



Gunningsleidraad voor het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het Nieuwe Casinogebouw

Gunningsleidraad voor het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het Nieuwe Casinogebouw

Domeinconcessie - Plaatsingsprocedure: vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking

104/2

Referentie: **JD/CAS/015**
Datum: **11 januari 2023**
Aanbestedende Overheid: **Gemeente Middelkerke**
Correspondentieadres: **Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke**
Website: **www.middelkerke.be**
Contactpersoon: **Sander Vrombaut, leidend ambtenaar**
Telefoon: +32 59 31 30 16
E-mail: sander.vrombaut@middelkerke.be

Uiterste limietdatum en -uur voor ontvangst van de Offertes: **31 maart 2023 om 11 uur**

INHOUDSOPGAVE

1	VOORWERP VAN DE OPDRACHT	6
1.1	De aanbestedende overheid	6
1.2	Beschrijving van de Opdracht.....	6
1.3	Duur van de huur.....	10
1.4	Beschrijving en inrichting van de ter beschikking gestelde ruimten.....	11
2	TOEPASSELIJKE REGELGEVING.....	16
3	GUNNINGSPROCEDURE.....	16
3.1	Gunningswijze – Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking.....	16
3.2	Geen verplichting tot gunning.....	18
3.3	Actieve medewerking van de Inschrijvers.....	18
3.4	Toelichtingsvergadering en individuele toelichtingsmomenten.....	19
3.5	Leidend ambtenaar	20
3.6	Wijze van indiening en uiterste limietdatum voor indiening van de Offerte.....	20
3.7	Vergoeding niet-weerhouden Inschrijvers	21
3.8	Timing.....	21
3.9	Mededeling van de gunningsbeslissing	21
3.10	Taalgebruik in de Offertes	22
3.11	Vertrouwelijkheid	22
3.12	Verklaringen van de Inschrijver	22
3.13	Communicatie	23
3.14	Verzekeringen.....	23
4	VERPLICHTE SAMENSTELLING VAN DE OFFERTE.....	23
4.1	Opmaak Offerte.....	23
4.2	Ondertekening van de Offerte	25

5	OVERIGE CONTRACTUELE BEPALINGEN	25
5.1	Uitvoeringstermijn verdere afwerking restaurant	25
5.2	Waarborg	25
5.3	Werf	26
5.4	Opvolging	26
5.5	Voorlopige oplevering	26
5.6	Definitieve oplevering	27
5.7	Bevoegde rechtbanken	27
6	UITSLUITINGSGRONDEN	28
7	KWALITATIEVE SELECTIECRITERIA	29
7.1	Financiële en economische draagkracht	29
7.2	Technische draagkracht	31
8	GUNNINGSCRITERIA	33
8.1	Eerste gunningscriterium: Huurvergoeding (40 punten)	33
8.2	Tweede gunningscriterium: Plan van aanpak voor de uitbating van het restaurant (40 punten)	35
8.2.1	Eerste subgunningscriterium: Plan van aanpak met betrekking tot de uitbating van het restaurant en de uitbreiding van het restaurant naar de insteekverdieping van de evenementenzaal (20 punten)	35
8.2.2	Tweede subgunningscriterium: Plan van aanpak met betrekking tot de aangeboden catering in de evenementenzaal (20 punten)	36
8.3	Derde gunningscriterium: Uitstraling en uitrusting van het restaurant en de visuele aansluiting op de rest van het Casinogebouw (20 punten)	37
9	BIJLAGEN	39
9.1	Bijlage 1 - Offerteformulier	40
9.2	Bijlage 2 – Financiële ratio's	44
9.3	Bijlage 3 – Model van passende bankverklaring	46
9.4	Bijlage 4 – Document van voorlopig bewijs	48
9.5	Bijlage 5 – Model referentie	80
9.6	Bijlage 6 – Nota Architectuur en Nota Technieken Casinogebouw (bindend)	83
9.7	Bijlage 7 – Tekeningen gebouwdeel restaurant (bindend)	84

9.8	Bijlage 8 – Moodboard (informatief).....	85
9.9	Bijlage 9 - Model van huurovereenkomst	86
9.10	Bijlage 10 – Bezettingsmogelijkheden evenementenzaal (informatief)	101
9.11	Bijlage 11 – Attest verplichte toelichtingsvergadering.....	102
9.12	Bijlage 12 – Opsplitsing voorziene en te voorziene werken.....	103

1 VOORWERP VAN DE OPDRACHT

1.1 De aanbestedende overheid

1. Deze opdracht wordt uitgeschreven door de Gemeente Middelkerke, gevestigd te 8430 Middelkerke, Spermaliestraat 1 verder ook aangeduid als de “Aanbesteder”. De persoon aan wie de concessie zal worden toegewezen wordt aangeduid als “best geplaatste inschrijver” of “restaurantuitbater”.

Deze opdracht betreft geen overheidsopdracht. De Aanbesteder wenst echter maximaal de algemene gunningsbeginselen van transparantie, gelijkheid der inschrijvers, ... te respecteren door het organiseren van de mededingingsprocedure.

1.2 Beschrijving van de Opdracht

2. Onderhavig document is de gunningsleidraad (= bestek) voor de toekenning van een domeinconcessie voor een termijn van 30 jaar, opzegbaar elke periode van vijf (5) jaar, verplicht bestemd voor de inrichting en exploitatie van een restaurant in het nieuwe Casinogebouw te

Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw. De domeinconcessie neemt de juridische vorm aan van een huurovereenkomst onder de BTW en is dan ook niet onderworpen aan een specifieke regelgeving inzake handelshuur, woninghuur, pacht, etc.

Een model van huurovereenkomst is gevoegd als Bijlage 9. De inschrijver dient hierop opmerkingen te formuleren en deze toe te voegen aan zijn Offerte.

3. De Aanbesteder heeft bij de keuze voor het nieuwe Casinogebouw gekozen voor een inhoudelijk multifunctioneel gebouw dat de aantrekkingskracht van Middelkerke als toeristische bestemming zal versterken. Het Casinogebouw bevat dan ook meerdere functies en huisvest een casino met eigen restaurant, een uitgeruste evenementenzaal, een afzonderlijk functionerend restaurant, een hotel met mogelijkheid voor een ontbijtruimte en een ondergrondse parking.

Dit nieuwe complex wordt ingebed in een landschappelijk aangepaste omgeving, waarbij de wandelaars op de zeedijk een buitenparcours op of

rond het Casinogebouw kunnen volgen en als het ware aangetrokken worden om ook het Casinogebouw te betreden.

4. De opdracht tot het ontwerpen en bouwen van het nieuw Casinogebouw werd toegewezen aan het bouwteam Nautilus (met als contractant Ciril zodat verder sprake is in deze gunningsleidraad van Ciril) dat zal instaan voor het casco+ opleveren van het restaurantgedeelte binnen het Casinogebouw dat hierna verder worden beschreven.

De exploitatie van de kansspelen (casino) zelf werd toegewezen aan de nv Belcasinos. Het hotel zal geëxploiteerd worden door nv Belcasinos met bv Flow Hospitality Group als operationele partner en onderhuurder.

De Aanbesteder staat zelf in voor de exploitatie van de evenementenzaal.

5. Met onderhavige gunningsleidraad wenst de Aanbesteder inschrijvers uit te nodigen tot het indienen van een offerte voor de exploitatie van het restaurant in het nieuwe Casinogebouw met inbegrip van het voorzien van de catering in de evenementenzaal zoals beschreven in deze gunningsleidraad.

6. Er wordt een klassevol restaurant beoogd dat toegankelijk is voor een groot publiek. Voor de exacte oppervlaktes van de verbruiksruimte wordt verwezen naar hetgeen bepaald onder 1.4 en Bijlage 7.

7. Naast de exploitatie van het restaurant zal de restaurantuitbater ook dienen te voorzien in catering in de evenementenzaal zoals hierna beschreven.

Met betrekking tot activiteiten in de evenementenzaal zal minstens een jaar op voorhand een planning worden opgemaakt conform het gebruiksreglement in samenspraak met de Aanbesteder, de speelzaaluitbater en de hoteluitbater teneinde hen allen de mogelijkheid te geven om data te reserveren voor zelf te organiseren evenementen.

De restaurantuitbater dient geïnteresseerden voor het organiseren van evenementen in de evenementenzaal door te verwijzen naar de Aanbesteder. De restaurantuitbater kan zelf geen evenementen voor derden organiseren in de evenementenzaal.

De restaurantuitbater krijgt exclusief de mogelijkheid om op de dagen dat de evenementenzaal niet bezet is de verbruiksruimte van zijn restaurant

uit te breiden met de insteekverdieping van de evenementenzaal. Maandelijks worden er door de Aanbesteder tijdssloten in de volgende maand opengezet waarop de restaurantuitbater tegen een in het gebruiksreglement bepaalde dagvergoeding de insteekverdieping ter beschikking krijgt. Voor de verstrekte diensten in het restaurant, al dan niet met gebruik van de insteekverdieping moet de restaurantuitbater geen rekening houden met een marge ten voordele van de Aanbesteder.

De bezettingsmogelijkheden van de evenementenzaal worden toegevoegd onder Bijlage 10.

Naast de exclusieve uitbating van het restaurant, al dan niet met de insteekverdieping, zal de restaurantuitbater tevens dienen in te staan voor de catering in de evenementenzaal. De catering is opgesplitst in enerzijds de levering en bediening van drank en anderzijds de levering en bediening van voeding.

De door de restaurantuitbater gehanteerde prijzen voor de catering dienen te allen tijde marktconform te zijn. De restaurantuitbater mag geen misbruik maken van zijn monopoliepositie in de evenementenzaal door een

prijzetting te hanteren die sterk afwijkt van een marktconforme prijs voor de aanlevering van producten en diensten.

Levering en bediening van drank (exclusief recht met uitzonderingen):

De restaurantuitbater staat exclusief in voor een volledige dienstverlening voor wat betreft de levering en bediening van drank in de evenementenzaal.

Hierbij dient wel benadrukt te worden dat de restaurantuitbater zich flexibel dient op te stellen met betrekking tot zijn aanbod. Concreet houdt dit in dat er inspraak moet zijn van de gebruikers van de evenementenzaal met betrekking tot het aanbod. De restaurantuitbater mag geen exclusiviteitscontracten sluiten met betrekking tot de afname van drank in de evenementenzaal zodat alle dranken kunnen aangeboden worden.

De restaurantuitbater zal zijn verstrekte diensten factureren aan de Aanbesteder dewelke deze op zijn beurt overmaakt aan de gebruiker van de evenementenzaal waarbij een marge van 10 % voorzien wordt ten voordele van de Aanbesteder. Indien uit de omstandigheden blijkt dat deze

marge te hoog of te laag is, kan de Aanbesteder deze na overleg met de restaurantuitbater aanpassen.

Onder voormelde voorwaarden zal de gebruiker van de evenementenzaal dus voor wat betreft de levering en bediening van drank verplicht een beroep moeten doen op de restaurantuitbater behalve in de volgende gevallen.

Uitzonderingen:

- a. Maximaal 15 kalenderdagen per jaar zal de speelzaaluitbater Belcasinos de mogelijkheid hebben om casinoactiviteiten te organiseren in de evenementenzaal waarbij de levering en bediening van drank zal worden georganiseerd door de speelzaaluitbater zelf. Op deze dagen zal geen beroep worden gedaan op de diensten van de restaurantuitbater voor drank en personeel tenzij anders overeengekomen tussen de restaurantuitbater en Belcasinos.
- b. Er zal eveneens een uitzonderingsregime gelden voor evenementen (1) dewelke de Aanbesteder zelf organiseert en/of

(2) waarvan het voorwerp gerelateerd is aan drank, bijvoorbeeld wijnbeurzen. Deze evenementen zullen georganiseerd worden in onderling overleg met de restaurantuitbater, doch zonder enige garantie dat de restaurantuitbater zal kunnen instaan voor de levering en/of bediening van drank.

Levering en bediening van voeding (exclusief recht met uitzonderingen):

De restaurantuitbater staat exclusief in voor een volledige dienstverlening voor wat betreft de levering en bediening van voeding in de evenementenzaal. De restaurantuitbater moet voorzien in een ruim aanbod met voldoende diversificatie, waarbij naast het gebruik van de eigen keuken ook gebruik wordt gemaakt van diverse onderaannemers met een divers aanbod. De restaurantuitbater zal zijn verstrekte diensten factureren aan de Aanbesteder dewelke deze op zijn beurt overmaakt aan de gebruiker van de evenementenzaal waarbij een marge van 10 % voorzien wordt ten voordele van de Aanbesteder. Indien uit de omstandigheden blijkt dat deze marge te hoog of te laag is, kan de Aanbesteder deze in overleg met de restaurantuitbater aanpassen.

De gebruiker van de evenementenzaal zal dus voor wat betreft voeding verplicht een beroep moeten doen op de restaurantuitbater behalve in de volgende twee gevallen.

Uitzonderingen:

- a. Maximaal 15 kalenderdagen per jaar zal de speelzaaluitbater Belcasinos de mogelijkheid hebben om casinoactiviteiten te organiseren in de evenementenzaal waarbij de levering en bediening van voeding zal worden georganiseerd door de speelzaaluitbater vanuit zijn eigen keuken in het Casinogebouw. Op deze dagen zal geen beroep worden gedaan op de diensten van de restaurantuitbater voor voeding en personeel tenzij anders overeengekomen tussen de restaurantuitbater en Belcasinos.
- b. Er zal eveneens een uitzonderingsregime gelden voor evenementen (1) dewelke de Aanbesteder zelf organiseert en/of (2) waarvan het voorwerp gerelateerd is aan voeding, bijvoorbeeld culinaire evenementen. Deze evenementen zullen georganiseerd

worden in onderling overleg met de restaurantuitbater, doch zonder enige garantie dat de restaurantuitbater zal kunnen instaan voor de levering en/of bediening van voeding.

1.3 Duur van de huur

8. Aan de restaurantuitbater zal een gebruiksrecht worden verleend op het gedeelte van het Casinogebouw bestemd voor het restaurant. De duur van de domeinconcessie bedraagt 30 jaar, opzegbaar elke 5 jaar door beide partijen met toepassing van een opzegtermijn van 12 maanden. In geval van verbreking door de Aanbesteder wordt een vergoedingsregeling voorzien overeenkomstig randnummer 10. De huur neemt een aanvang op de datum van de voorlopige oplevering zodat de restaurantuitbater gedurende de volle 30 jaar het restaurant zal kunnen uitbaten. De huur bevat als accessorium ook de doorgang in de andere delen van het Casinogebouw die noodzakelijk is om het restaurant te kunnen exploiteren.

De huurovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de BTW zoals verder wordt bepaald in deze gunningsleidraad.

Tijdens de duur van de huur baat de restaurantuitbater in eigen naam en voor eigen rekening het restaurant uit. Er is geen enkele tussenkomst van de Aanbesteder voorzien. Voor de catering in de evenementenzaal treedt de restaurantuitbater op als aanbieder van diensten voor de Aanbesteder.

