwerking met de diensten van de Stad Brussel te verzekeren.

De concessiehouder zal bijzondere aandacht besteden aan het beperken van afval en het distributiebeheer ervan, met als doel een "voorbeeldige handel inzake Zero Waste" te worden Zoals vermeld in bijlage VIII van het gemeentelijk reglement betreffende de uitoefening en organisatie van ambulante activiteiten op het openbaar domein van de Stad Brussel, hoofdstuk 4, §3.

Tevens zal de concessiehouder openbare vuilnisbakken voorzien voor afvalsortering.

**Artikel 3. Perioden en openingsuren**

De frituur zal binnen 60 dagen na ondertekening van de overeenkomst geopend worden voor het publiek. Tegen die datum zullen alle noodzakelijke binneninrichtingen voltooid zijn om een veilige en conforme uitbating te garanderen.

De concessiehouder verbindt zich ertoe de frituur minstens vier dagen per week uit te baten.

De openingsuren zullen steeds zichtbaar worden aangebracht in de frituur en worden gecommuniceerd aan de cel "Commerciële Animatie" bij ondertekening van de overeenkomst. Wijzigingen moeten steeds tijdig worden doorgegeven aan dezelfde cel.

Bij bijzondere evenementen die een verhoogd veiligheidsniveau in de wijk vereisen, mag de frituur niet worden uitgebaat.

**Artikel 4. (Eventuele) organisatie van een privé-evenement**

De concessiehouder mag de gehele frituur enkel buiten de minimale openingsuren voor het publiek privatiseren voor evenementen.

**Artikel 5. Duur van de overeenkomst**

De concessie vervalt op XX/XX/202X.

Daarna wordt de toelating stilzwijgend verlengd met periodes van telkens een jaar.

**SECTIE II : BEHEER VAN DE INFRASTRUCTUUR**

**Artikel 6. Oorspronkelijke plaatsbeschrijving**

De concessie voor de frituur wordt toegekend in de staat waarin de frituur zich bevindt op het ogenblik van toekenning. De infrastructuur werd op XX/XX/20XX voltooid, is nieuw en werd nog niet eerder uitgebaat.

De concessionaris erkent de staat van de infrastructuur en haar uitrustingen te kennen, gezien en gecontroleerd te hebben. Hij erkent deze te aanvaarden als zodanig, zonder van de Stad enige grote werken, herstel of onderhoud te eisen.

Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving, uitgevoerd op XX/XX/20XX vóór de ondertekening van deze overeenkomst, is als bijlage opgenomen. Deze plaatsbeschrijving is opgesteld door een onafhankelijke deskundige die door de Stad is aangesteld, en de kosten worden gelijk verdeeld tussen de Stad en de concessiehouder, elk voor 50%.

De binnenkant van de infrastructuur is niet ingericht. De concessiehouder draagt de kosten van de noodzakelijke inrichting voor zijn activiteit.

**Artikel 7. Herstel en onderhoud van de frituur**

**De concessiehouder, na de stad te hebben verwittigd en met haar akkoord, zal gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst instaan voor de herstellingen en onderhoudswerken.**

Met andere woorden, hij zal op zijn kosten uitvoeren:

- Kleine interne en externe herstellingen die voortvloeien uit het dagelijks gebruik van de infrastructuur.
- Interne en externe onderhoudswerken die verband houden met het dagelijks gebruik van de infrastructuur, waaronder: het reinigen en onderhouden van de ventilatiekanalen, de afvoeren, het interieur van de ruimte en ook de buitenkant van de frituur.
  Voor dit doel zal hij de aanbevolen producten gebruiken en producten vermijden die verboden zijn voor de materialen van de container.

Niet-uitputtende lijst:

