

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

OVEREENKOMST TOT BEHEER EN EXPLOITATIE VAN HET PUZZELBAD IN TERHEIJDEN EN DE RANDOET IN MADE

ONDERGETEKENDEN:

De gemeente Drimmelen, gevestigd aan het Park 1 te Made, op grond van artikel 171 van de gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. G.L.C.M. de Kok, namens deze mevrouw drs. M.A.C. Oomen, manager Maatschappelijke aangelegenheden, hierna te noemen "de Gemeente".

En

.....hierna te noemen "Exploitant".

Gezamenlijk te noemen 'Partijen'

NEMEN IN AANMERKING:

- a. Dat Exploitant bereid is beide gemeentelijke buitenbaden risicodragend te exploiteren;
- b. Dat Partijen zijn overeengekomen dat Het Puzzelbad en De Randoet door de Gemeente aan Exploitant zal worden verhuurd onder voorwaarden als vastgelegd in de huurovereenkomst buiten zwembaden gemeente Drimmelen, verder te noemen "Huurovereenkomst";
- c. Dat de Gemeente eigenaar is van Het Puzzelbad, gelegen aan de Meester Aalbertsestraat 13, 4844 AW in Terheijden, kadastraal bekend bij de gemeente Drimmelen onder sectienummeren De Randoet, Stuivezandstraat 50, 4921XR in Made, kadastraal bekend bij de gemeente Drimmelen onder sectienummer
- d. Dat Het Puzzelbad uit een diep 25 m. bassin bestaat alsmede een peuter/kleuter/jeugdbassin met splashpark, een badmeestertoren, een installatietechnische ruimte en een gebouw voor horeca, kassa, materialenberging, personele faciliteiten, sanitair en kleed- en wasruimte en dat De Randoet beschikt over een diep 50 m. bassin alsmede een groot peuter/kleuter-jeugdbassin met splashpark, een badmeestertoren, een installatietechnisch gebouw en een facilitaire accommodatie waarin onder meer is gevestigd een horeca, personele- en vergaderruimten, bergingen, sanitair en kleed- en wasruimte;
- e. Dat de rechtsverhoudingen tussen partijen in volgorde van afnemende belangrijkheid wordt bepaald door:
 - Deze beheer- en exploitatieovereenkomst en huurovereenkomst;
 - De Nota's van Inlichtingen d.d.....;
 - De aanbestedingsdocumenten zoals gepubliceerd via TenderNed opoktober 2019 met het Programma van Eisen d.d.....inclusief bijlagen;
 - Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten gemeente Drimmelen;
 - Algemene bepalingen huurovereenkomsten kantoorruimte en andere bedrijfsruimten;
 - Uw inschrijving d.d.....

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Duur en verlenging beheer- en exploitatieovereenkomst

- 1.1 De beheer- en exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van tien (10) jaar, ingaande d.d. 1 januari 2020 derhalve eindigend op d.d. 31 december 2029. De te sluiten overeenkomst kent een tweezijdige optie voor verlenging van eenmaal vijf (5) jaar;
- 1.2 Beëindiging van deze beheer- en exploitatieovereenkomst vindt plaats van rechtswege of door opzegging van deze overeenkomst met inachtneming van een termijn van uiterlijk 6 maanden vóór 31 december 2029. Deze beheer- en exploitatieovereenkomst kan door elk der Partijen worden opgezegd. Voor het opzeggen van de beheer- en exploitatieovereenkomst is geen (schriftelijke) instemming van de andere Partij nodig. Het opzeggen van deze beheer- en exploitatieovereenkomst kan alleen per aangetekend schrijven;
- 1.3 Deze beheer- en exploitatieovereenkomst wordt beschouwd als een samenhangend met en ondeelbaar met de huurovereenkomst vrijgestelde prestaties. Indien en zodra deze beheer- en exploitatieovereenkomst eindigt, eindigt daarmee tevens de huurovereenkomst.

Artikel 2 Bestemming en gebruik

- 2.1 Exploitant is gehouden beide zwembaden voor eigen rekening en risico en uitsluitend overeenkomstig de in lid 2 van dit artikel beschreven bestemming te beheren en te exploiteren;
- 2.2 Als bestemming geldt; Maatschappelijk. De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen inzake culturele, sportieve, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden;
 - b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning en aan-huis-verbonden beroepen;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats;
 - d. bij de maatschappelijke voorzieningen behorende ondergeschikte kantoren, ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca I;
 - e. bij deze bestemmingen behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorziening, parkeervoorziening en overige verhardingen.En tevens voor:
 - f. wonen, met dien verstande dat het wonen ondergeschikt blijft aan de functie genoemd in lid a.
- 2.3 Exploitant verplicht zich voorts het huidige gebruik door bijv. plaatselijke verenigingen, groepen en andere(maatschappelijke) instellingen te respecteren en in tact te laten, tenzij deze gebruikers van verder gebruik afzien. De huurovereenkomsten van de huidige gebruikers zullen door Exploitant worden overgenomen.
- 2.4 De twee zwembaden zullen tenminste 16 weken per jaar geopend zijn;
- 2.5 Voor wat betreft de openingstijden wordt verwezen naar **het Programma van Eisen d.d.**
- 2.6 De Gemeente verstrekt een gebruiksvergunning voor beide zwembaden. Indien als gevolg van het verkrijgen c.q. verstrekken van de gebruikersvergunning kosten dienen te worden gemaakt, komen deze voor rekening van Exploitant. Exploitant neemt de wettelijke voorschriften in acht en draagt zorg voor de verkrijging van de andere, dan de door de Gemeente te verstrekken gebruikersvergunning, benodigde vergunningen welke betrekking hebben op het beheer en de

