
EXPLOITATIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Druten, zetelende te Druten, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw Van Rhee-Oud Ammerveld, hierna te noemen '**de Gemeente**';
2. De besloten vennootschap xxx, statutair gevestigd te Druten en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoor houdende te Druten aan xxx, Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx in zijn hoedanigheid van statutair directeur van xxx, hierna te noemen '**de Exploitant**'.

hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. De Gemeente eigenaar is van sportcentrum De Gelenberg, dat onder meer bestaat uit een zwembad, een sporthal en een horecavoorziening, inclusief bijbehorende inventaris gelegen aan xxx te Druten, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie xxx, nummer xxx, hierna te noemen "**de Accommodatie**".
2. De Gemeente ter selectie van een marktpartij een openbare Europese aanbesteding heeft uitgevoerd op basis van een aanbestedingsleidraad, gepubliceerd op 13 mei 2022. Deze leidraad en de uitgebrachte Nota's van inlichtingen zijn opgenomen als **bijlage 1** en **bijlage 2** van voorliggende overeenkomst.
3. De Exploitant bereid is gebleken de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de Accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. xxx 2022 zoals opgenomen in **bijlage 3** van voorliggende overeenkomst.
4. De Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de Accommodatie volledig risicodragend wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Druten d.d. xxx 2022 (nummer xxx).
5. Partijen ter zake van het gebruik van voormelde Accommodatie door de Exploitant een separate huur-overeenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend.
6. Partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van de Accommodatie nader wensen te regelen en de daarbij gemaakte afspraken middels deze overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

- | | | |
|----------------|-----|--|
| De exploitatie | 1.1 | De exploitatie heeft betrekking op de Accommodatie. Onder exploitatie wordt hierna mede inbegrepen het beheer. |
| | 1.2 | De Exploitant exploiteert de Accommodatie en bijbehorende inventaris geheel voor eigen rekening en risico met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en het gestelde in voorliggende exploitatieovereenkomst. |

- 1.3 De Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente Druten zijn van toepassing op deze aanbesteding, deze zijn opgenomen in **bijlage 4**.
- 1.4 De exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het bedrijfsplan zoals opgenomen in **bijlage 3**.
- 1.5 De Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de Accommodatie aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 1.6 De Exploitant geeft de exploitatie van de Accommodatie op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functie van de Accommodatie in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
- 1.7 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.
- 1.8 De Exploitant stelt de Accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Voor de Accommodatie is bepalend hierin de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat dit Keurmerk binnen 1 (één) jaar na aanvang van deze overeenkomst is behaald.
- 1.9 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van de Accommodatie. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, de verplichting om een bedrag van **€ 150.000,-** (zegge: honderdvijftigduizend euro) als eigen vermogen in de exploitatie in te brengen.
- 1.10 Het in artikel 1.9 genoemde eigen vermogen dient te worden aangehouden op een afzonderlijke en geblokkeerde rekening bij een in Nederland gevestigde bankinstelling. Betalingen vanaf deze rekening zijn uitsluitend mogelijk na schriftelijke toestemming van de Gemeente.

Artikel 2

Duur, opzegging
en verlenging

- 2.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaren, ingaande op 1 januari 2024 dan wel zoveel later als partijen overeenkomen. Mocht de ingangsdatum van deze overeenkomst komen te liggen op een datum na 1 januari 2024, dan verschuift de einddatum navenant naar achteren in de tijd zodat de duur van deze overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op 10 (tien) jaren na de ingangsdatum. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de corresponderende huurovereenkomst wijzigen, zodat de ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide overeenkomsten met elkaar overeenstemmen.
- 2.2 Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde periode eindigt deze overeenkomst van rechtswege zonder dat enige opzegging is vereist.
- 2.3 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.4 Indien om welke reden dan ook deze overeenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook de daaraan verbonden huurovereenkomst en vice versa. Indien de huurovereenkomst wegens gerechtelijke tussenkomst later eindigt, eindigt

daarmee ook de onderhavige overeenkomst later, zodat de beëindigingdatum voor beide overeenkomsten te allen tijde hetzelfde is.

