

Zorggerelateerde faciliteiten AZ Groeninge: handelsruimten campus kennedylaan

I. Algemene informatie

Het gaat om de exploitatie van 2 handelsruimten in:

Algemeen Ziekenhuis Groeninge

President Kennedylaan 4

8500 Kortrijk

Als enige algemeen ziekenhuis van Kortrijk telt AZ Groeninge momenteel zo'n 1100 bedden en stelt het meer dan 2600 personeelsleden te werk. Circa 220 ziekenhuisartsen oefenen er hun medische activiteit uit. Hiermee is AZ Groeninge een van de grotere ziekenhuizen van Vlaanderen.

Momenteel heeft AZ Groeninge 4 campussen. In april 2010 betrokken we het eerste deel van ons nieuwe ziekenhuis aan de Kennedylaan. Het gebouw in de Kennedylaan is de eerste 'bouwstap' van een volledig nieuwbouw ziekenhuis. In de eerste fase verhuisden gastro-enterologie, neurologie, dermatologie, gynaecologie, abdominale heelkunde, plastische heelkunde, neus-keel-oorziekten, oogziekten, stomatologie, verloskunde, kraamafdeling, pediatrie, neonatologie, intensieve zorg, heelkundig dagziekenhuis, inwendig dagziekenhuis, kinderdagziekenhuis, operatiekwartier en bestaat het ziekenhuis uit 390 bedden. Er zijn ook meer dan 120.000 consultaties en 29.000 dagopnames per jaar. In volgende 'bouwstappen' zal huidige nieuwbouw verder worden uitgebreid met bijkomende blokken en vleugels. Tegen 2016 moet dit gebouw af zijn en komt het gros van de diensten er samen.



De bedden capaciteit in fase 1 is als volgt opgedeeld (indicatief en geen verbintenis).

C-bedden	90
D-bedden	120
Materniteit	48
Pediatrie	48
Intensieve zorgen	9
Chirurgisch dagziekenhuis	30
Pediatriesch dagziekenhuis	15
<u>Inwendig dagziekenhuis</u>	<u>30</u>
Totaal fase 1	390

De mogelijke klantenstromen zien er als volgt uit (indicatief en geen verbintenis).

<i>1. Patiënten</i>	<i>werkdag</i>	<i>zaterdag</i>	<i>zondag</i>
opnamen klassieke hospitalisatie	277	237	221
daghospitalisatie (6.30 - 18.30u)	110	0	0
raadplegingen (8-20h)	430	40	0
totaal	817	277	221

<i>2. Bezoekers</i>	<i>werkdag</i>	<i>zaterdag</i>	<i>zondag</i>
totaal	1.330	1.138	1.061

Het gemiddeld aantal bezoekers per patiënt per ligdag is 4,8.

(bron: AZ Groeninge en bouwmaatstaven zorgsector in NL)

<i>3. Artsen en medewerkers</i>	<i>werkdag</i>	<i>zaterdag</i>	<i>zondag</i>
artsen + stagiairs geneeskunde	99	37	37
paramedici	38	9	9
verpleging + stagiairs verpleegkunde	302	233	233
administratie	35	9	9
technisch	70	17	17
vrijwilligers	28	10	10
andere	50	19	19
totaal	623	335	335

	<i>werkdag</i>	<i>zaterdag</i>	<i>zondag</i>
Totaal aantal aanwezige personen	2.770	1.770	1.637

II. Voorwerp van de opdracht

II.1. Beschikbare infrastructuur

AZ Groeninge stelt 2 ruimten met een oppervlakte van 30m² en 58m² ter beschikking. Er is ook 116 m² circulatieruimte, die echter niet ingenomen mag worden (zie grondplan in bijlage). Het gaat om de ruimte op het gelijkvloers, rechts van de inkomhal. Op deze plaats bevinden zich ook de parkeerautomaat en betalingsautomaat.

De ruimten kunnen casco ter beschikking gesteld worden. U kunt evenwel tijdens de uitwerking van uw aanbieding ook contact nemen om aan te geven dat u interesse hebt in een eventuele overname van een deel van de bestaande inrichting. De ruimten dienen hedendaags te worden ingericht. De uitstraling van de ruimte moet zoveel mogelijk geïntegreerd zijn in de onmiddellijke omgeving van de gelijkvloerse verdiepingen. De inplanting van het interieur met de respectievelijke productassortimenten dient op een plan (voorontwerp) te worden ingetekend. Dit voorontwerp zal de exploitant verder afstemmen met het ontwerpteam van AZ Groeninge.

Onderstaande elementen zijn voorzien.

