

Artikel 1. Regelgeving specifiek van toepassing op de commerciële concessies

Deze bijzondere voorwaarden zijn van toepassing op de goederen van het openbaar domein van NMBS die een commerciële uitbating voor "kleinhandel" tot doel hebben, met uitsluiting van goederen ter beschikking gesteld voor privé of industrieel gebruik. Deze bijzondere voorwaarden maken integraal deel uit van het concessiecontract en dienen samen gelezen te worden met de "algemene voorwaarden" en de RE219. Ze hebben voorrang op de algemene voorwaarden.

Alle bijlagen gehecht aan de RE219, en de RE219 zelf, dienen door de concessionaris ter beschikking te worden gesteld van zijn personeelsleden en aangestelden en door allen strikt te worden nageleefd.

Artikel 2. Voorwerp van de uitbating

Dit artikel dient gelezen te worden samen met artikel 2 van de algemene voorwaarden en de RE219.

Artikel 2.1. Het concept of assortiment – principe en wijziging

Het assortiment producten en/of diensten dat te koop wordt gesteld, zal in gemeen overleg met NMBS worden bepaald.

Elke wijziging van het concept of assortiment zoals omschreven in de RE219, dient voorafgaandelijk en schriftelijk te worden gevraagd aan NMBS. Deze heeft het recht om de voorgestelde wijziging te verwerpen of om hier een bijkomende vergoeding voor te vragen. Tegen de beslissing van de NMBS is geen beroep mogelijk.

De concessionaris draagt alleen het commerciële exploitatierisico en erkent voldoende informatie bekomen te hebben omtrent de staat van het lokaal/de lokalen en het commercieel potentieel binnen het station. De concessionaris mag de bestemming van de concessie niet veranderen. Hij mag bijgevolg geen activiteiten uitoefenen die niet kaderen in het voorwerp van het concept.

Artikel 2.2. Inrichting en wijziging van de inrichting van de concessie

De concessie zal "casco" worden ter beschikking gesteld, behoudens anders bepaald in de RE219.

Elke wijziging aan de inrichting van de concessie in de loop van de uitbating moet op voorhand gevraagd worden bij NMBS. Pas na voorafgaandelijk en schriftelijke goedkeuring door NMBS kunnen de werken worden opgestart.

De werken worden uitgevoerd op kosten van de concessionaris, behalve indien anders afgesproken tussen partijen.

Indien bijkomende gevraagde werken in de concessie door NMBS moeten uitgevoerd worden zal de volgende procedure door de concessionaris en NMBS gevolgd worden:

1. aanvraag aan NMBS om bepaalde werken uit te voeren.
2. haalbaarheidsstudie door NMBS.
3. offerte door NMBS.
4. schriftelijk akkoord van de concessionaris met de offerte van NMBS
5. aanvang der werken.

Bij de uitvoering van toegestane wijzigingen kunnen de concessionaris en/of NMBS verzoeken om een tussentijdse tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten uitvoeren door een door NMBS aangestelde onafhankelijke externe expert, op kosten van de concessionaris.

Bij het uitvoeren van wijzigingen waarvoor NMBS geen toestemming heeft gegeven, behoudt NMBS zich het recht voor om deze te (laten) verwijderen, op kosten van de concessionaris, en zonder enige schadevergoeding, noch voorafgaandelijke ingebrekestelling.

Artikel 2.3. Kwaliteit van de prestaties

Enkel de concessionaris is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn dienstverlening. Hij dient deze periodiek te controleren, ongeacht of hij zijn concessie zelf uitbaat, via personeel of aangestelden.

Artikel 3. Financiële voorwaarden

Dit artikel dient gelezen te worden samen met artikel 3 van de algemene voorwaarden en de RE219.

De concessionaris kiest tussen volgende vergoedingsmodaliteiten nl., de vaste vergoeding of de variabele vergoeding.

Artikel 3.1. Vaste vergoeding

Voor de uitbating van de concessie betaalt de concessionaris een vaste maandelijks vergoeding, vermeerderd met btw. Deze vergoeding is verschuldigd per begonnen maand en dient betaald te worden overeenkomstig de factuurvoorwaarden.