Tijdens de duur van de huur staat de restaurantuitbater in voor het volledige onderhoud van het restaurant zowel eigenaars- als huurdersonderhoud met uitzondering van het verhuurde casco waarvan het eigenaarsonderhoud behouden blijft bij de Verhuurder. Op het einde dient het restaurant terug te worden afgeleverd aan de Aanbesteder in een staat die voldoet aan de norm NEN 2797 conditiescore 3.

Tijdens de duur van de huur staat de restaurantuitbater in voor alle kosten aan nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, data, ...) voor het restaurantgedeelte. Hij zal tevens moeten bijdragen in de gemeenschappelijke kosten voor de gemene delen (inkomhal, gangen, ondergrondse parking) in functie van de oppervlakte van het restaurant in de totale oppervlakte van het Casinogebouw. Hiervoor wordt een verdeelsleutel afgesproken.

De restaurantuitbater staat tevens in voor alle belastingen en taksen met inbegrip van de onroerende voorheffing voor het restaurant doch niet voor de evenementenzaal. Indien de onroerende voorheffing op het geheel van het Casinogebouw wordt geheven, zal de restaurantuitbater zijn aandeel terugbetalen.

Op het einde van de huur moet de restaurantuitbater de losstaande elementen en de meubels op zijn kosten verwijderen. De vastzittende elementen moeten naar keuze van de Aanbesteder kosteloos door de restaurantuitbater worden verwijderd dan wel kosteloos aan de Aanbesteder worden overgedragen.

11/104

1.4 Beschrijving en inrichting van de ter beschikking gestelde ruimten

9. Het restaurant wordt casco+ ter beschikking gesteld van de restaurantuitbater, namelijk:

- wind- en waterdicht (inclusief akoestische en thermische isolatie aan de buitenschil);
- met structurele elementen;

- met winddicht aansluiten van het buitenschrijnwerk aan de ruwbouw;
- alle technieken voorzien (elektriciteit, hvac, sanitair, keuken, gbs, wifi, voorzieningen brandbescherming, rook- en warmteafvoer, leidingen/kokers rookafzuiging, telematica, alarmen, brandmelding);
- dragende muren zijn voorzien;
- geen binnenmuren of binnenindeling voorzien;
- geen binnenafwerking voorzien;
- centrale kern met kokers en liftschachten is voorzien in beton waarin verplicht alle stijgleidingen moeten ondergebracht worden (er mogen geen bijkomende openingen worden gemaakt in de bouwkundige structuur);
- liften zijn voorzien.

De restaurantuitbater staat zelf in voor:

- de volledige installatie en inrichting van de keuken, inclusief koelcel met toebehoren en keukentoestellen;
- het voorzien in de gehuurde ruimtes van de basisfaciliteiten voor externe cateraars die optreden als onderaannemer van

de restaurantuitbater (bv. dampkappen, aansluitingen voor verplaatsbare keukentoestellen etc.);

- de volledige inrichting en meubilering van het restaurant met inbegrip van alle niet dragende muren, zijnde binnenmuren of binnenindeling, binnenafwerking, etc.;
- het servies, de glazen en het bestek nodig voor de uitbating van het restaurant en voor het voorzien van de catering in de evenementenzaal.

10. Het restaurant en de keuken worden geïnventariseerd.

In geval van voortijdige opzegging van de huur door de Aanbesteder, mogelijk na elke periode van 5 jaar, zal de Aanbesteder de nog openstaande afschrijvingskosten overeenkomstig een lineaire afschrijving met een normale afschrijvingsperiode voor het betrokken actief vergoeden aan de restaurantuitbater, zijnde voor wat betreft de geïnventariseerde inrichting van het restaurant, inclusief de keuken. Deze inrichting wordt vervolgens eigendom van de Aanbesteder. De exacte afspraken worden met de weerhouden inschrijver gemaakt.

11. Een volledige gedetailleerde beschrijving van alle technieken en deze te voorzien door de restaurantuitbater worden beschreven in bijlage 6 – Nota technieken.

Onder Bijlage 12 wordt een concreet overzicht toegevoegd van welke werken voorzien worden door Ciril en welke te voorzien zijn door de restaurantuitbater.

12. De logistiek en bevoorrading dienen te allen tijde te gebeuren via de Ondergrondse Parkeergarage.

De ruimte voor de technieken van het restaurant is voorzien op de verdieping -1.

13. De oppervlakte van de aan de restaurantuitbater ter beschikking gestelde ruimten is als volgt:

Niveau	Omschrijving	Nummer	Raming reële oppervlakte (m²)
-1	Technisch lokaal	004.04.K1.024	79,69
	Berging	004.04.K1.042	120,29
	Keuken	004.04.K1.041	168,8
	Bureau 2	004.04.K1.022	17,52
	Bureau 1	004.04.K1.026	21,28
	Sas	004.04.K1.023	3,36
	Gang	004.04.K1.014	72,45
	Faciliteiten V	004.04.K1.021	50,07
	Personeelsruimte	004.04.K1.019	54,34
	Faciliteiten M	004.04.K1.018	55,56
0	Polyvalente ruimte/Poetslokaal	004.04.K1.020	40,9
	Berging	004.04.00.025	25,24
	Verbruikszaal	004.04.00.023	487,76
	Kast	004.04.00.027	19,08
	Sas	004.04.00.026	8,21
	Vestiaire + Berging	004.04.00.017	16,09
	Sanitair V	004.04.00.021	16,51
	Sanitair Miva	004.04.00.019	3,83
	Sas	004.04.00.018	3,82
	Sanitair M	004.04.00.020	11,76
TOTAAL			1276,56

Een bundel tekeningen van het gebouwdeel restaurant en evenementenzaal wordt gevoegd onder Bijlage 7.

Er zijn geen ondergrondse parkeerplaatsen voorbehouden voor het restaurant (gasten kunnen uiteraard wel betalend parkeren) tenzij de restaurantuitbater dit expliciet vraagt én bereid is een marktconforme vergoeding te betalen met toepassing van BTW. In dat geval zal de offerte vermelden hoeveel parkeerplaatsen gewenst zijn. Deze worden afzonderlijk onderhandeld met de best geplaatste inschrijver naar aanleiding van de opmaak van de huurovereenkomst.

14. Van de kandidaten wordt verwacht dat zij de voor het restaurant bestemde ruimten verder indelen en aankleden in functie van de in deze gunningsleidraad gevraagde geïntegreerde en globale visie die de Aanbesteder beoogt voor dit nieuwe complex, en waarbij gestreefd moet worden naar een maximale synergie en samenwerking met de speelzaaluitbater, de hoteluitbater en parkingexploitant en de eventorganisatoren. Hierbij is belangrijk te benadrukken dat de restaurantuitbater dient aan te sluiten bij de architectuur, het gewenste

minimale afwerkingsniveau en de voorziene technieken van het Casinogebouw.

Er wordt dan ook een hoogwaardige en kwaliteitsvolle exploitatie beoogd wat zich onder meer vertaalt in een hoogwaardige uitrusting van alle ruimtes.

Vandaar dat in deze leidraad een aantal bindende bepalingen zullen worden opgelegd die deze kwaliteitsborging verankeren. Immers, zowel voor de omgeving, de schil van het gebouw, de toegang en foyers, het hotel en de evenementenzaal zijn de interieurvoorwaarden reeds nauwkeurig bepaald zodat ook de overige in te richten lokalen en ruimten moeten getuigen van eenzelfde kwalitatieve uitstraling.

15. In de documenten opgenomen onder Bijlage 6 worden de architectuur van het Casinogebouw en de reeds aanwezige technieken nader gedetailleerd en beschreven in de nota architectuur en de nota technieken.

In de nota architectuur worden de verschillende gradaties in uitvoeringsmaterialen- en kwaliteiten van het Casinogebouw aangereikt, die eveneens het gewenste kleurenpalet in zijn relatie met de buitenschil van het gebouw en de publieke ruimtes van het restaurant nader omschrijven.

Een bundel tekeningen van het gebouwdeel restaurant en evenementenzaal wordt gevoegd onder Bijlage 7 en een informatief moodboard voor de inrichting van het restaurant onder Bijlage 8. Het moodboard betreft een niet-bindend document dat louter informatief wordt meegedeeld. De afwerkingsgraad moet wel minimaal het niveau halen van het moodboard.

16. De inschrijvers kunnen de nodige informatie met betrekking tot de bouw van het Casinogebouw, zijnde alle beschikbare plannen, nota's, documentatie, omgevingsvergunningsaanvraag, etc. opvragen bij de Aanbesteder door contact op te nemen met de leidend ambtenaar.

Van de inschrijvers wordt dan ook een zeer actieve houding verwacht, waarbij zij zelf alle voor hen van belang zijnde informatie opvragen bij de Aanbesteder teneinde het restaurant op een kwalitatieve en stijlvolle

manier te kunnen indelen, inrichten en exploiteren én waarbij dient te worden aangesloten bij de rest van het Casinogebouw zowel wat betreft architectuur als technieken.

De inschrijvers mogen ook rechtstreeks contact opnemen met ontwikkelaar Ciril. De leidend ambtenaar kan de gegevens bezorgen.

Eventuele wijzigingen zal de inschrijver rechtstreeks met de ontwikkelaar Ciril dienen te bespreken. De Aanbesteder zal op geen enkele wijze bijdragen in de kosten voor de inrichting van het restaurant..

De Aanbesteder kan nooit in rechte aangesproken worden door de restaurantuitbater wegens fouten, tekortkomingen, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, ... in de plannen, nota's, documenten, ... over het Casinogebouw. De restaurantuitbater moet zelf alle plannen, documenten, nota's ... nakijken en in overleg treden met ontwikkelaar Ciril. De inschrijver doet hieromtrent afstand van recht en rechtsvordering ten aanzien van de Aanbesteder door de indiening van de offerte.

17. Bovendien dient ook rekening te worden gehouden met een strakke timing, waardoor de restaurantuitbater voor de werken die hij moet uitvoeren, zich volledig moet inschakelen in de uitgezette planning voor de voortgang van de werken van ontwikkelaar Ciril.

Het staat de inschrijvers vrij om een beroep te doen op de aannemers van ontwikkelaar Ciril. Deze laatste is beschikbaar voor alle inschrijvers zodat de gelijkheid der inschrijvers wordt gerespecteerd. Hiertoe bestaat echter geen enkele verplichting.

De Aanbesteder komt op generlei wijze tussen in de contractuele verhouding tussen de restaurantuitbater en ontwikkelaar Ciril noch wat betreft de coördinatie noch wat betreft eventuele studies of uitvoering.

2 TOEPASSELIJKE REGELGEVING

18. Onderhavige procedure wordt gevoerd op basis van de algemene gunningsbeginselen zoals verder beschreven.

De domeinconcessie neemt de juridische vorm aan van een huurovereenkomst onder de BTW en is dan ook niet onderworpen aan een specifieke regelgeving inzake handelshuur, woninghuur, pacht, etc.

3 GUNNINGSPROCEDURE

3.1 Gunningswijze – Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking

19. Deze concessie zal worden gegund via een ad-hoc onderhandelingsprocedure met bekendmaking. Er is geen onderscheiden selectie- en gunningsfase. Er dient onmiddellijk een offerte te worden ingediend. Nadien kunnen onderhandelingen en een BAFO-offerte (Best and Final Offer – finale offerte) volgen. Het is echter de bedoeling om tot een snelle toewijzingsbeslissing te komen. Er is dus geen verplichting tot onderhandelen en/of een BAFO-offerte.

20. De gunningsprocedure zal gevoerd worden overeenkomstig de algemene beginselen van zorgvuldig overheidsbestuur en in het bijzonder de beginselen van mededinging, transparantie en gelijkberechtiging.

21. De Aanbesteder kan de concessiedocumenten in iedere fase van de plaatsingsprocedure aanpassen, aanvullen en wijzigen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de beginselen van gelijke behandeling en non-discriminatie. De Aanbesteder zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot enige concurrentievervalsing of discriminatie van de inschrijvers.

22. De Aanbesteder kan in elke fase van de procedure beslissen om de procedure over te dragen aan haar Autonoom Gemeentebedrijf en in voorkomend geval haar aanwijzen als contractpartij.

De Aanbesteder zal, in geval van aanpassingen, aanvullingen of wijzigingen, een bericht van wijziging publiceren en de inschrijvers hiervan op de hoogte brengen.

23. Het traject van de indiening van de Offerte en de gunning zal er als volgt uitzien:

- De Inschrijvers moeten voorafgaandelijk aan de indiening van de offerte een toelichtingsvergadering bijwonen tijdens dewelke ontwikkelaar Ciril

de bouwkundige structuur en de basistechnieken van het Casinogebouw zal toelichten;

- De Inschrijvers moeten alle bestaande plannen, nota's en documenten van het Casinogebouw nakijken met betrekking tot het gedeelte restaurant én vragen formuleren aan de Gemeente Middelkerke indien de informatie onvoldoende en/of onduidelijk zou zijn;
- De inschrijvers moeten hun offerte indienen. Er is geen afzonderlijke en voorafgaandelijke selectiefase;
- De Inschrijvers zullen uitgenodigd worden om na indiening van de Offerte hun Offerte mondeling toe te lichten;
- Hierna kunnen aan de Inschrijvers schriftelijke vragen worden gesteld over hun Offerte en kan worden overgegaan tot onderhandelingen;
- Op basis hiervan zal de Aanbesteder ofwel de opdracht gunnen aan de beste geplaatste inschrijver, dan wel zal aan de Inschrijvers gevraagd worden om hun Offerte te verbeteren tot een BAFO-Offerte;
- In geval van een BAFO-Offerte zal de Aanbesteder op basis hiervan de opdracht aan de best geplaatste inschrijver gunnen;
- Na de gunning zal een huurovereenkomst onderhandeld worden met de best geplaatste inschrijver;

- De wederzijdse rechten en verplichtingen opgenomen in de huurovereenkomst komen pas tot stand na ondertekening van de huurovereenkomst.

24. Met de best geplaatste inschrijver zal een huurovereenkomst worden gesloten met toepassing van de BTW. De weerhouden inschrijver dient akkoord te gaan met de toepassing van de BTW op de huurovereenkomst. De huurovereenkomst zal alle rechten en verplichtingen van de Partijen bevatten en zal nadien opgenomen worden in een notariële akte.

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om de concessie onmiddellijk aan één partij toe te wijzen indien het verschil tussen de Offertes dermate groot is dat er in redelijkheid niet kan worden aangenomen dat onderhandelingen hierin verandering zouden brengen. Dit zal onder meer het geval zijn indien het verschil in beoordeling dermate groot is dat het niet aannemelijk is dat dit verschil in BAFO kan overbrugd worden.

Indien noodzakelijk of wenselijk kan de Aanbesteder een BAFO-Offerte vragen aan één of meerdere Inschrijvers. Het is dus niet verplicht om aan

elke Inschrijver een BAFO-Offerte te vragen. De Aanbesteder zal hierbij uiteraard de gelijkheid der inschrijvers respecteren.