Artikel 3

Beëindiging/
ontbinding

- 3.1 Onverminderd alle rechten van partijen is de Gemeente gerechtigd de overeenkomst te ontbinden:
 - a. door middel van een deurwaardersexploot, indien de Exploitant ondanks schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de daarin gestelde termijn tekortschiet in de nakoming van een of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.
 - b. met onmiddellijke ingang door middel van een schriftelijke bij aangetekend schrijven gedane verklaring zonder rechterlijke tussenkomst indien de organisatie van de Exploitant wordt ontbonden, de Exploitant in staat van faillissement wordt verklaard of aan de Exploitant, al dan niet voorlopig, surseance van betaling is verleend.
- 3.2 In geval van ontbinding van de overeenkomst, zoals hiervoor bedoeld, is de Gemeente niet gehouden tot welke vorm van schadevergoeding dan ook.
- 3.3 Het moederconcern van de Exploitant staat garant voor de nakoming van deze exploitatieovereenkomst en de huurovereenkomst zoals bedoeld in artikel 2.4. Daartoe zal het moederconcern van de Exploitant de Exploitant in staat stellen om de overeenkomsten en zijn financiële verplichtingen na te komen dan wel, indien de Exploitant om welke reden dan ook de uitvoering ervan opschort of staakt, deze overeenkomsten gedurende een periode van 9 (negen) maanden zelf verder uitvoeren.
- 3.4 Vorenbedoelde periode van 9 kalendermaanden vangt aan vanaf het moment dat de Exploitant met een valide onderbouwing ten genoegen van de Gemeente heeft aangetoond dat hij niet meer aan zijn contractuele verplichtingen kan voldoen. Deze valide onderbouwing bevat in ieder geval een gedegen financiële onderbouwing van de (verlieslijdende) exploitatie van de afgelopen 3 kalenderjaren.
- 3.5 In geval de Exploitant de exploitatie van de Accommodatie feitelijk staakt of opschort vóórdat hij met een valide onderbouwing ten genoegen van de Gemeente heeft aangetoond dat hij niet meer aan zijn contractuele verplichtingen kan voldoen, zal het moederconcern van de Exploitant vorenbedoelde overeenkomsten en zijn financiële verplichtingen zelf verder uitvoeren vanaf het moment van het feitelijk staken of opschorten van de exploitatie door de Exploitant tot het moment waarop vorenbedoelde periode van 9 (negen) maanden is verstreken.
- 3.6 Voor aanvang van de exploitatieovereenkomst heeft het moederconcern van de Exploitant een concerngarantie afgegeven waarin het in artikel 3.3 tot en met artikel 3.5 bepaalde is gegarandeerd.

Artikel 4

Vergoeding

- 4.1 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst verstrekt de Gemeente jaarlijks

een vaste vergoeding (prijspeil januari 2024) van € xxx (zegge: xxx euro) voor het verrichten van beheer- en exploitatiediensten ten behoeve van de Accommodatie, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Deze vergoeding wordt jaarlijks conform artikel 4.6 geïndexeerd.

- 4.2 De kosten van het verhuurdersonderhoud komen, conform artikel 12 van de huurovereenkomst, voor rekening van de Gemeente.
- 4.3 De kosten voor energie, water en chemicaliën komen, conform artikel 13 van de huurovereenkomst, voor rekening van de Exploitant. Exploitant is verplicht gebruik te maken van groene stroom.
- 4.4 Twee jaar (of langer als dit door Corona gewenst is) na ingebruikname van de Accommodatie worden door partijen de reële kosten bepaald voor energie, water en chemicaliën en vindt aanpassing plaats van de benodigde vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten.
- 4.5 Uitbetaling van de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten door de Gemeente aan de Exploitant vindt in gelijke termijnen per kwartaal plaats op rekening xxx ten name van xxx, met dien verstande dat de verschuldigde vergoeding in de laatste week van het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarop de vergoeding betrekking heeft door de Exploitant ontvangen dient te zijn. **Indien de Accommodatie tijdens een kwartaal in exploitatie wordt genomen en daarmee opengesteld wordt voor publiek, is de Gemeente de vergoeding naar rato van de resterende termijn van het desbetreffende kwartaal verschuldigd.** Conform de afspraak van Exploitant met de Belastingdienst treedt Exploitant op als Btw-ondernemer en is derhalve omzetbelasting verschuldigd over de vergoeding.
- 4.6 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten op de vervaldag verbeurt de Gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een boete van 1% per maand of gedeelte van een maand over het achterstallig gebleven bedrag, met een minimum van € 150,- onverminderd het recht van de Exploitant op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
- 4.7 Jaarlijks per 1 januari en per 1 juli en voor het eerst per 1 januari 2023 wordt de vergoeding voor beheer- en exploitatiediensten geïndexeerd op basis van de volgende samengestelde indexering:
 - de kosten van personeel van de Exploitant hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van het CBS-indexcijfer Cao-sector particuliere bedrijven (2010 = 100);
 - de kosten van energie van de Exploitant hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Elektriciteit, code 045100 (2015 = 100);
 - alle overig kosten van de Exploitant hebben een aandeel van xxx% in de vaste vergoeding en worden geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100).De kostenverhouding wordt voor de gehele contractduur bepaald op basis van de verhouding in jaar 1 van de door de Exploitant opgestelde meerjaren exploitatiebegroting zoals opgenomen in **bijlage 3**.
- 4.8 **De indexering per 1 januari wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:**

