stad Sint-Niklaas

Bestek verkoop

Afdeling plannen en ontwikkelen
Patrimonium en landbouw
contactpersoon: Davy Baetens, deskundige patrimonium
e-mail: davy.baetens@sint-niklaas.be
tel. 03 778 32 61

STAD SINT-NIKLAAS

VERKOOPSVOORWAARDEN
SITE INDUSTRIEPARK-NOORD 4+ en 5a
9100 SINT-NIKLAAS

Vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2020

De algemeen directeur

Johan VERHULST

STADSBESTUUR SINT-NIKLAAS

De burgemeester

Lieven DEHANDSCHUTTER

DEFINITIES

Aankondiging	De aankondiging zal gepubliceerd worden op de website en facebookpagina van de stad, Immoweb, De Tijd, en De Zondag. Ter plaatse aan de site zal ook een verkoopsbord voorzien worden.
Begunstigde	De natuurlijke of rechtspersoon of het samenwerkingsverband die/dat voor de aankoop wordt aangeduid.
Beslissing tot toewijzing	De beslissing van de stad om het onroerend goed aan één welbepaalde kandidaat toe te wijzen
Kandidaat	De natuurlijke persoon of rechtspersoon of, indien het om een samenwerkingsverband gaat, de rechtspersonen die overeenkomstig de voorschriften van het bestek verkoop, een voorstel hebben ingediend of wensen in te dienen.
Bestek verkoop	Onderhavig document dat de keuze van de geïnteresseerde kandidaten beheerst.
Onroerend goed	De site gelegen Industriepark-Noord 4+ en 5a te 9100 Sint-Niklaas, kadastraal gekend onder 2e afdeling, sectie C, perceelnummer 783L2 en deel van perceelnummers 783K2, 783M2 en 783N2.
Bieding	Bieding die een kandidaat indient in antwoord op het aankondigingsbericht en dit bestek verkoop.

BIEDINGSVOORWAARDEN

Artikel 1: Voorwerp

De stad wenst de site, gelegen Industriepark-Noord 4+ en 5a te 9100 Sint-Niklaas, kadastraal gekend onder 2e afdeling, sectie C, perceelnummer 783L2 en deel van perceelnummers 783K2, 783M2 en 783N2, met een oppervlakte van 9.095,55 m², te verkopen. De stad biedt deze verkoop aan via een publieke bekendmaking.

De naastliggende parking is niet mee opgenomen in de verkoop.

In het gebouw is een sprinklerinstallatie aanwezig die momenteel nog gekoppeld is met het centraal magazijn van de stad. De stad zal het nodige doen voor de afkoppeling. De eventuele afbraak of aanpassing van de sprinklerinstallatie in het te verkopen gebouw is ten laste en op kosten van de begunstigde die het gebouw uiteindelijk koopt.

Het bestek verkoop bepaalt op welke wijze geïnteresseerden zich kandidaat kunnen stellen en op basis van welke criteria de toewijzing gebeurt.

Het bestek verkoop werd gepubliceerd op de website en facebookpagina van de stad, Immoweb, De Tijd en De Zondag. Ter plaatse aan de site werd ook een verkoopsbord voorzien.

De kandidaat aanvaardt door het indienen van een voorstel onvoorwaardelijk de inhoud van dit bestek verkoop en de correctheid van de gevolgde procedure.

Het bestek verkoop wordt uitsluitend verstrekt onder de in dit document genoemde voorwaarden.

Artikel 2: Stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed

Het onroerend goed is volgens het gewestplan Sint-Niklaas/Lokeren (KB 7 november 1978) gelegen binnen industriegebied.

Het onroerend goed maakt deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening regionaalstedelijk gebied, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 januari 2007.

Het onroerend goed maakt deel uit van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Industriepark-Noord, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2019.

Artikel 3: Toepasselijke regelgeving

De verkoop van het onroerend goed is niet onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten.

Onderhavige procedure wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

Artikel 4: Procedure

De overeenkomst tot verkoop zal worden gesloten met de kandidaat die, rekening houdend met de in dit bestek vermelde gunningscriteria, het meest voordelige eindvoorstel indient.

