

BEHEER- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Zwembad De Wetering te Houten

ONDERGETEKENDEN

- 1) de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Houten**, gevestigd te Houten aan de (3995 DW) Onderdoor 25, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 3027619, in deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer W.M. de Jong, hierna te noemen '**de Gemeente**',

EN

- 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer, omzetbelastingnummer, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen '**de Exploitant**',

Verhuurder en Huurder gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en afzonderlijk (ook) '**Partij**'),

NEMEN IN AANMERKING DAT

- De Gemeente, in haar hoedanigheid van (juridisch en economisch) eigenaar van de onroerende zaak plaatselijk bekend Hefbrug 3 (3991 LB) te Houten, een Europese openbare aanbestedingsprocedure heeft georganiseerd met als doel om een private partij te selecteren die het complex 'zwembad de Wetering' in Houten (hierna: '**het zwembad**') voor eigen rekening en risico wenst te beheren en te exploiteren, zulks in de ruimste zin des woords;
- De Exploitant zich op de hiervoor genoemde aanbestedingsprocedure heeft ingeschreven ten gevolge waarvan de desbetreffende opdracht (definitief) aan de Exploitant is gegund;
- De onderhavige beheer- en exploitatieovereenkomst (hierna: '**de beheer- en exploitatieovereenkomst**') in concept deel van de aanbestedingsdocumenten (meer specifiek Appendix A van het aanbestedingsdocument van 15 augustus 2017 met nummer 157465) uitmaakt en Exploitant zich door middel van zijn inschrijving onvoorwaardelijk aan de inhoud van deze beheer- en exploitatieovereenkomst heeft geconformeerd;
- Tussen Huurder en Verhuurder eveneens een huurovereenkomst (hierna: '**de huurovereenkomst**') is gesloten die onlosmakelijk met deze beheer- en exploitatieovereenkomst is verbonden;
- Huurder en Verhuurder deze beheer- en exploitatie overeenkomst wensen te sluiten overeenkomstig de concept overeenkomst zoals hiervoor is bedoeld;
- Deze beheer- en exploitatieovereenkomst als doel heeft om, in aanvulling op en ter nadere uitwerking van de huurovereenkomst, bepaalde beheer- en exploitatieafspraken schriftelijk vast te leggen evenals de door de Gemeente aan de Exploitant te betalen exploitatiebijdrage die gebaseerd is op het door de Exploitant geoffeerde bedrag.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1: Beheer en exploitatie

1. De Exploitant zal conform de huurovereenkomst, de van de huurovereenkomst deel uitmakende bijlagen en de onderhavige beheer- en exploitatieovereenkomst, geheel voor eigen rekening en risico, de volledige exploitatie en beheer van het zwembad op zich te nemen. Zoals in artikel 12 van de huurovereenkomst is bepaald komt ook het volledige onderhoud van het zwembad voor rekening en risico van de Exploitant.

Artikel 2: Duur, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst gaat in op 1 januari 2018 (hierna '**de ingangsdatum**') en is aangegaan voor een periode van 15 jaar en loopt tot en met 31 december 2032.
2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst, behoudens beëindiging van deze overeenkomst door opzegging door de Exploitant of de Gemeente in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4, voortgezet voor drie aansluitende perioden van één jaar, derhalve tot en met 31 december 2033, 31 december 2034 en 31 december 2035.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door de Exploitant aan de Gemeente of door de Gemeente aan de Exploitant tegen het einde van de lopende periode met inachtneming van een termijn van één jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. Deze beheer- en exploitatieovereenkomst eindigt van rechtswege, en aldus zonder dat ter zake enige rechtshandeling zijdens (één der) Partijen is vereist, op de datum waarop de huurovereenkomst eindigt.
6. De Exploitant is verplicht om de Gemeente, na de beëindiging van deze overeenkomst, desverzocht te voorzien van alle documenten en overige informatie betrekking hebbende op de exploitatie van het zwembad teneinde de Gemeente in staat te stellen om een eventuele nieuwe exploitant (in het kader van een nieuwe aanbestedingsprocedure of daarbuiten) een goed beeld te geven van de exploitatiemogelijkheden. Het voorgaande geldt niet voor zover de verzochte documenten bedrijfsgevoelige of vertrouwelijke informatie bevatten. Over dergelijke documenten c.q. informatie zullen Partijen alsdan nadere afspraken maken.
7. De Exploitant maakt na de beëindiging van deze overeenkomst geen aanspraak op een goodwillvergoeding of andersoortige vergoeding door de Gemeente.
8. De Exploitant maakt na de beëindiging van deze overeenkomst geen aanspraak op (onderhandelen over) een nieuwe beheer- en exploitatieovereenkomst ten aanzien van het zwembad. Het staat de Gemeente alsdan vrij om het zwembad, al dan niet via een nieuwe aanbestedingsprocedure, in de markt te zetten danwel de exploitatie daarvan in eigen hand te nemen.