De vergoeding wordt niet terugbetaald in geval van vroegtijdige beëindiging van het contract door de concessionaris.

Artikel 3.2. Variabele vergoeding met een gewaarborgd minimum***Artikel 3.2.1. Principe***

Voor de uitbating van de concessie betaalt de concessionaris een variabele vergoeding met een maandelijks of jaarlijks gewaarborgd minimum, dat procentueel wordt berekend op de gerealiseerde maandelijks of jaarlijkse netto-omzet. Onder netto-omzet wordt begrepen bruto-omzet minus btw.

De vergoeding wordt vermeerderd met btw. De modaliteiten worden bepaald in de RE219.

De vergoeding is verschuldigd per begonnen maand en moet betaald worden overeenkomstig de factuurvoorwaarden en wordt niet terugbetaald in geval van vroegtijdige beëindiging van het contract door de concessionaris.

Artikel 3.2.2. Modaliteiten

De concessionaris zal aan NMBS overhandigen :

Vóór de tiende werkdag van de maand volgend op de prestatie (maand A+1), een echt en waar verklaarde aangifte, getekend door hem of een door hem bevoegd verklaarde afgevaardigde, met vermelding van de omzetcijfers van de voorbije maand (maand A). De maandstaten moeten duidelijk en nauwkeurig ingevuld worden en een detail weergeven van de omzetcijfers per dag en per btw-heffing.

Voor het geval de concessionaris de voormelde omzetcijfers niet zou aanleveren, behoudt NMBS zich het recht voor om een gemiddelde waarde van de voorbije zes maanden te factureren, vermeerderd met 25%.

Binnen de twee maanden na het einde van elk uitbatingsjaar, een aangifte van de omzetcijfers exclusief en inclusief belastingen van het voorbije jaar, echt verklaard door een onafhankelijk boekhoudkundig expert of een bedrijfsrevisor, evenals een afschrift van de jaarrekening.

Bovendien zal de concessionaris tijdens de volledige duur van dit contract nauwkeurig boeken en documenten bijhouden met het omzetcijfer, exclusief belastingen, dat door hem gerealiseerd werd.



NMBS heeft het recht een controle te laten uitvoeren door een boekhoudkundige instelling naar keuze, van de boeken en documenten van de concessionaris met betrekking tot de gerealiseerde omzetcijfers van de vijf voorbije boekjaren. Als deze controle een omzetcijfer weergeeft dat minstens 3% hoger is dan het opgegeven omzetcijfer, zullen de kosten voor de boekhoudkundige controles gedragen worden door de concessionaris, zonder afbreuk te doen aan het recht van NMBS om het verschil bij wijze van aanvullende concessievergoeding aan te rekenen tijdens de eerstvolgende maand na communicatie van het resultaat van de controle aan de concessionaris.

De te betalen vergoeding zal na berekening gefactureerd worden door NMBS voor de laatste werkdag van de maand A+1. Zij zal verhoogd worden met het geldende btw-tarief en dient betaald binnen de op factuur vermelde betalingstermijn.

Artikel 4. Specifieke regels over aanvang en duur van het contract

Dit artikel dient gelezen te worden samen met artikel 5 van de algemene voorwaarden en de RE219.

Artikel 4.1. Duur

Het concessiecontract wordt afgesloten voor een vaste duur voorzien in de RE219.

Het contract zal van start gaan overeenkomstig één van de volgende modaliteiten (RE219):

1. het contract treedt in werking op datum die contractueel wordt voorzien.
2. het contract treedt in werking op de datum waarop de sleutels van het lokaal/de lokalen zullen worden overhandigd, het lokaal/de lokalen ter beschikking gesteld wordt en een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van intrede wordt opgesteld.
3. de concessieruimte zal pas ter beschikking worden gesteld nadat NMBS werkzaamheden uitgevoerd heeft. Het contract zal bijgevolg in werking treden op datum zoals voorzien in de RE219.
4. het complex binnen dewelke de concessie ter beschikking gesteld zal worden, dient nog gebouwd te worden. NMBS verbindt er zich toe om de concessionaris te verwittigen per mail, van de datum waarop de

concessieruimte ter beschikking gesteld wordt, zijnde de datum waarop het contract in werking zal treden.