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

exploitatie van De Randoet en Het Puzzelbad. Weigering of intrekking daarvan doet geen enkel recht voor Exploitant jegens de Gemeente ontstaan en geeft geen aanleiding tot enige actie jegens de Gemeente;

- 2.8 Exploitant draagt er zorg voor dat het gebruik van de zwembaden geen hinder of overlast veroorzaakt aan derden en dat de bezoekers en/of gebruikers van beide accommodaties dit evenmin doen;
- 2.9 Exploitant gedraagt zich als een verantwoord persoon die alles doet wat nodig is om (voorzienbare) schade te voorkomen volgens het goede huisvader principe.

Artikel 3 Overdracht van verplichtingen aan derden

- 3.1 Alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente is het Exploitant toegestaan rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze beheer- en exploitatieovereenkomst over te dragen aan derden.

Artikel 4 Personeel

- 4.1 Exploitant verplicht zich dat er te allen tijde voldoende, vakbekwaam en volgens wettelijke vereisten bevoegd personeel aanwezig is;
- 4.2 Het personeel dient getraind te zijn in het adequaat communiceren;
- 4.3 Exploitant dient bij overgang van onderneming de bijzondere regels met betrekking tot de overgang van de rechten en verplichtingen van de werknemers in acht te nemen;
- 4.4 Exploitant draagt er zorg voor dat elke medewerker die beroepshalve in aanraking komt met gebruikers beschikt over een VOG.

Artikel 5 Beheer- en Exploitatiebijdrage

- 5.1 Uitgangspunt is dat Exploitant de twee zwembaden volledig risicodragend exploiteert. Mee- en tegenvallers in exploitatie komen volledig voor rekening van Exploitant;
- 5.2 De beheer- en exploitatiebijdrage per 1 januari 2020 bedraagt €, (zegge euro per jaar, prijspeil 1 januari 2020, exclusief b.t.w.);
- 5.3 De betaling van de beheer- en exploitatiebijdrage vindt plaats in vier gelijke delen. Aan het begin van ieder kwartaal factureert Exploitant ¼ deel van de jaarlijkse beheer- en exploitatiebijdrage aan Gemeente;
- 5.4 Betaling door Gemeente vindt plaats op een door Exploitant opgegeven bank- of betaalrekening op basis van de door de Exploitant ingediende factuur;
- 5.5 De beheer – en exploitatiebijdrage kan jaarlijks worden aangepast conform het afgeleide CBS indexcijfer Alle Bestedingen (2015 = 100). De prijsindexering kan plaatsvinden per januari, te beginnen op 01 januari 2021. De indexering dient uiterlijk 1 december voorafgaand aan het indexeringsmoment ter goedkeuring worden ingediend bij Gemeente. De verantwoordelijkheid van het toepassen van een indexering ligt bij de Exploitant

Artikel 6 Tussentijdse ontbinding

- 6.1 Onverminderd alle overige rechten van de Gemeente, heeft de Gemeente het recht deze beheer- en exploitatieovereenkomst te allen tijde, zonder opzegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te ontbinden:
- Bij staking van de onderneming door Exploitant;

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

- Bij faillissement of indien Exploitant in surseance van betaling dreigt te geraken;
- Indien Exploitant wordt overgenomen door een andere marktpartij;
- Indien Exploitant in gebreke blijft met zijn verplichtingen uit deze beheer- en exploitatieovereenkomst en/of uit één van de overige overeenkomsten na te komen;
- Het algemeen belang zulks vordert, niet zijnde overmacht, onder de voorwaarde dat de Gemeente eventuele schade van Exploitant, nader vast te stellen door een door partijen aan te wijzen extern expert, zal vergoeden.

