

Overeenkomst

Beheer en exploitatie sporthal de Kemmer, Oirschot

Bizob-2013-SK-OIR-002

1 juli 2014

De ondergetekenden:

1. De gemeente Oirschot, zetelend Deken Frankenstraat 3 te Oirschot, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer D.H. Haank, afdelingshoofd Ontwikkeling, hierna te noemen (ook): 'de gemeente'

en

2. Sportcentrum De Kemmer BV, gevestigd te Sweerts de Landasstraat 10 te Oirschot, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J.M.C. van Rooy, hierna (ook): 'de exploitant';

Hierna tevens gezamenlijk te noemen: 'partijen'

In aanmerking genomen dat:

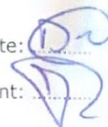
- de gemeente op 13 maart 2014 een aanbestedingsdocument heeft verzonden aan de door haar geselecteerde ondernemers voor het aangaan van een overheidsopdracht met betrekking tot het beheer en exploitatie van sporthal de Kemmer;
- dat de eisen voor het indienen van aanbiedingen zijn vastgelegd in het aan deze overeenkomst gehechte aanbestedingsdocument "Beheer en exploitatie sporthal de Kemmer, Oirschot", 10 maart 2014;
- er door geïnteresseerde marktpartijen inlichtingen zijn ingewonnen, waarvan op 26 maart 2014 een aan deze overeenkomst gehechte nota van inlichtingen is opgemaakt;
- op 4 april 2014 de aanbesteding van de overheidsopdracht heeft plaatsgevonden en dat de exploitant een aan deze overeenkomst gehechte aanbieding heeft gedaan;
- deze aanbieding de economisch meest voordelige inschrijving voor de overheidsopdracht betrof;
- de gemeente op d.d. 28 mei 2014 het gunningsbesluit van de overeenkomst aan de exploitant heeft uitgesproken;
- partijen hun rechten en plichten met betrekking tot uitvoering van het beheer en exploitatie van sporthal De Kemmer in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.



Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Strekking van de opdracht

- a. De gemeente geeft opdracht aan de exploitant, hetgeen door de exploitant wordt aanvaard, tot het beheer en exploitatie van sporthal De Kemmer.
- b. Uitvoering van het beheer en exploitatie van sporthal De Kemmer door de exploitant als bedoeld in lid a van dit artikel geschiedt onder de voorwaarden en bedingen van deze overeenkomst en haar bijlagen.
- c. De exploitant draagt met ingang van 1 juli 2014 zorg voor het beheer en de exploitatie van de accommodatie overeenkomstig het doel waarvoor de accommodatie is bestemd en ingericht.
- d. De exploitant zal gelegenheid bieden tot sportbeoefening aan sportverenigingen en andere gebruikers. Er is sprake van het gelegenheid bieden tot sportbeoefening voor zover de volgende voorwaarden zijn vervuld:
 - de exploitant zorgt ervoor dat het gebruik van de accommodatie voor de afnemer van de prestatie beperkt is tot het daarin beoefenen van sport;
 - de gebruiker gebruikt de accommodatie om zelf te sporten of om andere onder zijn/haar leiding te laten sporten (bijvoorbeeld een vereniging die haar leden gelegenheid geeft tot sporten);
 - de exploitant draagt zorg voor het onderhouden, schoonmaken en beveiligen van de sportaccommodatie;
 - samen met de accommodatie worden de attributen die noodzakelijk zijn voor het beoefenen van de sport door/of vanwege de exploitant aan de sporters ter beschikking gesteld. Bij bepaalde sporten is het gebruikelijk dat de sporters zelf bepaalde attributen meenemen. In die gevallen kan niet aan de exploitant worden tegengeworpen dat hij die attributen niet ter beschikking stelt.
- e. De door de exploitant uit te voeren werkzaamheden bestaan in ieder geval uit:
 - organiseren van het gebruik; opstellen roosters, overleg met verenigingen en scholen;
 - verzorgen van de accommodatie;
 - hygiënisch onderhoud;
 - bewaken veiligheid en toezicht in het complex (zie toelichting onder "veiligheid en toezicht");
 - uitvoering gebruikersonderhoud zoals opgenomen in de bijlagen van het aanbestedingsdocument de Kemmer gemeente Oirschot;