| | Aanbevolen producten/gereedschappen | Te vermijden producten/gereedschappen |
|---|---|---|
| Roestvrij staal | - Zacht reinigingsmiddel / zeepwater<br>- Doek<br>- Zeemvel<br>- Nylon doekje (Scotch Brite) | - Producten op basis van sterke zuren<br>- Javel / andere producten op basis van hypochloriet<br>- Schoonmaakmiddelen voor toiletten<br>- Zure producten<br>- Geconcentreerde ontsmettingsmiddelen<br>- Chloor<br>- Bijtende soda<br>- Metalen schuurspons |
| Gekleurde tegels | - Stof verwijderen met een droge microvezeldoek<br>- Reiniging met een vochtige spons en een verdund neutraal reinigingsmiddel<br>- Schimmel verwijderen met verdunde huishoudjavel en een zachte nylon borstel, bevochtigd met warm water | - Producten op basis van sterke zuren<br>- Metalen schuurspons |
| Vloertegels | - Vegen met een zachte borstel<br>- Reiniging met een microvezel dweil bevochtigd met warm water en een verdund neutraal reinigingsmiddel<br>- Hardnekkige vlekken schrobben met een spons<br>Scharnieren van toegangsdeuren | - Producten op basis van sterke zuren<br>- Javel / andere producten op basis van hypochloriet<br>- Metalen schuurspons<br>- Standaardolie |

De concessiehouder verbindt zich ertoe het interieur van de ruimte dagelijks te reinigen en minstens wekelijks de verschillende kanalen en de buitenkant van de container (inclusief het verwijderen van

boomsap) schoon te maken. Hij verbindt zich er ook toe het dak van de container schoon te maken en gevallen bladeren te verwijderen die bepaalde leidingen kunnen verstoppen.

De concessiehouder zal geen olie in de leidingen gieten, ongeacht welke.

De concessiehouder is verantwoordelijk voor de goede werking van het zonnescherm (waarvan de opening van buitenaf gebeurt). De stad kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enig ongeval in verband met deze opening.

Indien materiaal vervangen moet worden als gevolg van verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de concessiehouder, zijn de kosten volledig voor zijn rekening.

De concessiehouder zal tegenover de stad aansprakelijk zijn voor alle schade die voortvloeit uit een schending van zijn onderhouds- en herstellingsverplichtingen, zoals bepaald in deze overeenkomst (inclusief ongevallen met derden, zowel binnen als buiten de lokalen).

Een controlebezoek inzake onderhoud zal op initiatief van de stad minstens één keer per jaar plaatsvinden (in de maand van de verjaardag van de ondertekening van de overeenkomst). De concessiehouder verbindt zich ertoe de vlotte uitvoering van dit bezoek te vergemakkelijken, door toegang te verlenen aan het stadspersoneel en het onderhoudsplan van het afgelopen jaar alsook het geplande onderhoudsplan voor het volgende jaar (preventief en correctief onderhoud) toe te lichten.

Indien wordt vastgesteld dat de in deze overeenkomst vermelde werken niet worden uitgevoerd volgens de door de stad geformuleerde instructies, heeft de stad het recht, onverminderd alle andere rechten, waaronder het recht om de overeenkomst te ontbinden, om deze werken op kosten, risico en gevaar van de concessiehouder te laten uitvoeren door een aannemer naar keuze, twee weken na een ingebrekestelling per aangetekende brief.

De kosten van deze werken zullen op de concessiehouder worden verhaald op basis van een eenvoudige voorlegging van de factuur van de aannemer. De concessiehouder kan geen schadevergoeding of vermindering van de concessievergoeding eisen, ongeacht de duur van deze werken.

Ongeacht de vereiste vergunningen op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw, mag de concessiehouder geen grote herstellingen, verbeteringen, wijzigingen of transformaties aan de constructie, de uitrusting of de omgeving uitvoeren zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van de stad, als concessie verlenende autoriteit.

**Artikel 8. Herstel van infrastructuren na afloop van uitbating**

Wanneer deze overeenkomst eindigt, moet de infrastructuur in een goede staat van onderhoud worden teruggegeven aan de Stad, met als referentie de plaatsbeschrijving die werd opgesteld bij de start van het contract.

De concessiehouder is verplicht om alle aangebrachte installaties in de toegekende ruimte op eigen kosten te verwijderen.

De Stad behoudt eventuele verbeteringen zonder enige vergoeding, ongeacht de reden waarom de toewijzing van de standplaats is beëindigd.

Op de dag dat de concessie eindigt, zal een eindplaatsbeschrijving worden opgesteld. Deze plaatsbeschrijving zal worden uitgevoerd door een onafhankelijke expert die door de Stad wordt aangesteld, en de kosten zullen gelijk worden verdeeld tussen de Stad en de concessiehouder (elk 50%).