3.2 Geen verplichting tot gunning

25. Er bestaat in hoofdte van de Aanbesteder geen enkele verplichting tot gunning. De Aanbesteder kan te allen tijde de opdracht stopzetten zonder enige vergoeding te zijn verschuldigd.

3.3 Actieve medewerking van de Inschrijvers

26. Deze concessieleidraad is met de grootste zorg samengesteld. De Aanbesteder hecht veel belang aan de gelijke behandeling van de Inschrijvers en heeft de opdrachtdocumenten dan ook in het licht van deze bekommernis opgesteld.

De Aanbesteder nodigt om die reden de Inschrijver uit om vragen en opmerkingen te formuleren bij de inhoud van de concessieleidraad. Hierdoor kan de concessieleidraad tijdig bijgestuurd worden zodat de vraag van de Aanbesteder in de concessieleidraad en het aanbod van de Inschrijver in de Offerte maximaal op elkaar zijn afgestemd.

Indien in dit opdrachtdocument tegenstrijdigheden, onduidelijkheden enz. opgemerkt worden, dan worden de Inschrijvers verzocht om dit onverwijld schriftelijk te laten weten aan de leidend ambtenaar, in ieder geval uiterlijk de 30e kalenderdag voor de uiterste datum voor de indiening van de Offerte.

De Aanbesteder zal de Inschrijvers zo snel mogelijk van antwoord dienen. De antwoorden zullen samen met nieuwe informatie worden gebundeld in Nieuwsbrieven. Deze laatste kunnen ook terechtwijzende berichten bevatten.

27 Door een Offerte in te dienen, aanvaardt de Inschrijver onvoorwaardelijk de inhoud van voorliggend opdrachtdocument alsmede de gekozen gunningsmethode. Indien de Inschrijver hiermee niet akkoord kan gaan en/of opmerkingen hierover wenst te formuleren, dient hij de Aanbesteder hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen ten laatste 30 kalenderdagen voor de uiterste datum voor de indiening van de Offerte.

3.4 Toelichtingsvergadering en individuele toelichtingsmomenten

28. Er zal op 1 februari 2023 om 14:00 uur een verplichte toelichtingsvergadering worden georganiseerd in de raadzaal van het gemeentehuis van de Aanbesteder, gelegen te 8430 Middelkerke, Spermaliestraat 1. De exacte locatie zal nog worden meegedeeld.

Tijdens deze toelichtingsvergadering zal de opdracht nader worden toegelicht, onder andere wat betreft de architectuur en de technieken van het Casinogebouw waarop dient te worden aangesloten door de restaurantuitbater. Er bestaat tevens de mogelijkheid om vragen te stellen. Hiervan wordt een verslag gemaakt dat aan alle Inschrijvers meegedeeld wordt. Er wordt ook een bezoek aan de werf van het Casinogebouw voorzien. De deelname is verplicht. Van de aanwezigheid van de Inschrijvers bij deze verplichte toelichtingsvergadering dient tevens een attest te worden bijgevoegd aan de Offerte, zie Bijlage 11. Er kan tevens beslist worden om een tweede toelichtingsvergadering te organiseren.

Daarnaast kan de mogelijkheid gegeven worden aan de Inschrijvers - indien zij dit wensen én zonder dat de Aanbesteder hiertoe verplicht is - om deel te nemen aan één of meerdere individuele toelichtingsmomenten. Tijdens

deze individuele toelichtingsmomenten krijgen de inschrijvers de mogelijkheid om in een vertrouwelijk gesprek opmerkingen en vragen te formuleren. Er wordt geen individueel verslag gemaakt en de Aanbesteder is niet verplicht hiermee rekening te houden. Wel kan de algemene informatie die de Aanbesteder ontvangt, op algemene en anonieme wijze verwerkt worden in een Nieuwsbrief, tenzij de inschrijver uitdrukkelijk vraagt hiervan af te zien. Om hiervan gebruik te maken, dienen de inschrijvers contact op te nemen met de leidend ambtenaar. In elk geval zal de Aanbesteder er zorg voor dragen dat alle inschrijvers op een gelijke manier behandeld worden.

3.5 Leidend ambtenaar

29. De Aanbesteder, de Gemeente Middelkerke, wordt voor deze opdracht vertegenwoordigd door de leidend ambtenaar, namelijk de heer Sander Vrombaut, adres: Spermaliestraat 1, 8430 Middelkerke, tel.: +32 59 31 30 16, e-mail: sander.vrombaut@middelkerke.be

De leidend ambtenaar kan zich steeds laten vervangen door een aangestelde.

De Bijlagen 6, 7, 8, 10 en 12 bij deze gunningsleidraad kunnen door de inschrijver per e-mail worden opgevraagd bij de leidend ambtenaar vanaf de publicatie van de gunningsleidraad. Betreffende bijlagen kunnen omwille van de bestandsgrootte niet opgeladen worden op het platform e-Tendering.

3.6 Wijze van indiening en uiterste limietdatum voor indiening van de Offerte

30. De Offerte moet uiterlijk op 31 maart 2023 om 11 uur worden ingediend via e-tendering: <https://eten.publicprocurement.be/>.

Elke Offerte moet vóór de limietdatum en het limietuur ontvangen worden. Laattijdige Offertes worden niet in overweging genomen.

De Offertes moeten elektronisch worden overgelegd via de e-tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/>, een elektronisch platform in de zin van art. 14, § 7 Wet Overheidsopdrachten (facultatief van toepassing).

Meer informatie omtrent het gebruik van e-tendering kan worden bekomen op de website <http://www.publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk op het nummer +32 2 740 80 00.

3.7 Vergoeding niet-weerhouden Inschrijvers

31. Er wordt geen vergoeding voorzien voor de niet-weerhouden inschrijvers.

3.8 Timing

32. Voor deze opdracht wordt volgende timing indicatief meegegeven:

- Publicatie opdrachtdocument: januari 2023;
- Toelichtingsvergadering: 1 februari 2023;
- Indiening Offertes: 31 maart 2023 om 11 uur;
- Presentaties: begin april 2023;
- Desgevallend onderhandelingen: tweede helft april 2023;
- Gunning: eind april 2023;
- Opening van het Casinogebouw en het restaurant: december 2023.

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van deze timing, doch met motivering en zonder het

voorwerp van de opdracht te wijzigen. Er bestaat geen verplichting tot onderhandelingen. De Inschrijvers zullen op de hoogte worden gehouden van gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

3.9 Mededeling van de gunningsbeslissing

33. Via de beslissing tot gunning worden Inschrijvers in kennis gesteld van het feit dat:

- zij niet meer worden geacht aan de voorwaarden voor selectie te voldoen;
- hun Offerte onregelmatig is bevonden;
- hun Offerte niet werd gekozen.

Ook de best geplaatste inschrijver zal van de beslissing tot gunning in kennis worden gesteld onder voorbehoud van de toepassing van de standstill van 15 dagen die de Aanbesteder vrijwillig zal toepassen. De overeenkomst komt echter pas tot stand na de ondertekening. Deze kan nooit plaatsvinden vooraleer de standstill is afgelopen.

3.10 Taalgebruik in de Offertes

34. De Offertes moeten verplicht in het Nederlands worden opgesteld. De Inschrijver gebruikt in zijn mondelinge en schriftelijke communicatie met de Aanbesteder uitsluitend het Nederlands.

Bijkomende documentatie en beschrijvingen betreffende technische aspecten van de Offerte mogen als bijlagen in de Engelse of Franse taal worden toegevoegd. De Aanbesteder kan desgevallend een vertaling vragen van de schriftelijke informatie, documentatie en beschrijvingen betreffende de in een andere taal dan het Nederlands meegedeelde documentatie en beschrijving bij de Offerte. De kosten van dergelijke vertaling vallen steeds ten laste van de Inschrijver.

3.11 Vertrouwelijkheid

35. De informatie die dit opdrachtdocument bevat, is eigendom van de Aanbesteder en moet daarom als strikt vertrouwelijk worden behandeld. Dit opdrachtdocument is enkel uitgegeven om de Inschrijvers uit te nodigen om een Offerte voor de opdracht in te dienen. De Inschrijvers mogen de informatie uit het opdrachtdocument wel meedelen aan hun medewerkers en/of externe adviseurs.

3.12 Verklaringen van de Inschrijver

36. Door de indiening van een Offerte, erkent de Inschrijver onvoorwaardelijk:

- dat alle betrokken partijen rechtsgeldig zijn opgericht en gemachtigd zijn deze verbintenissen aan te gaan;
- dat hij instemt met de bepalingen van deze plaatsingsprocedure;
- dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over de opdracht zodat hij voldoende geïnformeerd een Offerte kan indienen;
- dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de uitvoering van de opdracht;
- dat hij geen afspraken heeft gemaakt of zich niet door afspraken op grond van vooraanbesteding heeft verbonden en dat hij geen deel heeft gehad in enig akkoord, vergadering of samenspanning;
- dat hij beschikt over alle noodzakelijke kennis van het Casinogebouw én dat hij zich voldoende heeft geïnformeerd;
- dat, indien er een overeenkomst met de Inschrijver wordt gesloten, de Aanbesteder een kosteloos en eeuwigdurend licentierecht verkrijgt op het auteursrecht, op alle plannen, studies en alle andere intellectuele rechten die betrekking hebben op de opdracht;
- dat hij de geldende sociale wetgeving strikt zal respecteren;

- dat hij bereid is zelf de investeringen te dragen voorzien in deze gunningsleidraad.

3.13 Communicatie

37. De Aanbesteder zal zelf instaan voor de communicatie rond deze opdracht. De opdrachtnemer verbindt zich ertoe om aan alle communicatie-initiatieven van de Gemeente Middelkerke mee te werken zonder bijkomende vergoeding. Hij kan tevens voorstellen formuleren in het kader van het communicatie- en participatieplan.

3.14 Verzekeringen

38. De opdrachtnemer sluit de nodige verzekeringen af met inbegrip van een ABR-polis waarin ook de aansprakelijkheid van de Aanbesteder mee is verzekerd voor zijn deel van de werf. Deze ABR-polis dekt ook het risico van burenhinder waarvoor de best geplaatste inschrijver gehouden is. De verzekeringspolis bevat een clause dat de schadeloosstelling rechtstreeks aan de Aanbesteder wordt betaald. De polissen worden voor de start van de werken door de best geplaatste inschrijver aan de Aanbesteder voorgelegd.

4 VERPLICHTE SAMENSTELLING VAN DE OFFERTE

4.1 Opmaak Offerte

39. De Offerte dient verplicht door de Inschrijver te worden opgemaakt in overeenstemming met de volgende volgorde:

- a) Offerteformulier (zie Bijlage 1);
- b) Document voorlopig bewijs met betrekking tot de uitsluitingsgronden én met betrekking tot de selectiecriteria (zie Bijlage 4);
- c) Indien van toepassing: verbintenis van onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver beroep doet in het kader van het voldoen aan de selectiecriteria;
- d) Indien van toepassing: ingevuld Document Voorlopig Bewijs voor de onderaannemers of andere entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver zich beroept, en voor alle deelnemers aan de combinatie zonder rechtspersoonlijkheid;
- e) Inzake uitsluitingsgronden:
 - uittreksel uit het strafregister van max. 6 maanden oud voor elk van de verplicht betrokken partijen op naam van vennootschap alsook op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of

daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;

- desgevallend: attest inzake sociale zekerheid van de Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie;

f) Inzake economische en financiële draagkracht:

- Beschrijving van de bekwaamheid;
- Berekening ratio's (zie Bijlage 2) + jaarrekeningen van laatste drie boekjaren;
- Passende bankverklaring (zie Bijlage 3);

g) Inzake technische draagkracht:

- Referenties + eventueel attesten van goede uitvoering per perceel;

h) Een uitgewerkt plan van aanpak met betrekking tot de uitbating van het restaurant;

i) Een uitgewerkt plan van aanpak met betrekking tot de uitbreiding van het restaurant naar de evenementenzaal en de aangeboden catering;

j) Een beschrijvende nota over de uitstraling, inrichting en uitrusting van het restaurant en de aansluiting van het restaurant in haar geheel op de

rest van het Casinogebouw, met inbegrip van renderings, afbeeldingen, plannen;

k) Opmerkingen op het model van huurovereenkomst (zie Bijlage 9);

l) Attest verplichte toelichtingsvergadering (zie Bijlage 11).

40. De gegevens dienen in de Offerte door middel van tabbladen of anderszins eenduidig van elkaar te worden onderscheiden. De op te geven informatie moet op een bondige en duidelijke manier worden gestructureerd.

De Aanbesteder behoudt zich het recht voor om van een Inschrijver nadere aanvulling of verduidelijking ten aanzien van de door hem ingediende stukken te verlangen zowel tijdens de Offertefase als tijdens de onderhandelingen.

De Aanbesteder nodigt de Inschrijvers uit om bovenvermelde documenten te ondersteunen door bijv. 3D-beelden, digitale visualisatie e.d.

4.2 Ondertekening van de Offerte

41. De Offerte moet rechtsgeldig globaal elektronisch worden ondertekend.

Bij indiening van de Offerte via e-Tendering zal de ondertekening de vorm moeten aannemen van een gekwalificeerde elektronische handtekening op het indieningsrapport. Deze moet uitgaan van een bevoegd persoon (of personen).

Meer informatie kan u terugvinden in de handleiding e-Tendering via <https://www.publicprocurement.be/nl/documents>.

5 OVERIGE CONTRACTUELE BEPALINGEN

5.1 Uitvoeringstermijn verdere afwerking restaurant

42. Het restaurant zal uiterlijk 3 maanden voor de voorlopige oplevering van het Casinogebouw ter beschikking worden gesteld aan de restaurantuitbater in casco+. De restaurantuitbater zal het restaurant verder dienen af te werken binnen de voormelde termijn van maximaal 3 maanden.

43. Hiervoor moet de restaurantuitbater tijdig zelf de nodige afspraken maken met ontwikkelaar Ciril zoals bepaald in deze gunningsleidraad. Hiertoe zal de restaurantuitbater met de ontwikkelaar Ciril een bindende timing en de wijze van terbeschikkingstelling van het restaurant overeenkomen teneinde de verdere afwerking door zijn aannemers mogelijk te maken.

5.2 Waarborg

44. Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen geldt het bedrag dat gelijkstaat aan drie maanden huur met dien verstande dat het drie maanden betreft van de huur aangeboden in jaar 11 .

De waarborg wordt volledig vrijgegeven na de beëindiging van de concessie, tenzij er redenen zouden zijn om de waarborg in te houden zoals compensatie van de door de restaurantuitbater verschuldigde sommen of in geval van verbreking van de concessie om reden van contractuele tekortkoming in hoofde van de restaurantuitbater.