Indien de effectieve ter beschikkingstelling van de in concessie gegeven goed onredelijk lang uitgesteld wordt ten opzichte van de initieel aangekondigde datum, kan de concessionaris mits aangetekende brief, afstand doen van het concessiecontract, zonder bijkomende modaliteiten of schadevergoeding.

Voor het geval de concessionaris zelf belast wordt met het uitvoeren van specifieke werken in de concessieruimte, kunnen deze werken de inwerkingtreding van het contract in geen geval vertragen, noch zal de concessionaris zich op de uitvoering van deze werken kunnen beroepen om afstand te doen van dit contract.

Artikel 4.2. Opschorting

NMBS kan het contract opschorten in specifieke omstandigheden, bv. bij langdurige buitendienststelling van een station of van een specifieke concessie. De periode van opschorting zal in dat geval niet meegeteld worden in de contractduur en de concessionaris zal hieromtrent schriftelijk op de hoogte gesteld worden door NMBS, maar zal geen schadevergoeding kunnen vorderen.

Artikel 4.3. Opzeg door de concessionaris

De concessionaris kan mits aangevend schrijven aan NMBS, het concessiecontract opzeggen op ieder moment, zonder afbreuk te doen aan artikel 5.2 van de algemene voorwaarden.

Artikel 5. Verzekeringen

Zonder afbreuk te doen aan artikel 7 van de algemene voorwaarden, dient de concessionaris verplicht minstens volgende verzekeringspolissen af te sluiten, in functie van het voorwerp van zijn concessie en de aard van zijn activiteiten:

- een polis m.b.t. de burgerlijke aansprakelijkheid ter vrijwaring van NMBS en haar aangestelden;
- een polis teneinde de schade te dekken volgend uit brand, ontploffing, waterschade, elektrische risico's en alle aanverwante risico's.

De polissen moeten afgesloten worden voor de hele duur van het contract en het bewijs van de geldige dekking en van de betaling van de premie moet geleverd

worden ten laatste bij de ondertekening van het contract.

Artikel 6. De beveiliging van de concessie

Artikel 6.1. Brandpreventie

De concessionaris zal verplicht volgende maatregelen respecteren:

- de bepalingen van het ARAB, het AREI en alle voorschriften inzake brandpreventie opgelegd door de brandpreventie-adviseur van NMBS (Dienst B-ST.33 "brandpreventie") en de richtlijnen door de dienst beheer van de gebouwen van NMBS (Zonale Directie Stations). Het brandconsigne van het betrokken gebouw zelf wordt afgeleverd door de plaatselijke verantwoordelijke (brandpreventieleider van het station) of de Site manager.
- alle installaties voor water, gas, airco, verwarmingsinstallatie en elektriciteit moeten gekeurd en onderhouden worden door een door de Staat erkend keuringsorganisme en geregistreerde onderhoud firma's.
- eventuele bijkomende voorzieningen opgelegd door de plaatselijke brandweerdiensten;
- het K.B. van 28 maart 2014, betreffende brandpreventie op de arbeidsplaatsen.
- de wettelijke voorschriften inzake stapelen van producten, rekening houdende met de bepalingen in het ARAB, inzonderheid zijn artikel 52.

Zonder afbreuk te doen aan artikel 1.3 van de algemene voorwaarden voor wat de periodieke keuringen betreft, zal de concessionaris een brandpreventiedossier opmaken waarin onder meer een kopie van alle keurings- en onderhoudsattesten van alle apparatuur die gekeurd moet worden met inbegrip van de sprinklerinstallatie, de brandblustoestellen en van het branddetectiesysteem, water, gas, airco, verwarmingsinstallatie en elektriciteit, in te vinden zijn. Dit dossier wordt in de concessie bewaard en een kopie wordt aan de Site Manager van NMBS meegedeeld.