Na de indiening van de eerste voorstellen, op basis waarvan een (voorlopige) rangschikking wordt opgemaakt, staat het de stad vrij om verdere onderhandelingen aan te knopen met één of meerdere kandidaten. Het aantal kandidaten waarmee desgevallend onderhandelingen worden aangeknoopt bedraagt maximaal drie.

De stad is echter niet verplicht om te onderhandelen en kan reeds op basis van de rangschikking van de eerste voorstellen haar keuze maken.

<u>De organisatie van een gefaseerde procedure</u>

De stad opteert om een gefaseerde procedure als volgt te organiseren

Stap 1: publicatie van het bestek, toelichtingsmoment/plaatsbezoek en indienen van de eerste voorstellen

Door de bekendmaking van onderhavig bestek wordt de markt geïnformeerd over het bestaan en de aard van de verkoop.

De stad organiseert voorafgaandelijk aan het indienen van de voorstellen meerdere toelichtingsmomenten die gepaard gaan met een plaatsbezoek.

De toelichtingsmomenten/plaatsbezoeken zullen plaatsvinden op de site gelegen Industriepark-Noord 4+ en 5a te 9100 Sint-Niklaas op:

Woensdag 27 oktober 2021 en vrijdag 5 november 2021

De kandidaten dienen verplicht aanwezig te zijn op één van deze toelichtingsmomenten/plaatsbezoeken. Voor de verificatie van de deelname aan het toelichtingsmoment/plaatsbezoek dient het attest "plaatsbezoek" ingevuld te worden. Dit document dient ondertekend te worden door de begeleidende ambtenaar van het stadsbestuur en de kandidaat. Dit attest dient bij de bieding gevoegd te worden.

De geïnteresseerden kandidaten dienen uiterlijk vijf (5) werkdagen voorafgaand aan het toelichtingsmoment/plaatsbezoek te melden wanneer zij aanwezig zullen zijn op één van deze dagen en met welke vertegenwoordigers. Deze melding dient te gebeuren per mail op het e-mailadres davy.baetens@sint-niklaas

De geïnteresseerden geven hun voorkeur van dag op. Het uur wordt door de stad bepaald.

Eventuele vragen aan de stad dienen via het e-mailadres davy.baetens@sint-niklaas.be gesteld te worden. Enkel de vragen die uiterlijk 5 werkdagen voor het toelichtingsmoment/plaatsbezoek zijn toegekomen zullen tijdens het toelichtingsmoment/plaatsbezoek worden beantwoord.

Alle belangstellenden, die zich niet in één van de uitsluitingsgronden bevinden en die over voldoende financiële draagkracht beschikken, kunnen vervolgens een eerste voorstel indienen dat in ieder geval dient te beantwoorden aan de essentiële voorwaarden van dit bestek.

Stap 2: eventuele onderhandelingen en aanduiding van de weerhouden kandidaat

De stad zal de ingediende voorstellen eerst onderzoeken op het vlak van de formele en materiële regelmatigheid. Onregelmatige offertes worden geweerd. De formeel en materieel regelmatige offertes zullen daarna op inhoudelijk vlak worden beoordeeld door een evaluatiecommissie binnen 6 weken na indiening. Deze beoordeling zal gebeuren op basis van de gunningscriteria vermeld in het bestek.

Op grond van deze beoordeling zal de stad beslissen of het al dan niet aangewezen is om gelijktijdig/achtereenvolgens te onderhandelen met één of meerdere voorkeurkandidaten (maximaal 3). De onderhandelingstermijn bedraagt uiterlijk 6 weken.

Alle kandidaten zullen van deze beslissing op de hoogte worden gesteld door middel van een aangetekende kennisgeving.

Op basis van de onderhandelingen en het resultaat ervan zal de stad op gemotiveerde wijze overgaan tot aanduiding van de begunstigde door middel van aangetekende kennisgeving van de gemotiveerde beslissing aan de voorkeurkandidaten.