De waarborg moet gesteld worden binnen 30 kalenderdagen volgend op de dag van de ondertekening van de huurovereenkomst onder de vorm van

een abstracte en op éénzijdig verzoek afroepbare bankwaarborg onder Belgisch recht. De bankwaarborg moet overhandigd worden aan de Gemeente Middelkerke.

5.3 Werf

45. De restaurantuitbater zal voldoende overleg plegen met de ontwikkelaar Ciril of zijn aangeduide verantwoordelijke over de verdere afwerking van het restaurant. Hij dient hiertoe de nodige initiatieven te nemen.

De restaurantuitbater zal deelnemen aan de vergaderingen bepaald in deze gunningsleidraad.

5.4 Opvolging

46. De persoon die de functie vervult van uniek aanspreekpunt treedt op als dagelijks aanspreekpunt van de Aanbesteder en de ontwikkelaar Ciril.

Tijdens de duur van de werf zullen de normale werfvergaderingen worden georganiseerd. De best geplaatste inschrijver zal hierop tevens worden

uitgenodigd van zodra de werken aan het restaurant zijn aangevat. De documenten en plannen worden steeds digitaal ter beschikking gesteld.

Daarnaast zullen periodiek ook overlegvergaderingen worden georganiseerd naar aanleiding van de stuurgroepvergaderingen met de ontwikkelaar waarin alle niet zuiver bouwtechnische aspecten worden besproken, waaronder de voortgang van de werf, eventuele min- en meerwerken, communicatie, tijdelijke verkeerssituaties, optimalisatie van de binneninrichting van het Casinogebouw e.d. De persoon die de functie van uniek aanspreekpunt opneemt, dient deze overlegvergaderingen op te volgen en in te staan voor de verslaggeving.

De best geplaatste inschrijver stelt alle documentatie, plannen, vergunningen e.d. digitaal ter beschikking op een elektronisch platform bijv. Bricsys.

5.5 Voorlopige oplevering

47. Er zal een voorlopige oplevering plaatsvinden dewelke betrekking heeft op het gehele gebouw. Op het moment van de voorlopige oplevering dient het restaurant volledig klaar te zijn. Dit betreft de

verantwoordelijkheid van de restaurantuitbater samen met de ontwikkelaar Ciril.

De Aanbesteder kan de voorlopige oplevering weigeren overeenkomstig de bepalingen van het gemene recht. Tekortkomingen aan de veiligheid of gebreken die een normale werking van het Casinogebouw onmogelijk maken, zijn steeds een grond tot weigering.

Het goedgekeurde postinterventiedossier met inbegrip van het as-buildossier dient bij de voorlopige oplevering overhandigd te worden zowel in hardcopy als digitale versie. Er kan geen voorlopige oplevering plaatsvinden zonder postinterventiedossier met inbegrip van het as-buildossier.

De termijn van voorlopige oplevering wordt van 15 op 30 kalenderdagen gebracht.

5.6 Definitieve oplevering

48. De definitieve oplevering zal ten vroegste twee jaar na de voorlopige oplevering plaatsvinden. Er kan geen stilzwijgende definitieve oplevering plaatsvinden.

De termijn van de definitieve oplevering wordt van 15 op 30 kalenderdagen gebracht.

5.7 Bevoegde rechtbanken

49. De Rechtbanken van West-Vlaanderen, afdeling Brugge zijn bevoegd. Het Belgisch recht is van toepassing.

Behoudens in kort geding, is een vordering in rechte enkel mogelijk indien de Aanbesteder en de best geplaatste inschrijver getracht hebben tot een minnelijke regeling te komen. De meest gerede partij nodigt hiertoe de andere partij uit tot een overleg.

6 UITSLUITINGSGRONDEN

50. De inschrijver mag zich niet in één van de in de artikelen 50 tot en met 52 van de Concessiewet bedoelde situaties bevinden. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden en de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden en de facultatieve uitsluitingsgronden.

Indien een verplichte of facultatieve uitsluitingsgrond van toepassing is op de inschrijver mag overeenkomstig artikel 53 van de Concessiewet de betreffende partij bewijzen dat de corrigerende maatregelen die hij heeft genomen voldoende zijn om zijn betrouwbaarheid aan te tonen ondanks de toepasselijke uitsluitingsgrond. Als de Aanbesteder dat bewijs toereikend acht, wordt de betrokken inschrijver niet uitgesloten van de plaatsingsprocedure.

Deze bepaling is individueel van toepassing op de deelnemers die samen als combinatie een Offerte indienen, alsook op entiteiten op wiens draagkracht de inschrijver een beroep doet met het oog op het voldoen aan de eisen inzake kwalitatieve selectie.

De verplichte uitsluitingsgronden zijn ook van toepassing in hoofde van personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben.

Bewijsmiddelen:

51. De inschrijver legt een ingevuld Document van Voorlopig Bewijs (afgekort “DVB”) (zie Bijlage 4) voor als verklaring op eer dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is of een corrigerende maatregel werd genomen en voldaan is aan de betrokken selectievoorwaarden.

Eventuele corrigerende maatregelen worden vermeld op dit DVB.

De inschrijver dient tevens volgende documenten toe te voegen:

- *de Belgische inschrijver*: een uittreksel uit het strafregister dat maximaal 6 maand oud is op het uiterste tijdstip van ontvangst van de Offerte op naam van de vennootschap alsook op naam van de personen die lid zijn van het bestuurs-, leidinggevend of

toezichthoudend orgaan van de inschrijver of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid hebben;

- *de Belgische inschrijver die personeel tewerkstelt dat onderworpen is aan de sociale zekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie*: een recent attest uitgereikt door de bevoegde buitenlandse overheid waarin bevestigd wordt dat hij voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor sociale zekerheid overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is;
- *de buitenlandse inschrijver*: uittreksel uit het strafregister, certificaten inzake fiscale en sociale schulden, en een certificaat inzake niet-faling. Wanneer een document of certificaat niet wordt uitgereikt in het betrokken land of dit niet afdoend voor alle uitsluitingsgronden het nodige bewijs levert, kan ter vervanging een verklaring onder eed toegevoegd worden, of in landen waar dit niet voorzien is, een plechtige verklaring van de betrokkene voor een bevoegde rechterlijke of administratieve instantie, notaris of bevoegde beroepsorganisatie van het land van herkomst of van het land waar de ondernemer gevestigd is.

De voormelde documenten worden ingediend per lid van de combinatie van deelnemers, alsook voor elke onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan. In geval van beroep op een onderaannemer of andere entiteit op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan, wordt door de derde of onderaannemer tevens het deel A van het DVB voorgelegd.

7 KWALITATIEVE SELECTIECRITERIA

7.1 Financiële en economische draagkracht

52. De inschrijver dient te beschikken over een voldoende financiële en economische draagkracht om de opdracht uit te voeren.

De financiële en economische draagkracht (artikel 48 Concessiewet) moet door de inschrijver worden bewezen aan de hand van twee selectiecriteria:

- a) passende bankverklaring;
- b) voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren.

De inschrijver moet aantonen dat hij aan deze criteria voldoet zoals hierna verder bepaald.

Passende bankverklaring

53. De inschrijver voegt een verklaring toe van een kredietinstelling onderworpen aan het toezicht van de Nationale Bank van België of aan een gelijkaardige toezichthouder in één van de EU-lidstaten waarin de kredietinstelling verklaart dat de betrokken persoon bij haar cliënt is en dit tot tevredenheid van de kredietinstelling.

Deze verklaring moet in het Nederlands zijn opgesteld én mag maximaal drie maanden oud zijn. Indien de verklaring in een andere taal is opgesteld, wordt een beëdigde vertaling toegevoegd. Het model gevoegd als Bijlage 3 wordt verplicht gevolgd.

Voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit om de opdracht te kunnen uitvoeren.

54. De inschrijver moet zich in een normale financiële toestand bevinden waardoor hij in staat is deze opdracht tot een goed einde te kunnen brengen.

De inschrijver moet hiertoe de financiële ratio's berekenen aan de hand van de jaarrekeningen van de laatste drie (3) jaren.

Deze jaarrekeningen moeten worden toegevoegd. De ratio's en financiële gegevens staan vermeld in Bijlage 2.

Zij betreffen onder meer:

- Voor de solvabiliteit zal minstens de ratio van de “algemene schuldgraad” worden gehanteerd (vreemd vermogen / totaal vermogen);
- Voor de liquiditeit zal minstens de ratio “liquiditeit in enge zin” worden gehanteerd (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar);
- Voor de rendabiliteit zal minstens de ratio “brutorendabiliteit van het eigen vermogen na belastingen” worden gehanteerd (cash-flow na belastingen / eigen vermogen).

Doelstelling van de controle: deze ratio's mogen niet wijzen op een risico op discontinuïteit van de inschrijver.

De inschrijver mag bijkomende informatie verstrekken door bijvoorbeeld te wijzen op een garantie van de moedervennootschap bij de bepaling van de solvabiliteit.

In elk geval kan enkel rekening worden gehouden met bijkomende informatie indien deze wordt gestaafd met bewijsstukken waaruit een afdwingbare en onvoorwaardelijke verbintenis van de betrokken vennootschap blijkt én wordt aangetoond dat de vennootschap zelf voldoende solvabel is.

De Aanbesteder heeft het recht ook andere ratio's te bepalen en de ratio's te herberekenen door correcties uit te voeren op de gegevens in de jaarrekeningen. De Aanbesteder kan ook rekening houden met de omzet, balanstotaal, verklaringen van de bedrijfsrevisor ...

De inschrijver moet Bijlage 2 invullen en toevoegen aan de Offerte met inbegrip van de jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren. De

berekening van de ratio's en de gevraagde gegevens moeten worden geattesteerd door een interne/externe accountant/boekhouder of een bedrijfsrevisor.

7.2 Technische draagkracht

55. De technische draagkracht wordt beoordeeld aan de hand van enerzijds de bekwaamheid om de opdracht uit te voeren én anderzijds de relevante ervaring.

Bekwaamheid

56. De inschrijver voegt een korte bedrijfspresentatie toe met een lijst van het inzetbaar personeel met hun bekwaamheden en een lijst van het inzetbaar eigen materieel.

Hieruit moet blijken dat de inschrijver over de nodige bekwaamheid beschikt om de opdracht tot een goed einde te brengen.

De inschrijver geeft een voorstelling van het volledige team die invulling zal geven aan deze concessie. De voorstelling bevat de volgende onderdelen:

- Opgave van de naam en het CV van de verantwoordelijke (met plaatsvervanger) die het project zal leiden, met vermelding van de ervaring en de referenties van deze persoon. Uit het CV moet blijken dat de betrokkene voldoende bekwaam is een restaurant van dergelijke omvang op te zetten en uit te baten;
- Opgave van de naam + CV van de persoon die de inrichting van het restaurant zal ontwerpen en de inrichting opvolgen (bv. architect, binnenhuisarchitect, studie bureau);
- Opgave van de naam en het CV van andere leden die het team zullen vervolledigen;
- Een organigram van het volledige team.

Ervaring

57. De inschrijver moet ervaring aantonen aan de hand van volgende referenties (cumulatief):

- Eén referentie van de uitbating van een klassevolle horecazaak;
- Twee referenties van cateringactiviteiten met een capaciteit van minstens 150 personen.

De referenties moeten opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5 waarbij de inschrijver uitdrukkelijk aangeeft op welke activiteit de referentie betrekking heeft.

Er wordt dus van de inschrijvers verwacht dat zij goed overwegen welke relevante referentie(s) worden meegedeeld. Zoals verder wordt uiteengezet, zijn deze essentieel voor de selectie. Deze referenties moeten verplicht opgemaakt worden aan de hand van het model in bijlage 5.

Indien geen referenties worden meegedeeld dan kan de inschrijver niet worden geselecteerd. Indien er meer dan drie (3) referenties worden ingediend, worden enkel de drie (3) eerste in aanmerking genomen doch het groter aantal zal beschouwd worden als een negatief element in de beoordeling. In geval van een gelijke score zal de inschrijver die zich gehouden heeft aan het aantal van drie (3) de voorkeur krijgen op de inschrijver die er meer heeft toegevoegd.

Enkel referenties dewelke in uitvoering zijn of in de laatste 5 jaar werden geëxploiteerd, komen in aanmerking als referenties. Indien referenties van

meer dan 5 jaar geleden worden gevoegd, worden deze referenties als onbestaand beschouwd wat tot niet-selectie leidt.

Attesten van goede uitvoering zijn een pluspunt doch niet strikt vereist.

Draagkracht van andere entiteiten

58. Om te voldoen aan de voorwaarden inzake technische draagkracht kan een inschrijver steunen op de draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische aard van zijn banden met die entiteiten.

In dat geval moet hij het bewijs overmaken dat hij daartoe gedurende de duur van de concessieovereenkomst zal kunnen beschikken over de nodige middelen, bijvoorbeeld door overlegging van een door deze entiteiten aangegane verbintenis.

Voor elke entiteit waarop de inschrijver zich beroept, moet tevens aangetoond worden dat die zich niet bevindt in één van de voormelde uitsluitingsgronden (zie hoger).

8 GUNNINGSCRITERIA

59. De Offertes van de Inschrijvers die voldoen aan de voorwaarden inzake het toegangsrecht én de kwalitatieve selectie, zullen worden beoordeeld aan de hand van de volgende gunningscriteria:

8.1 Eerste gunningscriterium: Huurvergoeding (40 punten)

60. De huurvergoeding die zal beoordeeld worden betreft de jaarlijkse huurvergoeding zoals opgenomen op het offerteformulier. Het dient een vast bedrag per jaar te zijn dus niet afhankelijk van een bepaalde omzet. Een eventuele bonus bij het overschrijden van een bepaalde omzet zal met de weerhouden inschrijver worden onderhandeld doch wordt niet mee beoordeeld.

De door de inschrijver geboden jaarlijkse huurvergoeding zal minimaal 40.000,00 Euro dienen te bedragen. Een offerte dewelke een jaarlijkse huurvergoeding bevat minder dan 40.000,00 Euro zal worden geweerd als zijnde substantieel onregelmatig.

De jaarlijkse huurvergoeding zal trimestrieel én op voorhand dienen voldaan te worden aan de Aanbesteder telkens voor 1/4. De

huurvergoeding mag variëren in de tijd. De eerste 10 jaar mag een verschillende huurvergoeding per jaar worden aangeboden waarbij de vergoeding elk jaar anders mag zijn. De vergoeding gedurende de eerste 10 jaar mag ook nooit minder dan 40.000,00 Euro per jaar bedragen. Vanaf jaar 11 tot en met jaar 30 blijft de huurvergoeding constant. De huurvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex met als basisindex de maand van de offerte, zijnde maart 2023. De eerste indexatie vindt plaats bij de aanvang van de huur en vervolgens jaarlijks.

In Bijlage I (Offerteformulier) dient per jaar aangegeven te worden welke huurvergoeding zal betaald worden, doch zonder rekening te houden met de indexering en de BTW. Deze huurvergoeding mag niet minder bedragen dan 40.000,00 Euro op straffe van substantiële onregelmatigheid.