- Elektriciteit.
- Water: toevoer van koud water.
- Verwarming: radiatoren en koelleiding (er is geen vloerverwarming).
- Vloer: blauwe hardsteen.
- Plafond: beton (er is dus geen vals plafond voorzien).
- Wanden: tussen handelsruimte en gang, bij detectoren en brandbeveiliging (uitvoering in dubbele Fermacell-platen op Metastud-constructie en geplamuurd).
- Beveiliging: voorzien.
- Data-aansluiting: 4 RJ 45.

De door de exploitant uitgevoerde werken hetzij op elektrisch, sanitair en/of bouwkundig gebied moeten te allen tijde in samenspraak gebeuren met de verantwoordelijken van de dienst “masterplan & infrastructuur” van AZ Groeninge.

De door de exploitant uitgevoerde werken, installaties of verbouwingen samen met de meubels en inrichtingen door hem geplaatst, blijven zijn eigendom. Op het einde van de verhuurperiode wordt de ruimte in de oorspronkelijke staat teruggegeven, op uitzondering van de niet-wegneembare elementen.

De ruimte zal in principe beschikbaar zijn vanaf 1 oktober 2011 voor uitbating (richtdatum, te bespreken). Tegen 2016 moet het totale ziekenhuis af zijn en komt het gros van de diensten er samen. Op dat moment zal ook een “zorgboulevard” in het ziekenhuis aanwezig zijn met een brede waaier aan zorggerelateerde faciliteiten.

II.2. Uitbating

II.2.1. Aanbod

In een handelsruimte kunnen volgende productenfamilies verkocht worden: dagbladen, tijdschriften, boeken, speelgoed, papierwaren, prentbrief- en wenskaarten, parfumerie, hygiëne, geschenkartikelen, bloemen en planten, serviceproducten (Nationale Loterij, Lotto). Postzegels dienen verplicht aangeboden te worden. De eventuele integratie van een "Postpunt" vormt een grote meerwaarde. De volledige lijst hiervan wordt bij de inschrijving opgegeven.

AZ Groeninge kan bepaalde producten weigeren. De lijst kan steeds worden aangepast in gemeenschappelijk overleg tussen AZ Groeninge en de exploitant. De verkoop van rookwaren evenals het voeren van reclame of promotiecampagnes voor rookwaren is absoluut verboden. Ook erotische tijdschriften zijn verboden.

Indien de exploitant kranten en tijdschriften aanbiedt in campus Kennedylaan, maakt hij ook een aanbieding voor het leveren van tijdschriften (geen kranten) aan de 3 overige campussen.

II.2.2. Betaalmiddelen

AZ Groeninge dringt er bij de patiënten, bezoekers en medewerkers op aan om zoveel mogelijk gebruik te maken van elektronische betaalmiddelen. Personeelsleden kunnen betalen via de personeelsbadge. De exploitant verbindt zich ertoe bij zijn inschrijving, opgave te doen van mogelijkheden die hij ter zake ter beschikking stelt.

II.2.3. Bevoorrading

Voor de bevoorrading verbindt de exploitant er zich toe het intern verkeersreglement na te leven en slechts de toegelaten parkeerruimte te gebruiken.

II.2.4. Bepalingen over onderhoud en afvalverwerking

De gehuurde ruimtes dienen regelmatig onderhouden te worden door de exploitant. AZ Groeninge is gemachtigd hierop bepaalde controles te organiseren.

De verantwoordelijkheid voor het tijdelijk opslaan en afhalen van afval en vuilnis is ten laste van de exploitant.

II.2.5. Tewerkgesteld personeel

Bij het begin van de tewerkstellingstermijn zal naam, voornaam, adres en nummer van de identiteitskaart van de personeelsleden die zullen tewerkgesteld worden, worden doorgegeven aan de directie van AZ Groeninge. Dit geldt voor elke persoon die in de winkel zal werken, ook indien die persoon de inschrijver is of indien de winkel in onderaanneming wordt uitbesteed. Dit geldt tevens bij wijziging in tewerkgesteld personeel.

In het kader van de beveiliging van het ziekenhuis AZ Groeninge zijn de personen die er tewerkgesteld zijn verplicht een identificatiebadge te dragen. Voor deze badge zal een waarborg dienen betaald te worden. Deze badge is strikt persoonlijk en mag onder geen enkel beding aan anderen worden afgestaan. Het zich niet houden aan deze regel kan aanleiding geven tot een onmiddellijk verbod nog langer in AZ Groeninge zijn activiteit uit te oefenen. Eventueel verlies van deze badge valt ten laste van de exploitant en dient onmiddellijk gemeld te worden aan het bestuur van AZ Groeninge.