- a. de maand september, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is en
- b. de maand maart, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is.

De indexering per 1 juli wordt bepaald op basis van het relatieve verschil tussen:

- a. de maand maart van het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is en
- b. de maand september, voorafgaande aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is.

Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.

- 4.9 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening in het vervolg plaatshebben aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. De koppeling geschiedt zoals door het CBS zal worden geadviseerd. Indien bovenbedoelde gegevens van het CBS geheel of gedeeltelijk komen te ontbreken, zal de aanpassing volgens andere soortgelijke maatstaven worden berekend.

Artikel 5

Boekjaar Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 6

- Jaarrekening
- 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant over het voorafgaande boekjaar een jaarverslag met jaarrekening worden opgemaakt. Dit is inclusief een controleverklaring van een door de Exploitant te benoemen registeraccountant conform de verplichte uitvoeringsstandaarden, de “Nadere Voorschriften Controle- en Overige Standaarden”, die door de beroepsorganisatie van accountants (NBA) is vastgesteld. In de jaarrekening vindt uitsplitsing van baten en lasten plaats naar alle relevante posten vergelijkbaar met de opbouw van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in **bijlage 3**.
 - 6.2 Het jaarverslag met jaarrekening wordt binnen 6 maanden na afloop van het exploitatiejaar waarop het verslag en de rekening betrekking heeft door de Exploitant aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 7

- Tarieven
- 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven en vergoedingen voor de ingebruikgeving van de Accommodatie aan verenigingen zijn weergegeven in het “Overzicht gebruikstijden en tarieven”, dat als **bijlage 5** aan deze overeenkomst is toegevoegd. De in **bijlage 5** genoemde tarieven voor verenigingen zijn ook van toepassing op eventuele extra uren die een vereniging zou willen afnemen.
 - 7.2 Voor het gebruik van de turnhal door Druturnia wordt het tarief bij aanvang op 1 januari 2024 vastgesteld op € 21,- per uur (inclusief btw). De Exploitant mag

