
EXPLOITATIEOVEREENKOMST (concept d.d. 7 december 2012)

ONDERGETEKENDEN,

1. De publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente Roosendaal, bezoekadres Stadserf 1 te Roosendaal (postadres: postbus 5000, 4700 KA Roosendaal), ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. J.M.L. Niederer, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van @@@@, nummer @@@@, hierna te noemen: “**De Gemeente**”;
2. de: @@@@ (i.o), welke statutair gevestigd zal worden te @@@@, en aldaar kantoor houdende @@@@, en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor @@@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@@ in zijn/haar hoedanigheid van @@@@;
de besloten vennootschap @@@@ hierna te noemen “**De Exploitant**”.

hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de Gemeente een sporthal c.a. in eigendom heeft, genaamd Sporthal in de Roos, gelegen aan Commandolaan 6 te Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie @@@@, nummer @@@@, hierna te noemen “**de accommodatie**”;
2. de Gemeente de exploitatie (waaronder mede wordt inbegrepen het beheer) van de accommodatie wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit de besluiten van de College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal d.d. @@@@;
3. de Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het businessplan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. @@@@ zoals opgenomen in **bijlage 1** van voorliggende overeenkomst;
4. partijen ter zake van het gebruik van voormelde accommodatie door de Exploitant een separate huurovereenkomst zijn overeengekomen, welke gelijktijdig met deze overeenkomst zal worden ondertekend en hiermee een onverbreekelijk geheel vormt;
5. De exploitant in aanmerking komt voor een exploitatiesubsidie;
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 sporthal, de gymnastieklokalen en de horecavoorziening in de accommodatie plaatselijke gelegen aan de Commandobaan 6 te Roosendaal. |
| | 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 exploitatie vindt minimaal plaats conform de geformuleerde uitgangspunten in het businessplan zoals opgenomen in **bijlage 1**;
 - 1.4 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.
 - 1.5 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 van een klant- en servicegerichte aanpak, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
 - 1.6 De Exploitant draagt zorg voor vakbekwaam en bevoegd personeel en personeel dat in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert.
 - 1.7 De Exploitant stelt de accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers.

Artikel 2

Duur, opzegging
en verlenging

- 2.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 5 (vijf) jaren, ingaande op @@@@. Indien de ingangsdatum van de deze overeenkomst wijzigt zal ook de ingangsdatum van de daarmee 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 exploitatieperiode, als bedoeld in lid 1, wordt deze overeenkomst verlengd voor een periode van 5 (vijf) jaren, tenzij deze overeenkomst door één der partijen met inachtneming van een termijn van ten minste 1 (één) jaar voor dit verstrijken is opgezegd. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende exploitatieperioden van telkens 5 (vijf) jaren, tenzij deze overeenkomst door één der partijen met inachtneming van een termijn van ten minste 1 (één) jaar voor het verstrijken van een exploitatieperiode is opgezegd.
- 2.3 Een verlenging van deze overeenkomst houdt tevens een verlenging in met een zelfde termijn van de huurovereenkomst waarmee onderhavige overeenkomst een onverbrekelijk geheel vormt.
- 2.4 De opzegging geschiedt schriftelijk bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit.
- 2.5 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.6 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 beëindigingsdatum 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 deurwaardersexploït en na gerechtelijke tussenkomst overeenkomstig artikel 7:231 BW, indien de Exploitant ondanks schriftelijke aanmaning 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.

Artikel 4

Exploitatie
subsidie

- 4.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van de accommodatie te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de exploitatie een vaste jaarlijkse subsidie verstrekt voor de exploitatie van de accommodatie, conform de voorwaarden zoals in de subsidievoorschriften bepaald.
- 4.2 Bij aanvang van deze overeenkomst draagt de Gemeente jaarlijks, gedurende een periode van 5 (vijf) jaar, voor een basisbedrag van € @@@@ (prijspeil 2014) bij in de exploitatie van de accommodatie.
- 4.3 De exploitatiesubsidie wordt op basis van een subsidiebeschikking voor het eerst uitgekeerd op @@@@.
- 4.4 Uitbetaling van de exploitatiesubsidie door de Gemeente aan de Exploitant vindt in 4 (vier) gelijke termijnen plaats op rekening @@@@ ten name van @@@@. Iedere termijn dient te worden betaald voor de eerste dag van het betreffende kwartaal. Indien de ingangsdatum van deze overeenkomst zich tijdens een kwartaal bevindt, dan zal de exploitatiesubsidie voor het resterende gedeelte van het kwartaal naar rato worden uitbetaald.
- 4.5 Bij een eventuele verlenging van de exploitatieovereenkomst overeenkomstig artikel 2.2 beziet de Gemeente of de exploitatiesubsidie verstrekt blijft worden en indien dat het geval is stellen zij de omvang van de exploitatiesubsidie middels subsidiebeschikking opnieuw vast.
- 4.6 Indien de Exploitant haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet naar behoren nakomt, stelt de Gemeente de Exploitant in gebreke en geeft de Exploitant een redelijke termijn haar verplichtingen alsnog na te komen. Indien de exploitant na gestelde termijn in gebreke blijft haar verplichtingen na te komen geeft de Gemeente de bevoegdheid om de exploitatiesubsidie voor de duur van de periode dat de Exploitant haar verplichtingen niet nakomt te verlagen. Het bedrag van de verlaging dient in redelijke verhouding te staan tot de aard, ernst en omvang van de geconstateerde tekortkoming van de Exploitant.