De exploitant verbindt zich ertoe alle wettelijke en reglementaire bepalingen na te leven betreffende de sociale zekerheid, de reglementering betreffende verblijfs- en arbeidsvergunning, de arbeidsreglementering, de milieureglementering, de bedrijfsvoorheffing en de BTW-verplichting. De exploitant zal het ziekenhuis vrijwaren in geval van niet-naleven van de Belgische wetgeving betreffende deze bepalingen.

De exploitant en zijn personeel zijn door dezelfde regels van patiëntvriendelijkheid, discretie en voorkomendheid gebonden als het ziekenhuispersoneel.

II.3. Veiligheidsvoorschriften

Door de exploitant geplaatste toestellen dienen te voldoen aan de vigerende normen, wetten en voorschriften (CE, HACCP, Europees milieukeurmerk, ARAB, ...)

Volgende veiligheidseisen moeten vervuld worden:

- beveiliging tegen mechanische risico's: bescherming tegen onvrijwillig inschakelen bedieningsorganen binnen handbereik, incl. noodstop.
- beveiliging tegen elektrische risico's: aangepast type met aarding van motor & frame, beveiliging tegen vocht.
- beveiliging tegen chemische risico's: toestel dient bestand te zijn tegen inwerking van zuren en zouten.
- beveiliging tegen brand en ontploffing: elektrische beveiliging en geen mogelijkheid tot overbelasting van het toestel.
- beveiliging tegen schadelijke omgevingsfactoren: bescherming tegen vocht.
- ergonomische factoren: opstelling toestel op werkhoogte, belichting en temperatuur dienen in aanmerking genomen te worden.

III. Juridische, financiële en technische informatie

Enkel de offertes van de inschrijvers die niet worden uitgesloten en die over voldoende financiële en technische draagkracht beschikken, komen in aanmerking voor onderzoek en gebeurlijke toewijzing.

III.1. Uitsluitingsgronden

Teneinde na te gaan of de aannemer zich niet in een uitsluitingspositie bevindt, dienen volgende documenten bij de offerte gevoegd te worden.

- Een bewijs afgeleverd door de bevoegde overheid dat de inschrijver zich niet in staat van faillissement, vereffening of gerechtelijk akkoord bevindt of dat geen procedure op dat gebied aanhangig is (recent attest, max. 6 maanden oud).
- Een bewijs dat inschrijver in orde is met bijdragen voor sociale zekerheid (RSZ attest voorlaatste kwartaal vóór datum indienen - art. 17bis van KB van 8 januari 1996).
- Een bewijs dat inschrijver in orde is met de betaling van belastingen (recent attest, max. 6 maanden oud).
- Een verklaring dat de inschrijver geen kennis heeft van andere omstandigheden die de uitvoering van de overeenkomst zullen of dreigen te verhinderen of bemoeilijken.

III.2. Financiële draagkracht

De inschrijver moet een kopie toevoegen van de door een externe accountant gecertificeerde balans en resultatenrekening over de laatste 3 jaren. Daarnaast dient ook een verklaring m.b.t. de globale omzet gerealiseerd met gelijkwaardige concepten over deze periode.

III.3. Technische bekwaamheid

De inschrijver moet gegevens toevoegen waaruit blijkt dat hij over de afgelopen drie jaar minstens 1 gelijkaardige exploitatie uitbaatte met een jaarlijkse omzet van minstens 50.000 EUR. De inschrijver moet hiertoe gedetailleerde referenties bijvoegen: gegevens contactpersoon, plaats van uitvoering, korte beschrijving van de winkel en verklaring dat de exploitant steeds zijn contractuele verplichtingen heeft nageleefd. AZ Groeninge beoordeelt de kwaliteit van de referenties.

IV. Procedure

IV.1. Gunningscriteria

De selectie van de inschrijver (onder voorbehoud van algemene, technische en financiële gegevens) gebeurt aan de hand van volgende selectiecriteria waarvan de recente bewijsstukken bij de offerte dienen te worden gevoegd.

Vervolgens beoordeelt AZ Groeninge de meest geschikte kandidaten op basis van de volgende bezorgde informatie:

- kwaliteit van het concept (30%):
inrichting, esthetiek, kwaliteit materialen, etc.
Een voorstel van de investeringen uitgevoerd door en voor rekening van de exploitant, met de corresponderende bedragen, wordt bij de offerte gevoegd.
- kwaliteit van de exploitatie (25%):
ondernemingsplan, voorgestelde producten, diensten, “*service level agreement*”, etc.
- prijs (25%):
voorgestelde huurprijs per maand (aangeven voor 30m² of voor 58m²)

- dit kan een vaste huurprijs zijn, een % van de omzet of een combinatie van beide.
mate en aard van wijzigingsvoorstellen aan huurovereenkomst in bijlage (20%):
waarbij voorstellen die negatief zijn voor AZ Groeninge uiteraard tot een slechtere beoordeling leiden.