- uitvoeren van klein onderhoud en kleine reparaties aan inventaris, technische installaties en gymmaterialen en – toestellen en sportvloeren;
 - onderhoud entree en terrassen (verder onderhoud aan buitenterrein wordt door gemeente uitgevoerd);
 - financiële administratie;
 - uitbaten horeca;
 - communicatie met gebruikers, inwoners en de gemeente;
 - opstellen jaarverslag;
 - opstellen managementrapportage;
 - organisatie van evenementen en activiteiten naast het reguliere school- en verenigingsgebruik met in achtname van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en afspraken met de gemeente over het gebruik van de horeca en de accommodatie;
 - energiebeheer;
 - optreden als goed "huisvader" voor de accommodatie met bijbehorende inventaris.
- f. De exploitant is verplicht om de accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke sportvoorziening in de ruimste zin van het woord. Hierin is ondermeer begrepen: het bieden van onderdak aan, vast of incidenteel, binnen de gemeente aanwezige scholen, verenigingen, stichtingen of andere instellingen en groeperingen ten behoeve van de uitoefening van hun activiteiten. Dit is de primaire bestemming van het gebouw en commerciële activiteiten kunnen geschieden met inachtneming van de gemeentelijke uitgangspunten zoals beschreven in dit document en het vigerende bestemmingsplan.
- g. De exploitant is gehouden om de totale accommodatie voor activiteiten te gebruiken waarvoor zij minimaal 90% recht op aftrek heeft. Dit houdt in dat minimaal 90% van de activiteiten (bestede uren), zal moeten bestaan uit belaste exploitatie, waaronder het gelegenheid geven tot sportbeoefening, of de btw-belaste verhuur van (delen van) de accommodatie en de belaste exploitatie van de horeca.
- h. De gemeente streeft naar een bescherming van de belangen van inwoners van gemeente Oirschot, scholen en de verenigingen die als vaste huurder worden aangemerkt. Uitgangspunt is een redelijk evenwicht tussen een maatschappelijke voldoende ruime opstelling voor deze individuen en groepen en een doelmatige bedrijfsvoering.
- i. De accommodatie inclusief de bijbehorende technische installaties en inventaris blijven gedurende de overeenkomst eigendom van de gemeente. Hierop is de 'Service Level Agreement Sportcentrum De Kemmer' welke is toegevoegd als bijlage 5 op van toepassing.

j. Gebruik grasveld gelegen direct naast het terras grenzend aan de foyer (voor de exacte locatie: zie bijlage 6).

1. Het is de exploitant toegestaan om het grasveld te gebruiken voor activiteiten in het kader van het uitbaten van de accommodatie.
2. De exploitant moet het grasveld naar goed behoren gebruiken. Bij eventuele evenementen dient de exploitant maatregelen te treffen om schade aan het veld te voorkomen. Eventuele aanwijzingen van de gemeente dient exploitant hierbij op te volgen.
3. Het betreffende grasveld voldoet nu aan beeldkwaliteit B conform de landelijke CROW richtlijnen. Na afloop van de overeenkomst dient exploitant het grasveld in dezelfde staat weer op te leveren aan de gemeente.

k. Gebruik logo, slogan, website en social media

1. Sportcentrum de Kemmer heeft een eigen logo, slogan, website, facebook-account en twitteraccount. Gedurende de looptijd van de overeenkomst blijven deze eigendom van de gemeente.
2. Het is de exploitant toegestaan om gedurende de looptijd van de overeenkomst in het kader van het uitbaten van de accommodatie de onder lid a genoemde zaken kosteloos te gebruiken. Hierbij staat voorop dat de exploitant deze naar goed behoren gebruikt, zulks naar oordeel van de gemeente. Eventuele aanwijzingen van de gemeente hieromtrent dient de exploitant op te volgen.
3. De gemeente behoudt zich als eigenaar van de onder lid a genoemde zaken het recht voor om gedurende de looptijd van de overeenkomst de website, het facebook- en twitteraccount te beëindigen. Beëindiging kan alleen plaats vinden onder moverende redenen.

