



**Verkoop SITE GROTE-SPOUWEN PASTORIJSTRAAT
STAD BILZEN**

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE BEPALINGEN.....	3
Artikel 1.1. Verkopende instantie	3
Artikel 1.2. Beschrijving van de te verkopen gronden	3
Artikel 1.3. Verkoopsprocedure.....	3
Artikel 1.4. Bijkomende informatie	4
2. Procedurevoorschriften	4
Artikel 2.1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden en uitsluitingsgronden	4
Artikel 2.2. Beoordelingscriteria.....	6
Artikel 2.3. Inhoud en vorm van de bieding	6
Artikel 2.4. Indiening van de bieding	7
Artikel 2.5. Adviescommissie	7
3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden	7
4. Contractuele bepalingen	8
Artikel 4.1. Algemeen	8
Artikel 4.2. Eigendoms –en risico-overdracht	8
Artikel 4.3. Uitvoeringstermijnen	8
Artikel 4.4. Vervreemdingsverbod	8
Artikel 4.5 Betaling van de prijs.....	8
Artikel 4.6. Schadebeding	8
Artikel 4.7 Bevoegde rechtbanken.....	9
5. Bijlagen.....	9

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1. Verkopende instantie

Als verkoper treedt op de STAD BILZEN, Deken Paquayplein 1, 3740 Bilzen, hierna genoemd de “verkoper”, eigenaar van de te verkopen gronden.

Artikel 1.2. Beschrijving van de te verkopen gronden

De te verkopen gronden zijn gelegen te Bilzen, Grote-Spouwen, aan de Sapstraat en de Pastorijstraat.

Het voorwerp van de verkoop wordt gevormd door de volgende percelen:

- een perceel grond (afgebroken woning), gelegen te Bilzen, Sapstraat 2, gekadastraerd te Bilzen, 11^{de} afdeling Grote-Spouwen, sectie A nummer 746/D P0000 (17a 40ca);
- een perceel grond (af te breken pastorie), gelegen te Bilzen, Pastorijstraat 1, gekadastraerd te Bilzen, 11^{de} afdeling Grote-Spouwen, sectie A nummer 748/H P0000 (19a 10ca);
- een perceel grond (af te breken feestzaal), gelegen te Bilzen, Pastorijstraat 3, gekadastraerd te Bilzen, 11^{de} afdeling Grote-Spouwen, sectie A nummer 750/G/2 P0000 (2a 35ca).

Artikel 1.3. Verkoopsprocedure

§1.

Huidig document bevat de procedurevoorschriften en de contractuele voorwaarden voor de verkoop van de gronden. De verkoper legt geen specifieke voorwaarden op wat betreft de wijze waarop de koper gebruik maakt van dit eigendomsrecht, behalve de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgelegd door de vigerende bestemmingsvoorschriften en zoals uitgewerkt in bijgevoegde nota (bijlage I).

§ 2.

Huidige verkoop is niet onderworpen aan de bepalingen van de wetgeving inzake overheidsopdrachten, maar de verkoper zal de verkoop organiseren via een objectieve en transparante procedure met mededinging en zal zich hierbij laten leiden door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

§ 3.

In de verkoopsprocedure worden de volgende stappen voorzien met indicatieve timing:

1. De verkoper publiceert het dossier en roept de kandidaten op na goedkeuring door de gemeenteraad (maart 2018);
2. De kandidaten dienen hun biedingen in (uiterlijk 18 mei 2018);

3. De ingediende offertes worden beoordeeld door een adviescommissie die advies uitbrengt aan het college van burgemeester en schepenen (uiterlijk 1 juni 2018);
4. Er worden indien nodig onderhandelingen gevoerd met een of meerdere kandidaten die worden voorgesteld door de adviescommissie (uiterlijk 15 juni 2018);
5. Het college van burgemeester en schepenen wijst de verkoop toe aan de kandidaat met de beste bieding (juli 2018);
6. Verlijden van de verkoopakte (oktober 2018);

§ 4.

De procedurevoorschriften worden uitvoering beschreven in deel 2 van huidig document.

§ 5.

De koper neemt onvoorwaardelijk alle verplichtingen inzake bodemsanering zoals deze zijn opgelegd door het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en door de OVAM, over van de verkoper. In die zin zullen alle verplichtingen die ingevolge genoemd decreet op de verkoper rusten, worden overgenomen door de koper.