Stap 3: sluiten van de overeenkomst tot verkoop

Met de begunstigde wordt een authentieke verkoopakte afgesloten in overeenstemming met de onderhandelde bepalingen. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is de verkoop definitief gesloten.

Alle kosten van de verkoop zijn ten laste van de begunstigde, die de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen voor de opmaak en het verlijden van de authentieke verkoopakte. De aangestelde notaris(sen) moet(en) bevoegd zijn om de akte te verlijden op het grondgebied Sint-Niklaas.

Algemene opmerking:

De stad kan de procedure op ieder ogenblik (geheel of gedeeltelijk) stopzetten mits uitdrukkelijke motivering. De stad kan de procedure ook overdragen aan een andere entiteit. De kandidaten hebben in voorkomend geval geen enkel recht op enige vorm van schadevergoeding.

Artikel 5: Communicatie

Alle communicatie met betrekking tot dit bestek dient de verwijzing "verkoop site Industriepark-Noord" te bevatten.

Alle correspondentie (mondeling, schriftelijk, digitaal, ...) dient aan de hierna vermelde contactpersoon te worden gericht.

stad Sint-Niklaas
afdeling plannen en ontwikkelen
t.a.v. Davy Baetens
Grote Markt 1
9100 Sint-Niklaas
davy.baetens@sint-niklaas.be

Teneinde de communicatie zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wenst de stad de communicatie met de kandidaten via één contactpersoon te laten verlopen. De contactpersoon moet bevoegd of gemachtigd zijn om namens de kandidaat op te treden. Het bewijs van zijn bevoegdheid of zijn volmacht moet aan het voorstel worden toegevoegd. De naam, het adres, het telefoonnummer en het e-mailadres van de contactpersoon moet in het voorstel worden vermeld.

Artikel 6: Geldigheid voorstel

Om geldig te zijn moet het voorstel aan volgende voorwaarden voldoen:

1. De kandidaat dient het voorstel in onder gesloten omslag aan de hand van bijgevoegd biedingsformulier.
2. De omslag wordt bezorgd aan de stad Sint-Niklaas, Grote Markt 1 te 9100 Sint-Niklaas (infobalie stadhuis) ten laatste op 30 november 2021, dit kan aangetekend per post besteld volle 48 uren vóór de datum en het uur bepaald in het biedingsformulier voor het openen van de biedingen of wordt afgegeven op voorhand. De omslag bevat volgende vermelding: "verkoop site Industriepark-Noord – omslag niet openen".
   De openingsuren van de infobalie van het stadhuis zijn terug te vinden op de website: https://www.sint-niklaas.be/contact-en-openingsuren

3. Het biedingsformulier is correct ingevuld en ondertekend. Dit betekent dat:
   - het gedagtekend is;
   - elke bladzijde genummerd en geparafeerd is;
   - het de volledige rechtsgeldige verschijning van de kandidaat vermeldt;
   - de kandidaat verklaart de biedingsvoorwaarden en de voorwaarden van de verkoop te aanvaarden;
   - de vergoeding is vermeld, zowel in cijfers als in letters die de kandidaat bereid is aan de stad te betalen;
   - het voorzien is van geldige handtekeningen.

4. Het biedingsformulier is vergezeld van:
   A. de balans en jaarrekening van de voorbije drie jaar. Indien de kandidaat een startende onderneming is kan hier van afgeweken worden;
   B. een verklaring betreffende de totale omzet en de omzet die verband houdt met de opdracht over de laatste drie boekjaren. Indien de kandidaat een startende onderneming is kan hier van afgeweken worden;
   C. een RSZ-attest waaruit blijkt dat de noodzakelijke bijdragen betaald zijn (indien van toepassing);
   D. een attest van de bevoegde instantie dat de kandidaat in orde is met de betaling van de belastingen en btw;
   E. een uittreksel uit het strafregister;
   F. een attest van goed zedelijk gedrag;
   G. een passende bankverklaring waaruit een gezonde financiële toestand blijkt;
   H. een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's;
   I. de gevraagde documenten zoals gesteld in het bestek verkoop

Voor de onderdelen B t.e.m. H kan de kandidaat een verklaring op erewoord toevoegen.