l. De dagelijkse leiding en bedrijfsvoering worden gedurende de overeenkomst uitsluitend uitgeoefend door de exploitant. Het is de exploitant niet toegestaan om dit over te dragen aan een derde.

m. Bij het aangaan van contracten ten behoeve van de accommodatie, worden door de exploitant uitsluitend contracten afgesloten waarvan de looptijd niet de duur van de exploitatieovereenkomst overschrijdt. Slechts in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend na schriftelijk verleende goedkeuring van de gemeente kan van bovenstaande worden afgeweken.

n. De exploitant betaalt voor de duur van de overeenkomst aan de gemeente een jaarlijkse bijdrage ter hoogte van €7.001,-. excl. BTW. De exploitant betaalt de gemeente de overeengekomen bijdrage in drie gelijke delen binnen 14 dagen na factuurdatum. Hierbij



factureert de gemeente Oirschot jaarlijks op 1 oktober, 1 februari en 1 mei aan de exploitant. Deze bijdrage van de exploitant wordt jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer sportaccommodaties van het CBS.

Artikel 2 Duur van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van tweeënhalf jaren, ingaande d.d. 1 juli 2014.
- b. Deze tweeënhalf jaren gelden als proefperiode, waarbij in het laatste jaar een evaluatie plaats zal vinden. Deze evaluatie geldt als een go/no go-moment. De gemeente informeert de exploitant over de punten op basis waarvan de evaluatie plaats zal vinden. Hierin worden in ieder geval de volgende zaken betrokken: het optreden als een goed huisvader, de financiën en de ervaringen van de gebruikers. Alleen wanneer beide partijen het hier over eens zijn zal overgegaan worden tot verlenging van de overeenkomst.
- c. Na het verstrijken van de looptijd van de overeenkomst kan tweezijdig, eenmaal de overeenkomst met drie jaar en vervolgens eenmaal met vijf jaar verlengd worden. Indien de partijen gebruik willen maken van deze verlengingsopties laten zij dit uiterlijk zes maanden voor het einde van het contractjaar schriftelijk aan de andere partij weten.
- d. Na verloop van de verlengingsopties eindigt de overeenkomst van rechtswege.
- e. Beide partijen zijn gerechtigd de overeenkomst tussentijds en met onmiddellijke ingang op te zeggen indien:
 - sprake is van een wezenlijke en toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de verplichting welke niet is hersteld binnen vier weken nadat de wederpartij deze tekortkoming via een aangetekend schrijven kenbaar heeft gemaakt;
 - één der partijen in staat van faillissement geraakt, surseance van betaling aanvraagt of anderszins de vrije beschikking over haar vermogen dan wel een belangrijk deel daarvan verliest.
- f. Zodra exploitant in één van de situaties als in lid e genoemd dreigt te geraken, moet hij de gemeente hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stellen.
- g. Tussentijdse opzegging door partijen kan uitsluitend geschieden bij aangetekend schrijven.
- h. Verplichtingen die de exploitant is aangegaan en doorlopen na beëindiging van de overeenkomst zijn geheel voor rekening van de exploitant tenzij hij hiervoor schriftelijke toestemming heeft gehad van de gemeente.



Artikel 3 Algemene (inkoop)voorwaarden

- a. Op deze overeenkomst zijn de "Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten" van de gemeente Oirschot van toepassing (later: inkoopvoorwaarden).
- b. De algemene (verkoop-)voorwaarden van de exploitant zijn door partijen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op onderhavige overeenkomst.

