

Huur- en Exploitatieovereenkomst

Publieke deel Sportboulevard te Dordrecht

Auteur	Gemeente Dordrecht
Onderdeel	Sportboulevard te Dordrecht
Onderwerp	Huur- en Exploitatieovereenkomst
Status	Definitief
In opdracht van	De heer J.H. Lagendijk
Redactie	
Datum	29 mei 2009

**HUUR- EN EXPLOITATIEOVEREENKOMST TUSSEN GEMEENTE DORDRECHT
EN EXPLOITANT MET BETREKKING TOT HET PUBLIEKE DEEL VAN DE
SPORTBOULEVARD**

A: de Partijen:

De gemeente Dordrecht, zetelend te Dordrecht (3311 GR) aan de Spuiboulevard 300 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.H. Lagendijk, handelend ter uitvoering van het Algemeen mandaatbesluit Dordrecht van 7 december 2004, hierna te noemen "**de Gemeente**";

en

de op te richten besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Optisport Dordrecht B.V., statutair gevestigd te Dordrecht, hierna te noemen "**de Exploitant**", rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar statutair bestuurder Optisport Groep B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder Optisport Leisure Group B.V., welke op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bevoegde bestuurder G.J. den Hartog Management B.V., vertegenwoordigd door de heer G.J. den Hartog.

NB: waar in deze overeenkomst over "Exploitant" wordt gesproken, wordt bedoeld op dezelfde partij als de "inschrijver" in de Aanbestedingsleidraad Exploitatie van de Sportboulevard te Dordrecht.

(gezamenlijk: "**Partijen**")

B: considerans:

De Gemeente het in Dordrecht gelegen Gezondheidspark ontwikkelt;
Doelstelling van het Gezondheidspark is om een gebied te creëren waarin de samenhang tussen sport en gezondheid zo goed mogelijk is vormgegeven;
Onderdeel van het Gezondheidspark is de Sportboulevard, hetgeen een duurzaam, hoogwaardig en multifunctioneel vrijetijds- en leisurecentrum onder één dak behelst;
Doelstelling van de Gemeente is om met het project Sportboulevard inhoud te geven aan het sportbeleid van de Gemeente;
De Gemeente wenst de exploitatie van de Sportboulevard uit handen te geven aan een derde;
Op basis van de door de Gemeente uitgeschreven aanbestedingsprocedure, is de Exploitant gekozen om de exploitatie van de Sportboulevard ter hand te nemen;
De exploitatie van de Sportboulevard is onder te verdelen in een publiek en een privaat deel;
Het publieke deel bestaat uit een sporthal, een turnzaal, een ijshal, een zwembad, een centrale horeca, verenigings- en vergaderruimten;
Het private deel bestaat uit een ondergrondse parkeergarage, kantoorruimten en maximaal 3.600m² bvo ten behoeve van commerciële sport, gezondheid

en of activiteiten die bij voorkeur gerelateerd zijn aan de thema's Wellness en Leisure;

Het private deel behoort niet in eigendom toe aan de Gemeente en maakt derhalve geen onderdeel uit van het Gehuurde;

Van belang is dat publiekrechtelijke belangen op het terrein van sport en recreatie in de meest brede zin van het woord die de Gemeente dient te waarborgen te allen tijde veiliggesteld zijn;

C: Overeenkomst:

1. Het Gehuurde

- 1.1. De Gemeente verhuurt aan Exploitant en Exploitant huurt van de Gemeente de bedrijfsruimte, hierna "het Gehuurde" of tezamen met het private deel "de Sportboulevard" genoemd, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte en door Partijen geparafeerde tekening met nummer [invullen]. NB. De kantorenstrook in de ijshal (benaming personeelsruimte) behoort niet tot het gehuurde.

2. Duur en bestemming

- 2.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor een periode van twintig jaar, ingaande op 1 april 2010 of zoveel later als het Gehuurde opgeleverd wordt aan de Exploitant, en eindigende twintig jaar na de ingangsdatum. Na ommekomst van deze periode zal deze overeenkomst van rechtswege eindigen, zonder dat voorafgaande opzegging vereist is.
- 2.2. Uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van de in 2.1 genoemde periode zullen Partijen - geheel vrijblijvend - in overleg treden over een mogelijke verlenging van deze overeenkomst en de voorwaarden voor een eventuele verlenging.
- 2.3. Het Gehuurde zal door of vanwege de Exploitant uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor functies die krachtens het bestemmingsplan en de APV zijn toegestaan. Het is de Exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente een andere bestemming aan het Gehuurde of een deel daarvan te geven dan die omschreven in dit artikellid.
- 2.4. Het is de Exploitant niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente de exploitatie van het Gehuurde of een deel daarvan aan derden af te staan, ofwel de exploitatie van het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. De Gemeente is gerechtigd aan haar toestemming voorwaarden te verbinden.