Naargelang de plaatselijke voorschriften / situatie, kan de concessionaris verplicht zijn om ervoor te zorgen dat de concessie:

- aangesloten is op de bestaande



sprinklerinstallatie of deze installatie te voorzien.

- een automatische branddetectie installatie gekoppeld aan de nodige middelen voor melding, waarschuwing en alarm aan te sluiten of te voorzien

Iedere concessionaris is verplicht om compatibel materiaal te installeren en om zich aan te sluiten op de installatie van NMBS.

Ieder probleem met de sprinklerinstallatie of branddetectiesysteem dient onmiddellijk gemeld te worden aan NMBS.

Er dient minstens één handbrandmelder en meertonige sirene in de concessie te worden voorzien. De installaties van de concessionaris dienen jaarlijks gekeurd te worden door een erkend keurings-organisme, waarna hij een kopie van de keuringsbewijzen in bewaring neemt ter plaatse in het brandpreventiedossier in zijn concessie. Daarnaast maakt hij ook een kopie over aan de Site Manager van NMBS.

De concessionaris zal tevens automatische stroomonderbrekers en een automatisch aardingsdifferentieel voorzien aan de ingang van de elektrische installatie.

De concessionaris zal in de concessie, te zijner laste:

- de nodige brandblustoestellen laten installeren en laten keuren (door een hiertoe gemachtigde instantie) via eigen leverancier;

Hij dient tevens een kopie van de keuringsbewijzen te bewaren in zijn concessie en een kopie over te maken aan de dienst concessies van NMBS.

Het is verboden gebruik te maken van draagbare verwarmingstoestellen (type booster of warmeluchtkanon).

De Concessionaris dient te allen tijde toegang te verlenen aan de Brandpreventie-adviseur of brandpreventie-adviseur van de stad. Hij aanvaardt tevens dat zijn exploitatie minstens éénmaal per jaar geïnspecteerd wordt door de Brandpreventie-adviseur. De door deze laatste gemaakte opmerkingen zijn bindend en moeten zonder verwijl opgevolgd worden.

Het niet naleven van de door de leverancier gepubliceerde voorschriften zal door NMBS beschouwd worden als een ernstige tekortkoming van de concessionaris aan zijn contractuele verplichtingen.

In geen geval zal NMBS verantwoordelijk gehouden worden voor het niet respecteren, van de normen en andere verplichtingen inzake de brandbeveiliging binnen de concessie, door de concessionaris.

Artikel 6.2. Beveiliging van de concessie - samenwerkingsakkoord

NMBS heeft het recht om de beveiliging van de concessie ten laste te nemen: hetzij door de tussenkomst van haar veiligheidsdienst (SECURAIL), hetzij door privé – bewakingsdiensten aan te stellen met wie een overeenkomst zal worden afgesloten.

Overeenkomstig artikel 160 van de wet van 2 oktober 2017 tot regeling van de private en bijzondere veiligheid, is SECURAIL gerechtigd zijn bevoegdheden uit te oefenen binnen de concessie, d.m.v. een samenwerkingsakkoord met de concessionaris. Dit artikel wordt beschouwd als het samenwerkingsakkoord.

In het kader van deze samenwerking, beperkt NMBS via haar veiligheidsdienst zich tot het beheer van het brandalarm (6.2.1) en tot de tussenkomst in geval van nood (6.2.2.).

Artikel 6.2.1. Beheer brandalarm

NMBS mag een concessie betreden bij het afgaan van een alarm. Zowel t.a.v. de inperking van de schade in het station, als t.a.v. de uit te voeren maatregelen (bv. evacuatie), is het van belang voor NMBS om hier te kunnen tussenkomen binnen een zo kort mogelijke termijn.