Voorafgaand aan de toewijzing dienen deze documenten aan de stad te worden overgemaakt.

De vennootschappen die biedingen inzenden, bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

Het voorstel moet in één origineel en twee kopieën bij de stad worden ingediend. Daarenboven dient ook een digitale kopie van het voorstel op USB-stick te worden overgemaakt.

Artikel 7: Solidariteit

Twee of meer personen die samen bieden, zijn solidair verbonden.

Artikel 8. Taalgebruik

Het voorstel en alle aanvullende stukken dienen in het Nederlands te worden opgesteld.

Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de kandidaten en de stad zullen in het Nederlands worden gevoerd.

Artikel 9: Opening voorstellen

De biedingen worden geopend op 1 december 2021 op de kantoren van het stadhuis, Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas en dienen uiterlijk op 30 november 2021 om 16u, te worden bezorgd overeenkomstig artikel 6 van dit bestek.

De opening is niet openbaar.

Elke bieding die na deze datum en/of tijdstip werd ingediend, wordt niet in aanmerking genomen.

Artikel 10: Verklaringen kandidaten

Door de indiening van het voorstel, erkent de kandidaat:

- dat hij instemt met de bepalingen van deze procedure;
- dat hij alle nuttige en nodige informatie heeft ontvangen over het onroerend goed zodat hij voldoende geïnformeerd een voorstel kan indienen;
- dat hij zich rekenschap heeft gegeven van alle bijzonderheden van de procedure tot verkoop;
- dat hij toestemt met de verwerking van zijn gegevens in het kader van de GDPR-wetgeving.

Artikel 11: Voorbehoud

De stad heeft het recht:

- de verkoop niet toe te wijzen indien het bod ontoereikend is;
- het bod van de kandidaat van wie de solvabiliteit niet is bewezen te weigeren;
- de oproep niet te laten doorgaan en er een andere uit te schrijven;
- om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van het bestek verkoop, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De stad zal dit enkel doen in de mate die niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de kandidaten. Daartoe zullen de kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

De stad zal op geen enkele wijze verantwoordelijk worden geacht voor biedingskosten, uitgaves, verricht werk of inspanningen die door of namens een kandidaat zijn geleverd in

uitvoering van deze procedure, zelfs wanneer de procedure door de stad wordt gewijzigd of beëindigd.

Artikel 12: Selectiecriteria - Regelmatigheid van de offertes – Uitsluitingen

12.1. Selectiecriteria
De kandidaten worden getoetst aan de hiernavolgende selectiecriteria. Enkel de voorstellen van de kandidaten die voldoen aan de selectiecriteria worden in aanmerking genomen om deel te nemen aan de toetsing van de voorstellen aan de gunningcriteria vermeld in punt 13 van dit bestek, voor zover de ingediende voorstellen formeel en materieel regelmatig zijn.

12.1.1. Uitsluitingscriteria
Door het indienen van een voorstel verklaart de kandidaat zich niet in een van onderstaande uitsluitingsgevallen te bevinden.

1. de kandidaat die in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijk akkoord heeft bekomen of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
2. de kandidaat die aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of gerechtelijk akkoord aanhangig is of die voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
3. de kandidaat die, bij een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
4. de kandidaat die bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende overheden aannemelijk kunnen maken;
5. de kandidaat die niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van de bijdragen voor de sociale zekerheid;
6. de kandidaat die niet in orde is met de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is;
7. de kandidaat die zich in ernstige mate heeft schuldig gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, opeisbaar bij toepassing van dit hoofdstuk, of die deze inlichtingen niet heeft verstrekt;
8. de kandidaat die veroordeeld is geweest voor deelname aan een criminele organisatie, omkoping, fraude of het witwassen van geld.