De som over de 30 jaar zoals opgenomen op het offerteformulier wordt beoordeeld in dit gunningscriterium. Hierbij moet geen rekening worden gehouden met indexering. Voor elk jaar moet een nominaal bedrag worden opgegeven.

De Offerte met de hoogste som van de jaarlijkse huurvergoedingen (excl. BTW) verkrijgt het maximum van de punten, zijnde 40 punten. De andere Inschrijvers verkrijgen een score op basis van de volgende formule:

X_0 = de totale som over de 30 jaar van de door de Inschrijver geboden huurvergoedingen, excl. BTW.

X_1 = de hoogste geboden som over de 30 jaar van jaarlijkse huurvergoedingen, excl. BTW.

$$Score = \left[\frac{(X_0 - [(X_1 - X_0)])}{X_0} \right] \times 40$$

Het procentuele verschil tussen huurvergoedingen leidt hierdoor tot een gelijk procentueel verschil van het aantal punten. Een Inschrijver die een huurvergoeding indient die 10 % lager is, zal derhalve 10 % minder punten krijgen. Bij een score van 40 punten is dat $40 - 4 = 36$. Een negatieve score wordt herleid tot nul.

8.2 Tweede gunningscriterium: Plan van aanpak voor de uitbating van het restaurant (40 punten)

61. Dit gunningscriterium bestaat uit twee subgunningscriteria:

- Plan van aanpak met betrekking tot de uitbating van het restaurant en de uitbreiding van het restaurant naar de insteekverdieping van de evenementenzaal (20 punten);
- Plan van aanpak met betrekking tot de aangeboden catering in de evenementenzaal (20 punten).

8.2.1 Eerste subgunningscriterium: Plan van aanpak met betrekking tot de uitbating van het restaurant en de uitbreiding van het restaurant naar de insteekverdieping van de evenementenzaal (20 punten)

62. De Inschrijver voegt een nota toe aan zijn offerte waarin de Inschrijver het plan van aanpak uiteenzet met betrekking tot de uitbating van het restaurant en de uitbreiding van het restaurant naar de insteekverdieping van de evenementenzaal.

De dagen dat de evenementenzaal niet bezet is, krijgt de restaurantuitbater de mogelijkheid om zijn verbruiksruimte uit te breiden

met de insteekverdieping van de evenementenzaal tegen een vaste dagvergoeding zoals bepaald in het gebruiksreglement.

In zijn nota beschrijft de Inschrijver hoe hij ervoor zal zorgen dat het restaurant een aanvulling betekent op het reeds aanwezige aanbod binnen de Gemeente Middelkerke. Hierbij dient de Inschrijver tevens uiteen te zetten wat zijn visie is op de uitbreiding van zijn restaurant naar de insteekverdieping van de evenementenzaal om deze te gebruiken als uitbreiding van de verbruiksruimte van het restaurant, in lounge- of restaurantopstelling. De restaurantuitbater dient tevens rekening te houden met het feit dat het speelgedeelte van het Casino beschikt over een eigen restaurant. De Inschrijver zet uiteen in zijn plan van aanpak hoe hij het restaurant zal uitbouwen tot een succesvolle horecaonderneming binnen het reeds aanwezige aanbod in de Gemeente Middelkerke en het Casinogebouw zelf en hoe het zich hiervan zal onderscheiden. Hierbij geeft de Inschrijver bijkomend aan hoe hij zichtbaarheid zal geven aan het restaurant.

Bijkomend geeft de inschrijver in de nota inzicht in de vooropgestelde openingsuren en het aanbod in zijn restaurant. Het restaurant is tevens

voorzien van een uitgebreid terras met zicht op de zee en maximaal zonlicht. De Inschrijver wordt uitgenodigd om hier actief gebruik van te maken.

Er zal één gemotiveerde score worden toegekend. De Inschrijver met de score "zeer goed" bekommt 100 % van de punten; de Inschrijver met de score "goed" bekommt 75 % van de punten; de Inschrijver met de score "voldoende" bekommt 50 % van de punten; de Inschrijver met de score "slecht" bekommt 25 % van de punten én de Inschrijver met de score "zeer slecht" bekommt 0 % van de punten.

8.2.2 Tweede subgunningscriterium: Plan van aanpak met betrekking tot de aangeboden catering in de evenementenzaal (20 punten)

63. De Inschrijver voegt een nota toe aan zijn offerte waarin hij het plan van aanpak uiteenzet met betrekking tot de aangeboden catering in de evenementenzaal.

Zoals beschreven onder 1.2 zal de restaurantuitbater zijn diensten ter beschikking stellen voor de levering en bediening van drank en voeding in de evenementenzaal.

De Inschrijver dient inzicht te geven in het aanbod en de prijszetting van de levering en bediening van drank en voeding in de evenementenzaal. De inschrijver wordt hierbij uitgenodigd om verschillende voorbeeldformules concreet uit te werken waarbij deze zijn aangepast aan de verschillende profielen van de gebruikers van de evenementenzaal. Hierbij kan gedacht worden aan een receptie, galabals, walking dinner, trouwfeest, galadiner, bedrijfsseminarie, etc. Bijkomend zal de inschrijver hierbij inzicht geven in de gehanteerde prijzen voor de verschillende formules.

De door de Inschrijver gehanteerde prijzen voor de catering dienen te allen tijde marktconform te zijn. De Inschrijver dient hierbij rekening te houden met het feit dat de Aanbesteder zijn enige contractspartij is. De Inschrijver factureert aan de Aanbesteder, die op zijn beurt factureert aan de gebruiker van de evenementenzaal. Bij de facturatie aan de gebruiker van de evenementenzaal zal de Aanbesteder bovenop de prijzen van de Inschrijver een marge van 10 % voorzien. De inschrijver dient hiermee rekening te houden bij zijn prijszetting en bij de communicatie naar de gebruikers van de evenementenzaal over deze prijszetting.

Er zal één gemotiveerde score worden toegekend. De Inschrijver met de score "zeer goed" bekommt 100 % van de punten; de Inschrijver met de score "goed" bekommt 75 % van de punten; de Inschrijver met de score "voldoende" bekommt 50 % van de punten; de Inschrijver met de score "slecht" bekommt 25 % van de punten én de Inschrijver met de score "zeer slecht" bekommt 0 % van de punten.

8.3 Derde gunningscriterium: Uitstraling en uitrusting van het restaurant en de visuele aansluiting op de rest van het Casinogebouw (20 punten)

64. De Inschrijver voegt aan zijn offerte een nota toe waarin hij de inrichting en uitrusting van het restaurant beschrijft en hoe dit visueel aansluit bij de rest van het Casinogebouw. De Inschrijver beschikt over de nota architectuur en de nota technieken van het Casinogebouw en dient de inrichting en uitrusting van het restaurant hierop visueel te laten aansluiten.

De Aanbesteder heeft informatief een moodboard voor de inrichting van het restaurant bijgevoegd onder Bijlage 8.

De uitstraling en uitrusting van het ontwerp van het restaurant en de visuele aansluiting bij het Casinogebouw zullen worden beoordeeld aan de hand van de nota die de Inschrijver aan zijn Offerte toevoegt.

65. In deze nota zal de Inschrijver dieper ingaan op de uitstraling en uitrusting van het restaurant en de visuele aansluiting bij de rest van het Casinogebouw. Hierbij zal aandacht besteed dienen te worden aan de uiterlijke vormgeving en uitstraling van het restaurant, de afstemming qua uitstraling met de rest van het Casinogebouw, de interactie met en de beleving van het restaurant binnen het Casinogebouw in het algemeen. De Aanbesteder wenst hierbij te benadrukken dat de inrichting van het restaurant dient aan te sluiten bij het architecturaal hoogstaand kwalitatief beeldversterkend concept van het Casinogebouw.

66. Anderzijds zal de Inschrijver in de nota dieper ingaan op de functionaliteit van de indeling van het restaurant samen met de leesbaarheid van het restaurant voor de gebruikers.

De uitstraling van het restaurant in haar geheel, de visuele aansluiting en wisselwerking van het restaurant met de rest van het Casinogebouw en de functionaliteit van het restaurant zal in haar geheel worden beoordeeld.

De Offerte moet een beschrijving bevatten van de materialen en elementen waardoor invulling wordt gegeven aan het restaurant. De gekozen materialen en elementen moeten aansluiten bij de architecturale kwaliteit van het Casinogebouw en de projectsite en deze ondersteunen.

Voor dit gunningscriterium zal één gemotiveerde score worden toegekend.

De Inschrijver met de score "zeer goed" bekommt 100 % van de punten; de Inschrijver met de score "goed" bekommt 75 % van de punten; de Inschrijver met de score "voldoende" bekommt 50% van de punten; de Inschrijver met de score "slecht" bekommt 25 % van de punten én de Inschrijver met de score "zeer slecht" bekommt 0 % van de punten.

9 BIJLAGEN

1. Offerteformulier (bindend)
2. Financiële ratio's
3. Model van passende bankverklaring
4. Document van voorlopig bewijs
5. Model referentie
6. Nota Architectuur en Nota technieken (bindend)
7. Tekeningen gebouwdeel restaurant (bindend)
8. Moodboard (informatief)
9. Ontwerp van huurovereenkomst (informatief)
10. Bezettingsmogelijkheden evenementenzaal
11. Attest verplichte toelichtingsvergadering
12. Opsplitsen voorziene en te voorziene werken

OFFERTEFORMULIER

A. IDENTITEIT INSCHRIJVER

VUL NAAM IN + VENNOOTSCHAPSZETEL + KBO-NR. + NAAM VAN DE PERSOON DIE DE INSCHRIJVING ONDERTEKENT + BEWIJS VAN DIENS
HANDTEKENINGSBEVOEGDHEID

104/40

Hij dient een Offerte in voor de concessieopdracht (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking) met betrekking tot het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw.

Hij aanvaardt onvoorwaardelijk de voorwaarden van de opdrachtdocumenten.

Hij verklaart op eer dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake het toegangsrecht en zich derhalve niet bevindt in één van de uitsluitingscriteria zoals bepaald in het opdrachtdocument.

Hij betaalt de volgende jaarlijkse forfaitaire huurvergoeding (excl. BTW en indexering) voor de huur tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogegebouw in Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogegebouw:

Jaar	Totale huurvergoeding (€) – exclusief BTW en index
1 (verschillend toegelaten)	
2 (verschillend toegelaten)	
3 (verschillend toegelaten)	
4 (verschillend toegelaten)	
5 (verschillend toegelaten)	
6 (verschillend toegelaten)	
7 (verschillend toegelaten)	
8 (verschillend toegelaten)	
9 (verschillend toegelaten)	
10 (verschillend toegelaten)	
11 (vast)	
12 (vast)	
13 (vast)	

14 (vast)	
15 (vast)	
16 (vast)	
17 (vast)	
18 (vast)	
19 (vast)	
20 (vast)	
21 (vast)	
22 (vast)	
23 (vast)	
24 (vast)	
25 (vast)	
26 (vast)	
27 (vast)	
28 (vast)	
29 (vast)	
30 (vast)	
TOTAAL	

Zijnde in totaal over 30 jaar het bedrag van:

.....Euro, excl. BTW (in cijfers)

.....Euro, excl. BTW (in letters)

Bovenvermeld bedrag wordt beoordeeld bij het gunningscriterium huurvergoeding.

De functie van “uniek aanspreekpunt” (“SPOC”) gedurende de volledige huur zal worden waargenomen door:

.....

43/104

DATUM:

HANDTEKENING:

INSCHRIJVER

Naam + bevoegdheid

De ondertekenaars voegen de bewijsstukken toe dat zij gerechtigd zijn om de Offerte te ondertekenen (publicatie staatsblad, volmacht enz.).

**Het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het nieuw casinogebouw te Middelkerke, met
inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw**

Ref.nr. JAD/CAS/015

Inschrijver:

	Laatste Boekjaar	Voorlaatste Boekjaar	Boekjaar vóór het voorlaatste boekjaar
Jaartal			
Liquiditeit (vorderingen op ten hoogste één jaar & geldbeleggingen en liquide middelen / schulden op ten hoogste één jaar)			
Solvabiliteit (vreemd vermogen / totaal vermogen)			
Rendabiliteit (cash flow na belastingen / eigen vermogen)			
Balanstotaal			
Omzet			
Winst voor belastingen			

Geattesteerd door:

NAAM VAN DE INTERNE/EXTERNE ACCOUNTANT OF BEDRIJFSREVISOR + DATUM + HANDTEKENING

9.3 Bijlage 3 – Model van passende bankverklaring

Deze verklaring betreft de volgende concessieopdracht: Het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het nieuw casinogebouw te Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw.

Hierbij bevestigen wij U dat de (naam vennootschap) onze cliënt is sinds (datum).

Wat betreft de financiële relatie bank-client

De financiële relaties die wij onderhouden met (naam vennootschap) hebben tot op heden, (datum), beantwoord aan onze verwachtingen.

Op basis van de gegevens waarover onze bank vandaag beschikt hebben wij geen ongunstige elementen vastgesteld en de (naam vennootschap) heeft tot op heden, voor zover wij kunnen nagaan en met betrekking tot de ons gekende contracten en projecten, de financiële capaciteit gehad om de contracten of projecten uit te voeren die haar werden toegewezen.

De (naam vennootschap) geniet ons vertrouwen en

ofwel: onze bank stelt op dit ogenblik de volgende kredietlijnen ter beschikking van deze vennootschap (alleen vermelden met de voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de klant) :...

ofwel: onze bank stelt op dit ogenblik kredietlijnen ter beschikking van de vennootschap.

ofwel: onze bank is bereid eventuele kredietaanvragen of een aanvraag voor borgstelling met het oog op de uitvoering van de opdracht te onderzoeken.

ofwel: (geen van de drie voorafgaande verklaringen).

Deze verklaring houdt geen verbintenis in van onzentwege voor de toekomst en onze bank neemt dienaangaande geen enkele verantwoordelijkheid.

Wat betreft de notoriëteit van de cliënt

De (naam vennootschap) bekleedt een belangrijke plaats (ofwel: is actief) in de sector van (...). Tot op heden en voor zover we konden nagaan heeft ze een uitstekende (ofwel: goede) technische reputatie en is gebleken dat ze werd geleid door bekwame en achtbare personen. De bank kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor de juistheid en de volledigheid van haar verschaft informatie. De feiten die in de toekomst deze verklaring zouden beïnvloeden kunnen U niet automatisch worden medegedeeld.

47/104

Opgemaakt in op

Benaming bank, naam en titel ondertekenaar en handtekening

Verklaringen op erewoord betreffende de uitsluitingsgronden

Instructies

Deze bijlage is een verklaring op erewoord van de ondernemers die als voorlopig bewijs dient voor hun situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden bedoeld in de artikelen 50 tot 52 van de Wet Concessies .