29 mei 2009

3. Huurprijs en huurprijsindexering

- 3.1. De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op jaarbasis EUR 1.474.200 (zegge: een miljoen vierhonderdvierenzeventigduizend en tweehonderd euro) te vermeerderen met BTW, prijspeil 2008. Dit huurbedrag zal voor het eerst in 2011 geheel van toepassing zijn. Over 2010 zullen partijen een huurbedrag vaststellen naar rato van de beschikbaarheid van de accommodatie.
- 3.2. De Exploitant zal telkens $\frac{1}{4}$ van de huurprijs per kwartaal vooruit aan de Gemeente voldoen, telkens in de maanden januari, april, juli en oktober.
- 3.3. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2009, aangepast overeenkomstig artikel 3.4 tot en met 3.7.
- 3.4. De in 3.3 van deze overeenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 3.5. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatste geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- 3.6. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de Exploitant is gegaan.





- 3.7. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
- 3.8. Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting. De Exploitant is over de vergoeding voor eventuele bijkomende leveringen en diensten omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting wordt door Verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 3.9. Partijen komen overeen dat de Gemeente aan de Exploitant wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Partijen komen – onder verwijzing naar artikel 11, eerste lid, onderdeel b, sub 5 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 – overeen dat de (ver)huur met ingang van de ingangsdatum van deze overeenkomst is belast met omzetbelasting. Het boekjaar van de Exploitant vangt aan op 1 januari. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Exploitant uitdrukkelijk dat hij het Gehuurde zal gebruiken voor ten minste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage (thans 90%) voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. . Op grond van het bepaalde in artikel 34 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 zal de Gemeente deze overeenkomst in haar administratie opnemen.
- 3.10. De Exploitant en de Gemeente verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat de Exploitant het Gehuurde voor ten minste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimumpercentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een belaste (ver)huur.
- 3.11. Indien op enig moment belaste (ver)huur niet of niet langer mogelijk is omdat de Exploitant niet of niet meer voldoet aan de daarvoor geldende criteria, zal de huurprijs worden vermeerderd met een dusdanig bedrag dat de Gemeente volledig schadeloos wordt gesteld voor de gevolgen van het niet intreden of vervallen van de belaste (ver)huur.
- 3.12. Onverkort het overigens in deze overeenkomst ter zake bepaalde zal de Exploitant in elk geval het Gehuurde voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin hij de onroerende zaak, met toepassing van het optierecht, is gaan huren, in gebruik nemen.
- 3.13. De Exploitant verplicht zich de Gemeente zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen vier (4) weken na afloop van een boekjaar waarin niet aan de voorwaarde is voldaan dat hij het Gehuurde heeft gebruikt of heeft laten gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht



op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting bestaat de Gemeente hiervan in kennis te stellen door middel van een door hem ondertekende verklaring. De Exploitant verplicht zich voorts om in zodanig geval binnen dezelfde termijn een afschrift van deze verklaring aan de Inspecteur der Belastingen te doen toekomen.

- 3.14. Indien de Exploitant niet voldoet aan de hiervoor bedoelde ingebruikname- en informatieverplichting of achteraf blijkt dat hij van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en de Gemeente daardoor, naar achteraf blijkt, ten onrechte BTW over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is de Exploitant in verzuim en is de Gemeente gerechtigd het daardoor voor de Gemeente ontstane financiële nadeel op de Exploitant te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door de Gemeente alsnog aan de fiscus verschuldigde BTW vermeerderd met rente en eventuele verhogingen. Het in dit artikellid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval met terugwerkende kracht aan de belaste verhuur een einde mocht komen, zulks naast de in artikel 3.11 omschreven regeling. De extra schade die voor de Gemeente uit die terugwerkende kracht voortvloeit is terstond, volledig en ineens opeisbaar van de Exploitant. De Gemeente zal haar medewerking verlenen indien de Exploitant de opgave van deze extra schade van de Gemeente wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Exploitant.
- 3.15. Het in artikel 3.11 en 3.14 gestelde is eveneens van toepassing indien de Gemeente na - al dan niet tussentijdse - beëindiging van deze overeenkomst wordt geconfronteerd met schade als gevolg van het vervallen van de belaste verhuur, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door de Gemeente opeisbaar is van de Exploitant.
- 3.16. Voor het geval op enig moment wet- of regelgeving wordt gewijzigd dan wel een situatie als omschreven in artikel 3.11 of 3.14 niet langer aan de orde is door gewijzigde omstandigheden, verplicht de Exploitant zich alle medewerking te verlenen teneinde belaste (ver)huur mogelijk te maken. De eventuele financiële consequenties verbonden aan de maatregelen genoemd in dit artikel zullen naar redelijkheid en billijkheid worden verdeeld tussen de gemeente en de exploitant. Daar waar ondanks alle inspanningen, ook van de zijde van de exploitant, blijkt dat het door aanpassing van de wet- en regelgeving niet mogelijk is aan de criteria voor belaste verhuur te voldoen zullen de financiële consequenties voor rekening van de gemeente komen.
- 3.17. Artikelen c.q. gedeelten daarvan in deze overeenkomst die niet verenigbaar zijn met het in dit artikel bepaalde, zijn niet van toepassing.