AZ Groeninge heeft de intentie een of meer geschikte kandidaten met zeer goede voorstellen uit te nodigen om hun voorstel te bespreken en vervolgens de exploitant te kiezen.

AZ Groeninge beschikt over een ruime beoordelingsvrijheid en moet, bijvoorbeeld, onvolledige of onduidelijke voorstellen niet in overweging nemen.

IV.2. Tijdschema

- 20 & 27 juni 2011 rondleiding ter plaatse om 10u.
 Vooraf inschrijven via annelies.vandorpe@azgroeninge.be, tel. 056/63.60.26
- 31 aug 2011 einddatum indiening offertes
- 21 sept 2011 toekenning exploitaties
- Vanaf 1 okt 2011 opening faciliteiten (richtdatum, te bespreken)

Uw aanbod, via email of post, dient ons toe te komen met vooraan de duidelijke vermelding van:

AZ Groeninge
Campus Kennedylaan
Offerte zorggerelateerde faciliteiten
President Kennedylaan 4
8500 Kortrijk

De offerte kan ook persoonlijk afgegeven worden op het directiesecretariaat – campus kennedylaan, Pres. Kennedylaan 4, 8500 Kortrijk.

Hoogachtend,

H. Claeys
Directeur Aankoop & Facilitaire Diensten
Tel 056/63.60.05
henk.claeys@azgroeninge.be
www.azgroeninge.be

Bijlagen

1. Handelshuurovereenkomst
2. Plan
3. Checklijst bij het opmaken van de offerte

Bijlage 1: handelshuurovereenkomst

Tussen ondergetekenden :

1.
(naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

Vertegenwoordigd door

Hierna genoemd "AZG"

en

2.
(naam, voornaam, adres/handelsbenaming, maatschappelijke zetel, KBO)

Vertegenwoordigd door

Hierna genoemd ["huurder"]

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Overwegende dat AZG een fusieziekenhuis is van vier Kortrijkse ziekenhuizen;

Overwegende dat AZG een nieuw gebouw heeft opgericht om haar activiteiten gefaseerd in onder te brengen;

Overwegende dat AZG in dit nieuwe gebouw handelsruimte te beschikking stelt aan handelaars die hun diensten/waren ter beschikking wensen te stellen van personeel, patiënten en bezoekers van AZG, onder de voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst;

Overwegende dat de rechten en plichten van partijen moeten worden vastgelegd en beoordeeld in functie van de bijzondere aard van de ziekenhuisactiviteit, de ligging en aard van de ter beschikking gestelde ruimte.

1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

AZG verhuurt zonder enige exclusiviteit aan [huurder], die aanvaardt, een oppervlakte van [m²], op niveau [...] van vleugel [...] van haar ziekenhuisgebouw (aangegeven op kaart in bijlage), gelegen te 8500 Kortrijk,

President Kennedylaan nr. [..], bestemd voor de exploitatie van een handelszaak met navolgende activiteit :

.....

AZG kan eenzijdig en zonder enige vorm van schadevergoeding beslissen een andere ruimte van dezelfde omvang ter beschikking te stellen van de [huurder].

Partijen verzaken aan de aanstelling van een expert voor een gedetailleerde plaatsbeschrijving, aangezien het een nieuwe ruimte betreft, die voor het eerst wordt verhuurd. De [huurder] aanvaardt de perfecte staat waarin de ruimte zich bevindt op aanvangsdatum van de huur en verbindt zich ertoe deze te gebruiken als een normaal, zorgvuldig en voorzichtig huurder.

De huurder is ertoe gehouden alle eventuele schade aan de gehuurde ruimte, welke ook de oorzaak is, onmiddellijk aan AZG te melden.

2. ACTIVITEIT EN EXPLOITATIE

De huurder zal volgende producten/diensten te koop aanbieden :

.....

Uitbreiding van voormeld assortiment producten en diensten is enkel toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van AZG.

De [huurder] zal de gehuurde ruimte, de aanhorigheden en inrichting voortdurend en goed onderhouden en zorgen voor een kwalitatief hoogstaande uitbating van de handelszaak in de gehuurde ruimte, rekening houdend met de ziekenhuisomgeving en de bijzondere activiteiten van AZG.