De kandidaat moet verklaren dat hij zich niet in één van deze gevallen bevindt en moet de documenten zoals bepaald in artikel 6 van dit bestek bij zijn voorstel voegen

De stad zal de juistheid van deze impliciete verklaring op erewoord onderzoeken in hoofde van de kandidaat wiens voorstel het beste gerangschikt is. Daartoe zal zij de betrokken kandidaat vragen via de snelste middelen en binnen de termijn die zij aanduidt, de inlichtingen of documenten te leveren die toelaten zijn persoonlijke toestand na te gaan. De inlichtingen of documenten die de stad kosteloos via elektronische middelen bij de gegevensbeheerder kan opvragen, zullen door de stad zelf worden opgevraagd.

12.1.2. Selectiecriteria inzake de financiële draagkracht van de kandidaat

De kandidaat dient volgende vereiste bewijsstukken toe te voegen aan zijn offerte:
- passende bankverklaring waaruit een gezonde financiële toestand blijkt;
- een geschikt bewijs waaruit blijkt dat de kandidaat over voldoende liquiditeit, rendabiliteit en solvabiliteit beschikt om het onroerend goed te verkrijgen.

Artikel 13: Gunningcriteria - Beoordeling inschrijvingen

De stad zal de voorstellen ingediend door de kandidaten die zich niet in één van de uitsluitingsgronden bevinden en die over voldoende financiële draagkracht beschikken, beoordelen en rangschikken op basis van de hierna vermelde gunningcriteria:

1	Het voorstel inzake de vergoeding die de kandidaat de stad aanbiedt.	40 punten
2	Het voorstel van bedrijventerreinondersteunende en/of collectieve voorzieningen in het kader van het rup Industriepark-Noord.	20 punten
3	Duurzaamheid en energie.	20 punten
4	Aard activiteit/onderneming en tewerkstelling	20punten

Op onderdelen 2, 3 en 4 dient minstens de helft van de punten behaald te worden. De toewijzing zal gebeuren op basis van de totaliteit van de criteria.

1. Het voorstel inzake de vergoeding die de kandidaat de stad aanbiedt.

   Op basis van het schattingsverslag van 15 februari 2019, opgemaakt door Axios bvba, vertegenwoordigd door Lode Verdoodt, beëdigd landmeter-expert, Statiestraat 8 te 1740 Ternat wordt de minimum-instelprijs vastgesteld op 3.040.000 EUR.

2. Het voorstel van bedrijventerreinondersteunende en/of collectieve voorzieningen in het kader van het rup Industriepark-Noord.

   De site waarbinnen de te koop aangeboden gebouwen gelegen zijn, is binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan Industriepark-Noord aangeduid als een projectzone voor bedrijventerreinondersteunende en collectieve functies zoals omschreven in artikel 2.3.2.

   De stad is vragende partij dat de kandidaat dergelijke functies voorziet op de aan te kopen site. De ambitie van de stad bestaat erin om deze functies zo snel als mogelijk gerealiseerd te zien, maar de kandidaat zelf zal aangeven welke termijnen hij realistisch acht.

   De kandidaat maakt een plan van aanpak op met betrekking tot het realiseren van bedrijventerreinondersteunende en/of collectieve functies.

   De kandidaat wordt eveneens beoordeeld op de door hem voorgestelde realisatietermijn en de door hem geboden garanties.

   De kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:
   - nota plan van aanpak;
   - overzicht van de te realiseren bedrijventerreinondersteunende en/of collectieve functies;

- overzicht realisatietermijn en daaraan gekoppelde garanties.

3. Duurzaamheid en energie.

De stad geeft de voorkeur aan bedrijven die actief begaan zijn met het verduurzamen van de bedrijfsvoering op zoveel mogelijk vlakken.