Artikel 4 Financiële bepalingen en verslaglegging

- a. De exploitant zal de accommodatie exploiteren binnen de bekend geachte btw-regels voor het gelegenheid geven tot sportbeoefening zoals bedoeld in het besluit van 27 oktober 2011 en zoals ook deels verwoord onder 'strekking van de opdracht'. Dit betekent concreet dat de exploitant aan de geldende regels dient te voldoen en de exploitant ter zake van het gelegenheid geven tot sportbeoefening 6% btw in rekening moet brengen. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart exploitant te voldoen aan het 90%-criterium (zie ook onder "strekking van de opdracht").
- b. De exploitant betaalt de gemeente een jaarlijks huurbedrag ter grootte van € 34.000 excl. btw binnen 14 dagen na factuurdatum. Hierbij factureert de gemeente jaarlijks op 1 oktober, 1 februari en 1 mei aan de exploitant. Het door de exploitant te betalen huurbedrag wordt jaarlijks door de gemeente geïndexeerd overeenkomstig het prijsindexcijfer sportaccommodaties van het CBS.
- c. Conform artikel 2.5c van het aanbestedingsdocument "Beheer en exploitatie sporthal de Kemmer Oirschot" ontvangt de gemeente Oirschot jaarlijks van het Kempenhorst College een vergoeding voor het gebruik van de accommodatie ten behoeve van het gymonderwijs voor het komende schooljaar die de gemeente Oirschot vervolgens doorbetaalt aan de exploitant. De gemeente, de exploitant en het Kempenhorst College hebben aanvullende afspraken gemaakt m.b.t. de facturering van deze gebruikersvergoeding. De hoogte van de gebruikersvergoeding per termijn die de exploitant van de gemeente ontvangt correspondeert met de gebruikersvergoeding die het Kempenhorst College per termijn aan de gemeente betaalt. De gemeente betaalt op 15 september, 15 januari en 15 april de desbetreffende vergoeding aan de exploitant. Voor het laatste halfjaar van deze overeenkomst (periode 1 juli 2016-31 december 2016) betaalt de gemeente alleen voor deze periode de gebruikersvergoeding van het Kempenhorst College aan de exploitant door.
- d. Uiterlijk op 1 juni verstrekt de exploitant aan de gemeente twee documenten:
 - De uitgewerkte jaarrekening van het voorgaande exploitatiejaar waarin het behaalde resultaat wordt aangegeven en toegelicht. Deze dient voorzien te zijn van een verklaring van een daartoe bevoegde accountant.

- Een jaarverslag met alle voor de gemeente (sociaal/ maatschappelijke) relevante informatie. Hieronder worden zaken verstaan als: aantal activiteiten-uren gespecificeerd naar scholen, verenigingen en ander gebruik, aantal en aard van de aangeboden evenementen en andere relevante ontwikkelingen.
- e. Voor wat betreft de periode 1 juli 2014 tot en met 31 december 2014 verstrekt de exploitant de onder sub d genoemde stukken uiterlijk 1 juni 2015 aan de gemeente.
- f. De gemeente en de exploitant bespreken de jaarrekening en het sociaal maatschappelijk jaarverslag als genoemd onder sub d in een overleg. In dat overleg licht de exploitant de stukken toe.
- g. Alle tekorten die ontstaan als gevolg van afwijkingen tussen werkelijke en begrote resultaten komen volledig voor rekening en risico van opdrachtnemer.

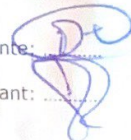
Artikel 5 Aansprakelijkheid

- a. De exploitant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden terzake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.
- b. De in het kader van de overeenkomst door de exploitant te vergoeden schade is per gebeurtenis beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van €1.500.000. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als een (1) gebeurtenis.
- c. Alle risico's en schade (inclusief schade als gevolg van vandalisme), met in achtneming van het bepaalde in artikel b, voortvloeiend uit de exploitatie van de accommodatie zijn voor rekening van de exploitant, met uitzondering van de volgende risico's:
 - verloren gaan van de accommodatie, tenzij dit te wijten is aan tekortkoming die toe te rekenen is aan de exploitant;
 - in opdracht van de gemeente uit te voeren renovaties/ uitbreidingen;
 - risico's en schade voortvloeiend uit nalaatbaarheid van de gemeente ten aanzien van de uitvoering van groot onderhoud en tijdige vervangingen van inventaris, technische installatie, de sportvloeren en de klimwand.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor schade en/ of verliezen toegebracht aan personen, huurders, gebruikers of goederen van exploitant of derden voor zover dit verband houdt met het beheer en de exploitatie van de accommodatie.
- e. Exploitant draagt zorg voor de verkrijging van vergunningen en/ of ontheffingen die noodzakelijk zijn voor de exploitatie van de accommodatie.