Artikel 7 Schade en aansprakelijkheid en verzekeringen

- 7.1 De Gemeente kan nimmer aansprakelijk gesteld worden voor enigerlei schade of nadeel, toegebracht aan eigendommen van Exploitant en, of derden c.q. letsel toegebracht aan personen, die zich in en of in de omgeving van de twee zwembaden bevinden, door wie of wat ook veroorzaakt. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken - in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan- die Exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het beheren, het exploiteren, het gebruiken of doen gebruiken van Het Puzzelbad en De Randoet in verband waarmee Exploitant verzekeringen heeft afgesloten tegen schade die door Exploitant zou kunnen ontstaan op grond van haar wettelijke aansprakelijkheid jegens de Gemeente of derden. Tenzij een en ander het gevolg is van onzorgvuldigheid en/of nalatigheid van derden;
- 7.2 De Gemeente en Exploitant zullen ieder de benodigde verzekeringen afsluiten ter zake van de in hun risicosfeer gelegen gebeurtenissen. Zo zal Exploitant onder meer, maar niet uitsluitend, een inboedelverzekering en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten. Exploitant is voorts verplicht een verzekering af te sluiten voor het geval zij (bedrijfs)schade zal lijden als gevolg van het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het cultureel centrum De Cour. De Gemeente heeft een brandverzekering afgesloten voor gemeentelijk eigendom. Hieronder wordt verstaan zaakschade en bedrijfsschade door o.a. brand, ontploffing, lucht en ruimtevaartuigen, blikseminslag, overspanning/inductie, storm, luchtdruk, water stoom neerslag en blusmiddel, diefstal, inbraak, vandalisme. Dit zijn standaard polisvoorwaarden;
- 7.3 Exploitant zal de door haar verschuldigde premies met betrekking tot deze verzekeringen tijdig voldoen en op het eerste verzoek de polissen en/of premiekwitanties aan de Gemeente tonen.

Artikel 8 Schadevergoeding

- 8.1 Exploitant heeft geen recht op schadevergoeding in geval van omzet/exploitatie- verlies of anderszins ontstane schade wegens geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de twee zwembaden, storing aan de installatie(s) of een onderdeel daarvan, onderhouds-, verbouwings- en/of vervangingswerkzaamheden, een en ander in de ruimste zin van het woord.

Artikel 9 Overmacht

- 9.1 In geval van calamiteiten omstandigheden op grond waarvan de Gemeente de twee zwembaden voor opvang van slachtoffers wenst te claimen in het kader van het gemeentelijk crisisbeheersing, zullen Partijen hieromtrent onverwijld overleg voeren.

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

Artikel 10 Einde van de beheer- en exploitatieovereenkomst

- 10.1 Bij het einde van de beheer- en exploitatieovereenkomst kan Exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige vergoeding voor opgebouwde relaties, klantenkring, naamsbekendheid, goodwill of enig andere vergoeding, hoe ook genaamd.

Artikel 11 Communicatie met Gemeente

- 11.1 De volledige vaste contractperiode dient de Exploitant ieder jaar het beheer en de exploitatie te evalueren aan de hand van nader te bepalen stukken (inzet exploitatiebijdrage, bezettingscijfers, e.d.).

Artikel 12 Domicilie

- 12.1 Ter zake van de uitvoering van deze beheer- en exploitatieovereenkomst kiest Exploitant bij voortdurende domicilie aan het adres:
Bij wijziging van het adres dient Exploitant zulks terstond schriftelijk aan de Gemeente kenbaar te maken.

Artikel 13 Programma van Eisen

- 13.1 Voor de aanbesteding van beheer & exploitatie zwembaden Drimmelen per 1 januari 2020 is een Programma van Eisen opgesteld. In dit document worden eisen en voorwaarden gesteld waaraan de nieuwe exploitant dient te voldoen.
(nader in te vullen i.o.m. Jur. Zaken)

Artikel 14 Algemeen

- 13.1 Wijzigingen zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen tussen partijen;
13.2 Partijen zullen zich ervoor inspannen, dat alle geschillen, die uit deze beheer- en exploitatieovereenkomst voortvloeien, in goed onderling overleg kunnen worden opgelost. Deze beheer- en exploitatieovereenkomst wordt beheerst door het Nederlands Recht. De Gemeente heeft het recht in het geval van geschillen die tussen partijen ontstaan, welke niet in goed onderling overleg kunnen worden opgelost, betreffende de uitleg van de bepalingen van deze beheer- en exploitatieovereenkomst in welke vorm dan ook, zowel van juridische als van feitelijke aard, te kiezen voor behandeling van het geschil door de bevoegde rechter in het arrondissement te Breda;
13.3 De (algemene) (verkoop / leverings)voorwaarden van Exploitant zijn uitdrukkelijk van de hand gewezen, ongeacht wanneer deze ter hand gesteld zijn;
13.4 Partijen verklaren kennis genomen te hebben van deze overeenkomst en verklaren hiermee in te stemmen.

Aldus opgemaakt in drievoud te Drimmelen d.d. <datum> 2019

Gemeente: Exploitant

Gemeente Drimmelen

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant

CONCEPT

(bijlage bij PvE aanbesteding zwembaden Drimmelen)

.....

Drs. M.A.C. Oomen
Manager Maatschappelijke Aangelegenheden

.....

<Functie>

Paraaf Gemeente

Paraaf Exploitant