Aantonen van inspanningen die geleverd worden op het vlak van duurzame bedrijfsvoering

a) Algemeen

De inschrijver beschrijft wat duurzame bedrijfsvoering voor zijn organisatie betekent. en hoe dit in de werking is geïntegreerd. Indien de inschrijver werkt volgens duurzame milieumanagementsystemen zoals ISO 14001 en/of EMAS, dan voegt hij een kopie bij van het certificaat/certificaten. Engagementen gekoppeld aan specifieke MVO- of duurzaamheidscharters, met bijhorende certificaten kunnen ook worden toegevoegd. Er kan ook worden verwezen naar inspanningen van eventuele strategische partners (op het vlak van logistiek, productie, ...).

b) Specifiek, gekoppeld aan de site

De kandidaat bezorgt een plan van aanpak waarbij de concrete realisaties op de site op het vlak van duurzame bedrijfsvoering in volgende domeinen wordt beschreven:

Energie:

- Welke inspanningen (zullen) worden concreet geleverd om de energievraag te beperken?
- Welke inspanningen (zullen) concreet worden geleverd om voor de energiebehoefte maximaal in te zetten op duurzame (hernieuwbare) energievormen?
- Er wordt aangegeven in welke mate op de site de basis wordt gelegd voor (de aansluitbaarheid op) mogelijke, toekomstige collectieve energiesystemen (warmtenet, andere vormen van energie-uitwisseling, ...).

Basisgedachte: het bedrijf levert inspanningen om de CO_2-uitstoot te beperken

Circulariteit:

- Op welke manier worden de principes van circulariteit (circulaire economie) geïntegreerd in de ontwikkeling van de site?
- Meer specifiek, op welke manier worden de principes van circulair (ver)bouwen en duurzaam materiaalgebruik uitgewerkt?

Duurzame mobiliteit

De inschrijver geeft aan op welke manier een bijdrage wordt geleverd aan een duurzamere mobiliteit op en rond de site. Inspanningen op het vlak van:
- Verduurzamen bedrijfsvoertuigenpark
- Duurzame leveringen

- Verduurzamen woon-werkverkeer

Basisgedachte: het bedrijf levert een positieve bijdrage aan het verduurzamen van de mobiliteit op en rond de site.

De kandidaat wordt eveneens beoordeeld op de door hem voorgestelde realisatietermijnen en de door hem geboden garanties.
De kandidaat voegt minimaal volgende documenten toe:
- nota plan van aanpak;
- overzicht realisatietermijn en daaraan gekoppelde garanties.

4. Aard activiteit/onderneming en tewerkstelling.

De stad geeft de voorkeur aan innovatieve bedrijven met een hoge tewerkstellingsgraad. De kandidaat bezorgt een duidelijke omschrijving van de activiteit die hij wenst uit te voeren en het aantal personen dat hij zal tewerkstellen.

De evaluatie van de gunningcriteria gebeurt als volgt:

- Gunningcriterium 1 zal worden geëvalueerd op basis van de regel van 3, waarbij de kandidaat met de hoogste prijs de maximum score behaalt en de overige kandidaten een score in verhouding, volgens de formule *(prijs offerte/prijs hoogste voorstel)*maximum score.*

- Gunningcriterium 2 zal worden geëvalueerd op basis van aangeleverde documenten die het voorstel toelichten. Hierbij wordt een vork van 4 gehanteerd.

- Gunningcriterium 3 zal worden geëvalueerd op basis van de aangeleverde documenten die het voorstel toelichten. Hierbij wordt een vork van 4 gehanteerd.

- Gunningcriterium 4 zal worden geëvalueerd op basis van de tewerkstellingsgraad per m^2. Hierbij wordt een vork van 4 gehanteerd.

Artikel 14: Beschikbaarheid gebouwen

De gebouwen op de site zijn momenteel in gebruik. Bij het verlijden van de akte zijn deze vrij en ter beschikking van de begunstigde.

Artikel 15: Taksen en belastingen

De koper zal vanaf het verlijden van de notariële akte alle belastingen en/of taksen die op de gekochte eigendom rusten dragen. De koper zal de nodige maatregelen nemen om deze belastingen rechtstreeks op zijn naam te laten inkohieren. Als de inkohiering echter nog op naam van de stad zou gebeuren, zal de koper de belasting terugbetalen aan de stad op het eerste verzoek.

Artikel 16: Voorkooprecht stad

De stad beschikt ten allen tijde over een recht van voorkoop bij een eventuele doorverkoop van de gebouwen en gronden die deel uitmaken van deze verkoop aan de prijs en mits betalingsvoorwaarden gelijk aan die aanvaard of aangeboden door een derde.