4. Exploatievergoeding

- 4.1. De Gemeente zal de Exploitant per kalenderjaar (of bij een gedeelte daarvan naar evenredigheid) een vergoeding betalen voor de exploitatie door de Exploitant van het publieke gedeelte van de Sportboulevard. De hoogte van deze vergoeding bedraagt € 2.082.000 exclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze is onderwerp geweest van de aanbestedingsprocedure en in dat

kader tot stand gekomen. Op het inschrijvingsbedrijf heeft een correctie van € 10.000,- plaatsgevonden doordat de ruimte in de ijsshal met benaming 'EMF' niet aan derden zal worden verhuurd, maar door de exploitant als kantoorruimte zal worden gebruikt. Deze exploitatievergoeding zal voor het eerst in 2011 geheel van toepassing zijn. Over 2010 zullen partijen een huurbedrag vaststellen naar rato van de beschikbaarheid van de accommodatie.

- 4.2. De in artikel 4.1 genoemde vergoeding zal ieder jaar worden geïndexeerd per 1 januari en voor het eerst op 1 januari 2009, op basis van de Consumenten Prijs Index, reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodaties) als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek en wel als volgt:

Bijdrage 200y = bijdrage 200 (y-1) x ((jaarreeks CPI september 200 (y-1)/jaarreeks CPI september 200(y-2))

Uitgeschreven:

De tot dan geldende exploitatiebijdrage wordt vermenigvuldigd met een breukgetal, waarvan de teller is het jaarprijsindexcijfer van de maand september van het jaar voorafgaand aan het jaar waarvoor de exploitatiebijdrage geldt en de noemer is het jaarprijsindexcijfer van de maand september, geldende voor het aan dat kalenderjaar voorafgegane kalenderjaar. De exploitatiebijdrage wordt naar boven afgerond op één Euro

Deze indexering is niet van toepassing op de energiekosten. Deze zullen apart worden geïndexeerd en derhalve voor bovengenoemde indexatie van de totale vergoeding worden afgetrokken. Dit bedrag wordt vervolgens als volgt geïndexeerd:

Energie:

De exploitant wordt door de gemeente gecompenseerd voor autonome prijsontwikkelingen ten aanzien van de energietarieven voor zover deze ontwikkeling buiten haar eigen invloedssfeer ligt. Deze compensatie geldt uitsluitend voor het energieverbruik ten behoeve van de accommodatie, waarbij de feitelijk gerealiseerde energiekosten van het voorgaande jaar als referentiepunt worden gehanteerd. Wanneer alternatieven in de energievoorziening van de accommodatie voorhanden komen, zullen partijen in overleg treden over een aanpassing van de exploitatiebijdrage op het onderdeel energiekosten. Het eerste gehele jaar waarin de exploitatie plaatsvindt (2011) zal als 'leerjaar' worden beschouwd op basis waarvan de exploitatiebijdrage kan worden aangepast.

De berekening van de compensatie voor stijging van energietarieven is als volgt:

Compensatie 200y = energiekosten 200(y-1) x ((jaarreeks CPI energie september 200(y-1)/jaarreeks CPI energie september 200(y-2))-1)

- 4.3. De Gemeente zal de in artikel 4.1 genoemde vergoeding in vier termijnen in de maanden januari, april, juli en oktober in het jaar waarop de vergoeding betrekking heeft, aan de Exploitant voldoen, behoudens in het geval dat de Gemeente van mening is dat de Exploitant tekortschiet of tekortgeschoten is



29 mei 2009

als bedoeld in artikel 13 en de Gemeente nog uit dien hoofde enig bedrag van de Exploitant te vorderen heeft. In dat laatste geval is de Gemeente gerechtigd het aan haar verschuldigde bedrag te verrekenen met de voornoemde vergoeding.