Artikel 3: Exploitatiebijdrage

1. De door de Gemeente aan de Exploitant te betalen exploitatiebijdrage is gelijk aan de door de Exploitant in de aanbesteding geoffreerde prijs. Deze prijs blijkt uit de inschrijving van de Exploitant (bijlage 10 bij de huurovereenkomst) en bedraagt op jaarbasis € exclusief BTW.
2. De exploitatiebijdrage wordt jaarlijks, met ingang van 1 januari 2019, geïndexeerd volgens de indexering die is opgenomen in de bij de huurovereenkomst behorende algemene bepalingen (artikelen 17.1 t/m 17.3).
3. De Exploitant zal de exploitatiebijdrage bij vooruitbetaling per kwartaal aan de Gemeente factureren, rekeninghoudend met een betalingstermijn van 30 kalenderdagen. Het factuuradres is: Gemeente Houten, afdeling Projectbureau Accommodaties, gevestigd Onderdoor 25, postbus 30, 3990 DA Houten (zie ook artikel 7 van de huurovereenkomst).
4. Buiten de exploitatiebijdrage is de Gemeente geen enkele vergoeding, hoe genaamd ook, aan de Exploitant verschuldigd in verband met het door de Exploitant uit te voeren beheer en exploitatie (en onderhoud) van het zwembad. Met de exploitatiebijdrage zijn alle (toekomstige) kosten van de Exploitant, eventuele tegenvallende omzetten en exploitatieverliezen en dergelijke, gedekt.

Artikel 4: Verplichtingen Exploitant

1. De Exploitant draagt er zorg voor dat te allen tijde voldoende bekwaam personeel in het zwembad aanwezig is en dat het personeel voldoet aan de door wet en regelgeving, van overheidswege en door nutsbedrijven gestelde eisen.
2. De Exploitant draagt er zorg voor dat het gebruik van het zwembad en de gebruikers van het zwembad voor zo min mogelijk overlast zorgen voor andere gebruikers dan wel derden.
3. De exploitant dient zich in te spannen om exploitatieversterkende/commerciële activiteiten in het zwembad te ontplooiën.
4. Het beheer en exploitatie van het zwembad zal een naar actuele maatstaven adequaat kwaliteitsniveau hebben en zal blijvend voldoen aan terzake vigerende van overheidswege en

