

# Beheer- en exploitatieovereenkomst Multifunctionele accommodatie De Parel

## ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Moerdijk, te dezen op basis van artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. Moerkerke, burgemeester van Moerdijk, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit d.d. ....van het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk, hierna te noemen 'Gemeente',

EN

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ....., gevestigd en kantoorhoudende te ....., correspondentieadres:....., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door....., hierna te noemen 'Exploitant',

1 en 2 hierna tezamen te noemen: '**Partijen**',

## **IN AANMERKING NEMENDE DAT:**

- Gemeente eigenaar is van Multifunctionele Accommodatie De Parel te Fijnaart, met alle daarbij horende voorzieningen, aanhorigheden en installaties, hierna te noemen: 'De Parel', een en ander voor zover als omschreven in de Huurovereenkomst;
- de Gemeente de exploitatie en het beheer van de Accommodaties wenst uit te besteden aan een marktpartij;
- de Gemeente daartoe in oktober 2025 een meervoudig Europese aanbesteding heeft georganiseerd;
- de Gemeente een Beschrijvend document met bijlagen ("Beschrijvend document") en ..... nota's van inlichtingen heeft opgesteld, tezamen te noemen de "Aanbestedingsstukken";
- de Exploitant conform de Aanbestedingsstukken, een aanbieding ("Aanbieding") heeft ingediend die als nummer één in rang is geëindigd op grond waarvan de Gemeente de opdracht definitief aan Exploitant heeft gegund;
- dat de Aanbieding van de Exploitant een onvoorwaardelijke en onherroepelijke Aanbieding is, bestaande uit een bedrijfsplan inclusief bijbehorende inschrijfbegroting d.d. als opgenomen in bijlage 3 van deze 'Exploitatie overeenkomst De Parel' ("Overeenkomst");
- de Overeenkomst deel uit maakt van een meer omvattende rechtsbetrekking, die Partijen hebben vastgelegd in deze Overeenkomst en de Huurovereenkomst .....('Huurovereenkomst'), welke twee overeenkomsten hierna gezamenlijk ook zijn te noemen "de Overeenkomsten". De Overeenkomsten vormen tezamen een onlosmakelijk met elkaar verbonden geheel. Beëindiging van één van de Overeenkomsten doet alle overeenkomsten eindigen;
- de Overeenkomsten dienen te worden begrepen en uitgelegd in samenhang met de Aanbestedingsstukken, alsmede de Aanbieding;
- partijen de voorwaarden waaronder de exploitatie plaats vindt en hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie nader wensen te regelen en vast te leggen;
- het beheer en de exploitatie door de Overeenkomst zal worden beheerst.

**Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1. Looptijd, samenhang en einde overeenkomst**

- 1) De Overeenkomst wordt aangegaan met een looptijd van 1 jaar en 4 maanden, ingaande 1 februari 2026 en derhalve eindigend op 31 mei 2027.
- 2) Na het verstrijken van de in artikel 1.1 genoemde periode wordt deze beheer- en exploitatie overeenkomst, behoudens beëindiging van deze overeenkomst door opzegging door uitsluitend Gemeente in overeenstemming met artikelen 1.3, automatisch verlengd voor een aansluitende periode van maximaal twee keer 6 maanden. De eerste 6 maanden eindigt daarbij op 30 november 2027. De tweede zes maanden eindigt op 31 mei 2028.
- 3) Tussentijdse opzegging van de Overeenkomst is eenzijdig door de Gemeente mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 2 van de Overeenkomst.
- 4) De Huurovereenkomst die onlosmakelijk met de Overeenkomst is verbonden, eindigt op het moment dat deze Overeenkomst eindigt.

**Artikel 2. Tussentijdse opzegging en ontbinding**

- 1) Onverminderd alle rechten van Partijen, waaronder het recht van de Gemeente op schadevergoeding, heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst te allen tijde, en met onmiddellijke ingang, tussentijds te beëindigen of te ontbinden:
  - a) bij aangevraagde surseance van betaling door de Exploitant;
  - b) bij faillissement van de Exploitant;
  - c) bij staking van de onderneming door de Exploitant;
  - d) bij toerekenbare tekortkoming van de Exploitant die beëindiging of ontbinding rechtvaardigt;
  - e) bij ontbinding of beëindiging van de Huurovereenkomst;
  - f) indien de Exploitant betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie en/of goede naam van de Exploitant in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
  - g) indien De Parel door nalatigheid van de Exploitant wegens bestuursdwang is gesloten.
  - h) indien de Accommodaties geheel of nagenoeg geheel tenietgaan;
- 2) De Overeenkomst kan worden ontbonden op alle gronden en wijzen waarin de wet voorziet.
- 3) In geval van beëindiging of ontbinding binnen de looptijd van de Exploitatieovereenkomst en op grond van de redenen in lid 1, sub a en/of 1, lid b van dit artikel, is de Exploitant gehouden om de

continuïteit van de Accommodaties te waarborgen gedurende 6 maanden of de resterende looptijd van de Overeenkomst indien deze korter is dan 6 maanden.