5. Weerstandvermogen en hoofdelijke verbondenheid

- 5.1. Door Exploitant wordt gestalte gegeven aan een risicodragende exploitatie. Mede in het kader hiervan aanvaardt Exploitant de verplichting om bij aanvang van de exploitatie een egalisereserve in te richten ter grootte van € 300.000,= (zegge driehonderdduizend euro) welke dient ter dekking van eventuele toekomstige exploitatietekorten (hierna: "het Weerstandvermogen"). Het Weerstandvermogen zal op de wijze als bepaald in artikelen 3.4 tot en met 3.7 geïndexeerd worden.
- 5.2. In het licht van het bepaalde in het vorige artikellid, zal de Exploitant (onverminderd haar verplichtingen op grond van artikel 11.1) de Gemeente eenmaal per kwartaal inzicht verschaffen in haar vermogenspositie. Voorts verplicht de Exploitant zich geen bedrijfsactiviteiten te ontplooiën dan wel zekerheden/garanties te verstrekken (dan wel zich anderszins sterk te maken voor een derde) die niet direct verband houden met het exploiteren van de Sportboulevard.
- 5.3. Indien het Weerstandvermogen op enig moment minder dan EUR [200.000,-] bedraagt, is de Exploitant verplicht, op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente hiertoe, door de Gemeente nader te bepalen aanvullende zekerheid te stellen (bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie). Onverminderd het in de vorige volzin bepaalde, is de Exploitant verplicht, zodra hij bekend wordt met feiten of omstandigheden die in alle waarschijnlijkheid tot een aanzienlijke vermindering van het Weerstandvermogen zullen leiden, de Gemeente hiervan terstond schriftelijk op de hoogte te stellen.

De in voorgaand lid opgenomen egalisereserve wordt op basis van positieve exploitatieresultaten eerst verhoogd tot minimaal € 500.000,= (zegge vijfhonderdduizend euro) alvorens door Exploitant tot winstuitkering over het meerdere wordt overgegaan.

De in de vorige leden genoemde egalisereserve wordt aangehouden op een afzonderlijke, geblokkeerde rekening waarvan uitsluitend betalingen mogelijk zijn na schriftelijke toestemming van de gemeente Dordrecht.

Aan het eind van ieder boekjaar, dat samenvalt met het kalenderjaar, vindt een afrekening plaats van het ontstane exploitatiesaldo. Negatieve resultaten zijn voor 100% voor rekening van Exploitant. Positieve exploitatieresultaten komen ten goede aan de egalisereserve tot een maximum saldo van € 500.000,= (zegge vijfhonderdduizend euro). Het meerdere mag als dividend worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de exploitant.



6. Exploitatie

- 6.1. De Exploitant zal het Gehuurde exploiteren op een wijze die overeenkomt met hetgeen van een sportfaciliteit van deze omvang en kwaliteit redelijkerwijs verwacht mag worden en die tevens recht doet aan de publiekrechtelijke positie van de Gemeente.
- 6.2. De exploitatie zal plaatsvinden conform het bepaalde in deze overeenkomst en conform het door de Exploitant opgestelde Businessplan, dat als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.
- 6.3. De Exploitant is verplicht de huurovereenkomsten met de gebruikers van de diverse onderdelen van het Gehuurde te sluiten op basis van de modelovereenkomsten die als bijlage 4 aan deze overeenkomst zijn gehecht. De Exploitant zal de diverse onderdelen van het Gehuurde (te weten: de sporthal, de turnzaal, de ijshal, het zwembad, de verenigings- en vergaderruimten en de kantoren) steeds bij afzonderlijke huurovereenkomst verhuren aan de diverse gebruikers.
- 6.4. Het risico van leegstand is voor rekening van Exploitant. Het risico voor het wegvallen van activiteiten in de accommodaties is voor Exploitant tenzij dit direct het gevolg is van het handelen van de gemeente in de vorm van bijvoorbeeld het wegvallen van bepaalde subsidies, het afschaffen van schoolzwemmen etc. Daar waar een dergelijke situatie zich voordoet treden partijen met elkaar in overleg om de financiële consequenties met elkaar te bespreken.
- 6.5. Het Gehuurde is een openbaar gebouw, hetgeen betekent dat de Exploitant ervoor dient zorg te dragen dat het een rookvrije accommodatie is.
- 6.6. Onverminderd het bepaalde in artikel 13, behoudt de Gemeente zich het recht voor om de exploitatie van het Gehuurde geheel of gedeeltelijk zelf ter hand te (laten) nemen indien dit in verband met het handhaven van de openbare orde noodzakelijk is.
- 6.7. De Exploitant is verplicht zorg te dragen voor het verkrijgen en behouden van de voor de uitoefening van het bedrijf, waarvoor het Gehuurde is bestemd, vereiste vergunningen (waaronder expliciet begrepen de gebruiksvergunning) en ontheffingen en daarmee ten minste te voldoen aan onderstaande voorschriften:
- de Wet Hygiëne en Veiligheid Bad- en Zweminrichtingen (WHVBZ, 2000) en het bijbehorende Besluit Hygiëne en Veiligheid Bad- en Zweminrichtingen (BHVBZ, 2000);
 - voorschriften van de Arbeidsinspectie, te weten de Arbeidsomstandighedenwet (ARBO), het Besluit Risico's Zware ongevallen, de Arbeidstijdenwet en de wet Arbeid Vreemdelingen;
 - eisen en voorschriften van de Voedsel en Waren Autoriteit en de Drank- en Horecawet;