Het gaat om een officiële verklaring waarin de ondernemer bevestigt dat hij zich niet in een van de situaties bevindt die moeten of kunnen leiden tot de uitsluiting van een ondernemer, in voorkomend geval naar de corrigerende maatregelen verwijst die hij heeft genomen en de elementen vermeldt die de Aanbestedende Overheid toelaten de verklaringen te controleren.

Deze bijlage ontslaat de ondernemers niet van de verplichting om de bewijsmiddelen te verstrekken bedoeld in artikel 35 van het KB Concessies.

Deze bijlage moet worden ingevuld door elke natuurlijke of rechtspersoon of elk openbaar lichaam, alsook door elk lid van een combinatie van deze personen of lichamen (met inbegrip van de tijdelijke samenwerkingsverbanden van ondernemingen), in het kader van hun deelname als inschrijver aan de plaatsingsprocedure van een concessie. Deze bijlage moet ook worden ingevuld door de derden op wier draagkracht een beroep wordt gedaan overeenkomstig artikel 49 van de Wet Concessies. In voorkomend geval geldt dit ook voor de voorgestelde onderaannemers op wier draagkracht geen beroep wordt gedaan voor de selectie.

Voor de toepassing van deze bijlage wijst de ondernemer dus de volgende personen aan:

- de kandidaat of inschrijver;
- elk lid van de combinatie wanneer de kandidaat of inschrijver een combinatie is;
- de derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden;
- de voorgestelde onderaannemers op wier draagkracht geen beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden.

Deze bijlage omvat de volgende delen:

- Deel I. Informatie over de plaatsingsprocedure van een concessie en de Aanbestedende Overheid.
- Deel II. Informatie over de ondernemer.
- Deel III. Uitsluitingsgronden:
 - A: Gronden betreffende strafrechtelijke veroordelingen (art. 50, § 1, van de Wet Concessies en artikel 31 van het KB Concessies).
 - B: Gronden betreffende de betaling van belastingen of sociale zekerheidsbijdragen (art. 51, § 1, van de Wet Concessies en artikel 32 van het KB Concessies).
 - C: Overige uitsluitingsgronden (art. 52 van de Wet Concessies)

DEEL I: INFORMATIE OVER DE PLAATSINGSPROCEDURE VAN EEN CONCESSIE EN DE AANBESTEDENDE OVERHEID

A. Informatie over de bekendmaking:

Verwijzing naar de relevante aankondiging in het Publicatieblad van de Europese Unie:

.....

Nummer ontvangen aankondiging:

.....

Nummer aankondiging in PB S:

.....

URL van het PB S:

.....

Verwijzing naar de relevante aankondiging in het Bulletin der Aanbestedingen:

.....

Nummer aankondiging in het Bulletin der Aanbestedingen:

.....

URL van het BDA:

.....

104/50

B. Identiteit van de Aanbestedende Overheid

Officiële naam:

.....

Land:

.....

C. Informatie over de plaatsingsprocedure

Titel:

.....

Korte beschrijving:

.....

Referentienummer van het dossier bij de Aanbestedende Overheid (indien van toepassing):

.....

DEEL II: INFORMATIE OVER DE ONDERNEMER

51/104

A. Informatie over de ondernemer

1. Identiteit

Naam of handelsnaam:

.....

Rechtsvorm (indien van toepassing):

.....

Adres van de woonplaats of van de maatschappelijke zetel:

Straat en nummer:

.....

Postcode:

.....

Stad:

.....

Land:

.....

Internetadres (indien van toepassing):

.....

Elektronisch adres:

.....

Telefoonnummer:

.....

Contactpersoon of -personen:

.....

BTW-nummer (indien van toepassing):

.....

Vermeld indien er geen BTW-nummer is, een ander nationaal identificatienummer, indien vereist en toepasselijk

Is de ondernemer een micro-, kleine of middelgrote onderneming? [28]

Ja / Neen

~~2. Voorbehouden concessies~~

~~—Alleen wanneer de concessie voorbehouden is: is de ondernemer een beschermde werkplaats, een "sociale onderneming" of zorgt hij voor de uitvoering van de concessie in het kader van programma's voor beschermde arbeid?~~

~~Ja / Neen~~

~~—Wat is het corresponderende percentage werknemers met een handicap of kansarme werknemers?~~

~~—Vermeld, indien vereist, of de betrokken werknemers behoren tot een of meer specifieke categorieën werknemers met een handicap of kansarme werknemers?~~

53/104

B. Combinatie van ondernemers

Neemt de ondernemer samen met anderen deel aan de plaatsingsprocedure van een concessie?

Ja / Neen

Zorg ervoor dat de andere betrokken partijen een afzonderlijke verklaring indienen.

Vermeld de rol van de ondernemer binnen de combinatie (leider, verantwoordelijk voor specifieke taken, enz.):

.....

Vermeld de identiteit van de andere ondernemers die gezamenlijk aan de plaatsingsprocedure van een concessie deelnemen:

.....

Indien van toepassing, de naam van de deelnemende combinatie:

.....

C. Informatie over het beroep op de draagkracht van andere entiteiten

Doet de ondernemer een beroep op de draagkracht van andere entiteiten om te voldoen aan de selectievoorwaarden van de concessiedocumenten?

Ja / Neen

Verstrek voor elk van de betrokken entiteiten een afzonderlijke verklaring met de informatie die wordt gevraagd in de afdelingen A en B van dit deel en deel

III. Deze verklaring moet door de betrokken entiteiten naar behoren worden ingevuld en ondertekend.

104/54

Opgemerkt wordt dat het daarbij ook gaat om niet rechtstreeks tot de onderneming van de ondernemer behorende technici of technische organen, in het bijzonder die welke belast zijn met de kwaliteitscontrole en, in het geval van concessies voor werken, de technici of technische organen die de ondernemer ter beschikking zullen staan om de werkzaamheden uit te voeren.

D. Informatie over de onderaannemers bedoeld in artikel 43 van het onderhavige besluit

Is de ondernemer van plan een gedeelte van de overeenkomst aan derden in onderaanneming te geven?

Ja / Neen

Zo ja, vermeld, voor zover bekend, over welke onderdelen van de concessie en welke onderaannemers het gaat:

.....

DEEL III: UITSLUITINGSGRONDEN

A. Gronden betreffende strafrechtelijke veroordelingen

Artikel 50 Wet Concessies, zoals uitgevoerd bij artikel 31 KB Concessies, bepaalt de volgende uitvoeringsgronden:

1. Deelname aan een criminele organisatie;

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor deelname aan een criminele organisatie, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

Deelname aan een criminele organisatie is gedefinieerd in artikel 324bis van het Strafwetboek en in artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van georganiseerde criminaliteit.

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

2. Omkoping

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor omkoping, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

.....

Omkoping is gedefinieerd in artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PB C 195 van 25.6.1997, blz. 1), in artikel 2, lid 1, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PB L 192 van 31.7.2003, blz. 54) en in de artikelen 246 en 250 van het Strafwetboek.

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Is de in dit punt opgenomen informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

3. Fraude

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor fraude, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

.....

Fraude is gedefinieerd in artikel 1 van de Overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Europese Gemeenschappen (PB C 316 van 27.11.1995, blz. 48).

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

4. Terroristische misdrijven, strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten of uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot van een dergelijk misdrijf of strafbaar feit:

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor een terroristisch misdrijf of strafbaar feit in verband met terroristische activiteiten, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

.....

Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 137 van het Strafwetboek en in de artikelen 1 en 3 van Kaderbesluit van de Raad van 13 juni 2002 inzake terrorismebestrijding (PB L 164 van 22.6.2002, blz. 3). Deze uitsluitingsgrond omvat ook uitlokking van, medeplichtigheid aan of poging tot het plegen van een strafbaar feit als bedoeld in artikel 4 van genoemd kaderbesluit.

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

Is de in dit punt opgenomen informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

61/104

5. Witwassen van geld of financiering van terrorisme;

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor witwassen van geld of financiering van terrorisme, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

.....

Witwassen van geld en financiering van terrorisme zijn gedefinieerd in artikel 5 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, alsook in artikel 1 van Richtlijn 2005/60/EG van het Europees Parlement en

de Raad van 26 oktober 2005 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme (PB L 309 van 25.11.2005, blz. 15).

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

Is de in dit punt opgenomen informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

6. Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel

Is de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, veroordeeld bij onherroepelijk vonnis voor kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel, welk vonnis niet later dan vijf jaar geleden is gewezen of dat expliciet een uitsluitingsperiode bevat die nog steeds van toepassing is?

.....

Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel zijn gedefinieerd in artikel 433quinquies van het Strafwetboek, alsook in artikel 2 van Richtlijn 2011/36/EU van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 inzake de voorkoming en bestrijding van mensenhandel en de bescherming van slachtoffers daarvan en ter vervanging van Kaderbesluit 2002/629/JBZ van de Raad (PB L 101 van 15.4.2011, blz. 1).

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de veroordeling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, duur van de uitsluitingsperiode:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

7. Het tewerkstellen van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen

Heeft de ondernemer zelf of iemand die lid is van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan of daarin vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid heeft, een inbreuk begaan die is vastgesteld door een administratieve of rechterlijke beslissing, met inbegrip van een in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde schriftelijke kennisgeving?

Uw antwoord:

Ja / Neen

Datum van de vaststelling:

.....

Reden:

.....

Identiteit van de veroordeelde persoon:

.....

Indien van toepassing, einddatum van de inbreuk:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

B. Gronden betreffende de betaling van belastingen of sociale zekerheidsbijdragen

1. Betaling van belastingen

Heeft de ondernemer, in voorkomend geval, zijn verplichtingen tot betaling van belastingen, in zijn land van vestiging en in België, geschonden?

.....

Voor in België gevestigde ondernemers worden, volgens de wet en het onderhavige besluit, de belastingen ten aanzien van de FOD Financiën in aanmerking genomen.

Wordt beschouwd als zijnde in orde met de betaling van zijn belastingen, de ondernemer die:

1° een belastingschuld heeft die niet hoger is dan 3000 euro; of

2° kan aantonen dat hij op een aanbestedende overheid of een overheidsbedrijf een of meer schuldvorderingen bezit die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn. Deze schuldvorderingen moeten ten minste gelijk zijn aan zijn fiscale schuld, verminderd met 3000 euro.

Uw antwoord?

Ja / Neen

Betrokken land of lidstaat:

.....

Om welk bedrag gaat het?

.....

Is de niet-nakoming van deze verplichtingen vastgesteld met andere middelen dan een rechterlijke of administratieve beslissing?

Ja / Neen

Deel mee of de beslissing onherroepelijk en bindend was, indien de niet-nakoming van deze verplichtingen is vastgesteld door middel van een rechterlijke of administratieve beslissing.

Ja / Neen

Vermeld de datum van het vonnis of van de beslissing:

.....

Is de ondernemer zijn verplichtingen nagekomen door de verschuldigde belastingen, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, te betalen of een bindende regeling tot betaling daarvan aan te gaan?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgeevende entiteit:

.....

2. Betaling van sociale zekerheidsbijdragen

Heeft de ondernemer, in voorkomend geval, zijn verplichtingen tot betaling van sociale zekerheidsbijdragen, in zijn land van vestiging en in België, geschonden?

.....

Voor ondernemers die personeel te werkstellen dat onderworpen is aan de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de sociale zekerheid der arbeiders worden, volgens de wet en het onderhavige besluit, de verplichtingen tot betaling van sociale bijdragen ten aanzien van de RSZ in aanmerking genomen.

Wordt beschouwd als zijnde in orde met de betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen, de ondernemer die:

1° een schuld aan bijdragen heeft die niet hoger is dan 3000 euro; of

2° kan aantonen dat hij op een aanbestedende overheid of een overheidsbedrijf een of meer schuldvorderingen bezit die zeker, opeisbaar en vrij van elke verbintenis tegenover derden zijn. Deze schuldvorderingen moeten ten minste gelijk zijn aan zijn schuld aan sociale bijdragen, verminderd met 3.000 euro.

Uw antwoord?

Ja / Neen

Betrokken land of lidstaat:

.....

Om welk bedrag gaat het?

.....

Is de niet-nakoming van deze verplichtingen vastgesteld met andere middelen dan een rechterlijke of administratieve beslissing?

Ja / Neen

Deel mee of de beslissing onherroepelijk en bindend was, indien de niet-nakoming van deze verplichtingen is vastgesteld door middel van een rechterlijke of administratieve beslissing.

Ja / Neen

Vermeld de datum van het vonnis of van de beslissing:

.....

Is de ondernemer zijn verplichtingen nagekomen door de verschuldigde sociale zekerheidsbijdragen, met inbegrip van lopende rente of boetes indien toepasselijk, te betalen of een bindende regeling tot betaling daarvan aan te gaan?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Is de in dit punt bedoelde informatie elektronisch beschikbaar?

Ja / Neen

URL:

.....

Code:

.....

Afgevende entiteit:

.....

C. Overige redenen

1. Niet-nakoming van de verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, voor zover hij weet, zijn verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht geschonden?

.....

De verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht uit hoofde van het recht van de Europese Unie, het nationaal recht, de collectieve arbeidsovereenkomsten of de bepalingen van internationaal milieu-, sociaal en arbeidsrecht vermeld in bijlage IV van de wet of in bijlage X van Richtlijn 2014/24/EU.

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Beschrijf deze maatregelen:

.....

2. Gevallen van insolventie

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, voor zover hij weet, zijn verplichtingen op het gebied van het milieu-, sociaal en arbeidsrecht geschonden?

.....

Verkeert de ondernemer in staat van faillissement of van vereffening, heeft hij zijn werkzaamheden gestaakt, ondergaat hij een gerechtelijke reorganisatie of heeft hij aangifte gedaan van zijn faillissement, is voor hem een procedure van vereffening of gerechtelijke reorganisatie aanhangig of verkeert hij in een vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure in andere nationale reglementeringen?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

3. Ernstige beroepsfout

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, een ernstige beroepsfout begaan, waardoor zijn integriteit in twijfel kan worden getrokken?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

4. Overeenkomsten met andere ondernemers teneinde de mededinging te vertekenen

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, handelingen gesteld, overeenkomsten gesloten of afspraken gemaakt teneinde de mededinging te vertekenen?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

5. Belangenconflict als gevolg van zijn deelname aan de plaatsingsprocedure van een concessie

Heeft de ondernemer weet van een huidig belangenconflict of van een belangenconflict dat de afgelopen drie jaar heeft plaatsgevonden?

.....

Het begrip belangenconflict beoogt iedere situatie waarin een bij de plaatsing of de uitvoering betrokken ambtenaar, openbare gezagsdrager of andere persoon die op welke wijze ook aan de Aanbestedende Overheid verbonden is, alsook elke persoon die bij de plaatsing of op het resultaat ervan invloed kan

hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks financiële, economische of andere persoonlijke belangen heeft die geacht kunnen worden hun onpartijdigheid en onafhankelijkheid bij de plaatsing of de uitvoering van de concessie in het gedrang te brengen.