- 4) In geval van beëindiging of ontbinding binnen de looptijd van de Exploitatieovereenkomst en op grond van een reden zoals beschreven in lid 1, sub c tot met sub g van dit artikel, dan wel op grond van een combinatie van één of meerdere redenen zoals beschreven in lid 1, sub a en/of lid 1, sub b van dit artikel en één of meerdere van de redenen zoals beschreven in lid 1, sub c tot en met sub g van dit artikel, is de Exploitant gehouden tot het vergoeden aan de Gemeente van alle kosten die door de Gemeente gemaakt worden om de continuïteit van exploitatie van de Accommodaties te waarborgen gedurende de looptijd van de Exploitatieovereenkomst.

### **Artikel 3. Bestemming en gebruik**

- 1) De Exploitant is gehouden de bedrijfsvoering in het kader van beheer en exploitatie van de Accommodatie, te verrichten met inachtneming van het gestelde in het Programma van Eisen (Bijlage 1), de huurovereenkomst en de Beheer- en Exploitatieovereenkomst.
- 2) De Accommodaties vormen een publieke voorziening voor de inwoners van de gemeente Moerdijk, die hen gelegenheid biedt tot sportbeoefening, bewegingsonderwijs en recreatiemogelijkheden in de meest brede zin. De Exploitant is verplicht de Accommodaties te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening.
- 3) De Exploitant dient de huidige activiteiten en openstelling voort te zetten. Aanpassingen in het aanbod en de openstelling is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 4) De Exploitant dient de huidige planning van en het huidige gebruik door scholen, instellingen en verenigingen voort te zetten.
- 5) Het moment van gebruik door scholen en verenigingen mag gewijzigd worden als de betreffende gebruiker hiermee schriftelijk instemt.
- 6) De Exploitant hoeft geen ruimte te geven aan nieuwe activiteiten die concurreren met haar eigen activiteiten. Deze bepaling geldt ook voor een uitbreiding van bestaande activiteiten mits en voor zover die concurreren met de eigen activiteiten van de Exploitant.
- 7) Indien evenementen aanpassingen aan een gebouw noodzakelijk maken, dan dienen deze ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente, kosten voor aanpassing komen voor rekening van de Exploitant.
- 8) De Gemeente en alle betrokken gebruikers c.q. deelnemers zullen, tenminste 6 weken voordat een evenement plaatsvindt, schriftelijk geïnformeerd worden over het evenement en de gevolgen van dit evenement voor de gebruikers.
- 9) De Gemeente zal, met inachtneming van haar verplichtingen als lokale overheid, zich de nodige inspanningen getroosten om aan de Exploitant de noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen te verstrekken voor het uitvoeren van de onderhavige exploitatie. Weigering of intrekking van bedoelde vergunningen of ontheffingen doet geen enkel recht voor de Exploitant jegens de Gemeente ontstaan.

### **Artikel 4. Uitvoering werkzaamheden**

- 1) Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van de Accommodaties, of delen daarvan, aan een derde uit te besteden en/of op te dragen behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- 2) De Exploitant is gehouden te allen tijde alle in de Overeenkomst geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden, het vigerende bestemmingsplan, de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) en alle andere voor hem en de Accommodaties geldende wet- en regelgeving stipt en nauwgezet na te komen en tijdig te beschikken over alle vereiste en op de voorgeschreven wijze verkregen vergunningen of ontheffingen voor het naar behoren beheren en exploiteren van de Accommodaties.

#### **Artikel 5. Exploitatiebijdrage**

- 1) Alle uitgangspunten t.b.v. de exploitatie bijdrage zijn opgenomen in het PvE.
- 2) Voor zover niet anders geregeld komen alle kosten die betrekking hebben op de exploitatie van MFA De Parel voor rekening van huurder.

#### **Artikel 6. Weerstandsvermogen**

- 1) Het vermogen van Exploitant mag uitsluitend aangewend worden voor uitvoering van de Overeenkomst. Het vermogen zal niet gebruikt worden voor financieringsactiviteiten en participaties.
- 2) Exploitatieverliezen worden allereerst ten laste van de Exploitatiereserve gebracht, het meerdere komt ten laste van het eigen vermogen van de onderneming.
- 3) Bij beëindiging van de exploitatie valt de Exploitatiereserve vrij aan de exploitant.