- het tarief vanaf 1 januari 2025 jaarlijks indexeren met maximaal 5% per jaar all-in totdat het tarief van € 25,- per uur (inclusief Btw) bereikt is. Vanaf dat moment mag de Exploitant uitsluitend indexeren met de CPI-index.
- 7.3 Zwemvereniging De Gelenberg en Duikvereniging Mirounga kunnen per zwemdiscipline bij vaste huur 4 banen tegelijk huren tegen maximaal 80% van het tarief voor de huur van 5 banen, of het instructiebad huren tegen 75% van het tarief voor het wedstrijdbassin.
- 7.4 Het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor sporthal De Heuvel, plus 10%, wordt als aanvangshuurprijs voor Drutense huurders voor de vaste verhuur in de Accommodatie De Gelenberg gehanteerd.
- 7.5 Het per 1 januari 2024 te berekenen tarief voor het oude zwembad, plus 10%, wordt als aanvangshuurprijs voor 4 banen voor nieuwe Drutense vaste huurders in de Accommodatie gehanteerd.
- 7.6 Voor het gebruik van het zwembad ten behoeve van het schoolzwemprogramma bedraagt het tarief € 165,- per uur (inclusief btw, prijspeil 2024). Dit tarief wordt vanaf 1 januari 2025 geïndexeerd volgens de CPI.
- 7.7 Voor het gebruik van de sporthal door het Pax Christi college wordt gerekend met maximaal € 752,11 (inclusief btw, prijspeil 2020-2021) per één genormeerd uur bewegingsonderwijs. Dit tarief is gebaseerd op de normbedragen onderwijshuisvesting die jaarlijks door het ministerie van OCW worden vastgesteld.
- 7.8 De tarieven en vergoedingen voor de vaste verhuur aan Drutense huurders kunnen eenmaal per jaar aan het begin van het jaar, en voor het eerst op 1 januari 2025, door de Exploitant worden aangepast aan de hand van de door het CBS in het Statisch Bulletin gepubliceerde Consumenten Prijs Index-Alle bestedingen, code 000000 (2015 = 100). De indexering wordt bepaald op basis van de maand september voorafgaand aan het jaar waarop de aanpassing van de vergoeding van toepassing is. Tarieven mogen naar boven worden afgerond op tien eurocent. Indien één van de indexen mocht komen te vervallen wordt aansluiting gezocht bij de vervangende of de meest vergelijkbare index.
- 7.9 Voor klanten die op het moment van aanvang van de contractperiode zwemlessen genieten geldt dat deze tot het eerstvolgende diploma de lessen kunnen volgen tegen het tarief dat op het moment kort voor exploitatieovername van toepassing is. De rechten van houders van abonnementen en meerbadenskaarten worden gedurende de geldigheidsperiode door de Exploitant gerespecteerd.
- 7.10 Voor de overige tarieven en vergoedingen en voor de tarieven voor nieuwe activiteiten geldt dat de Exploitant vrij is om deze naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen. Tarieven voor bepaalde doelgroepactiviteiten kunnen eventueel door de gemeente apart worden beïnvloed via subsidies (gekoppeld aan beleidsdoelen). Hiertoe worden er tussen de gemeente en de exploitant periodiek afspraken op maat gemaakt over maatschappelijke activiteiten.

Artikel 8

- | | | |
|-----------------------------------|-----|---|
| Programmering en gebruik algemeen | 8.1 | De Exploitant is gehouden de Accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat de Accommodatie op een |
|-----------------------------------|-----|---|

- evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor particulieren en verenigingen/groepen en voldoende is verwarmd en verlicht.
- 8.2 De Accommodatie is minimaal 48 weken per jaar opengesteld uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en vakanties.
- 8.3 Verenigingen en scholen dienen gelegenheid te krijgen gebruik te maken van de accommodatie in de bassins en op de tijdstippen zoals opgenomen in het “overzicht gebruikstijden en tarieven” (**bijlage 5**). De Exploitant verzorgt op de genoemde tijdstippen het schoolzwemmen. Toekomstige aanpassingen van de gebruikstijden van deze gebruikers geschieden in overleg tussen de Exploitant en de gebruikers. Aanpassing van de hiervoor genoemde uitgangspunten kan echter uitsluitend met instemming van de betreffende gebruikers plaats vinden.
- 8.4 Indien verenigingen meer uren willen afnemen en het reguliere openstellingsrooster hier ruimte voor laat dan dient dit verzoek door de Exploitant te worden gehonoreerd. Het is de Exploitant toegestaan om met verenigingen en andere groepen afspraken te maken omtrent sleutelverhuur.
- 8.5 De Exploitant is vrij in het vaststellen van de programmering van de particuliere zwemlessen. Daarbij geldt een uitzondering voor klanten die op het moment van ingebruikname door de nieuwe exploitant particuliere zwemles genieten. Deze klanten dienen de mogelijkheid te krijgen op dezelfde tijden de lessen tot het volgende diploma te continueren.
- 8.6 De Exploitant is minimaal verplicht het in **bijlage 5** aangegeven aanbod voor recreatief zwemmen en banenzwemmen te verzorgen.
- 8.7 Met inachtneming van het gestelde in artikel 8.1 tot en met 8.6 krijgt de Exploitant verder de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van de Accommodatie zelf te bepalen.
- 8.8 Op voorwaarden dat deze niet strijdig zijn met de voorwaarden uit deze overeenkomst en de hierbij behorende huurovereenkomst, het vigerende bestemmingsplan, de alsdan van toepassing zijnde Algemene Plaatselijke Verordening en de overige wet- en regelgeving krijgt de Exploitant de vrijheid om incidentele commerciële activiteiten of evenementen in de Accommodatie te organiseren. De Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen en ontheffingen die benodigd zijn voor de door hem te organiseren activiteiten of evenementen. De te organiseren activiteiten en evenementen mogen geen hinder opleveren voor de omgeving en de omwonenden
- 8.9 Afwijking van het openstellings- en activiteitenrooster door de Exploitant ten behoeve van incidentele activiteiten vindt plaats onder de voorwaarde dat de Exploitant tijdig, dat wil zeggen in beginsel voorafgaand aan het betreffende seizoen, maar ten minste drie maanden voor een activiteit of evenement, de vereniging, scholen en andere georganiseerde gebruikers hierover informeert. Een vaste gebruiker mag maximaal drie keer per jaar impact ondervinden van incidentele activiteiten.
- 8.10 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg met georganiseerde gebruikers dat minimaal tweemaal per kalenderjaar plaatsvindt. Hierin worden in ieder geval de ontwikkelingen in de wensen en behoeften besproken en de (mogelijke) gevolgen die dit heeft voor de ingebruikgeving van het sportcentrum. De door de gebruikers geaccordeerde