Een belangenconflict wordt alleszins vermoed te bestaan:

1° zodra de ambtenaar, de openbare gezagsdrager of elke persoon die bij de plaatsing of op het resultaat ervan invloed kan hebben, bloed- of aanverwant is in de rechte lijn tot de derde graad en in de zijlijn tot de vierde graad van een van de kandidaten of inschrijvers of van iedere andere natuurlijke persoon die voor rekening van een van hen een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefent, dan wel wettelijk samenwoont met een van deze personen;

2° indien de ambtenaar, de openbare gezagsdrager of elke persoon die bij de plaatsing of op het resultaat ervan invloed kan hebben, zelf of via een tussenpersoon, eigenaar, mede-eigenaar of werkend vennoot van een van de kandiderende of inschrijvende ondernemingen is dan wel in rechte of in feite, zelf of desgevallend via een tussenpersoon, een vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid uitoefent.

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

.....

6. Rechtstreekse of onrechtstreekse betrokkenheid bij de voorbereiding van deze plaatsingsprocedure van een concessie

Heeft de ondernemer of een met hem verbonden onderneming, de afgelopen drie jaar, de Aanbestedende Overheid geadviseerd of is hij anderszins betrokken geweest bij de voorbereiding van de plaatsingsprocedure van een concessie?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

104/74

7. Aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen uit hoofde van de ondernemer

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, blij gegeven van aanzienlijke of voortdurende tekortkomingen bij de uitvoering van een essentiële verplichting tijdens een eerdere concessie of een eerdere overeenkomst met een aanbesteder, en heeft dit geleid tot de stopzetting van de concessie, schadevergoedingen, ambtshalve maatregelen of andere vergelijkbare sancties?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

8. Onrechtmatige beïnvloeding en vergelijkbare situaties

Heeft de ondernemer, de afgelopen drie jaar, getracht om het besluitvormingsproces van de Aanbestedende Overheid onrechtmatig te beïnvloeden, vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de plaatsingsprocedure van een concessie kan bezorgen of door nalatigheid misleidende informatie heeft verstrekt die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen inzake uitsluiting, selectie of gunning?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

75/104

9. Valse verklaringen

Bevindt de ondernemer zich in een van de volgende situaties of heeft hij zich, de afgelopen drie jaar, in een van deze situaties bevonden:

- a) hij heeft zich schuldig gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van informatie die nodig is voor de controle op het ontbreken van uitsluitingsgronden of de naleving van de selectievoorwaarden;
- b) hij heeft deze informatie achtergehouden;
- c) hij was niet in staat de vereiste bewijsstukken over te leggen?

Uw antwoord?

Ja / Neen

Vermeld:

.....

Hebt u corrigerende maatregelen genomen als bedoeld in artikel 53 van de wet om uw betrouwbaarheid aan te tonen?

Ja / Neen

Ondergetekenden verklaren op erewoord dat de door hen hiervoor in de delen II en III verstrekte informatie accuraat en correct is dat zij zich volledig bewust zijn van de gevolgen van het afleggen van een valse verklaring.

Ondergetekenden verklaren formeel desgevraagd en onverwijld de certificaten en andere bewijsstukken, als bedoeld in de regelgeving of in de concessiedocumenten, te kunnen overleggen.

Ondergetekenden stemmen er formeel mee in dat de Aanbestedende Overheid toegang krijgt tot stukken tot staving van de informatie die in deze verklaring is verstrekt.

Datum:

.....

Plaats:

.....

Naam:

.....

Functie:

.....

Verklaring op erewoord betreffende de selectievoorwaarden

Instructies

Deze bijlage is een verklaring op erewoord van de ondernemers die als voorlopig bewijs dient voor hun situatie met betrekking tot de selectievoorwaarden bedoeld in artikel 37 van het KB Concessies.

Het gaat om een officiële verklaring waarin de ondernemer:

- (i) bevestigt dat hij aan de selectievoorwaarden voldoet die de Aanbestedende Overheid in de concessieaankondiging heeft bepaald, en, bij procedures in twee fasen, dat hij aan de criteria voldoet voor de beperking van het aantal geselecteerde kandidaten die in de concessieaankondiging zijn bepaald; en
- (ii) alle informatie verstrekt die de Aanbestedende Overheid toelaat deze verklaringen te controleren via gratis beschikbare databanken.

Deze bijlage ontslaat de ondernemers niet van de verplichting om de door de Aanbestedende Overheid bepaalde bewijsmiddelen te verstrekken om na te gaan of ze aan de selectievoorwaarden voldoen.

Deze bijlage moet worden ingevuld door de inschrijvers. De ondertekening ervan gebeurt op een globale manier, t.t.z. door de ondertekening van het indieningsrapport.

A. Geschiktheid om de beroepsactiviteit uit te oefenen:

Nihil

B. Financiële en economische draagkracht:

.....

C. Technische bekwaamheid

.....

Ondergetekenden verklaren op erewoord dat de door hen hiervoor in de delen II en III verstrekte informatie accuraat en correct is dat zij zich volledig bewust zijn van de gevolgen van het afleggen van een valse verklaring.

Ondergetekenden verklaren formeel desgevraagd en onverwijld de certificaten en andere bewijsstukken, als bedoeld in de regelgeving of in de concessiedocumenten, te kunnen overleggen.

Ondergetekenden stemmen er formeel mee in dat de Aanbestedende Overheid toegang krijgt tot stukken tot staving van de informatie die in deze verklaring is verstrekt.

Datum, plaats:

Naam

Functie / hoedanigheid

9.5 Bijlage 5 – Model referentie

Het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het nieuw casinogebouw te Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw

Ref.nr. JD/CAS/015

PAGINA 1 – ALGEMENE GEGEVENS

(De onderstaande gegevens mogen aangevuld worden met één enkele foto op de eerste pagina. Op pagina's 2 en 3 mogen meerdere foto's, tekeningen, ... worden weergegeven. Er geldt een strikte beperking tot 3 pagina's. De rest wordt niet gelezen).

Deze referentie heeft betrekking op horecazaak / cateringactiviteiten (doorstrepen wat niet van toepassing is).

Naam van het project:

Naam van de Opdrachtgever + naam van de verantwoordelijke persoon:

Locatie:

Functie van het gebouw waarin de dienstverlening wordt uitgebraat :

Aard van de dienstverlening:

Plaats waar meer informatie kan gevonden worden over de referentie (website, boek, ...):

Relevantie van dit project voor onderhavige concessieopdracht:

Pagina 2 en 3 – VISUELE ONDERSTEUNING (foto's en/of tekeningen, rendering, ...)

104/82

9.6 Bijlage 6 – Nota Architectuur en Nota Technieken Casinogebouw (bindend)

9.7 Bijlage 7 – Tekeningen gebouwdeel restaurant (bindend)

9.8 Bijlage 8 – Moodboard (informatief)

GEMEENRECHTELIJKE HUUROVEREENKOMST

TUSSEN:

104/86

GEMEENTE MIDDELKERKE, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0207.495.668, met zetel gevestigd te 8430 Middelkerke, Spermaliestraat 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **XXX**

Hierna genoemd de "Gemeente Middelkerke" of de "Verhuurder"

EN:

XXXX, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer, met zetel gevestigd, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **XXX**

Hierna genoemd de "Huurder"

De Gemeente Middelkerke en XXXXX worden hierna individueel aangeduid als zijnde "Partij" en samen als de "Partijen".

WORDT UITEENGEZET HETGEEN VOLGT:

- A. De Verhuurder heeft een plaatsingsprocedure georganiseerd voor het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van catering in de evenementenzaal. Hiervoor heeft de Verhuurder een Gunningsleidraad (= bijlage 1) opgesteld.
- B. De Huurder heeft een Offerte (= bijlage 2) ingediend en deze Offerte werd als de meest voordelige beschouwd. De concessie werd gegund aan de Huurder. De wederzijdse rechten en plichten tussen enerzijds de Verhuurder en anderzijds de Huurder worden bepaald in onderhavige huurovereenkomst.
- C. Onderhavige huurovereenkomst is specifiek van toepassing op de restaurantfunctie in het nieuwe Casinogebouw te Middelkerke en heeft tot doel de rechten en verplichtingen met betrekking tot de verhuur hiervan tussen Partijen te regelen. Onderhavige huurovereenkomst heeft geen betrekking op de andere onderdelen van het Casinogebouw.
- D. Partijen kiezen uitdrukkelijk voor de toepassing van de BTW.

EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

ARTIKEL 1 VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

§1. De Verhuurder verhuurt aan de Huurder de ruimtes voorzien voor de restaurantfunctie in het nieuwe Casinogebouw te Middelkerke zoals beschreven in onderhavige huurovereenkomst en bijlagen.

Naast de vermelde huur heeft de onderhavige overeenkomst tevens betrekking op het tijdelijk gebruik van de evenementenzaal voor catering zoals beschreven in de Bijlage 5.

Onderhavige huurovereenkomst heeft betrekking op aan de Huurder ter beschikking gestelde ruimten met als oppervlakte (= benadering):

- XXX

De verhuurde oppervlakte bedraagt dus een totaal van ongeveer XXX en wordt verder aangeduid als het "Verhuurde Goed".

De Huurder, de restaurantgasten en het personeel zullen eveneens gebruik mogen maken van de gemeenschappelijke delen van het Casinogebouw ten einde de verhuurde oppervlaktes te kunnen bereiken.

De verhuurde oppervlaktes worden aangeduid op een plan opgenomen als bijlage 3.

104/88

§2. Het Verhuurde Goed wordt casco+ verhuurd aan de Huurder zoals beschreven in de Gunningsleidraad.

§3. De met deze overeenkomst gevestigde huur van het Verhuurde Goed door de Verhuurder aan de Huurder betreft een gemeenrechtelijke huur dewelke niet onderworpen is aan een specifieke regelgeving inzake handelshuur, woninghuur, pacht, etc.

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van recht en rechtsvordering om welke vordering in rechte ook in te leiden ten einde de gemeenrechtelijke huur te laten herkwalficeren in een andere rechtsfiguur waaronder handelshuur.

§4. Er worden geen (ondergrondse) parkeerplaatsen verhuurd. De restaurantgasten en personeelsleden kunnen wel betalend gebruik maken van de ondergrondse parking. Hiervoor moeten de nodige afspraken worden gemaakt met de exploitant van de ondergrondse parking.

§5. De Verhuurder en Huurder aanvaarden beiden hun wederzijdse rechten en verplichtingen bepaald in onderhavige huurovereenkomst.

ARTIKEL 2 BESTEMMING

§1. Het Verhuurde Goed wordt verhuurd teneinde door de Huurder te worden ingericht en vervolgens uitgebaat als restaurant conform de vereisten opgenomen in de Gunningsleidraad.

De Huurder verbindt zich ertoe om het Verhuurde Goed uit te baten als restaurant conform de bepalingen van de Gunningsleidraad én zijn Offerte. Een ander gebruik dan restaurant is niet toegelaten.

§2. Tijdens de duur van de huur baat de Huurder in eigen naam en voor eigen rekening het restaurant uit. Er is geen enkele tussenkomst van de Verhuurder voorzien met betrekking tot de uitbating.

§3. Tijdens de duur van de huur kan de Huurder ook de evenementenzaal tijdelijk gebruiken voor het verstrekken van catering zoals bepaald in Bijlage 5.

ARTIKEL 3 STAAT BIJ TERBESCHIKKINGSTELLING EN INRICHTING

§1. De Verhuurder verhuurt het restaurant casco+ aan de Huurder. Voor de precieze bepalingen wordt verwezen naar de Gunningsleidraad.

§2. De Huurder zal op eigen kosten de Verhuurde Goederen moeten afwerken en inrichten als restaurant conform het bepaalde in de Gunningsleidraad en zijn Offerte. Hiertoe werkt de Huurder samen met Ontwikkelaar Ciril en pleegt voldoende én tijdig overleg zodat alle inrichtingswerken gelijktijdig kunnen verlopen zonder elkaar te hinderen.

De terbeschikkingstelling van de Verhuurde Goederen voor deze inrichtingswerken zal plaatsvinden tijdens de bouw van het Casinogebouw. De Huurder zal de inrichtingswerken kunnen opstarten ten laatste op De inrichtingswerken moeten beëindigd zijn op datum van de voorlopige oplevering van het ganse Casinogebouw, zijnde Hierdoor beschikt de Huurder over een termijn van drie (3) maanden voor de inrichtingswerken. Indien de bouw van het Casinogebouw vertraging zou oplopen, worden deze data aangepast zodat de Huurder steeds over deze termijn beschikt. Geen enkele andere vergoeding is bij vertraging verschuldigd.

Indien de voorlopige oplevering moet worden uitgesteld om redenen dat de inrichting van de Verhuurde Goederen niet tijdig is afgewerkt door de Huurder, staat de Huurder in voor alle kosten en een boete van 500 euro per dag.

Tijdens de inrichtingswerken is de toegang kosteloos.

§3. Tussen Partijen zal voorafgaandelijk aan de terbeschikkingstelling een tegensprekelijke plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

§4. Op generlei wijze is er enige financiële tussenkomst van de Verhuurder voorzien.

§5. In geval de Huurder tijdens de looptijd van onderhavige huurovereenkomst bijkomende investeringen zou wensen te doen waarbij de inrichting van het restaurant zou worden aangepast ten opzichte van de door de Huurder ingediende Offerte dient de Huurder hiertoe steeds voorafgaand aan de uitvoering ervan het schriftelijk akkoord van de Verhuurder te verkrijgen. Partijen zullen in onderling overleg hierover de nodige afspraken maken.

ARTIKEL 4 DUUR VAN DE OVEREENKOMST EN OPZEGGING

§1. De duur van de huur bedraagt 30 jaar welke een aanvang neemt op de datum van de voorlopige oplevering om van rechtswege te eindigen de dag voorafgaandelijk aan de 31^{ste} verjaardag.

Partijen kunnen in onderling overleg betreffende overeenkomst verlengen.

§2. De huurovereenkomst kan bij verstrijking van elke periode van vijf (5) jaar door beide partijen vroegtijdig worden beëindigd middels opzegging door middel van een aangetekende brief, in acht genomen een opzegtermijn van 12 maanden.

In geval van voortijdige opzegging van de huur door de Verhuurder, mogelijk na elke periode van 5 jaar, zal de Verhuurder de de hierna vermelde vergoeding verschuldigd zijn als compensatie voor de nog openstaande afschrijvingskosten :

NADER UIT TE WERKEN TIJDENS ONDERHANDELINGEN

Deze inrichting wordt vervolgens eigendom van de Verhuurder.

In geval van voortijdige opzegging door de Huurder is de Verhuurder geen dergelijke vergoeding verschuldigd.

In geval van voortijdige opzegging na deze periode van 10 jaar zal de Verhuurder geen vergoeding verschuldigd zijn aan de Huurder, tenzij er in onderling akkoord tussen partijen vervangingsinvesteringen zou zijn uitgevoerd. In dergelijk geval zullen bijkomende afspraken worden gemaakt tussen Partijen.