#### **Artikel 7. Tarieven**

- 1) Alle uitgangspunten t.b.v. de Tarieven zijn opgenomen in het PvE.

#### **Artikel 8. Personeel**

- 1) De exploitatie die door de Exploitant wordt voortgezet, wordt gezien als overgang van onderneming, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek, boek 7, artikel 662 e.v.
- 2) De Exploitant is te allen tijde verantwoordelijk voor voldoende, en in overeenstemming met de activiteit, gekwalificeerd toezichhoudend en/of instructie gevend personeel, in verband met de hygiëne en veiligheid in de Accommodaties.

#### **Artikel 9. Keurmerken en keuringen**

- 1) Om de kwaliteit van de schoonmaak te waarborgen, organiseert de exploitant minimaal halfjaarlijks een kwaliteitscontrole van de Accommodaties door een bij de Vereniging Schoonmaak Research geregistreerde controleur, die niet aan Exploitant of een schoonmaakbedrijf gelieerd is. Als uit de controle een onvoldoende resultaat blijkt, dient de Exploitant de tekortkomingen onmiddellijk op te lossen en, binnen twee weken na bekendmaking van de controlerapportage middels een nieuwe controle door een bij de Vereniging Schoonmaak Research geregistreerde controleur, aan te tonen dat de schoonmaak inmiddels wel voldoende is.
- 2) De Exploitant dient te zorgen dat het Keurmerk Veilig en Schoon binnen zes maanden na start exploitatie is behaald en gedurende de looptijd van de overeenkomst behouden blijft.

#### **Artikel 10. Aansprakelijkheid en verzekeringen**

- 1) De Exploitant draagt zorg voor het afsluiten en aanhouden van voldoende verzekeringen ter afdekking van de in haar risicosfeer liggende aansprakelijkheden.
- 2) De Gemeente is, behoudens opzet of grove schuld harerzijds, nimmer aansprakelijk voor enigerlei schade of nadeel onder welke naam of titel ook, toegebracht aan eigendommen van de Exploitant en/of derden c.q. letsel toegebracht aan personen die zich in en/of op het terrein van de Accommodatie bevinden, ongeacht de oorzaak.

- 3) Exploitant vrijwaart de Gemeente ter zake van alle aanspraken van derden in verband met de exploitatie van de Accommodaties.

#### **Artikel 11 Schadevergoeding**

- 1) De Exploitant heeft geen recht op schadevergoeding, hoe ook genaamd, in geval van omzet of exploitatieverlies of anderszins ontstane schade door het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van De Parel, storing aan de installatie(s) of een of meer onderdelen daarvan, onderhouds-, verbouwings- en/of vervangingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord, tenzij de Gemeente op grond van de wet aansprakelijk is.
- 2) In geval van gedeeltelijk tenietgaan van de Accommodaties treden de Partijen in overleg over de hoogte van de exploitatiebijdrage.
- 3) In geval van volledig tenietgaan van de Accommodaties heeft de Exploitant vanaf het moment van tenietgaan geen recht op uitkering van de aan de Accommodaties gerelateerde exploitatiebijdrage.

#### **Artikel 12 Garanties en sancties**

- 1) Indien één van de Partijen enige verplichtingen uit de Overeenkomsten niet of niet volledig nakomt, zal de nalatige partij door de andere partij schriftelijk, per aangetekende brief of deurwaardersexploit, worden gesommeerd binnen een termijn van uiterlijk 7 dagen alsnog aan haar verplichtingen te voldoen. Indien de nalatige partij daarop alsnog in gebreke blijft, zal zij in verzuim zijn. De in verzuim zijnde partij is voor iedere dag dat zij in verzuim blijft een boetebedrag van € 500,- verschuldigd aan de wederpartij. Dit laat onverlet het recht van de andere partij nakoming en/of schadevergoeding te vorderen of de Overeenkomst te ontbinden, waarbij tevens alle kosten die de andere partij zowel in als buiten rechte moet maken ter verkrijging van schadevergoeding en/of nakoming door de in verzuim zijnde partij aan haar dienen te worden vergoed.

#### **Artikel 13. Verslaglegging en informatieverstrekking**

- 1) Verslaglegging dient uitgevoerd te worden conform het Programma van eisen.