Artikel 1.4 Bijkomende informatie

Kandidaten kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de verkoopnota maken. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend schriftelijk, hetzij per e-mail of per brief, en tot uiterlijk 30 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen, bij de contactpersoon van de Stad BILZEN worden ingediend.

De vragen en/of opmerkingen die kunnen worden overgemaakt aan deze contactpersoon, zullen uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen worden beantwoord.

Bijkomende documentatie kan schriftelijk worden opgevraagd bij de STAD Bilzen: bij Els Maurissen (els.maurissen@bilzen.be) of bij Maren Achten (maren.achten@bilzen.be).

2. Procedurevoorschriften

Artikel 2.1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden en uitsluitingsgronden

§ 1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden

De kandidaten moeten:

- binnen hun onderneming of in het kader van een samenwerkingsverband, beschikken over de diensten van een ontwerper. De ontwerper is architect en wordt belast met een volledige opdracht, vanaf het schetsontwerp tot en met de definitieve oplevering. De architect mag zijn opdracht niet in onderaanneming geven;
- beschikken over voldoende financiële draagkracht;
- een verklaring voorleggen dat hij een beroep zal doen op een aannemer die voldoet aan de verplichtingen inzake erkenning en registratie, klasse 6, categorie D.

De kandidaten leggen de documenten voor die aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden.

De kandidaten dienen voldoende solvabiliteit en kredietwaardigheid aan te tonen op basis van gepaste stukken waaruit kan blijken dat zij voldoende financiële draagkracht hebben om het door hen voorgestelde project te realiseren. De relevantie van deze stukken zal door de Stad BILZEN worden beoordeeld.

De Stad BILZEN behoudt zich het recht voor om kandidaten die niet de gevraagde documenten hebben voorgelegd, uit te sluiten van verdere deelname dan wel de ontbrekende documenten alsnog op te vragen.

De kandidaten die niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, worden uitgesloten van verdere deelname.

§ 2. Uitsluitingsgronden

Van deelname aan de toewijzingsprocedure zal worden uitgesloten elke kandidaat die verkeert in één van de hieronder bedoelde gevallen van uitsluiting.

Indien de kandidaten zich wel in een uitsluitingssituatie bevinden, dienen zij bij hun kandidaatstelling daaromtrent volledige informatie te verschaffen, bij gebreke waaraan de Stad BILZEN bijkomende informatie kan opvragen. Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een kandidaat zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal nog steeds tot uitsluiting worden besloten.

In elk stadium van de procedure wordt automatisch de kandidaat uitgesloten die, bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is voor:

- deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
- omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
- fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap, goedgekeurd door de wet van 17 februari 2002;
- witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

In elk stadium van de procedure kan de kandidaat worden uitgesloten die:

- in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening aanhangig is;
- bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
- niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
- niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is.

De kandidaat voegt aangaande al deze uitsluitingsgronden een verklaring op eer toe dat hij zich niet bevindt in een situatie van die bepaalde uitsluitingsgrond (zie model in bijlage).

Artikel 2.2. Beoordelingscriteria

De biedingen van de geselecteerde kandidaten worden beoordeeld op grond van de volgende beoordelingscriteria:

a) inhoudelijke en ruimtelijke kwaliteit (60 punten):

- stedenbouwkundige visie (30 punten):
 - o relatie tot en meerwaarde voor omgeving (o.a. kwalitatieve inrichting openbaar domein, aansluiting op bestaande parochiezaal, zichtas naar open landschap)
 - o ontsluiting en parkeren (o.a. inpassing van de twee verplichte private parkeerplaatsen per woning);
 - o inpassing van het project in het bestaande reliëf (ontwerp in drie dimensies).
- architecturale kwaliteit van het project (30 punten):
 - o schaal en identiteit van de gebouwen;
 - o oorspronkelijkheid;
 - o functionaliteit van de gebouwen;
 - o woon- en leefkwaliteit van de woningen.

Met betrekking tot dit beoordelingscriterium bevat de bieding een ontwerp dat wordt toegelicht aan de hand van:

- een nota met een omschrijving van het project en een motivatie van de gemaakte keuzes;
- een overzichtsplan (1/500) met de inplanting van de gebouwen, de ontsluiting,...;
- plannen, doorsneden en schetsen van gevelzichten en gebouwen;
- aantal en type woongelegenheden;
- terreinbezetting;
- de wijze waarop gevolg zal worden gegeven aan de verplichtingen in het Decreet Grond – en Pandenbeleid en het Onroerenderfgoeddecreet.

b) financiële voorwaarden (40 punten):

De financiële vergoeding bestaat uit de aangeboden aankoopprijs van de te koop gestelde gronden. Hierbij wordt een toelichtingsnota gevoegd aangaande de aard en de modaliteiten van de prijs.

