

EXPLOITATIEOVEREENKOMST HOOFDBAD ZWOLLE

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Zwolle, bezoekadres Lübeckplein 2 te Zwolle (postadres: postbus 10007, 8000 GA Zwolle), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Oost-Nederland onder dossiernummer: 08218173, hierbij ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet en krachtens volmacht van de burgemeester van de Gemeente Zwolle rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder de heer Gerrit Piek, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van 18 oktober 2011, met kenmerk OWS/OWP;
de gemeente Zwolle hierna te noemen: "**de Gemeente**",

en;

2. de besloten vennootschap: Optisport Zwolle B.V.(i.o.), welke statutair gevestigd zal worden te Gorinchem, en aldaar kantoorhoudende Touwbaan 25 te Gorinchem (postadres: postbus 882, 4200 AW Gorinchem), en zal worden ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
de besloten vennootschap Optisport Groep B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland onder dossiernummer: 11053761 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door
de besloten vennootschap Optisport Leisure Group B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden- Nederland onder dossiernummer: 34247963 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door
de besloten vennootschap Evivo B.V., statutair gevestigd te Drunen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer: 18120532 in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door
de heer Erwin van Iersel, in zijn hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder;
de besloten vennootschap Optisport Zwolle B.V.(i.o.) hierna te noemen "**De Exploitant**",

de Gemeente en de Exploitant hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**",

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant

1/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

1. de Gemeente een zwemaccommodatie c.a. in aanbouw in eigendom heeft, gelegen aan de Ossenkamp/ het Rechterland 7 te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie B, nummer 6852 (ged.), hierna te noemen "**de accommodatie**";
2. de Gemeente de exploitatie van het in de accommodatie te vestigen en uit te oefenen zwembadbedrijf (hierna te noemen "**het zwembad**") wenst te laten verzorgen door de Exploitant, zoals blijkt uit het voormelde besluit van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zwolle d.d. 18 oktober 2011;
3. de Exploitant bereid is gebleken de exploitatie van het zwembad in de accommodatie op zich te nemen overeenkomstig het bedrijfsplan en het financieel plan, inclusief bijbehorende exploitatiebegroting, d.d. 14 juli 2011 zoals opgenomen in bijlage 3 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. partijen hun onderlinge verhouding inzake de exploitatie van het zwembad in voormelde accommodatie nader wensen te regelen en de daarbij gemaakte afspraken middels deze overeenkomst wensen vast te leggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGOMEN:



Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 1 – De exploitatie

- 1.1 De exploitatie heeft betrekking op het zwembad welke gevestigd is in de accommodatie plaatselijke gelegen aan (straat) te Zwolle.
- 1.2 De Exploitant exploiteert het zwembad 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 Exploitant is niet gerechtigd de exploitatie van het zwembad aan een derde uit te besteden en/of op te dragen, behoudens met de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 1.4 De Exploitant geeft de exploitatie van het zwembad op slagvaardige en marktgerichte wijze gestalte, rekening houdend met de maatschappelijke functies van het zwembad en daarbij behorende accommodatie in termen van een klant- en servicegerichte aanpak, aantrekkelijk aanbod, marktconforme tarieven, beschikbaarheid voor de verschillende gebruikersgroepen en doelmatige besteding van maatschappelijke middelen.
- 1.5 De Exploitant draagt er zorg voor dat er vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig is tijdens openstellings- c.q. gebruikstijden van het zwembad en dat het personeel in de Nederlandse taal communiceert en correspondeert. De Exploitant is gerechtigd met georganiseerde gebruikers van het zwembad afspraken te maken over vormen van sleutelverhuur (verhuur zonder dat personeel van het zwembad aanwezig is).
- 1.6 De Exploitant stelt het zwembad en daarbij behorende accommodatie schoon en hygiënisch beschikbaar aan haar gebruikers. Bepalend hierin is de aanwezigheid van het Keurmerk Veilig & Schoon. De Exploitant zorgt ervoor dat het zwembad en daarbij behorende accommodatie het Keurmerk Veilig & Schoon zo spoedig mogelijk verkrijgt en behoudt. Voorts draagt de Exploitant zorg voor een correcte naleving van het Protocol Vrolijk & Veilig.
- 1.7 Door de Exploitant wordt als gesteld in artikel 1 lid 2 gestalte gegeven aan een volledig risicodragende exploitatie van het zwembad. Mede in het kader hiervan heeft de Exploitant, bij aanvang van de exploitatie van het zwembad, de verplichting om een bedrag van € 200.000,- (zegge: tweehonderdduizend euro) als eigen vermogen (niet zijnde de inventaris) in de exploitatie in te brengen.
- 1.8 Het in voorgaand lid 7 genoemde eigen vermogen wordt op basis van positieve exploitatieresultaten eerst tot minimaal € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro) aangevuld alvorens tot winstuitkering over het meerdere mag worden overgegaan.
- 1.9 Het in voorgaande leden 7 en 8 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.
- 1.10 Aan het einde van ieder boekjaar, dat samenvalt met het kalenderjaar, vindt een toedeling plaats van het ontstane exploitatiesaldo. Negatieve exploitatieresultaten zijn 100% voor rekening van de Exploitant. Positieve exploitatieresultaten komen eerst ten goede aan het eigen vermogen tot een maximum