De openingsuren van de handelszaak moeten aangepast zijn aan de activiteiten in het ziekenhuis. Dagelijks moet de exploitatie minstens 8 uren geopend zijn voor het publiek tussen 6.30 uur 's ochtends en 20 uur 's avonds, naar keuze van de huurder en de mogelijkheid om maximum twee wekelijkse sluitingsdagen te voorzien. De openingsuren dienen duidelijk geafficheerd te worden bij de ingang van de exploitatie.

3. CONCEPT EN INRICHTING

Het concept van de handelszaak en de inrichting van de verhuurde ruimte gebeurt door en op kosten van de [huurder], in architectonische overeenstemming met de omgeving en na voorlegging aan en goedkeuring door AZG. Elke latere conceptuele en/of architectonische wijziging dient eveneens voorafgaandelijk te worden voorgelegd aan en goedgekeurd door AZG.

Het is de [huurder] niet toegestaan veranderingswerken aan de gehuurde ruimte aan te brengen, zonder de schriftelijke en voorafgaande toestemming van AZG. De aldus toegestane werken worden uitgevoerd

op risico van de [huurder], die zich hiervoor voldoende laat verzekeren. De kosten worden uitsluitend door de [huurder] gedragen, tenzij andersluidende schriftelijke overeenkomst met AZG.

De [huurder] draagt alle kosten die betrekking hebben op verbouwingen van de gehuurde ruimte, die in toepassing van de officiële wetten en reglementen, verplicht zouden zijn voor zijn aard van activiteit. Hij zal geen verhaal kunnen uitoefenen tegen AZG wanneer de gehuurde ruimte geheel of gedeeltelijk ongeschikt zou worden verklaard voor de activiteit van de [huurder].

Alle door de [huurder] uitgevoerde werkzaamheden in het gehuurde ruimte worden verricht volgens de regels van de kunst en de toepasbare voorschriften terzake.

4. DUUR

De huurovereenkomst wordt gesloten voor een periode van negen opeenvolgende jaren, ingaand op en van rechtswege eindigend op

Op het aangetekend en tijdig verzoek tot verlenging van de huur door de [huurder], i.e. overgemaakt tussen de 18^e en de 15^e maand vóór het verstrijken van de lopende huurperiode, kan AZG een nieuwe huurperiode van drie jaar toestaan. Een eventuele weigering tot verlenging moet niet gemotiveerd worden door AZG en geeft geen recht op welke vergoeding dan ook in hoofde van de [huurder].

De [huurder] kan de lopende huurovereenkomst beëindigen bij het verstrijken van elke periode van drie jaar door middel van een opzegging die hij ten minste zes maanden op voorhand betekent per aangetekend schrijven.

AZG kan afzien van de uitvoering van deze overeenkomst bij het verstrijken van elke periode van drie jaar door middel van een opzegging van 6 maanden, per deurwaardersexploot of aangetekend schrijven, om in de ruimte zelf een handel of andere activiteit uit te baten.

5. HUUR – INDEXERING

De maandelijkse huurprijs voor de ruimte bedraagt....., betaalbaar op van elke maand, met bestendige opdracht op rekening, tot nieuwe instructie.

Indexering van de huurprijs is verschuldigd aan AZG op elke verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, door toepassing van de onderstaande formule:

basishuur x nieuw indexcijfer

basisindexcijfer

Het basisindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin de huurovereenkomst wordt gesloten.

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

De basishuur is de maandelijkse huurprijs, zoals bepaald in dit artikel, met uitsluiting van alle lasten en kosten.

Elke laattijdige betaling van de huurprijs zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling aanleiding geven tot nalatighedsintresten, berekend tegen de wettelijke intrestvoet, tot op de datum van volledige betaling. De intrest wordt volledig aangerekend per begonnen maand. Elke betaling wordt eerst toegerekend op de vervallen intresten.

6. WAARBORG

Tot zekerheid van de naleving van de voorwaarden van de huurovereenkomst door de [huurder] en voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de ruimte, dient de [huurder] een waarborg te gelijk aan 3 maanden de huur, bepaald in art. 5, te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de [huurder].

De waarborg zal pas vrijgegeven worden op het einde van de huurperiode, indien en voor zover de [huurder] heeft aangetoond dat hij al zijn verbintenissen onder deze overeenkomst is nagekomen.

De [huurder] zal de waarborg gedeeltelijk noch geheel kunnen aanwenden tot betaling van de huur of van andere schulden ten aanzien van AZG. Indien de [huurder] is tekortgeschoten aan zijn verbintenissen, kan AZG evenwel aanspraak maken op het geheel of een gedeelte van de waarborg ter compensatie van de achterstallige vergoedingen of van andere schulden van de [huurder].

7. GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

De door de [huurder] verschuldigde gemeenschappelijke kosten omvatten onder meer de kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en onderhoud van het gebouw waarin de verhuurde ruimte zich bevindt.

Het aandeel van de door de [huurder] verschuldigde gemeenschappelijke kosten wordt berekend op basis van de kostenstaten die AZG eenmaal per jaar aan de [huurder] bezorgt.

8. BELASTINGEN

Alle belastingen en heffingen van welke aard ook die direct of indirect betrekking hebben op de in de verhuurde ruimte ondergebrachte handelszaak of de opbrengst ervan, zijn verschuldigd door de [huurder].

9. OVERMACHT

Wanneer AZG ingevolge een situatie van overmacht het gebruik van de verhuurde ruimte niet kan verlenen aan de [huurder], wordt de uitvoering van de verbintenissen van partijen tijdelijk opgeschort. Deze opschorting heeft geen verlenging van de duur van de huur tot gevolg. De huurder kan in voorkomend geval geen aanspraak maken op enige vorm vergoeding voor gebruiksderiving.

Wanneer AZG geplande renovatie, onderhouds- of herstellingswerken laat uitvoeren in de inkomhal of op het niveau waar de verhuurde ruimte zich bevindt, verwittigt zij de [huurder] over de aard, omvang en planning ervan minstens 3 weken van tevoren, zodat de huurder de nodige maatregelen kan treffen. Bij een aldus gegeven tijdige verwittiging kan de [huurder] geen aanspraak maken op welke vergoeding dan ook.

Tijdens de uitvoering van de werken, bedoeld in vorig lid, blijft de [huurder] huur verschuldigd, tenzij de toegang tot zijn winkel volledig is belemmerd, in welk geval hij voor de duur van de belemmering geen huur moet betalen.

Wanneer AZG werken in de gehuurde ruimte laat uitvoeren die geen herstellings- of onderhoudswerken zijn, heeft de [huurder] recht op een vermindering van de huurprijs in verhouding tot de ondervonden hinder

10. VERZEKERINGEN

AZG neemt geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor schade die rechtstreeks of onrechtstreeks uit de benutting van de verhuurde ruimte zou voortvloeien, tenzij wanneer deze het gevolg zou zijn van een fout of nalatigheid van AZG zelf.

De [huurder] is gehouden zich behoorlijk te laten verzekeren, voor de volledige duur van de huurovereenkomst, tegen volgende risico's :

- a) Burgerlijke aansprakelijkheid : Een verzekering ter dekking van de verantwoordelijkheden die hijzelf en/of zijn aangestelden dragen tegenover AZG en haar andere huurders, personeel, patiënten, bezoekers en tegenover de klanten en/of bezoekers van de gehuurde ruimte. De polis moet bevestigen dat al deze personen onderling als derden worden aanzien. De polis zal tevens dekking verlenen aan AZG in geval haar eigen aansprakelijkheid wordt ingeroepen ter gelegenheid van het bestaan of uitbaten van de gehuurde ruimte.

- b) Arbeidsongevallen : Voor zover de [huurder] personeel tewerk stelt, dient hij vooraf een dergelijke polis af te sluiten tegen het risico van arbeidsongevallen en ongevallen op de weg van en naar het werk.
- c) Brandverzekering : AZG verzekert het gebouw tegen brand en de [huurder] verzekert de uitbating van zijn handelszaak tegen brand, waterschade en glasbraak. De [huurder] dient daartoe een verzekeringspolis te onderschrijven ter dekking van de bedrijfsschade na voormelde risico's en het verhaal van zowel burens als andere huurders of personeel, patiënten en bezoekers van het ziekenhuisgebouw en van de verhuurde ruimten.

De polissen van alle voormelde risico's zullen de verbintenis van de verzekeringsmaatschappijen bevatten om AZG per aangetekend schrijven en minstens één maand voordien in te lichten van de schorsing, opzegging of vermindering van de dekking. Bovendien zal de [huurder] de polissen voorafgaandelijk ter inzage aan AZG voorleggen.

De [huurder] verklaart dat hij voor zichzelf, zijn klanten en bezoekers afziet van elk verhaal tegenover AZG, haar personeel, haar patiënten of bezoekers en de overige huurders behalve in geval van kwaad opzet.