## SECTIE III : UITBATINGSMODALITEITEN

### Artikel 9. Voorschriften en voorafgaande toestemming voor de uitbating

De concessionaris bevestigt dat hij over alle toestemmingen beschikt en dat hij ze handhaaft gedurende de looptijd van onderhavige overeenkomst.

Is bijlage van onderhavige overeenkomst :

- Een kopie van de identiteitskaart indien het een fysiek persoon is, voor een morele persoon dient men de statuten en een beslissing betreffende de aanwijzing van de ondertekenaars van de conventie ;
- Een kopie van het uittreksel van de Kruispuntbank van de uitbater;
- het FAVV-attest.

De concessionaris verbindt zich ertoe om alle nodige verzekeringen inzake brand en burgerlijke aansprakelijkheid af te sluiten. Hij dient eveneens een kopie van de burgerlijke aansprakelijkheid voor het begin van de uitbating, alsook het het bewijs van betaling van deze.

De concessiehouder moet te allen tijde ook voldoen aan de regelgeving met betrekking tot de opening van drankgelegenheden.

Krachtens het Reglement, dienen de installatie en uitrusting van de houder van de standplaatsen aan de wettelijke, reglementaire en technische eisen te voldoen. Voor de aanvang van de uitbating is de houder verplicht om de keuringsverklaringen te verstrekken aan de Cel Commerciële Animatie.

### Artikel 10. Toegang tot water, elektriciteit en het internet- en telefoonnetwerk

De aansluiting tot elektriciteit, drinkwater, telefoon en internet vallen ten laste van de concessionaris. De concessionaris wendt zich rechtstreeks en zonder tussenkomst van de Stad, tot de leveranciers en draagt de kosten en uitgaven alleen. Hij stuurt niettemin, ter informatie, een kopie van zijn aanvraag naar de Cel Commerciële Animatie.

De Stad is niet aansprakelijk voor de levering van elektriciteit, gas en drinkwater, de lozing van afval- en regenwater, de aansluiting tot internet- en telefoonnetwerken, enz. en draagt de kosten ervan niet.

**Artikel 11. Naleving van de voorschriften inzake netheid, veiligheid, gezondheid en rust, en het milieu**

De concessiehouder verbindt zich ertoe de verplichtingen met betrekking tot netheid, veiligheid, gezondheid en rust na te leven zoals vermeld in het Gemeentelijk Reglement betreffende de uitoefening en organisatie van ambulante activiteiten op de openbare domeinen van de Stad Brussel van 25/06/2018 en het Algemeen Politie Reglement.

De infrastructuur en haar onmiddellijke omgeving moeten in perfecte netheid worden onderhouden.

Indien het kiosk beschadigd wordt door graffiti, tags, ... verbindt de concessiehouder zich ertoe de dienst Netheid te contacteren om deze binnen de 15 werkdagen te laten verwijderen.

Om graffiti te melden, kan men de dienst Netheid contacteren:

- 0800 901 07 (gratis)
- graffiti@brucity.be

Geen enkele boodschap of afbeelding die de goede zeden of de openbare rust schaadt, mag zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

**Artikel 12. Beperking van uitbating**

Het is verboden om de frituur voor publicitaire doeleinden te gebruiken.

De bezetter dient de frituur in persoon uit te baten en mag niet onderverhuren en de uitbating niet overdragen, noch laten bezetten door een andere natuurlijke of rechtspersoon, behalve zijn aangestelde of hulp.

Hij kan de locatie geen andere bestemming geven dan diegene die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst.

**Artikel 13. Terras**

De uitbating van de frituur gaat gepaard met de toelating om een terras van 39,60 m² te plaatsen, met strikte naleving van de afbakeningen zoals opgenomen in het plan dat bij deze overeenkomst is gevoegd, evenals de regelgeving en de vergunning verleend door de Stad Brussel via de Horeca-cel.

Wat betreft de bezetting van de openbare ruimte:

- De door de Stad toegestane evenementen hebben altijd voorrang op de eventuele exploitatie van het terras van de frituur. Behalve in geval van beperkingen in verband met de beveiliging van het evenement, kan de concessiehouder van de frituur contact opnemen met de organisatoren van het evenement om tot een oplossing te komen die de compatibiliteit van het terras met het evenement mogelijk maakt.