Om aan de stad toe te laten haar recht van voorkoop uit te oefenen, moet de koper of zijn rechtsopvolger haar per aangetekende brief de prijs, betalingsvoorwaarden en andere gebeurlijke voorwaarden betekenen door de kandidaat-koper aanvaard of aangeboden, alsmede de volledige identiteit en het bewijs van de onherroepelijke verbintenis van deze laatste.

De stad zal over een termijn van twee maanden beschikken, te rekenen van gezegde betekening, om haar beslissing aan de koper per aangetekende brief te betekenen.

Indien de stad recht van voorkoop niet uitoefent, zal de koper het goed aan de aangeduide kandidaat-koper mogen afstaan, tijdens een termijn van vier maanden volgend op de betekening van het aanbod en aan de voorwaarden aangeduid in deze betekening.
Na deze termijn, of indien de koper de afstand aan een andere koper of aan andere voorwaarden zou overwegen, zal hij elk nieuw aanbod moeten betekenen aan de stad in de hierboven vermelde voorwaarden, om haar opnieuw toe te laten haar recht van voorkoop uit te oefenen.
Ingeval van openbare verkoping van de grond, zal de koper er de stad van inlichten per aangetekende brief ten minste dertig dagen voor de eerste toewijzingszitting.

Artikel 17: Ontbinding van de verkoop

De stad heeft het recht de verkoping te verbreken en te doen vernietigen of te doen uitvoeren door alle middelen van recht:

- indien de koper of zijn rechtsopvolger nalaat, voorafgaand aan het verlijden van de akte, de koopsom vermeerderd met alle kosten van de akte en andere eventuele bijkomende kosten te betalen;
- indien de koper of zijn rechtsopvolger in gebreke blijft te voldoen aan één van de voorwaarden van de verkoping;
- ingeval van ontbinding of liquidatie van de koper of indien de koper in staat van faillissement zou worden verklaard of een gerechtelijk akkoord zou aanvragen;

In ieder geval zullen de kosten die nodig zijn om deze verbreking, vernietiging of tenuitvoerlegging te bekomen, ten laste zijn en blijven van de in gebreke gebleven koper of zijn rechtsopvolger.

BIJLAGEN

1. Biedingsformulier
2. plan
3. Schattingsverslag
4. Rup Industriepark-Noord
5. Attest plaatsbezoek

Bijlage 1: BIEDINGSFORMULIER

1. Algemeen

De stad wenst de site, gelegen Industriepark-Noord 4+ en 5a te 9100 Sint-Niklaas, kadastraal gekend onder 2e afdeling, sectie C, perceelnummer 783L2 en deel van perceelnummers 783K2, , 783M2 en 783N2, met een oppervlakte van 9.095,55 m², te verkopen. De stad biedt deze verkoop via publieke bekendmaking aan onder de vorm van biedingen onder gesloten omslag.

Geïnteresseerden stellen zich aan de hand van dit formulier kandidaat voor de verkoop.

2. Wijze van inschrijving

De kandidaat zorgt voor een correcte invulling en ondertekening van het biedingsformulier. Dit betekent dat:

- het gedagtekend is;
- elke bladzijde genummerd en geparafeerd is;
- het de volledige rechtsgeldige verschijning van de kandidaat vermeldt;
- de kandidaat verklaart de biedingsvoorwaarden en de voorwaarden van de verkoop te aanvaarden;
- de vergoeding is vermeld, zowel in cijfers als in letters die de kandidaat bereid is aan de stad te betalen;
- het voorzien is van geldige handtekeningen.