11. ONDERHOUD EN REPARATIES

AZG staat als verhuurder in voor de grote reparaties, die onder meer de reparaties aan het dak en de ruwbouw, het schilderwerk en schrijnwerk buiten bevatten, evenals de kosten voor het aankopen, plaatsen en vervangen van de vereiste rookdetectoren. Is de uitvoering van grote reparaties noodzakelijk, dan moet de [huurder] dit onverwijld melden aan AZG. Bij gebreke hieraan zal de [huurder] verantwoordelijk zijn voor de verergering van de beschadiging die daardoor ontstaat. De [huurder] ondergaat deze werkzaamheden zonder dat hij daarvoor aanspraak kan maken op een vergoeding of vermindering van huurprijs, ongeacht de duur van de werken.

De [huurder] is ertoe gehouden de reparaties ten laste van de huurder en het klein onderhoud ten laste te nemen, evenals de werkzaamheden die ten laste van AZG zijn maar het gevolg zijn van het handelen van de [huurder] of van een persoon voor wie hij aansprakelijk is. Alle installaties, leidingen en toestellen moeten door de [huurder] in goede staat van werking worden behouden en beschermd worden tegen voorzienbare risico's.

De [huurder] zal AZG of haar aangestelden toegang moeten verlenen om de nodige inspectie en herstellingen te kunnen uitvoeren en om in het algemeen de staat van de verhuurde ruimte te kunnen nagaan.

Behoudens het bepaalde in art. 9 kan de [huurder] geen aanspraak maken op enige vergoeding of vermindering van huurprijs voor ongemakken of verliezen te wijten aan een gehele of gedeeltelijke sluiting van het ziekenhuis om welke reden dan ook.

12. OVERDRACHT EN TERBESCHIKKINGSTELLING

Het is de [huurder] verboden de huur over te dragen of de gehuurde ruimte ter beschikking te stellen aan andere natuurlijke of rechtspersonen, zonder de voorafgaande toestemming van AZG.

Indien AZG de ter beschikking stelling van de verhuurde ruimte toestaat, zullen de huurder en de onderhuurder hoofdelijk gehouden zijn voor alle verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst.

De duur van de ter beschikking stelling kan in geen geval de duur van deze huurovereenkomst overschrijden.

De [huurder] zal geen verbintenissen met derden aangaan die de huur kunnen belasten of nadelig kunnen zijn voor AZG, tenzij AZG hiermee voorafgaandelijk en schriftelijk instemt.

13. TERUGGAVE VAN DE GEHURDE RUIMTE OP HET EINDE VAN DE HUUR

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen geldt bij het einde van de huur het volgende :

- a. AZG kan eisen dat de [huurder] de gehuurde ruimte op zijn kosten en risico terug in dezelfde staat als bij de aanvang van de huur herstelt, met uitzondering van de toegestane verbeterings- en veranderingswerken en de schade ingevolge ouderdom en slijtage;
- b. Indien de [huurder] in gebreke zou blijven de door AZG gewenste herstellingswerken uit te voeren binnen de door AZG vooropgestelde termijn, is AZG van rechtswege en zonder enige formaliteit gerechtigd tot de uitvoering ervan over te gaan of te laten overgaan op kosten en risico van de [huurder];
- c. Alle inrichting, verbetering- en veranderingswerken, aangebracht aan de gehuurde ruimte, met of zonder voorafgaande toestemming van AZG, waarvan AZG het herstel in de oorspronkelijke toestand niet vordert, worden bij het einde van de huur eigendom van AZG, zonder dat laatstgenoemde hiervoor enige vergoeding is verschuldigd aan de [huurder].

Bij niet of laattijdige naleving van voormelde bepalingen van art. 13 zal de [huurder] een schadevergoeding voor onbeschikbaarheid verschuldigd zijn, zonder afbreuk te doen aan de verplichting van de [huurder] om het goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. De duur van de onbeschikbaarheid zal worden vastgesteld in onderling akkoord of bij ontstentenis daarvan, door een deskundige die wordt aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk op verzoek van de meest gereede partij.

De [huurder] zal aan AZG een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de maandelijkse huurprijs, per maand onbeschikbaarheid. De minimumperiode van onbeschikbaarheid wordt vastgesteld op een maand. Iedere begonnen maand wordt aangerekend als een volledige maand.

14. DOMICILIËRING

De [huurder] kiest woonst in de verhuurder ruimte voor elke betekening of kennisgeving betreffende deze huurovereenkomst en haar gevolgen. Bij het verstrijken van deze huurovereenkomst kan de [huurder] aan AZG melden dat hij woonst kiest op het adres dat hij opgeeft, voor zover dit adres in België is gelegen.

15. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. In zoverre de uitvoering van de overeenkomst aanleiding zou geven tot een geschil dat niet in der minne kan worden geregeld, zijn de rechtbanken van Kortrijk bevoegd.

16. DIVERSEN

De huurder moet de voorschriften op het taalgebruik, geldend voor AZG, naleven.