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant

3/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

saldo van € 250.000,- (zegge tweehonderd vijftig duizend euro). Wanneer het saldo van € 250.000,- is bereikt kan het meerdere van de winst worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de Exploitant.

Artikel 2 – Duur, opzegging en verlenging

- 2.1 De exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van 10 jaar, ingaande op 1 januari 2013 of zoveel eerder als de accommodatie bedrijfsgereed wordt opgeleverd. 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 in lid 1 van dit artikel genoemde periode, wordt deze overeenkomst indien niet opgezegd zoals hierna in de leden 4 en 5 van dit artikel bepaald, middels een schriftelijke verklaring van de Gemeente voortgezet voor een aansluitende periode van vijf (5) of tien (10) jaar.
- 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 Beëindiging van deze overeenkomst vindt uitsluitend plaats door opzegging door één der partijen tegen het einde van een exploitatieperiode met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf (12) maanden.
- 2.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of per aangetekend schrijven.
- 2.6 Tussentijdse beëindiging door ontbinding van deze overeenkomst is alleen mogelijk in een omstandigheid als genoemd in artikel 3.
- 2.7 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 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 deurwaardersexploit 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,



Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 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 In geval de Exploitant de exploitatie van het zwembad en daarmee verbonden accommodatie binnen de overeengekomen exploitatieperiode staakt, behoudt de Gemeente zich alle rechten voor om het moederconcern van de Exploitant aansprakelijk te houden voor kosten die door de Gemeente gemaakt dienen te worden om de continuïteit van het zwembad en daarbij behorende accommodatie te waarborgen gedurende een periode van acht (8) kalendermaanden.