Het biedingsformulier is vergezeld van:

A. de balans en jaarrekening van de voorbije drie jaar. Indien de kandidaat een startende onderneming is kan hier van afgeweken worden;
B. een verklaring betreffende de totale omzet en de omzet die verband houdt met de opdracht over de laatste drie boekjaren. Indien de kandidaat een startende onderneming is kan hier van afgeweken worden;
C. een RSZ-attest waaruit blijkt dat de noodzakelijke bijdragen betaald zijn (indien van toepassing);
D. een attest van de bevoegde instantie dat de kandidaat in orde is met de betaling van de belastingen en btw;
E. een uittreksel uit het strafregister;
F. een attest van goed zedelijk gedrag;
G. een passende bankverklaring waaruit een gezonde financiële toestand blijkt;
H. een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico's;
I. de gevraagde documenten zoals gesteld in het bestek verkoop

Voor de onderdelen B t.e.m. H kan de kandidaat een verklaring op erewoord toevoegen.

Voorafgaand aan de toewijzing dienen deze documenten aan de stad te worden overgemaakt.

De vennootschappen die biedingen inzenden, bezorgen onder dezelfde omslag een exemplaar van hun statuten en de stukken waaruit de machtiging van de ondertekenaars blijkt.

Het biedingsformulier met bijlagen wordt, onder definitief gesloten omslag, waarop uitdrukkelijk vermeld wordt "**verkoop site Industriepark-Noord – omslag niet openen**" aangetekend toegezonden of afgegeven tegen ontvangstbewijs bij de stad, Grote Markt 1 te 9100 Sint-Niklaas,

De biedingen dienen uiterlijk op **30 november 2021** om 16u ingediend te worden bij de stad op bovenvermeld adres, aan infobalie t.a.v. de afdeling plannen en ontwikkelen.

De openingsuren van het stadhuis zijn terug te vinden op de website:
https://www.sint-niklaas.be/contact-en-openingsuren

Ingeval van verzending per aangetekende post wordt deze omslag in een tweede omslag geschoven waarop duidelijk vermeld staat "**KANDIDATUURSTELLING**". Deze aangetekende verzending wordt tijdig per post verzonden (volle 48 uren vóór de datum en uur zoals hierboven vermeld) naar bovenvermeld adres t.a.v. de afdeling plannen en ontwikkelen.

Worden als niet ontvankelijk beschouwd de inschrijvingen die niet op de voorgeschreven wijze of laattijdig worden ingediend.

1. Verloop van de biedingen en toewijzing

De kandidaatstellingen zullen in niet-openbare zitting worden geopend.

De toewijzing zal gebeuren op basis van de in het bestek verkoop vermelde gunningscriteria.

De stad behoudt zich het recht voor aan de kandidaat-kopers een mondelinge toelichting van hun bieding te vragen.

De uitslag van de oproep wordt voor goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen onderworpen. In het geval de uitslag niet goedgekeurd wordt, kunnen de kopers geen schadevergoeding eisen uit hoofde van niet-goedkeuring.

4. Kandidaatstelling

Ondergetekende
.....
.....
.....
rijksregisternummer .....
btw-nummer of ondernemingsnummer .....
hierna genoemd "de bieder", heeft kennisgenomen van de biedingsvoorwaarden, de voorwaarden van de verkoop en de inhoud van dit formulier en verklaart ermee in te stemmen.

De bieder verklaart te weten dat de stad het recht heeft om:

- de verkoop niet toe te wijzen indien het bod ontoereikend is;
- het bod van de kandidaat van wie de solvabiliteit niet is bewezen te weigeren;
- de oproep niet te laten doorgaan en er een andere uit te schrijven.

Prijs (minimum 3.040.000 EUR):

In cijfers: .....
In letters: .....

Gegevens contactpersoon:

- .. naam: .....
- .. adres:.....
- .. telefoon/gsm:.....
- .. e-mailadres: .....

Naam, datum en handtekening

.....

Bijlage 5: Attest van plaatsbezoek

Voorwerp : Verkoop site Industriepark-Noord

Gunningswijze : openbare procedure

Ik, ondergetekende: .....

afgevaardigde van Stad Sint-Niklaas

verklaar dat: .....

vertegenwoordiger van:

.....

.....

op ..... de plaats heeft bezocht, om alle elementen te verifiëren nodig om een bieding op te kunnen stellen.

Ondertekening:

Voor de inschrijver, Voor de stad Sint-Niklaas,

Dit attest moet ingevuld bij de offerte gevoegd worden.