#### **Artikel 14. Einde van de Overeenkomst**

- 1) Bij het einde van de Overeenkomst kan de Exploitant jegens de Gemeente geen aanspraak maken op enige vergoeding van niet materiële schade zoals opgebouwde relaties, data, adressenbestanden, les informatie, klantenkring, naamsbekendheid, goodwill of enig andere vergoeding, hoe ook genaamd, tenzij anders is overeengekomen.
- 2) De Exploitant zal geen contractuele of andere verplichtingen met derden aangaan waarvan de geldigheidsperiode uitstijgt boven de looptijd van de Overeenkomst zoals bedoeld in artikel 1 van de Overeenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.
- 3) De Exploitant zal in het jaar voorafgaande aan de einddatum van de Overeenkomst geen arbeidsovereenkomsten aangaan waarvan de looptijd meer dan zes maanden uitstijgt boven de looptijd van de Overeenkomst zoals bedoeld in artikel 1 van de Overeenkomst, tenzij vooraf schriftelijk met de Gemeente anders is overeengekomen.

#### **Artikel 15. Overige bepalingen**

- 1) Toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de Exploitant is tussen Partijen uitgesloten. De Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten van de Gemeente Moerdijk zijn van toepassing op de Overeenkomst.

- 2) Onderstaande bescheiden maken integraal deel uit van de Overeenkomst. Voor zover deze in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij het hoger genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:
  - (1) de ondertekende Beheer- en Exploitatieovereenkomst;
  - (2) de ondertekende Huurovereenkomst;
  - (3) Nota van Inlichtingen Europese aanbesteding;
  - (4) Beschrijvend document Europese aanbesteding met kenmerk K011543;
  - (5) Programma van Eisen MFA De Parel met kenmerk: EXPL-MFA/2025/PVE.
  - (6) de Algemene Inkoopvoorwaarden, voor zover daarvan in de Overeenkomst niet expliciet wordt afgeweken;
  - (7) de Inschrijving / Aanbieding.
- 3) De genoemde bijlagen maken onderdeel uit van voorliggende Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de Overeenkomst geldt de Overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk in rang.

#### **Artikel 16. Toepasselijk recht en forumkeuze**

- 1) Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2) Partijen wijzen de bevoegde rechter in het Arrondissement Zeeland-West-Brabant te Breda bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen de Partijen kennis te nemen, nadat Partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken. In geval van samenloop met een bestaand geschil tussen Partijen met betrekking tot de tussen Partijen gesloten Huurovereenkomst is de bevoegde rechter in het Arrondissement Zeeland-West-Brabant in eerste instantie en bij uitsluiting bevoegd om van beide geschillen tezamen kennis te nemen.
- 3) Er is sprake van een geschil in de zin van dit artikel zodra hetzij de Gemeente, hetzij de Exploitant zulks in een aangetekende brief of bij deurwaardersexploot aan de wederpartij kenbaar maakt.

#### **Artikel 17 Slotbepalingen**

- 1) Wijziging van de Overeenkomst is slechts mogelijk bij schriftelijke overeenkomst tussen Partijen. Een dergelijke wijzigingsovereenkomst mag in geen geval strijd opleveren met het aanbestedingsrecht en enige bepaling van de overige overeenkomsten en bijlagen en dient als integraal onderdeel aan de Overeenkomst te worden gehecht als bijlage.
- 2) Indien het algemeen belang zulks naar het oordeel van de Gemeente zou vorderen dat het in de Overeenkomst bepaalde niet kan worden nagekomen, treden Partijen in onderling overleg om naar billijkheid en redelijkheid tot een oplossing te komen.
- 3) Gedeeltelijke nietigheid van de Overeenkomst en/of van het geheel of gedeelten van de in de preambule genoemde hieraan onverbrekelijk verbonden overeenkomsten, hoeft geen algehele nietigheid van het geheel der overeenkomsten als bedoeld in de preambule of van de betreffende overeenkomst tot gevolg te hebben. Bij gedeeltelijke nietigheid of ingeval van een of meerdere onduidelijke passages in de bewoording van een of meerdere van bedoelde overeenkomsten, zullen Partijen de betreffende overeenkomst of overeenkomsten zodanig aanpassen dat aan de aard en strekking daarvan volledig wordt voldaan.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud te Zevenbergen d.d.....

Gemeente Moerdijk .....

A.J. Moerkerke -----

- Bijlage 1**      Programma van Eisen
- Bijlage 2**      Inschrijving / Aanbieding Exploitant (Ondernemingsplan en inschrijfbiljet)
- Bijlage 3.**     Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten



**Bijlage 2      Inschrijving / Aanbieding Exploitant**

**Bijlage 3. Algemene inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten**

<https://vng.nl/sites/default/files/2024-10/vng-model-algemene-inkoopvoorwaarden.pdf>