Artikel 4 – Exploitatiebijdrage

- 4.1 De Exploitant is alleen gehouden de exploitatie van het zwembad te verzorgen, indien en voor zover de Gemeente garandeert dat zij gedurende de duur van de exploitatieovereenkomst een vaste jaarlijkse bijdrage verstrekt in de exploitatie van het zwembad, conform de voorwaarden zoals hierna in deze overeenkomst is bepaald.
- 4.2 Bij aanvang van deze overeenkomst draagt de Gemeente jaarlijks, gedurende een periode van tien (10) jaar, op het moment van het sluiten van de overeenkomst geraamd op een vast bedrag van € 2.173.000,- bij in de exploitatie van het zwembad. Voor de definitieve vaststelling van de exploitatiebijdrage wordt verwezen naar artikel 16 van deze overeenkomst. Deze exploitatiebijdrage wordt jaarlijks conform artikel 4.7 en 4.8 geïndexeerd.
- 4.3 De kosten voor energie c.a. komen conform artikel 13 van de huurovereenkomst voor rekening van de Exploitant. De eerste achttien (18) maanden na ingebruikname van het zwembad worden de kosten voor energie ca. aan de Exploitant doorberekend op basis van het werkelijke energieverbruik en tegen de voor de Gemeente geldende energietarieven en voor een gelijk bedrag verdisconteerd in de exploitatiebijdrage. Na deze periode van achttien (18) maanden wordt door de Gemeente en de Exploitant het energieverbruik vastgesteld en tegen de dan geldende energietarieven verdisconteerd in de vaste exploitatiebijdrage. Voor het resterende deel van de contractperiode is de Exploitant verantwoordelijk voor het energieverbruik en draagt het risico daarvoor. De Gemeente is verantwoordelijk voor de contractering van de energietarieven. Het risico van tariefwisselingen is voor rekening van de Exploitant. Met dien verstande dat wanneer de door de gemeente gecontracteerde tarieven meer stijgen dan de CPI-index 04500 partijen met elkaar in overleg treden over de financiële consequenties hiervan. Indien het niet mogelijk blijkt te zijn dat de Exploitant rechtstreeks een leveringscontract aangaat met EON (de door de Gemeente gecontracteerde leverancier) tegen de voor de Gemeente geldende tarieven, dan wordt door de Gemeente gelijk met de kwartaalhuur een voorschotbedrag voor energie aan de Exploitant in rekening gebracht. Na ontvangst van een periode-afrekeningen van EON zal

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant

5/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

over deze periode een eindafrekening worden opgesteld.

- 4.4 De hoogte van de exploitatiebijdrage is op basis van prijspeil 2011 vooralsnog voorlopig vastgesteld op € 2.173.000,- exclusief BTW en wordt voor het eerst uitgekeerd op 31 december 2012 of zoveel eerder als de accommodatie feitelijk in exploitatie wordt genomen en de openstelling van het zwembad voor publiek daarmee aanvangt. Partijen gaan er vanuit dat over de exploitatiebijdrage géén BTW verschuldigd is. Indien dit wel het geval blijkt te zijn kan de Exploitant de verschuldigde BTW bij de Gemeente in rekening brengen.
- 4.5 Uitbetaling van de exploitatiebijdrage door de Gemeente aan de Exploitant vindt in vier (4) gelijke termijnen plaats op een alsdan op te geven rekeningnummer, ten name van Optisport Zwolle B.V. Iedere termijn dient te worden betaald vóór de eerste dag van het betreffende kwartaal. Indien de ingebruikname van de accommodatie en de exploitatie van het zwembad gedurende een kwartaal aanvangt, dan zal de exploitatiebijdrage voor het resterende deel van dat kwartaal naar rato worden uitbetaald.
- 4.6 Bij nalatigheid in de uitbetaling van de exploitatiebijdrage 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 € 150,00 onverminderd het recht van de Exploitant op vergoeding van overige (buitengerechtelijke) kosten, schaden en interesten.
- 4.7 Bij een eventuele verlenging van de exploitatieovereenkomst overeenkomstig artikel 2.2 wordt de omvang van de exploitatiebijdrage en de dan geldende verlengingsperiode opnieuw vastgesteld.
- 4.8 Jaarlijks per 1 januari wordt de exploitatiebijdrage geïndexeerd op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De exploitatiebijdrage zal worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de exploitatiebijdrage en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de exploitatiebijdrage nimmer zal dalen beneden het laatstelijk verschuldigde bedrag.
- 4.9 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de exploitatiebijdrage 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.
- 4.10 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 ingebreke blijft haar verplichtingen na te

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

komen heeft de Gemeente de bevoegdheid om de exploitatiebijdrage 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 – Exploitatiebegroting

- 5.1 Het boekjaar van de Exploitant loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 5.2 De door de Exploitant vastgestelde exploitatiebegroting wordt jaarlijks voor 1 september van het jaar voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar ter kennisgeving aan de Gemeente verstrekt.