**Artikel 14. Naleving van het kwaliteitscharter voor concessiehouders**

De concessiehouder is verplicht de verplichtingen na te leven zoals opgenomen in het kwaliteitscharter voor concessiehouders van de Stad Brussel (zie hoofdstuk 4 van bijlage VIII van het Reglement).

## SECTIE IV : RETRIBUTIE

### Artikel 15. Retributie

Overeenkomstig hoofdstuk 3 van bijlage VIII bedraagt de jaarlijkse basisvergoeding XXXX EUR voor het jaar 2018.

Deze vergoeding zal worden geïndexeerd en kan worden herzien in overeenstemming met de artikelen 16 en 17 van het Reglement.

Na indexering bedraagt de aanvangsvergoeding die de concessiehouder verschuldigd is vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst in 20XX XXX EUR.

Deze overeenkomst kan worden beëindigd bij niet-betaling van de concessievergoeding, en er kunnen vertragingsvergoedingen worden geëist onder de voorwaarden zoals bepaald in het Reglement.

## SECTIE V : JURIDISCH KADER, SANCTIES EN GESCHILLEN

### Artikel 16. Wetgeving betreffende ambulante activiteiten

De uitbating van de frituur gebeurt met inachtneming van de wet van 25 juni 1993 betreffende de uitoefening en de organisatie van ambulante en kermisactiviteiten en haar uitvoeringsbesluiten, evenals het algemeen Reglement voor de commerciële bezetting van de openbare ruimte en het retributiereglement betreffende de ambulante activiteiten op het openbaar domein van de Stad Brussel.

Latere wijzigingen aan dit Reglement zullen eveneens afdwingbaar zijn bij de weerhouden kandidaat tijdens de duur van de concessieovereenkomst.

### Artikel 17. Alle verbintenissen

Onderhavige overeenkomst en het Reglement, die zodanig zijn opgezet dat zij verenigbaar zijn, vormen samen de basis voor de rechten en plichten van de partijen. Behoudens uitdrukkelijke afwijkingen dient het gemeentereglement voorrang te krijgen in geval van tegenstrijdigheid tussen de twee contractuele documenten.

### Artikel 18. Controles en sancties

In overeenstemming met het Reglement kan het personeel van de Stad op elk moment controles uitvoeren voor de naleving van de uitbatingsvoorwaarden en het onderhoud van beide frituren.

Wanneer naar behoren is vastgesteld dat een overtreding is begaan, zijn de sancties voorzien in het Reglement van toepassing op de concessionaris.

**Artikel 19. Hoedanigheid van de overeenkomst**

In geen geval kan de overeenkomst van hoedanigheid veranderen naar een handelshuurovereenkomst. Het feit dat sommige bepalingen van onderhavige overeenkomst gelijkaardig kunnen zijn aan de principes of afwijkingen die van toepassing zijn in geval van een handelshuurovereenkomst verandert hier niets aan.

**Artikel 20. Geschillen**

In geval van een geschil tussen de partijen betreffende de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van onderhavige overeenkomst, die niet opgelost kan worden via minnelijke schikking, zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Brussel bevoegd.

**Artikel 21. Beëindiging**

De concessionaris kan de overeenkomst opzeggen volgens de voorwaarden voorzien in het Reglement.

De Stad behoudt zich het recht voor om onderhavige overeenkomst vroegtijdig te verbreken volgens de modaliteiten voorzien door het Reglement in geval van:

- Inbreuken op het Reglement die de intrekking van de vergunning rechtvaardigen;
- Schade aan de infrastructuren na vergelijking met de plaatsbeschrijving na de herstellingswerken, vastgesteld na afloop van het jaarlijks onderhoudsbezoek en niet opgevolgd door correctieve maatregelen binnen de 3 maanden die volgen op de kennisgeving aan de concessionaris.

**Artikel 22. Resolutieve voorwaarde**

Onderhavige overeenkomst wordt van kracht op de datum van haar ondertekening door alle partijen, onder ontbindende voorwaarde van opschorting of annulering van onderhavige overeenkomst door de toezichthoudende autoriteit.

**Opgemaakt te Brussel, op ……., in twee originele exemplaren, waarvan elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen na ondertekening.**

**Voor de Stad Brussel,** **Voor de concessionaris,**

De Gemeentesecretaris,

De Heer Dirk Leonard

De Burgemeester,

De Heer Philippe Close

De Schepen voor Economische Zaken,

De Heer Didier Wauters