Iedere concessionaris die een nieuw alarmsysteem wenst te plaatsen, of een bestaand systeem wenst te renoveren, zal verplicht zijn systeem moeten aansluiten aan het alarmsysteem van het Security Operations Center (SOC) van NMBS. Hij zal hiervoor alle technische en praktische modaliteiten dienen na te leven die door NMBS en/of het SOC of iedere andere bevoegde dienst zal worden opgelegd. Voor de aanpassing van de bestaande brandalarmen zal een technische en budgettaire studie worden opgesteld om de uitvoerbaarheid van dergelijke verbindingen te evalueren.

Indien een alarmsysteem dat verbonden is met de alarmcentrale van het SOC afgaat, zullen de operatoren van het SOC alles in het werk stellen om de concessionaris en de interventiediensten te verwittigen. Deze alarmafhandeling wordt beschouwd als een middelenverbintenis. Het SOC kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld

voor het optreden van de interventiediensten, ook niet indien de concessionaris niet bereikbaar is.

Artikel 6.2.2. Tussenkomst in geval van nood

Binnen de grenzen opgelegd door de wet kan de veiligheidsdienst van NMBS, SECURAIL, hulp bieden binnen de concessie, aan mensen die in gevaar verkeren of als er misdrijven op heterdaad gepleegd worden. Zij voeren geen traditionele bewakingsactiviteiten uit ten voordele van de concessie.

Van zodra de concessionaris problemen ondervindt gelinkt aan veiligheid, kan hij het SOC opbellen op het nummer 0800/30230. Het SOC verwittigt dan de politie en/of de hulpdiensten. Indien de fysieke integriteit van personen in het gedrang komt, kan SECURAIL tevens een patrouille ter plaatse sturen in functie van hun beschikbaarheid.

Artikel 6.3. Inbraakinstallatie en verlichting van de uitstalramen

De concessionaris dient ervoor te zorgen dat zijn inbraakinstallatie voldoet aan alle wettelijke vereisten. Hij draagt de verantwoordelijkheid voor een efficiënte beveiliging van de concessie en vrijwaart NMBS tegen vandalisme, poging tot indringing,...

Deze installatie mag – in tegenstelling tot de branddetectie – enkel uitgerust worden met een “stil alarm” (geen sirenes) en een lichtsignaal.

De uitstalramen van de concessie dienen behoorlijk verlicht te worden tijdens de openingsuren. Buiten de openingsuren en tijdens verlofperiodes dienen de ruimtes ook minimaal verlicht te zijn om het aantrekkelijk karakter en het veiligheidsgevoel in het station te behouden.

Specifieke aandacht dient te worden gegeven aan de verlichting in de etalageruimtes. De concessionaris dient veiligheidsverlichting te voorzien in geval van elektriciteitspannes.

De concessionaris dient bij inbezitname van de concessie op zijn kosten, een dubbel van de sleutel van het lokaal onder gesloten omslag aan de City Station Manager, zodat de concessie toegankelijk is in geval van nood. Het nalaten van de sleutel af te geven, kan de aansprakelijkheid van de concessionaris met zich meebrengen.



Artikel 7. Het imago van het station**Artikel 7.1. Orde en netheid van de concessie**

De concessionaris werkt via zijn concessie mee aan het hoog kwaliteitsimago van het station.

De concessionaris zorgt ervoor dat de hoge normen voor dienstverlening aan klanten in het station worden behaald.

De concessionaris zorgt voor een correcte presentatie van de goederen in de etalages. NMBS heeft het recht om wanordelijke presentatie van goederen in de etalageruimte aan te kaarten en te verbieden.

De concessionaris dient erover te waken dat de zones waarin klanten circuleren en de plaatsen waar klanten consumeren periodiek worden schoongemaakt zodat de concessie een onberispelijke uitstraling heeft.

Hij zal tevens op regelmatige tijdstippen de concessie schoonmaken inclusief de ramen, zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant. Hij dient de schoorstenen en afzuigpijpen van de keuken en andere lokalen regelmatig te laten reinigen, in functie van de vervuiling, en dit minstens jaarlijks.