29 mei 2009



d. voorschriften Bedrijfshulpverlening en EHBO.

De kosten verbonden aan het verkrijgen en behouden van voornoemde vergunningen en ontheffingen zijn voor rekening van de Exploitant. Weigering of intrekking daarvan kan geen aanleiding geven deze overeenkomst te beëindigen of enige andere of verdere actie tegen de Gemeente. De Gemeente is, als verhuurder, verplicht de tot haar verantwoordelijkheid behorende vergunningen en ontheffingen te verkrijgen en te behouden.

- 6.8. De Gemeente zal niet zorg dragen voor bijkomende leveringen en diensten (bijvoorbeeld voor water, gas, elektra, telefonie). De Exploitant dient voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor bedoelde leveringen en diensten.
- 6.9. Voor rekening van de Exploitant komen, ook als de Gemeente daarvoor wordt aangeslagen:
- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het Gehuurde [en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten];
 - b. milieuverheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover de Exploitant is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - d. rioolrecht;
 - e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting (voor zover deze niet wordt veroorzaakt door reclame-uitingen waarvan de gemeente de opbrengsten verwerft), precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
 - terzake van het feitelijke gebruik van het Gehuurde;
 - terzake van goederen van de Exploitant;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het Gehuurde niet aan de Exploitant in gebruik zou zijn gegeven.
- 6.10. Indien de voor rekening van de Exploitant komende lasten, rechten of belastingen bij de Gemeente worden geïnd, moeten deze door de Exploitant op eerste verzoek van de Gemeente aan de Gemeente worden voldaan.



7. Onderhoud van het Gehuurde

- 7.1. De Gemeente stelt één meerjaren onderhoudsplan (5) op voor het Gehuurde (hierna: "het MOP"). Het MOP omvat alleen het verhuuronderhoud.

De Exploitant dient in te stemmen met het MOP. De Exploitant zal jaarlijks schriftelijk verslag uitbrengen over de naleving van het MOP en zal dit toelichten in een gesprek met de Gemeente.

- 7.2. De Exploitant dient binnen twaalf maanden na de ingangsdatum van deze overeenkomst te beschikken over het certificaat van het Keurmerk "Veilig en Schoon", ten behoeve van een multifunctionele accommodatie, categorie E, voor alle onderdelen binnen het Gehuurde en dient gedurende de gehele looptijd van deze overeenkomst (inclusief eventuele verlengingen) over dit certificaat te blijven beschikken. Indien bovenstaand Keurmerk vervalt, zal de Gemeente vaststellen aan welk ander keurmerk zal moeten worden voldaan. De volgende eisen verdienen daarbij specifieke aandacht:

Schoon: Eisen volgens het bovengenoemde keurmerk.

Heel: Daar waar aangegeven in het keurmerk volgens de daar omschreven eisen. Daarnaast op accurate (= gebreken worden terstond, uiterlijk binnen 24 uur, verholpen) wijze controleren en repareren.

Veilig: Eisen volgens het bovengenoemde keurmerk.

Vandalisme: Onder andere teksten, tekeningen en leuzen, aangebracht op onder andere wanden, deuren, ramen of inventaris, zowel binnen als buiten het Gehuurde, in de vorm van beschadigingen of graffiti, worden binnen 24 uur verwijderd.