verslagen van deze overleggen met gebruikers worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

- 8.11 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaren houden van een representatief klantentevredenheidsonderzoek onder de gebruikers van de Accommodatie. Daar waar de klantentevredenheid op onderdelen een onvoldoende scoort, wordt door de Exploitant een plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen opgesteld. De uitkomsten van het onderzoek, het plan van aanpak met verbeteringsmaatregelen en de consequenties van deze voorstellen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9

- Schoolzwemmen 9.1 Indien het gebruik van de Accommodatie in het kader van het schoolzwemmen wordt verminderd of moet worden beëindigd doordat de gemeentelijke subsidieverlening terzake wijzigt, zal de Gemeente de Exploitant voor de hieruit voortvloeiende inkomstenderving compensatie bieden. Deze compensatie wordt verminderd met de aan het schoolzwemmen toe te rekenen kosten die na beëindiging of vermindering van het schoolzwemmen redelijkerwijs niet meer hoeven te worden gemaakt. Met als voorwaarde dat uit de jaarrekeningen van de Exploitant blijkt dat vermindering of afschaffing van het schoolzwemmen een negatief effect op het exploitatieresultaat heeft, krijgt de compensatie als volgt gestalte:
- in het eerste kalenderjaar, waarin er sprake is van vermindering of afschaffing van de in dit lid genoemde activiteit, compenseert de Gemeente de Exploitant tot maximaal 100% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat;
 - in het tweede kalenderjaar tot maximaal 75% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat;
 - in het derde kalenderjaar tot maximaal 50% van het negatieve effect op het exploitatieresultaat.
- Vanaf het vierde kalenderjaar na betreffende afschaffing van de in dit lid genoemde activiteit wordt er géén compensatie meer door de Gemeente aan de Exploitant verstrekt, ervan uitgaande dat de Exploitant dan voldoende gelegenheid heeft gekregen alternatieve activiteiten te ontwikkelen en/of haar bedrijfsvoering aan de nieuwe situatie aan te passen.
- 9.2 De Exploitant is gehouden maatregelen te nemen om het compensatiebedrag als genoemd in het eerste lid van dit artikel zoveel mogelijk te beperken. Alvorens het compensatiebedrag wordt vastgesteld, dient de Exploitant aan de Gemeente een overzicht van maatregelen te overleggen, die zij neemt ter beperking van de inkomstenderving.

Artikel 10

- Horeca en verenigingsruimte 10.1 De Exploitant is vrij in het invullen van de exploitatie en de inrichting van de horecavoorziening van de Accommodatie met als voorwaarde dat deze voorziening ondersteunend is aan de exploitatie van de Accommodatie en haar

- maatschappelijke functie.
- 10.2 De Exploitant is vrij in het bepalen van de openstelling van de horeca. Er dient zorg voor te worden gedragen dat bezoekers aan begeleide (doelgroep)activiteiten, senioren en ouders van leskinderen koffie of thee kunnen drinken en elkaar kunnen ontmoeten, ook als de horeca officieel gesloten is.
- 10.3 Het exploiteren van het terras direct grenzend aan de horecavoorziening is toegestaan.
- 10.4 De Accommodatie beschikt niet over een verenigingsruimte. Wel is de horeca-ruimte deels compartimenterbaar en is een aan de horeca grenzende vergaderruimte aanwezig.