Artikel 6 – Jaarrekening

- 6.1 Jaarlijks zal door de Exploitant een jaarrekening worden opgesteld en vastgesteld over het voorafgaande boekjaar.
- 6.2 De jaarrekening zal worden beoordeeld door een door de Exploitant te benoemen registeraccountant.
- 6.3 De door de Exploitant opgestelde jaarrekening, inclusief de accountantsverklaring overeenkomstig artikel 2:393 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek, zal binnen één maand na vaststelling van de jaarrekening, doch uiterlijk voor 1 juli van elk jaar aan de Gemeente worden verstrekt.

Artikel 7 – Tarieven

- 7.1 De door de Exploitant te hanteren tarieven voor verenigingen/groepen bij de ingebruikname van het zwembad zijn gelijk aan de laatst gehanteerde tarieven voor verenigingen/groepen in het Hanzebad en het AA-bad.
- 7.2 De Exploitant stelt de bestaande klanten particuliere zweminstructie in het Hanzebad en het AA-bad in de gelegenheid hun eerstvolgende diploma te behalen tegen de laatst gehanteerde tarieven in het Hanzebad en het AA-bad.
- 7.3 De Exploitant is vrij om de overige tarieven van het zwembad naar eigen inzicht op een marktconform niveau vast te stellen.
- 7.4 De tarieven voor verenigingen/groepen kunnen eenmaal per jaar aan het begin van het jaar door de Exploitant maximaal worden aangepast op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tarieven zullen worden aangepast met behulp van een factor, waarbij in de teller wordt opgenomen het CBS indexcijfer van de maand juli voorafgaande aan de datum van de herziening van de tarieven en in de noemer het CBS indexcijfer van de maand juli van het jaar voorafgaande aan het in de teller gehanteerde jaar. Met dien verstande dat de tarieven nimmer zullen dalen beneden het laatstelijk gehanteerde tarief.

paraaf Gemeente: 

paraaf Exploitant 

7/13

Datum

9 november 2011

Ons kenmerk

OW1111-0117

- 7.5 Indien in enig jaar door het CBS een nieuw basisgetal zal worden vastgesteld, zal de berekening van de tarieven 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 8 – Programmering en gebruik algemeen

- 8.1 De Exploitant is gehouden het zwembad en daarbij behorende accommodatie te exploiteren en ingericht te houden als publieke voorziening, inhoudende dat het zwembad en de daarbij behorende accommodatie 52 weken per jaar (uitgezonderd sluitingsperiodes ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en nationale feestdagen) op een evenwichtige wijze beschikbaar en opengesteld wordt voor particulieren en verenigingen/groepen uit Zwolle, voldoende is verwarmd en verlicht en vakbekwaam en bevoegd personeel aanwezig zal zijn.
- 8.2 Verenigingen, groepen en scholen uit Zwolle hebben bij de ingebruikgeving van het zwembad voorrang boven andere potentiële nieuwe gebruikers.
- 8.3 Verenigingen en groepen dienen zo veel mogelijk gelegenheid te krijgen van het zwembad gebruik te maken volgens de laatst gehanteerde gebruikroosters van het Hanzebad en het AA-bad. Het gebruikrooster ten tijde van de ingebruikname van het zwembad wordt toegevoegd als onderdeel van **bijlage 3**. Toekomstige aanpassingen van gebruikstijden geschiedt in overleg met deze gebruikersgroepen. Bij onenigheid tussen de Exploitant en verenigingen en groepen over de ingebruikgeving van het zwembad, zal de gemeente in overleg met betrokken partijen een besluit nemen over de inroostering. Het gebruik door verenigingen en groepen wordt geregeld in gebruiksovereenkomsten, die tussen de Exploitant en betreffende partijen worden gesloten.
- 8.4 Het staat verenigingen vrij om tijdelijk reclame in de zwemzaal te voeren, gedurende de momenten dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door verenigingen is voor hun eigen rekening en risico.
- 8.5 Voor doelgroepactiviteiten geldt dat sprake moet zijn van een passend aanbod, dat er in voorziet dat de deelnemers aan doelgroepactiviteiten in het Hanzebad en het AA-bad ten tijde van de ingebruikname van het zwembad in staat worden gesteld hun activiteiten te continueren. De Exploitant is vrij in het bepalen van de tijdstippen van de doelgroepactiviteiten.
- 8.6 Voor de klanten, die op het moment van de ingebruikname van het zwembad particuliere zwemles genieten in het Hanzebad of het AA-bad, geldt dat ze zoveel mogelijk de gelegenheid moeten krijgen op dezelfde tijden de lessen te continueren.



Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 8.7 Voor het recreatief zwemmen geldt dat op werkdagen minimaal drie uur per dag en verspreid over de dag gelegenheid geboden moet worden tot banen zwemmen. Op woensdagmiddagen dient het recreatiebad minimaal drie uur geopend te zijn. Voor de weekenden geldt een minimale openstelling van het recreatiebad van vier uur op zaterdag en zes uur op zondag.
- 8.8 Voor het overige krijgt de Exploitant de vrijheid de openstelling en ingebruikgeving van het zwembad te bepalen.
- 8.9 De Exploitant heeft de vrijheid maximaal vijf dagdelen (ochtend, middag of avond) per kalenderjaar af te wijken van het reguliere gebruiksrooster, ten behoeve van het organiseren van commerciële activiteiten in het zwembad. De spreiding is zodanig dat niet meer dan tweemaal per jaar dezelfde vereniging of groep hoeft te wijken voor commerciële activiteiten in het zwembad. Inbreuk op het gebruiksrooster door de Exploitant 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, de gebruikers hierover informeert.
- 8.10 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.
- 8.11 De Exploitant verplicht zich tot het eenmaal per twee kalenderjaar houden van een representatief klantentevredenheidsonderzoek onder de diverse individuele gebruikers van het zwembad. 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 – Verenigingsruimte

- 9.1 De Exploitant is gehouden de aanwezige verenigingsruimte kosteloos aan verenigingen ter beschikking te stellen tijdens de uren dat zij gebruik maken van de zwemzaal. Het staat een vereniging vrij over de verenigingsruimte te beschikken vanaf een uur voor het gebruik van de zwemzaal tot een uur na het gebruik van de zwemzaal, voor zover dit niet ten koste gaat van het gebruik van de verenigingsruimte door andere verenigingen.
- 9.2 Het gebruik van de verenigingsruimte is alleen voorbehouden aan de leden en bezoekers van de vereniging/organisatie, die van de verenigingsruimte gebruik maakt.
- 9.3 Bij het gebruik van de verenigingsruimte kunnen verenigingen zelf voorzien in dranken en versnaperingen. De brandweervoorschriften schrijven de maximale capaciteit van de verenigingsruimte en de aanpalende multifunctionele ruimte voor. Indien de capaciteit en de faciliteiten van de verenigingsruimte ontoereikend zijn, dan dient tegen de aldaar algemeen geldende condities gebruik gemaakt te worden van de horecavoorziening van het zwembad.

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant

9/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 10 – Personeel

- 10.1 De door de Exploitant aan betrokken personeel aan te bieden arbeidsovereenkomsten zijn gebaseerd op de geldende Collectieve Arbeidsovereenkomst Recreatie.
- 10.2 De Exploitant committeert zich aan het Sociaal plan d.d. 25 maart 2010 dat als bijlage 4 aan deze overeenkomst is toegevoegd.
- 10.3 Voor zover niet geregeld in het Sociaal Plan zal de Exploitant voor de over te nemen medewerkers de wet- en regelgeving volgen en in acht nemen, zoals vastgelegd in afdeling 8 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek onder het hoofdstuk 'Rechten van werknemers bij overgang van een onderneming' en heeft de hiertoe te ondernemen activiteiten vastgelegd in haar bedrijfsplan d.d. 14 juli 2011.
- 10.4 Indien en voor zover deze overeenkomst wordt beëindigd door opzegging door één der partijen, zal de Gemeente aan een andere exploitant van het zwembad en de daarbij behorende accommodatie, of van een nieuw te bouwen complex met vergelijkbare bestemming, de verplichting opleggen de bij de Exploitant op de datum waarop de exploitatie van het zwembad wordt beëindigd, in loondienst zijnde medewerkers van de Exploitant, die bij aanvang van de exploitatie door de Exploitant zijn overgenomen, van de Exploitant over te nemen.
- 10.5 Indien de Gemeente na beëindiging c.q. afloop van deze overeenkomst besluit de exploitatie van de accommodatie definitief te stoppen en er zodoende geen rechtsoptvolger voor de Exploitant komt, treden partijen met elkaar in overleg over de gevolgen hiervan voor het personeel.