- 7.3. De Gemeente eist de volgende documenten ter beoordeling van de naleving van het MOP:

- 1x per jaar een inspectierapport over de vaste en losse inventaris door een door de Gemeente erkende instantie;
- 1x per 5 jaar een sporttechnische keuringsrapport door ISA-sport;
- 1x per jaar een inspectierapport door een door de Gemeente goedkeurende instantie over de volledige staat van het onderhoud van alle aanwezige technische installaties van het Gehuurde;
- 1x per 5 jaar een inspectierapport door een door de Gemeente goedgekeurde instantie over de volledige staat van het bouwkundige onderhoud van het volledige gebouw.

- 7.4. De Exploitant zal, voor eigen rekening, te allen tijde voldoen aan alle van overheidswege of anderszins geldende eisen met betrekking tot de staat (van onderhoud) van het Gehuurde.

- 7.5. De Gemeente stelt als eis dat er voor de gebouwen en alle technische installaties gegevens in een onderhoudsbeheersysteem worden ondergebracht. De informatie die in dit onderhoudsbeheersysteem moet worden opgeslagen

zal in overleg met het Gemeentelijke Vastgoedbedrijf worden vastgesteld. Bij ontbinding van het contract worden de onderhoudsgegevens kosteloos overgedragen aan de Gemeente.

- 7.6. De Exploitant zal het in artikel 7.5 genoemde onderhoudbeheersysteem steeds op correcte wijze en volledig uitvoeren.
- 7.7. De Gemeente behoudt zich het recht voor om aanpassingen op het onderhoudbeheersysteem te verlangen alsmede te controleren of de Exploitant volledig aan het onderhoudbeheersysteem voldoet. Mocht blijken dat dit laatste niet het geval is, dan is de Gemeente gerechtigd al hetgeen te ondernemen dat zij noodzakelijk acht om een correcte uitvoering van het onderhoudbeheersysteem te waarborgen en de in dat kader gemaakte kosten, voor zover in redelijkheid gemaakt, op de Exploitant te verhalen.

8. Inventaris en onderhoud van inventaris

- 8.1. De Exploitant zal, voor eigen rekening, en voor een bedrag tussen €135.000 en €165.000, zorg dragen voor de aanschaf van de exploitatiegebonden inventaris. Dit betreft de inventaris met uitzondering van de volgende onderdelen:
- de in het bestek opgenomen onderdelen
 - de sporttechnische inventaris
 - de reeds aanwezige inventaris conform bijlage 6.
- 8.2. Voor de sporttechnische inventaris is door de gemeente een bedrag gereserveerd ter grootte van €700.000,- excl. BTW. De gemeente zal voor de aanbesteding van de sporttechnische inventaris zorgdragen.
- 8.3. De Exploitant zal zorgdragen voor zowel het dagelijkse als het periodieke onderhoud en de vervanging van alle inventaris (ook de in bijlage 6 genoemde inventaris). De Exploitant zal ervoor zorgdragen dat de inventaris te allen tijde voldoet aan de laatst geldende eisen van de ISA-sport.
- 8.4. De Gemeente behoudt zich het recht voor om te controleren of de Exploitant volledig aan zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 8.2 voldoet. Mocht blijken dat dit niet het geval is, dan is de Gemeente gerechtigd al hetgeen te ondernemen dat zij noodzakelijk acht in verband met de in artikel 8.2 genoemde onderhoudsverplichtingen en de in dat kader gemaakte kosten, voor zover in redelijkheid gemaakt, op de Exploitant te verhalen.
- 8.5. Voor de volledige inventaris zullen de gemeente en de exploitant in overleg een vervangingsplan opstellen voor de contractperiode van 20 jaar. De met dit plan gepaard gaande kosten kunnen leiden tot aanpassing van de exploitatiebijdrage.



9. Inventaris bij beëindiging overeenkomst

- 9.1. De Gemeente zal bij beëindiging van deze overeenkomst (ongeacht de reden voor beëindiging), de inventaris van de Exploitant overnemen.
- 9.2. De door de Gemeente te betalen koopsom voor de over te nemen inventaris bedraagt de door de exploitant betaalde aanschafwaarde van de inventaris minus een jaarlijkse afschrijving van 20% van de aanschafwaarde, hetgeen betekent dat de Gemeente meer dan vijf jaar oude inventaris om niet overneemt. De Exploitant is verplicht de in de vorige volzin genoemde aanschafwaarde voldoende gedocumenteerd schriftelijk aan te tonen.
- 9.3. Investerings die door de exploitant worden gedaan welke de looptijd van deze overeenkomst overschrijden zullen plaats vinden in overleg met de gemeente. Indien de gemeente aan deze aanschaf haar goedkeuring verleent zal zij na beëindiging van de overeenkomst de aldus aangeschafte inventaris tegen dan geldende boekwaarde overnemen.