Artikel 5

Boekjaar 5.1 Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Artikel 6

Jaarrekening 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant een jaarrekening worden opgesteld en vastgesteld over het voorafgaande boekjaar;
6.2 Een accountantsverklaring maakt onderdeel uit van de in te dienen jaarrekening.

Artikel 7

Tarieven 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven voor de verhuur van de sportruimten aan verenigingen voor het jaar 2013 zijn weergegeven in **bijlage 2** bij deze overeenkomst.
7.2 De Exploitant is vrij om de tarieven voor commerciële verhuur van de ruimten naar eigen inzicht vast te stellen.
7.3 De tarieven voor verenigingen kunnen eenmaal per jaar aan het begin van het jaar door de gemeente verhoogd worden.

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 uit Roosendaal en voldoende is verwarmd en verlicht.
8.2 Lokale sportverenigingen en scholen (zie verder artikel 9) uit Roosendaal hebben bij de ingebruikgeving van het accommodatie voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers.
8.3 Het gebruik door verenigingen wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende partijen worden gesloten.
8.4 Het staat verenigingen vrij om tijdelijk reclame in de accommodatie te voeren, gedurende de momenten dat zij gebruik maken de betreffende ruimte. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door verenigingen is voor hun eigen rekening en risico.
8.5 Op de locatie waarop zich de accommodatie bevindt rust de bestemming "maatschappelijk". Dit betekent met betrekking tot de horeca en de mogelijkheid om evenementen te organiseren het volgende:

- Horeca is enkel toegestaan als bijbehorende voorziening (dus ondergeschikt). Er is geen sprake van een zelfstandige horeca;
- Er mogen geen feesten en partijen georganiseerd worden op basis van bestemming en functieaanduiding;
- Op basis van de APV is het maximaal 3 (drie) maal per jaar mogelijk vrijstelling te krijgen voor het organiseren van een evenement op de locatie.

8.6 De Exploitant verplicht zich tot het structureel gestalte geven aan een overleg

met georganiseerde gebruikers dat minimaal eenmaal per kalenderjaar plaatsvindt. De verslagen van deze gebruikersoverleggen worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

- 8.7 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 worden door de Exploitant voorgelegd aan en besproken met de Gemeente.

Artikel 9

- Schoolgebruik
- 9.1 De ingebruikgeving aan scholen dient plaats te vinden op basis van de jaarlijks door de Gemeente vast te stellen roosters. Over de afstemming met het overig gebruik van de accommodatie vindt overleg plaats tussen de Gemeente en de Exploitant.
- 9.2 Het gebruik door scholen wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende scholen worden gesloten.

Artikel 10

- Tussentijdse evaluatie
- 10.1 Gedurende het eerste exploitatiejaar vindt per kwartaal overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Vanaf het tweede exploitatiejaar wordt de frequentie teruggebracht tot een overleg per half jaar. Tot de gespreksonderwerpen behoren in ieder geval de ontwikkeling van het gebruik in relatie tot de gebruiksprognose, het verloop van inkomsten en uitgaven in relatie tot de exploitatiebegroting, de onderhoudssituatie, het energieverbruik en de bereikte resultaten op de verschillende kwaliteitscriteria.
- 10.2 Het overleg over het afgesloten exploitatiejaar vindt plaats aan de hand van een door de accountant beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag met alle voor de Gemeente relevante informatie, waaronder de ontwikkeling van het gebruik, het energieverbruik, de tarievenstructuur, de financiën en de onderhoudssituatie van de accommodatie. In het overleg vindt ook de terugkoppeling plaats van de specifieke aanpak die de Exploitant voorstaat met betrekking tot de kwaliteitsaspecten bedrijfsvoering, marketing en promotie, inrichting en inventaris, personeelsbeleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
- 10.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten op grond van dit overleg tot aanpassing van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 11

- Overige bepalingen
- 11.1 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 adres van de Exploitant.
- 11.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van claims, van welke aard en omvang ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 11.3 de Exploitant vrijwaart de Gemeente 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.

- 11.4 de Exploitant verleent te allen tijde haar volledige medewerking in geval van overname van de exploitatie van de accommodatie door een andere exploitant.
- 13.5 de Exploitant is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst, respectievelijk de directe of de indirecte zeggenschap in haar onderneming aan een derde over te dragen, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden en kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 12

- Toepasselijk recht en forumkeuze
- 12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Breda bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 13

- Bijlagen
- De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige exploitatieovereenkomst of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van de overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte.
- 1 Businessplan Sporthal in de Roos d.d. @@@@;
 - 2 Tarievenstructuur verenigingen d.d. @@@@;

Aldus in tweevoud opgemaakt te Roosendaal:

Getekend te @@@@ op

.....

De gemeente Roosendaal:
namens deze
dhr. Mr. J.M.L. Niederer
Burgemeester van Roosendaal

.....

De exploitant @@@@
Namens deze