Artikel 11

Personeel

- 11.1 De Exploitant neemt alle medewerkers over van de huidige exploitant, overeenkomstig de bepalingen terzake in het Burgerlijk Wetboek artikel 7:662 e.v., rechten van werknemers bij overgang van onderneming. In **bijlage 6** is een overzicht van de over te nemen medewerkers opgenomen, alsmede het overzicht arbeidsvoorwaardenvergelijk wat onder door de wet overgang van onderneming gegarandeerde rechten valt.
- 11.2 De Exploitant is altijd verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, voldoende gekwalificeerd personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid in de Accommodatie.
- 11.3 Alle nieuw aan te nemen medewerkers dienen in het bezit te zijn van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG).
- 11.4 Indien en voor zover deze overeenkomst eindigt, zal de Gemeente erop toezien dat de nieuwe exploitant van de Accommodatie de medewerkers van De Exploitant overneemt op de datum waarop deze overeenkomst eindigt.
- 11.5 Indien de Gemeente na beëindiging c.q. afloop van deze overeenkomst besluit de exploitatie van de Accommodatie definitief te stoppen en er zodoende geen rechtsopvolger voor de Exploitant komt, treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen hiervan voor de medewerkers.
- 11.6 De Exploitant zal in de laatste 2 (twee) jaar van deze overeenkomst niet zonder toestemming van de Gemeente nieuwe vaste contracten afsluiten met medewerkers van de Accommodatie of tijdelijke contracten die de looptijd van de overeenkomst overschrijden.
- 11.7 De Exploitant geeft de medewerkers die via overgang van onderneming overkomen van de huidige exploitant, een werkgelegenheidsgarantie van twee jaar, ingaande op de dag dat de overgang van onderneming plaatsvindt.
- 11.8 De exploitant garandeert de medewerkers die op het moment van overgang van onderneming het maximum van hun salarisschaal bij de aanbestedende dienst hebben bereikt, dat zij - vanaf het moment van overgang van onderneming – in hun nieuwe ingeschaalde cao schaal, over het cao loon de voor die cao afgesproken cao loonsverhogingen zullen ontvangen. De exploitant garandeert ook dat deze cao verhogingen niet ten koste gaan van eventuele toeslagen op het salaris van de medewerker.

Artikel 12

Tussentijdse
evaluatie

- 12.1 Tweemaal per jaar vindt periodiek overleg plaats tussen de Gemeente en Exploitant over alle voor de Gemeente relevante aspecten van de exploitatie. Hiertoe wordt door de Exploitant aan de Gemeente uiterlijk twee weken voor het overleg een notitie met de volgende informatie verstrekt:
- De ontwikkeling van het bezoek c.q. gebruik van de Accommodatie (gespecificeerd naar de verschillende bezoekerscategorieën: recreatief, banen, doelgroepen, instructie, scholen en verenigingen).
 - Het verloop van de inkomsten en de uitgaven op alle baten- en lastenposten van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in **bijlage 3**.
 - Eventuele personele mutaties.
 - De verbruikshoeveelheden gas, elektriciteit en water.
 - De uitvoering van het onderhoud en de vervangen/aangevulde inventaris.
- Deze gesprekken worden geïnitieerd door de Gemeente en er wordt een schriftelijk verslag van gemaakt
- 12.2 In de onder 12.1 genoemde overleggen worden de, in het als **bijlage 3** bij deze overeenkomst bijgevoegde bedrijfsplan opgenomen, SMART-geformuleerde resultaten besproken en worden afspraken gemaakt over het herstellen van eventuele afwijkingen tussen deze geformuleerde resultaten en de werkelijke resultaten.
- 12.3 De Exploitant wordt geacht relevante ontwikkelingen met betrekking tot de exploitatie direct te melden aan de Gemeente.