10. Veranderingen, toevoegingen/ Oplevering bij einde overeenkomst

- 10.1. De Exploitant behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of het gedaante van het Gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt. De Gemeente is gerechtigd aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden.
- 10.2. Door de Exploitant al dan niet met toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen onderdeel uit van het Gehuurde. De Exploitant blijft te allen tijde aansprakelijk voor de in de vorige volzin genoemde veranderingen en toevoegingen en vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.
- 10.3. Voor zover Partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens de Exploitant aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur ongedaan zijn gemaakt.
- 10.4. Partijen zullen bij aanvang van de huur een proces verbaal van oplevering opstellen, waarin de staat van het Gehuurde bij aanvang huur wordt weergegeven. Voor zover Partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, dient de Exploitant het Gehuurde bij het einde van de huur of einde van het gebruik van het Gehuurde op te leveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
- 10.5. De Exploitant doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens hem aangebrachte veranderingen



of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

- 10.6. De gemeente zal bij aanvang van deze overeenkomst een milieuonderzoek terzake van het Gehuurde laten uitvoeren. Wanneer tijdens de duur van deze overeenkomst of direct na beëindiging hiervan – bij een gelijkwaardig onderzoek – onder, in, aan of rondom het Gehuurde hogere concentraties van één of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de Exploitant de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is de Exploitant ten opzichte van de Gemeente aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. De Exploitant vrijwaart de Gemeente terzake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.
- 10.7. Het bepaalde in artikel 10.6 is niet van toepassing indien de Exploitant aantoonbaar dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die de Exploitant onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die de Exploitant kan worden toegerekend. De Gemeente vrijwaart de Exploitant niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

11. Overleg Partijen

- 11.1. Partijen zullen eenmaal per kwartaal overleggen over de exploitatie van het Gehuurde door de Exploitant. Uiterlijk drie weken na afloop van het eerste, tweede en derde kwartaal overlegt de Exploitant daartoe een Managementrapportage waarin de begroting en realisatie per kosten- en opbrengstenonderdeel is aangegeven alsmede de ontwikkeling in bezoekcijfers. Voorts wordt op meer gedetailleerde wijze ingegaan op personeel & organisatie, energiebeheer en onderhoud. Uiterlijk 1 juni volgend op het exploitatiejaar dient een jaarverslag te worden ingediend. Het jaarverslag bestaat uit een jaarrekening, een verklaring van een registeraccountant en een inhoudelijk verslag waarin ingegaan is op de begrote en gerealiseerde doelstellingen en op alle overige (sociaal maatschappelijke en bedrijfsmatige) relevante informatie omtrent het Gehuurde en de Exploitant.
- 11.2. In verband met de publiekrechtelijke positie van de Gemeente, op grond waarvan zij bepaalde publiekrechtelijke belangen dient te waarborgen, is de Gemeente gerechtigd om te allen tijde de wijze van exploitatie van het Gehuurde door de Exploitant te controleren en zo nodig wijzigingen in de exploitatie voor te stellen. In dat kader is de Exploitant verplicht de Gemeente of een door of namens de Gemeente aangewezen functionaris inzage te geven in zijn boeken en bescheiden die betrekking hebben op het Gehuurde. De Exploitant verbindt zich voornoemde wijzigingen door te voeren, tenzij dit in redelijkheid niet van hem gevergd kan worden. De financiële consequenties van de door de gemeente verlangde aanpassingen komen voor rekening van de exploitant, tenzij er sprake is van een aanpassing van de exploitatievoorwaarden. In dat laatste geval komen de kosten voor rekening van de gemeente.
- 11.3. Indien de Exploitant van oordeel is dat de in artikel 11.2 genoemde wijzigingen in redelijkheid niet van hem gevergd kunnen worden of wenst hij om een



andere reden hier geen uitvoering aan te geven, dan zal de Exploitant dit zo spoedig mogelijk en met redenen omkleed aan de Gemeente schriftelijk berichten. Partijen zullen vervolgens in goed overleg bezien of zij niet alsnog overeenstemming kunnen bereiken. Gelukt het partijen niet om binnen een termijn van één maand na ontvangst van het in de eerste volzin bedoelde schriftelijke bericht overeenstemming te bereiken, dan zullen Partijen een nader aan te wijzen derde deskundige op het gebied van exploitatie van sportaccommodaties benoemen. Deze derde zal gevraagd worden een voor Partijen bindend advies te geven over de (on)redelijkheid van de door de Gemeente gewenste wijzigingen. Indien Partijen geen overeenstemming weten te bereiken over de benoeming van de te benoemen derde, dan zal deze ten verzoeken van de meest gereede partij worden benoemd door de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken in Dordrecht. De kosten van deze derde zullen door ieder van Partijen bij helfte gedragen worden.