- f. Partijen zullen de benodigde verzekeringen afsluiten ter zake van in hun risicosfeer gelegen gebeurtenissen. Exploitant is verplicht tenminste een afdoende verzekering te sluiten tegen bedrijfsaansprakelijkheid. Een afschrift hiervan dient met ingang van deze overeenkomst te worden afgegeven aan de gemeente.
- g. Exploitant draagt er voor zorg dat te allen tijde volgens wettelijke vereisten en richtlijnen voldoende, vakbekwaam en gekwalificeerd personeel aanwezig is.
- h. Exploitant verklaart te voldoen en te blijven voldoen aan alle gestelde algemene en wettelijke eisen voor sportaccommodaties onder meer genoemd in CAO en het bouwbesluit.
- i. Uit het inspectierapport van TIB Verouden BV van 26 maart 2014 (genoegzaam bekend bij beide partijen) is gebleken dat er geen aardlekschakelaars in het gebouw aanwezig zijn. Daarnaast is gebleken uit hetzelfde rapport dat de noodverlichting in de gehele zaal ABC niet functioneert. Ook is uit de controle van het waterleidingsysteem van de douches gebleken dat een deel van de leidingen niet voldoet aan de geldende normen. De gemeente Oirschot gaat dit voor eigen rekening oplossen en aanpassen aan vigerende normen. De gemeente Oirschot houdt de exploitant op de hoogte van de afspraken hieromtrent en informeert de exploitant schriftelijk wanneer en op welke wijze de zaken zijn opgelost. Daarnaast wordt exploitant door de gemeente gevrijwaard van iedere aansprakelijkheid voortvloeiende uit bovenstaande zaken. Nadat de bovengenoemde zaken zijn aangepast eindigt deze vrijwaring van de aansprakelijkheid en gelden de voorwaarden uit de exploitatieovereenkomst.
- j. De gemeente vrijwaart de exploitant voor alle zaken, zoals aanspraken, claims en garantiestellingen welke voortkomen uit en betrekking hebben op het beheer en de exploitatie van sporthal De Kemmer vóór 1 juli 2014 in relatie tot onderhavige overeenkomst.
- k. Gedurende de periode dat de accommodatie buiten gebruik is ten gevolge van een gebeurtenis die door gemeente is veroorzaakt of aan haar schuld is te wijten, zal exploitant geen vergoeding (zoals benoemd in artikel 1.N) hoeven te verstrekken aan de gemeente.

Artikel 6 Toepasselijk recht en geschillen

- a. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- b. Alle geschillen (daaronder inbegrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd) die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen partijen mochten ontstaan zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.



Artikel 7 Algemene bepalingen

- a. Wijzigingen van deze overeenkomst, alsmede aanvullingen daarop, zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk zijn overeengekomen.

Artikel 8 Bijlagen en rangorde

- a. De navolgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd:
- Bijlage 1: Aanbestedingsdocument Beheer en exploitatie sporthal de Kemmer, Oirschot, d.d. 10 maart 2014;
 - Bijlage 2: Nota van inlichtingen d.d. 26 maart 2014;
 - Bijlage 3: Inschrijving JDT Management Support & Mediation BV;
 - Bijlage 4: Inkoopvoorwaarden;
 - Bijlage 5: Service Level Agreement Sportcentrum De Kemmer;
 - Bijlage 6: Luchtfoto van locatie terrassen Sportcentrum De Kemmer.
- b. In geval van tegenstrijdigheden tussen de documenten die integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst, wordt de navolgende rangorde gehanteerd:
1. Deze overeenkomst
 2. De nota van inlichtingen;
 3. Het aanbestedingsdocument;
 4. Service Level Agreement Sportcentrum De Kemmer;
 5. Luchtfoto van de locatie terrassen Sportcentrum De Kemmer;
 6. De inkoopvoorwaarden;
 7. De inschrijving.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

Plaats: Oirschot
Datum: 1-7-2014

De gemeente

Voor deze:

K. D.A. Haan
.....
pagina 10 van 16

Plaats: Oirschot
Datum: 01-07-2014

De exploitant

Voor deze:

SYD C van Rossum
.....