- wettelijke vereisten en NEN-normen voor wat betreft hygiëne, veiligheid en veiligheidsbeleving, afgestemd zijn op de gebruiksfunctie van het zwembad.
5. De Exploitant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor een effectieve bewaking en een optimale beveiliging van het zwembad en alles wat hier verder mee in verband staat.
 6. De Exploitant is verplicht om in het zwembad een rookverbod uit te vaardigen en te handhaven, dit alles met inachtneming van de hiervoor bestemde regelgeving.
 7. Het personeel van Exploitant of andere door de Exploitant ingeschakelde derden mogen geen alcoholische dranken nuttigen tijdens werktijd.
 8. Het is niet toegestaan om bij de nooduitgangen van het zwembad goederen te plaatsen, zoals (brom)fietsen, scooters, afval en andere zaken. De nooduitgangen moeten vrij blijven.
 9. De Gemeente heeft te allen tijde toegang tot het zwembad ter inspectie.
 10. De exploitant draagt zorg voor maal overleg per jaar met (de vertegenwoordigers van) de sportverenigingen, scholen en (maatschappelijke) instellingen die gebruik maken van het zwembad. Het gebruikersoverleg kan door een vertegenwoordiger van de gemeente worden bijgewoond. In het gebruikersoverleg worden de activiteiten- en gebruiksroosters afgestemd, de onderhoudsactiviteiten en alle overige zaken (o.a. veiligheid) die met het gebruik van de accommodaties samenhangen. De gemeente ontvangt een verslag van de bijeenkomst.
 11. Indien gedurende de looptijd van deze overeenkomst c.q. de huurovereenkomst bepaalde gebruikers afspraken wensen te maken over het vaste of incidentele gebruik van het zwembad, dan zal de Exploitant dit niet op onredelijke gronden weigeren. Bij weigering informeert Exploitant de Gemeente en treden Partijen in overleg om tot een oplossing te komen.
 12. Indien het hiervoor bedoelde gebruikersoverleg (artikel 4 lid 10) niet jaarlijks door de Exploitant wordt georganiseerd dan is de Gemeente bevoegd om de Exploitant een boete op te leggen van € 250,- onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om terzake nakoming van de Exploitant te verlangen.
 13. Jaarlijks, uiterlijk op 1 juni, overlegt de Exploitant aan de Gemeente de volgende documenten:
 - a. Een door een registeraccountant goedgekeurde jaarrekening;
 - b. Een jaarverslag met alle voor de Gemeente (sociaal/maatschappelijke) relevante informatie, waaronder wordt verstaan:
 - Specificatie van aantal bezoekers per activiteit per jaar;
 - Aantal activiteitenuren per jaar gespecificeerd naar activiteit;
 - Aantal en aard van aangeboden evenementen;
 - Relevante ontwikkelingen in het gebruik van het zwembad.

Artikel 5: Overname personeel huidige huurder/exploitant

1. Het zwembad wordt thans gehuurd c.q. geëxploiteerd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Optisport Houten BV. De Exploitant is gehouden om per 1 januari 2018 het personeel over te nemen van Optisport Houten BV die op 31 december 2017 in dienst is bij Optisport Houten BV.
2. Indien de gemeente het beheer en de exploitatie van het zwembad, na de beëindiging van de huurovereenkomst en/of deze beheer- en exploitatieovereenkomst, weer in eigen hand neemt, bestaat er voor de gemeente geen verplichting om personeel in dienst van de Exploitant over te nemen.

Artikel 6: Onderaanneming

1. Indien Exploitant onderaannemers wil inschakelen die niet reeds bij de inschrijving aan de Gemeente bekend zijn gemaakt, behoeft de inschakeling van deze onderaannemers voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet in onredelijkheid onthouden. De Exploitant dient aan de Gemeente van elke ingeschakelde onderaannemer een eigen verklaring en een Kamer van Koophandel uittreksel te overleggen ten bewijze dat de onderaannemer voldoet aan de gestelde geschiktheidscriteria en de Exploitant door de inschakeling van de derde ook blijft voldoen aan de gestelde geschiktheidscriteria.

Artikel 7: Aansprakelijkheid en schade

1. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, verlies of diefstal aan/van eigendommen van gebruikers van het zwembad, noch voor letsel van personen en alle schade hoegenaamd dan ook die daaruit voortvloeit ontstaan in het zwembad en/of het gehuurde gebouw/terrein dan wel daar

op enigerlei wijze mee verband houdt. De Exploitant vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van derden.

Artikel 8: Openingstijden, tarieven en toezicht

1. Er wordt een minimum aantal openstellingsuren voor recreatief zwemmen vastgesteld. De omvang van het aantal uren recreatief zwemmen dient minimaal 80% van de omvang van de huidige uren openstelling te bedragen: zowel in normale openstellingsweken als tijdens de vakantieperioden. Als uitgangspunt voor de omvang van openstelling worden de openstellingstijden van het jaar 2017 als uitgangspunt gebruikt (zie appendices V, W, X van het aanbestedingsdocument).
2. Voor verhuur aan verenigingen en/of andere groepen zal de Exploitant de navolgende tarieven hanteren: wedstrijdabad € 95,65 (6 banen) en doelgroepenbad: € 79,35 (3 banen).
3. De tarieven zoals opgenomen in lid 2 zijn inclusief BTW en worden jaarlijks, voor het eerst met ingang van 1 januari 2018 als volgt geïndexeerd: het tarief voor verenigingsgebruik wordt geïndexeerd met de Consumenten prijsindex, reeks alle huishoudens (2006 = 100), van de maand oktober van het voorafgaande jaar, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. De Exploitant zal zorgen voor adequaat toezicht in het zwembad door het zwembadpersoneel. Gedurende de openingstijden van het zwembad dient er voldoende fysiek toezicht in het zwembad te zijn. Dat geldt evenwel ook indien er buiten de (reguliere) openingstijden activiteiten in het zwembad worden georganiseerd.
5. Gedurende de openingstijden van het zwembad, maar ook indien daarbuiten bepaalde activiteiten in het zwembad plaatsvinden, dient er namens de Exploitant iemand aanwezig te zijn die over certificaten of diploma's beschikt in het kader van bedrijfshulpverlening (BHV).