Artikel 11 – Exploitatie parkeerterrein

- 11.1 De Exploitant is verplicht om het tot de accommodatie behorende parkeerterrein gratis ter beschikking te stellen aan de bezoekers van het zwembad.
- 11.2 Uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is het de Exploitant toegestaan om het parkeerterrein (al dan niet tegen betaling) mede ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van het zwembad. Aan voormelde toestemming kan de Gemeente nadere (financiële) voorwaarden verbinden.
- 11.3 De Gemeente behoudt zich het recht voor om in overleg met de Exploitant, het parkeerterrein al dan niet tegen betaling ter beschikking te stellen aan anderen dan bezoekers van het zwembad. Het beschikbaar stellen mag niet tot onevenredig nadelige gevolgen voor de exploitatie van het zwembad leiden.



Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Artikel 12 – Gebruik installaties

- 12.1 De Exploitant is verantwoordelijk voor een juist gebruik van de installaties in het zwembad.
- 12.2 De Gemeente draagt de eerste zes (6) maanden na de ingebruikname van het zwembad zorg voor instructie aan de technische medewerker(s). Hieraan zijn voor de Exploitant geen kosten verbonden, tenzij sprake is van personeelswijzigingen onder de technische medewerker(s).
- 12.3 De eindverantwoordelijke technisch medewerker van de Exploitant dient te beschikken over aantoonbare kennis en ervaring met betrekking tot het technisch beheer van zwembaden.
- 12.4 Na de leer- en testperiode van zes (6) maanden vindt gedurende twaalf (12) maanden door de Gemeente een strikte monitoring (op afstand) plaats van de energieverbruiken in het zwembad.
- 12.5 Het beheer en het gebruik van de installaties wordt in de eerste achttien (18) maanden na de ingebruikname van het zwembad in een periodiek maandelijks overleg tussen de Gemeente en de Exploitant besproken aan de hand van de volgende door de Exploitant te leveren informatie:
- energie- en waterverbruiken (suppletie per bad, horeca, overig) grafisch per uur;
 - rapportage van bewaakte parameters, zoals piek elektraverbruik, storingen, watertemperatuur et cetera;
 - gehanteerde bedieningsprotocollen en overzicht bedieningshandelingen;
 - bezoekersaantallen per week;
 - afwijkende situaties (storingen, bedieningsfouten, afwijkend gebruik et cetera);
 - geplande en uitgevoerde verbeteracties ter beperking van het verbruik.

Artikel 13 – Tussentijdse evaluatie

- 13.1 Aanvullend op het gestelde in artikel 12.4 vindt in het eerste exploitatiejaar per kwartaal overleg plaats tussen de Exploitant en de Gemeente. Vanaf het tweede exploitatiejaar wordt de frequentie teruggebracht tot een overleg per half jaar.
- 13.2 Het overleg over het afgesloten exploitatiejaar vindt plaats aan de hand van een door de registeraccountant, welke is aangesteld overeenkomstig artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, beoordeelde jaarrekening en een jaarverslag met alle voor de Gemeente relevante informatie, waaronder de ontwikkeling van de bezoekersaantallen, het energieverbruik, de tarievenstructuur, de financiën, de onderhoudssituatie van het zwembad en de daarbij behorende 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.

paraaf Gemeente: 

paraaf Exploitant 

11/13

Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

- 13.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten op grond van dit overleg tot aanpassing van deze overeenkomst over te gaan.