Artikel 13

Overige bepalingen

- 13.1 Vanaf de aanvangsdatum van de exploitatieovereenkomst worden alle mededelingen van de Gemeente aan de Exploitant in verband met de uitvoering van deze overeenkomst gericht aan het postadres van de Exploitant.
- 13.2 De Exploitant vrijwaart de Gemeente tot de bedragen genoemd in artikel 13.3 van deze overeenkomst voor alle aansprakelijkheden, in welke vorm en onder welke benaming ook gedaan, die de Exploitant zelf of derden zouden kunnen doen gelden als gevolg van het hebben, het gebruiken of het doen gebruiken van de Accommodatie. Exploitant sluit een WA-verzekering af met een dekking die gebruikelijk is in de branche bij een te goeder naam en faam bekend staande verzekering ten behoeve van gebruikers, bezoekers en personeel van de Accommodatie.
- 13.3 De Exploitant is verplicht zijn wettelijke en contractuele aansprakelijkheid voor een bedrag van € 2.500.000 (zegge: tweeënehalf miljoen euro) per gebeurtenis met een maximum van € 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro) per jaar te verzekeren krachtens een aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (AVB). Het eigen risico per gebeurtenis van deze verzekering mag niet meer dan € 15.000 (zegge: vijftienduizend euro) bedragen. Aansprakelijkheid voor schade aan geleende of gehuurde zaken moeten minimaal meeverzekerd zijn voor een bedrag van € 50.000 (zegge: vijftigduizend euro).
- 13.4 De Exploitant verleent bij het beëindigen van deze overeenkomst door de

Gemeente op basis van het bepaalde in deze overeenkomst of de wet onverwijd haar volledige medewerking aan de overdracht van de Accommodatie aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde. De Exploitant verschaft de gemeente of de door de Gemeente aan te wijzen derde in dat geval alle exploitatiegegevens die betrekking hebben op de looptijd van deze overeenkomst voor zover het verstrekken van deze gegevens Exploitant niet onevenredig zou benadelen in haar lopende bedrijfsvoering van vergelijkbare accommodaties elders.

- 13.5 De Exploitant is niet gerechtigd rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst, respectievelijk de directe of de indirecte zeggenschap in haar onderneming aan een derde over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- 13.6 Voorliggende exploitatieovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst die tussen de gemeente en Huurder/Exploitant voor de accommodatie is aangegaan. **Partijen kunnen niet op grond van beide overeenkomsten worden aangesproken voor schadeveroorzakende gebeurtenissen.**

Artikel 14

- Toepasselijk recht en forumkeuze
- 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij een der partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland locatie Arnhem.

Artikel 15

- Bijlagen
- De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatieovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
- 1 Aanbestedingsleidraad 'Europese aanbesteding, openbare procedure uitgifte concessieopdracht voor diensten beheer en exploitatie sportcentrum De Gelsenberg', d.d. 13 mei 2022.
 - 2 Nota's van inlichtingen gepubliceerd tijdens de aanbesteding, d.d. **xxx en xxx**.
 - 3 Bedrijfsplan **xxx**, inclusief bijbehorende meerjaren exploitatiebegroting, d.d. **xxx**.
 - 4 Het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten.
 - 5 De door de exploitant te hanteren gebruikstijden en tarieven
 - 6 Overzicht van over te nemen medewerkers.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Druten:

De gemeente Druten:

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

xxx

Plaats en datum: xxx

Handtekening: xxx

BIJLAGE 1: AANBESTEDINGSLEIDRAAD

(versie 13 mei 2022)

BIJLAGE 2: NOTA VAN INLICHTINGEN

(nog op te stellen)

BIJLAGE 3: BEDRIJFSPLAN INSCHRIJVING MET BEGROTING

(nog op te stellen)

BIJLAGE 4: Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten gemeente Druten

(zie bijlage 4 bij de Aanbestedingsleidraad, gedateerd 13 mei 2022)

BIJLAGE 5: DOOR DE EXPLOITANT TE HANTEREN GEBRUIKSTIJDEN EN TARIEVEN

(zie bijlage A bij het Programma van Eisen, gedateerd 13 mei 2022, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)

BIJLAGE 6: OVERZICHT VAN OVER TE NEMEN MEDEWERKERS

(zie bijlage E bij het Programma van Eisen, gedateerd 13 mei 2022, dat onderdeel uitmaakt van de aanbestedingsstukken)