Het is verboden om producten, diensten en/of publiciteit respectievelijk te verkopen of te plaatsen buiten de grenzen van de toegekende concessieoppervlaktes.

In uitzonderlijke gevallen kan de concessionaris de uitdrukkelijke toestemming vragen aan NMBS. Tegen de beslissing van de NMBS is geen beroep mogelijk. De eventuele goedkeuring kan afhankelijk worden gesteld van een bijkomende vergoeding ten laste van de concessionaris.

Alle acties in de publieke zones van het station zijn onderhevig aan de goedkeuring door NMBS welke laatste een bijkomende concessievergoeding kan opleggen (bv plaatsing terras of tijdelijke verkoopstand).

Het is de concessionaris of zijn aangeselden verboden tegen betaling (in geld of natura) beroep te doen op specifieke diensten van de personeelsdiensten van NMBS. Prestaties voor rekening van een concessionaris zijn enkel toegestaan mits voorafgaandelijke schriftelijke offerte en een schriftelijke overeenkomst tussen partijen waarbij NMBS of haar aangestelde

de levering van de prestatie heeft aanvaard en de prestatie aan de concessionaris factureert.

Artikel 7.2. Affichering, publiciteit binnen en buiten de concessie

De concessionaris is verplicht relevante klanteninformatie in de concessie aan te plakken, met name de openingsdagen- en uren, overeenkomstig de richtlijnen opgelegd door NMBS.

Artikel 7.2.1. Binnen de concessie

Eventuele publiciteit geplaatst binnen de concessie is toegelaten, naargelang het geval, voor producten die in de concessie verkocht worden of voor diensten die in de concessie worden aangeboden. Dergelijke publiciteit mag echter het uitzicht en de esthetiek van de concessie niet ongunstig beïnvloeden.

In de concessie zelf kunnen alle marketingcampagnes op verzoek van NMBS verwijderd worden voor zover er objectieve redenen zijn zoals bv. de schending van de goede smaak, inbreuk op exclusiviteit van de reclamemaatschappij,....

Het is de concessionaris niet toegestaan affiches van derden te plaatsen op de etalages. De etalages moeten te allen tijde (behalve tijdens verbouwingen) voor ten minste 75 % doorzichtig blijven.

Artikel 7.2.2. Buitenzijde van de concessie

In deze wordt verwezen naar artikel 9 van de algemene voorwaarden.

Artikel 7.3. Plaatsen van video-, muziekinstallaties en spelautomaten

Het plaatsen van een radiotoestel, een muziekinstallatie of een televisieapparaat is toegelaten indien de geluidsterkte gematigd is en indien enkel muziek en algemene mededelingen worden uitgezonden, met uitsluiting van programma's, reportages, voordrachten, enz. van politieke, filosofische of godsdienstige aard of waarvan, in het algemeen, de uitzending bij wet of reglement verboden is.

De exploitatie van kansspelen of spelen die aanleiding geven tot overdreven inzetten zijn verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van NMBS en dit voor zover de concessionaris de wet van 7 mei 1999 op de kansspelen, de kansspelinrichtingen en de bescherming van de spelers respecteert. Deze toestemming, die op ieder ogenblik kan worden

ingetrokken door NMBS in geval van niet naleving van de wet of indien het imago van NMBS wordt geschonden, kan gepaard gaan met het betalen van een vergoeding door de concessionaris.

Artikel 8. Houding t.o.v. cliënteel en reizigers

De concessionaris of iedere persoon door hem tewerkgesteld, die in contact komt met de cliënteel, draagt gepaste kleding en dient zich vriendelijk en hoffelijk te gedragen ten opzichte van de reizigers en het cliënteel.

NMBS, in haar hoedanigheid van overheidsbedrijf, legt bovendien aan de concessionaris die in contact komt met de cliënteel, of eenieder die in toepassing van dit contract in contact komt met de cliënteel, op om zich te onthouden van enige daden of feiten die in strijd zijn met de goede zeden of de neutraliteit ten aanzien van filosofische, religieuze en politieke overtuigingen in het gedrag kunnen brengen.