Na sluitingstijd van de winkel zal de [huurder] erop toezien dat de gehuurde ruimte degelijk wordt afgesloten, dat alle materiaal binnen is opgeslagen en de verlichting edm werd uitgezet. AZG is niet verantwoordelijk voor de schade die de huurder zou lijden door de schuld van personeel, patiënten of bezoekers noch tengevolge van diefstal, inbraak, ongevallen, brand of gelijk welke oorzaak. AZG neemt geen bewakingsplicht op zich.

De [huurder] machtigt AZG om op zijn kosten en risico te handelen indien hijzelf nalatig blijft in het stipt uitvoeren van één van de bij deze overeenkomst opgelegde voorwaarden.

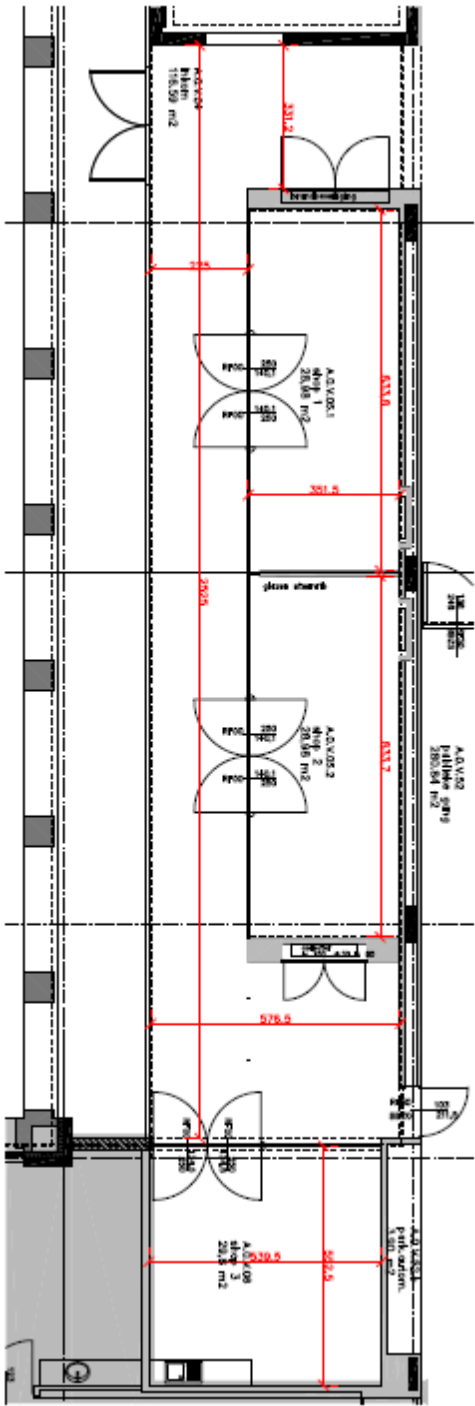
Gedaan te, op

in evenveel originele exemplaren als er partijen zijn, plus één exemplaar bestemd voor de registratie.

Voor AZG

Voor de [huurder]

Bijlage 2: Plan



Bijlage 3: checklijst bij het opstellen van de offerte

	<i>Ja=akkoord en bijgevoegd</i>	<i>Nee = niet akkoord</i>	<i>Toelichting indien niet akkoord</i>
1 Geef aan welk concept en exploitatie u voor ogen heeft, inclusief een ondernemingsplan (5 jaren) met geplande investeringen, plan (voorontwerp), mogelijke betaalmiddelen, openingdagen en –tijden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2 Geef aan hoe u omgaat met de uiteenlopende wensen van de doelgroepen en doe een voorstel voor de samenstelling van het aanbod.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3 Geef de verkoopprijzen van het aanbod weer, en licht ook de methodiek ter bepaling van de verkoopprijzen toe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4 Geef middels een promotieplan aan op welke wijze aandacht wordt besteed aan verkoopbevordering (presentatiematerialen, prijsaanduidingen, ...).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5 Bezorg CV(s) of profiel(en) van de beoogde exploitant(en).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6 Hoe waarborgt u de continuïteit en kwaliteit van de medewerkers in geval van ziekte of afwezigheid?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7 Voeg een overzicht van de kledinglijn toe in de offerte inclusief foto's.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8 Omschrijf uw klachtenprocedure (maximaal 1 A4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9 Geef een aantal referenties die az Groeninge kan bezoeken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
10 Geef aan hoe u de kwaliteit en hygiëne borgt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11 Welke BTW percentages berekent u over welke producten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
12 Geef aan welke management informatie u kan aanleveren en stel een "service level agreement" voor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	