Artikel 2.3. Inhoud en vorm van de bieding

De bieding bevat volgende stukken:

- de ondertekende kandidatuurstelling en identificatiegegevens van de kandidaat;
- bewijs van inschrijving in de Orde van Architecten van België of het bewijs dat de ontwerper het beroep van architect mag uitoefenen;

- verklaring dat beroep wordt gedaan op een aannemer die voldoet aan de voorwaarden van registratie en erkenning van aannemers (klasse 6, categorie D);
- documenten aangaande de toelaatbaarheidsvoorwaarden;
- mogelijke documenten betreffende de uitsluitingsgronden;
- verklaring op eer zoals bedoeld in artikel 2.1. § 2 van huidig document;
- relevante stukken met betrekking tot de beoordelingscriteria bedoeld in artikel 2.2. a) en b) van huidig document.

Artikel 2.4. Indiening van de bieding

§ 1.

De biedingen moeten uiterlijk op 18 mei 2018 om 17u toekomen op volgend adres:

STAD BILZEN
 Administratief centrum
 T.a.v. de dienst overheidsopdrachten (mevr. Tonnie Nijssen)
 Deken Paquayplein 1
 3740 BILZEN

§ 2.

De biedingen moeten worden ingediend in drie afgedrukte exemplaren met vermelding ‘Verkoop met bouwverplichting site Pastorijstraat Grote-Spouwen – Bieding’.
 De biedingen moeten worden ingediend in een definitief gesloten omslag. Ze wordt via een postdienst verzonden of door een drager afgegeven.

Artikel 2.5. Adviescommissie

§1.

Voor de beoordeling van het beoordelingscriterium aangaande de ruimtelijke kwaliteit worden de offertes voor advies voorgelegd aan een adviescommissie. Het advies is evenwel niet bindend.

§ 2.

De adviescommissie zal worden samengesteld door het college van burgemeester en schepenen.

3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Voor de concrete invulling van de stedenbouwkundig-juridische context en de stedenbouwkundige randvoorwaarden kan verwezen naar de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan en naar de bijlage I) bij huidige nota.

4. Contractuele bepalingen

Artikel 4.1. Algemeen

De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst waarvan een ontwerp als bijlage bij huidige nota wordt gevoegd (bijlage 2).

Artikel 4.2. Eigendoms –en risico-overdracht

De eigendoms- en risico-overdracht zullen plaatsvinden op datum van het verlijden van de notariële akte.

Artikel 4.3. Uitvoeringstermijnen

De koper verbindt zich ertoe om het project dat door hem voorgesteld is in zijn bieding en dat richtinggevend is aan te vatten uiterlijk binnen een termijn van één jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning en om het project te voltooien binnen een periode van 3 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning, bij gebreke waarvan de verkoper het recht heeft om zonder enige rechterlijke tussenkomst tot eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan. In geval van ontbinding is de verkoper enkel gehouden tot terugbetaling van de initieel betaalde koopprijs. Het project wordt geacht voltooid te zijn bij voorlopige oplevering.

Artikel 4.4. Vervreemdingsverbod

De overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat de koper het overgedragen goed niet vrijwillig zal vervreemden of bezwaren met enig zakelijk recht zolang hij niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen vermeld onder artikel 4.3, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de verkoper en behoudens in geval van verkoop op plan aan de eindkopers.

Artikel 4.5 Betaling van de prijs

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt 10% van de verkoopprijs betaald. Het saldo wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte. Alle taksen en kosten die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien zijn ten laste van de koper.

Artikel 4.6. Schadebeding

In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst zal de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10% van de koopprijs bedraagt.

Artikel 4.7 Bevoegde rechtbanken

Voor betwistingen aangaande de interpretatie en uitvoering van de verkoopovereenkomst zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Tongeren bevoegd.

5. Bijlagen

- 1) Stedenbouwkundige randvoorwaarden project Centrum Grote-Spouwen;
- 2) ontwerp verkoopovereenkomst;
- 3) model kandidaatstelling;
- 4) model verklaring op eer;
- 5) opmetingsplan.