§3. Partijen kunnen op elk ander ogenblik en bij onderling akkoord onderhavige overeenkomst beëindigen.

ARTIKEL 5 HUURPRIJS EN HUURWAARBORG

§1. De huurprijs betreft de volgende jaarlijkse en forfaitaire vergoeding excl. BTW:

Jaar 1:
Jaar 2:
Jaar 3:
Jaar 4:
Jaar 5:
Jaar 6:
Jaar 7:
Jaar 8;
Jaar 9:
Jaar 10:
Vanaf jaar 11 tot en met jaar 30:

104/92

De jaarlijkse huurvergoeding zal trimestrieel én op voorhand dienen voldaan te worden aan de Verhuurder telkens voor $\frac{1}{4}$ op de eerste bankwerkdag van het trimester. De Verhuurder deelt het rekeningnummer mee aan de Huurder.

§2. De huurvergoeding wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de gezondheidsindex met als basisindex de maand maart 2023.

Een eerste aanpassing vindt plaats op datum van de eerste huurbetaling. De aanpassing zal vervolgens éénmaal per jaar gebeuren op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing zal gebeuren op basis van de schommelingen van de gezondheidsindex. Deze aanpassing is gelijk aan het bedrag dat verkregen wordt door de toepassing van de hiernavolgende formule:

“Nieuwe huurprijs = basishuurprijs x nieuw indexcijfer/aanvangsindexcijfer”

Met:

- de basishuurprijs: de huurprijs die volgt uit de overeenkomst, met uitzondering van de kosten en lasten die uitdrukkelijk ten laste van de Huurder zijn gelegd;
- nieuw indexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst;
- aanvangsindexcijfer: het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober 2022.

Elke aanpassing van de huurprijs geschiedt van rechtswege, zonder dat de Verhuurder de Huurder daarvan in kennis moet stellen. Indien het nieuwe indexcijfer niet tijdig bekend is om de betaling van de huurprijs te laten plaatsvinden binnen de contractueel afgesproken periode, zal het verschil tussen de betaalde huurprijs en de overeenkomstig de hierboven vermelde aanpassingsformule verschuldigde huurprijs in meer of in min worden gebracht bij de daarop eerstvolgende betaling van de maandelijkse huurprijs. Van deze clausule zal van rechtswege slechts afgeweken worden voor zover een wettelijke reglementering zulke afwijking oplegt.

De eerste maand huur vanaf wanneer de eerste indexering zal worden toegepast is derhalve XXX.

§3. Wanneer de huurprijs of enig ander bedrag waartoe de Huurder krachtens deze overeenkomst gehouden is, niet op het voorziene tijdstip is betaald, heeft de Verhuurder van rechtswege en zonder ingebrekestelling, recht op een intrest, gelijk aan de wettelijke rentevoet verhoogd met 2% op jaarbasis.

§4. De Huurder stelt een huurwaarborg gelijk aan drie maanden huur (= één trimester) zoals aangeboden in jaar 11, zijnde een bedrag van Euro onder de vorm van een abstracte en op éénzijdig verzoek afroepbare bankwaarborg afgeleverd door XXX.

ARTIKEL 6 ONDERHOUD

§1. De Verhuurder staat tijdens de duur van de huur in voor het volledige onderhoud van het Verhuurde Goed zowel eigenaars- als huurdersonderhoud met uitzondering van het verhuurde casco waarvan het eigenaarsonderhoud behouden blijft bij de Verhuurder. Hij neemt hiervoor alle maatregelen en sluit de nodige onderhoudscontracten af die van een professionele Huurder mogen worden verwacht.

§2. Op het einde van de huur dient het Verhuurde Goed terug te worden afgeleverd aan de Verhuurder in een staat die voldoet aan de norm NEN 2797 conditiescore 3.

§3. Op het einde van de huur moet de Huurder de losstaande elementen en de meubels in het restaurantgedeelte op zijn kosten verwijderen. De vastzittende elementen moeten naar keuze van de Verhuurder kosteloos worden verwijderd dan wel kosteloos aan de Verhuurder worden overgedragen.

104/94

Indien de Huurder nalaat de losstaande elementen, meubels en vastzittende elementen in het restaurantgedeelte te verwijderen is de Verhuurder gerechtigd deze te verwijderen op kosten van de Huurder.

Deze paragraaf doet geen afbreuk aan het bepaalde in artikel 4 §2 die de situatie regelt indien de Verhuurder vervroegd opzegt.

§4. Partijen zullen ten laatste zes maanden voor het einde van de huur een rondgang maken om de toestand tegensprekelijk vast te stellen zodat de Huurder nog – indien noodzakelijk – de nodige aanpassingswerken kan uitvoeren. Tijdens deze rondgang zal bepaald worden welke elementen de Huurder dient te verwijderen en welke bewaard kunnen blijven.

§5. De Huurder staat in voor de gemeenschappelijke kosten aan de hand van de volgende verdeelsleutel

ARTIKEL 7 ONDERVERHURING EN OVERDRACHT VAN HUUR

§1. De Huurder dient dezelfde te blijven gedurende de ganse duur van de huur. Een overdracht of onderverhuring zijn enkel mogelijk mits voorafgaandelijk én schriftelijk akkoord van de Verhuurder én na voorlegging van het bewijs dat de overnemer over eenzelfde financiële draagkracht én ervaring beschikt. De overnemer dient zich tevens te houden aan de huurovereenkomst én de doelstelling van de Verhuurder bepaald in de Gunningsleidraad en de Offerte.

De Huurder zal in geval van voornemen tot onderverhuring of overdracht van de huur de Verhuurder onmiddellijk per aangetekende brief verwittigen. De aangetekende brief zal op straffe van nietigheid de tekst van het ontwerp van onderverhuring of overdracht bevatten.

§2. In geval van akkoord tussen Partijen wordt de overnemer van de huur de rechtstreekse Huurder van de Verhuurder. De Huurder blijft echter gehouden indien de overnemer zijn verplichtingen niet zou nakomen.

ARTIKEL 8 VERZEKERING

§1. De Huurder zal het Verhuurde Goed verzekeren tegen brand en aanverwante risico's als huurder én als eigenaar. Hierin moet de Verhuurder mee verzekerd zijn met inbegrip van afstand van verhaal. De Huurder zal ook de uitbating verzekeren met inbegrip van de activiteiten in de evenementenzaal waar hij bij betrokken is. De dekking moet voldoende zijn om het volledige risico te dekken. De polis is naar Belgisch recht en de Belgische rechtbanken zijn bevoegd.

De Huurder is gehouden een brandverzekering te nemen welke zal verzekeren zowel voor de directe materiële schade als voor elke gevolgschade. De Huurder zal tevens zijn inboedel verzekeren tegen diezelfde risico's. Deze verzekering zal tevens de aansprakelijkheid van de Verhuurder voor schade aan de inboedel dekken, met afstand van verhaal op de Huurder.

§2. In geval van een gemeenschappelijke polis voor het ganse Casinogebouw zal de Huurder zijn aandeel moeten betalen in functie van de oppervlakte van het restaurant in de totale oppervlakte van het Casinogebouw.

§3. De Huurder zal tevens een verzekering afsluiten voor zijn aansprakelijkheid als uitbater van de restaurantfunctie (arbeidsongevallen, objectieve aansprakelijkheid, ...). Hij draagt hier als enige de volle aansprakelijkheid en zal de Verhuurder steeds vrijwaren indien deze zou worden aangesproken door een derde.

§4. De Huurder bezorgt een kopie aan van de polissen aan de Verhuurder.

§5. De Verhuurder kan voorzien in een globale verzekering voor het ganse casinogebouw voor wat brand en aanverwante risico's betreft. In dat geval zal de Huurder zijn aandeel ten laste moeten nemen alsmede zelf nog een verzekering afsluiten voor de eigen inboedel.

ARTIKEL 9 ONTBINDING

§1. De huurovereenkomst wordt van rechtswege ontbonden in geval van een faillissement of vereffening van de Huurder.

§2. In geval deze huurovereenkomst vervroegd wordt ontbonden ten laste van de Huurder, zal deze aan de Verhuurder een forfaitaire schadevergoeding betalen van 12 maanden huur (zoals deze geldt in jaar 11), onverminderd de huur/bezettingsvergoeding en kosten voor elke maand tot de effectieve teruggave en onverminderd de kosten voortvloeiend uit de ontbinding zoals kosten voor de plaatsbeschrijving, ereloon makelaar, huurschade, etc. ...

§3. In geval van ontbinding gelden de bepalingen van artikel 6 §§2 en 3. De Verhuurder is nooit enige vergoeding verschuldigd aan de Huurder.

ARTIKEL 10 UITHANGBORDEN

Het plaatsen van uithangborden of andere elementen aan de gevel van het Casinogebouw is verboden. De Verhuurder voorziet in vermeldingsmogelijkheden op digitale borden in en rond het Casinogebouw.

ARTIKEL 11 OVERDRACHT VAN HET GOED

In geval van overdracht van het goed zal de nieuwe eigenaar onderhavige overeenkomst erkennen en naleven.

ARTIKEL 12 LASTEN

§1. De Huurder staat zelf in voor de betaling van de lasten van het Verhuurde Goed met betrekking tot water, elektriciteit, gas, telefoon, kabeltelevisie, radio, etc. De Huurder sluit zelf en in eigen naam de overeenkomsten met de nutsmaatschappijen af tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen.

§2. Met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten zal de Huurder hiervoor zorg dragen als een goede huisvader.

De kosten m.b.t. het gewone onderhoud van het voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gedeelte van het Casinogebouw zullen voor XXX % worden gedragen door de Huurder. Samen met de huurprijs zal de Huurder bij wijze van voorschot hiertoe telkens een bedrag overschrijven van XXX EUR op rekening van de Verhuurder.

De Verhuurder heeft het recht het saldo na definitieve afrekening van de jaarlijkse kosten te vorderen en de plicht het eventueel teveel betaalde terug te storten. Bovendien heeft hij het recht de voorschotten aan te passen in functie van de reële uitgaven van het voorgaande jaar.

§3. De Huurder neemt voor zijn rekening alle belastingen en heffingen (welke ook hun oorsprong zijn) waarmee het Verhuurde Goed wordt belast of zal worden belast met inbegrip van het aandeel in de onroerende voorheffing.

ARTIKEL 13 ONTEIGENING

De Huurder en de Verhuurder komen overeen om in geval van onteigening ten algemene nutte afstand te doen van eventuele vorderingen tegenover elkaar.

ARTIKEL 14 AUTHENTIEKE AKTE

§1. Partijen verbinden zich ertoe om onderhavige huurovereenkomst binnen de vier (4) maanden na ondertekening te laten opnemen in een authentieke akte.

De Verhuurder duidt notaris xxxx te xxx aan als notaris.

De Huurder duidt aan als notaris.

§2. De aktekosten, registratierechten, zegelrechten, ... en eventuele geldboetes wegens laattijdigheidskosten worden uitsluitend gedragen door de Huurder.

ARTIKEL 15 TOEPASSING VAN DE BTW

Verhuurder en Huurder verklaren gezamenlijk en uitdrukkelijk dat, vanaf de aanvangsdatum van de huurovereenkomst zij toepassing maken van de BTW-heffing, zodat de huurprijs aan BTW is onderworpen.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat dit geldt voor de gehele duur van de overeenkomst en haar eventuele verlengingen en dat zij hierop niet kunnen terugkomen voor het einde van de huur.

Partijen zullen ook nalaten om acties of beslissingen te nemen waardoor de toepassing van de BTW niet meer mogelijk is.

De huur is onderworpen aan het normale BTW-tarief. BTW zal geheven worden op de huur en op alle bijkomende kosten zoals gemeenschappelijke kosten, onroerende voorheffing,

ARTIKEL 16 SLOTBEPALINGEN

§1. Partijen kunnen wijzigingen aanbrengen aan onderhavige overeenkomst. Deze wijzigingen worden verplicht opgenomen in een bijlage welke voorafgaandelijk moet worden goedgekeurd door de Partijen. Behoudens een goedgekeurde en ondertekende bijlage kan de overeenkomst niet worden gewijzigd.

§2. Partijen zullen deze overeenkomst te goeder trouw uitvoeren.

§3. Deze overeenkomst is deelbaar. Een nietige bepaling leidt niet tot de nietigheid van de ganse overeenkomst. In voorkomend geval zullen Partijen te goeder trouw een rechtsgeldige clause onderhandelen die zo nauw mogelijk aansluit bij de oorspronkelijke doelstellingen van de Partijen.

§4. Geschillen tussen Partijen zullen in eerste instantie op een minnelijke wijze worden geregeld.

§5. Het Belgisch recht is van toepassing op onderhavige overeenkomst.

§6. De Nederlandstalige hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen, afdeling Brugge en de Vrederechter te Oostende zijn bevoegd voor conflicten.

ARTIKEL 17 BIJLAGEN

De volgende Bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1 Gunningsleidraad voor het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van de te voorziene catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw
- Bijlage 2 Offerte
- Bijlage 3 Plan met aanduiding van de Verhuurde Goederen.
- Bijlage 4 Bankwaarborg
- Bijlage 5 Afspraken gebruik evenementenzaal

In geval van tegenstrijdigheden geldt de volgende hiërarchie: de huurovereenkomst en dan de bijlagen. De bijlage 1 primeert op de bijlage 2.

*

*

*

Opgemaakt te XXX op XXX, in twee exemplaren waarbij elkaar Partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

DE GEMEENTE MIDDELKERKE - VERHUURDER

XXX – HUURDER

9.10 Bijlage 10 – Bezettingsmogelijkheden evenementenzaal (informatief)

9.11 Bijlage 11 – Attest verplichte toelichtingsvergadering

Opdracht: **Het verlenen van een concessie tot het exploiteren van een restaurant in het Nieuwe Casinogebouw in Middelkerke met inbegrip van het voorzien van catering in de evenementenzaal van het nieuwe Casinogebouw**

Plaatsingsprocedure: **Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking**

Ik, ondergetekende:

.....

afgevaardigde van de Gemeente Middelkerke, Spermaliestraat 1
verklaar dat:

.....

vertegenwoordiger van:

.....

heeft deelgenomen aan de toelichtingsvergadering, inclusief het onderdeel Vraag & Antwoord, met betrekking tot deze opdracht, om alle elementen te verifiëren, nodig om een Offerte op te kunnen stellen.

Ondertekening:

Voor de Inschrijver,

Voor de Gemeente Middelkerke,

Dit attest moet ingevuld en bij de Offerte gevoegd worden.

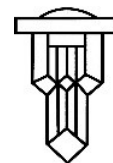
9.12 Bijlage 12 – Opsplitsing voorziene en te voorziene werken

COLOFON

Opdrachtnemer

Advocatenkantoor Dirk De Keuster bvba

Dirk De Keuster, Uschi Steurs, Rudi Neyrinck, Jo D'Haese en Patrick Vandevelde



Opdrachtgever

Gemeente Middelkerke



Leidend Ambtenaar

Sander Vrombaut

Datum

11 januari 2023