Artikel 14 – Overige bepalingen

- 14.1 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.
- 14.2 De Gemeente vrijwaart de Exploitant van claims, van welke aard en omvang ook, welke dateren van voor de ingangsdatum van deze overeenkomst.
- 14.3 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 het zwembad.
- 14.4 de Exploitant verleent te allen tijde haar volledige medewerking in geval van overname van de exploitatie van het zwembad en de daarbij behorende accommodatie door een andere exploitant.
- 14.5 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 15 – Toepasselijk recht en forumkeuze

- 15.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Partijen wijzen de bevoegde rechter te Zwolle bij uitsluiting aan om van een eventueel geschil tussen partijen kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijke oplossing te bereiken.

Artikel 16 – Vaststelling definitieve exploitatiebijdrage

- 16.1 Op het moment van ondertekening van deze exploitatieovereenkomst kan de definitieve exploitatiebijdrage zoals bedoeld in artikel 4.2 nog niet worden vastgesteld.
- 16.2 De bepaling van de definitieve exploitatiebijdrage is afhankelijk van de drie (3) navolgende factoren:
- a. De kosten voor energie (op moment van ondertekening geraamd op een bedrag van € 160.000,--) die conform artikel 4.3. van de exploitatieovereenkomst verdisconteerd zullen worden in de uiteindelijke exploitatiebijdrage.
 - b. De positieve financiële gevolgen die voortkomen uit het gebruik van de accommodatie door de onderwijsinstellingen Landstede en Deltion, op basis van nadere afspraken tussen Exploitant en genoemde onderwijsinstellingen zoals ook aangegeven in de 1e Nota van



Datum 9 november 2011
Ons kenmerk OW1111-0117

Inlichtingen onder Algemeen sub b in het kader van de gehouden aanbestedingsprocedure exploitatie hoofdbad. De Exploitant stelt hiervoor een kosten-batenanalyse op en zal deze ter onderbouwing aan de Gemeente aanleveren

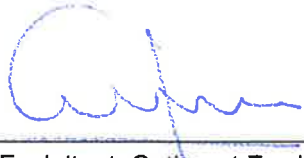
- c. de definitieve vaststelling van de huursom overeenkomstig de in artikel 26 van de huurovereenkomst genoemde berekeningswijze (op moment van ondertekening geraamd op een bedrag van € 2.013.000,--);
- 16.3 De onder sub 16.2 sub a genoemde kosten zullen op basis van het daadwerkelijk energieverbruik in het eerste kwartaal, waarin de accommodatie in exploitatie is genomen, worden vastgesteld en verdisconteerd in de uiteindelijke exploitatiebijdrage als stelpost energie.
- 16.4 Vaststelling van de positieve financiële gevolgen onder 16.2 sub b en de gevolgen daarvan voor de vast te stellen exploitatiebijdrage zal uiterlijk op 31 december 2012 plaatsvinden of zoveel eerder als de accommodatie in exploitatie wordt genomen.
- 16.5 De definitieve vaststelling van de exploitatiebijdrage conform dit artikel 16. wordt in een addendum vastgelegd en door partijen geparafeerd en toegevoegd aan deze overeenkomst.

Artikel 17 – 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 deze overeenkomst al gereed zijn. Bij strijdigheid tussen de bijlagen en de overeenkomst prevaleert de overeenkomst. Bij onderlinge tegenstrijdigheid tussen de bijlagen prevaleert de hoogst gerangschikte. Ten aanzien van de nota's van inlichtingen prevaleert de meest recent gedateerde nota.

- 1 nota's van inlichtingen d.d. 7, 24 en 29 juni 2011;
- 2 aanbestedingsleidraad (incl. bestektekeningen en plattegronden) d.d. 16 mei 2011;
- 3 bedrijfsplan, financieel plan met bijbehorende exploitatiebegroting en visie met specifieke aanpak op het gebied van kwaliteit en gebruikrooster;
- 4 Sociaal plan.

Aldus in drievoud opgemaakt te Zwolle en getekend op 9 november 2011 door:


De Gemeente Zwolle:
namens dezen
dhr. G. (Gerrit) Piek
Wethouder van Zwolle
De Exploitant: Optisport Zwolle B.V. (i.o.)
namens dezen
dhr. E. (Erwin) van Iersel
Bestuurder/Directeur

paraaf Gemeente:

paraaf Exploitant

13/13