Artikel 9: Zekerheden

1. De Exploitant is verplicht om een geblokkeerde bankrekening bij een Nederlands erkende bankinstelling te openen en in stand te houden waarin een bedrag van € 200.000,-- (zegge: twee honderdduizend euro) zal worden gestort. Dit bedrag mag slechts worden aangewend om eventuele toekomstige exploitatietekorten c.q. verliezen mee aan te zuiveren voor zover de Exploitant aantoont dat deze tekorten niet op andere wijze kunnen worden gefinancierd. De bankrekening dient in die zin te zijn geblokkeerd dat er slechts geld kan worden opgenomen indien niet daarvoor alleen de Exploitant, maar ook de Gemeente schriftelijk goedkeuring heeft verleend.
2. In plaats van een geblokkeerde bankrekening mag de Exploitant er ook voor kiezen om, indien de Exploitant deel uitmaakt van een concern, aan de Gemeente een vermogensinstandhoudingsverklaring van een moederholding te verstrekken ter grootte van een bedrag van € 200.000,-- (zegge: twee honderdduizend euro) waarin een derdenbeding ten behoeve van de Gemeente is opgenomen. Deze verklaring dient betrekking te hebben op mogelijke toekomstige exploitatietekorten c.q. verliezen zoals hiervoor bedoeld.
3. De Exploitant is verplicht om, in geval van eventuele toekomstige exploitatietekorten, c.q. verliezen, de hiervoor genoemde bankrekening of vermogensinstandhoudingsverklaring aan te wenden/in te roepen alvorens er andere maatregelen worden getroffen (zoals het aanvragen van een surseance van betaling of faillissement).

Artikel 10: Geheimhouding

1. De Exploitant en de Gemeente verbinden zich jegens elkaar om informatie waarvan duidelijk is dat dit een vertrouwelijk karakter heeft of waarvan Partijen zijn overeengekomen dat deze informatie een vertrouwelijk karakter heeft, geheim te houden. Van de verplichting tot geheimhouding is uitgesloten de informatie die:
 - Ten tijde van de terbeschikkingstelling van openbare bekendheid was;
 - Daarna van openbare bekendheid wordt, buiten schuld van de ontvangende partij;
 - Door de ontvangende partij is verkregen van derden, die zonder beperkende bepalingen dienaangaande, tot beschikking bevoegd zijn;
 - Die op grond van een WOB verzoek is bekend gemaakt.

Artikel 11: Tussentijdse ontbinding

1. Gedurende de duur van deze beheer- en exploitatieovereenkomst hebben beide partijen het

recht om deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien de wederpartij in staat van faillissement wordt verklaard, in surséance van betaling geraakt of wordt ontbonden. Tevens staat het de Gemeente vrij om tot ontbinding over te gaan indien een wijziging in de zeggenschap binnen de organisatie van de Exploitant ertoe leidt dat de Exploitant niet meer voldoet of kan voldoen aan de in het aanbestedingsdocument gestelde geschiktheidscriteria. Beide partijen hebben de verplichting om elkaar onverwijld schriftelijk van zulke ontwikkelingen op de hoogte te stellen.

2. Bij tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst is de Exploitant, indien mogelijk, verplicht om lopende overeenkomsten met derden op eerste verzoek van de Gemeente over te dragen aan een door Gemeente aangewezen partij c.q. nieuwe Exploitant.

Artikel 12: Bevoegde rechter en toepasselijk recht

1. Eventuele geschillen die uit deze overeenkomst voortvloeien worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Midden-Nederland, locatie Utrecht.
2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2- voud

plaats datum

de Gemeente

plaats datum

de Exploitant

.....
(handtekening)

.....
(handtekening)