- 11.4. De Exploitant zal de leden van het College van B&W van de Gemeente, dan wel door of namens dit College aangewezen functionarissen van de Gemeente, te allen tijde toegang tot het Gehuurde verlenen.

12. Reserveringen onderhoudsfonds

- 12.1. Voor de uitvoering van het MOP dienen jaarlijks reserveringen in de exploitatiebegroting te worden opgenomen. Uitgangspunt hierbij is een 20-jarenplanning met een gemiddelde storting per jaar.. Een beschrijving van deze methodiek is opgenomen in artikel 12.4. Deze bedragen worden in een voorziening, het groot onderhoudsfonds, gestort.
- 12.2. Door de exploitant wordt 4 keer per jaar, telkens in de maanden januari, april, juli en oktober, een kwart van het jaarlijkse bedrag gestort in het onderhoudsfonds. Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt in de volgende drie onderdelen:
- de gebouwen;
 - de technische installaties;
 - de standaard inventaris conform de lijst uit het bestek.
- 12.3. De Gemeente stelt het volgende als eis met betrekking tot dit onderhoudsfonds:
- de Gemeente opent een voorziening voor het onderhoudsfonds op naam van de Gemeente. Indien de Gemeente instemt met de voorstellen van de Exploitant dan zal de Gemeente het budget ter beschikking stellen. Bij een tussentijds faillissement van de Exploitant, dan wel het tussentijds beëindigen van deze overeenkomst, vervalt het tegoed van deze rekening aan de Gemeente Dordrecht;
 - de Exploitant geeft jaarlijks een overzicht van de uitgaven en stortingen en afwijkingen uit het onderhoudsfonds;
 - de Exploitant beantwoordt vragen van de Gemeente naar tevredenheid van de Gemeente, naar aanleiding van vragen over het voorgaande overzicht;



- de inventaris van het Gehuurde dient te allen tijde te voldoen aan de laatste eisen van de sportbonden.

12.4. De hoogte van de jaarlijkse bijdrage in het onderhoudsfonds voor het verhuurderonderhoud is het gemiddelde bedrag gemeten over een periode van 25 jaar. Voor de 25 jaren voor de exploitatie betekent dit een jaarlijks bedrag van € 557.000,- (exclusief BTW) prijspeil mei 2008. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd met de van toepassing zijnde CPI-index. Het door de gemeente opgestelde Meerjaren Onderhoudsplan is in de bijlage toegevoegd. Bovengenoemde kosten voor verhuurderonderhoud zijn exclusief dagelijks en klein onderhoud. De hiermee gemoeide bedragen dienen door de Exploitant zelf te worden gereserveerd. De exploitant zal geen hinder ondervinden van het feit dat de looptijd van deze overeenkomst niet overeenkomt met de beschouwingsperiode van het verhuurderonderhoud.

12.5. Het MOP zal voor de aanvang van de exploitatie definitief door de gemeente en de Exploitant worden vastgesteld op basis van de daadwerkelijk gerealiseerde accommodatie. Op dat moment kan door partijen worden overeengekomen dat de kosten die gemoeid zijn met de onderhoudscontracten (thans onderdeel uitmakend van het verhuurderonderhoud) worden ondergebracht bij de post dagelijks onderhoud. Deze eventuele verschuiving zal geen consequenties hebben voor de exploitatiebijdrage maar wel voor de hoogte van de periodieke storting in het onderhoudsfonds.

13. Tekortschieten Exploitant

13.1. Indien de Gemeente van oordeel is dat de Exploitant tekortschiet in de nakoming van één of meerdere van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of enige daarmee samenhangende overeenkomst, stelt zij de Exploitant hiervan zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte en geeft zij de Exploitant een redelijke termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

13.2. De Exploitant zal in ieder geval tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst als één of meerdere van de volgende (niet limitatieve) situaties zich voordoet:

- indien de Exploitant het Gehuurde niet op de juiste wijze exploiteert in het licht van de verdere inhoud van deze overeenkomst, de overige tussen partijen geldende relevante stukken en de redelijke belangen van de betrokken partijen
- indien de Exploitant enige betalingsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet volledig nakomt

13.3. Indien de Exploitant ondanks de ingebrekestelling bedoeld in artikel 13.1 niet binnen de daar bedoelde termijn alsnog niet aan één of meerdere van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of enige daarmee samenhangende overeenkomst voldoet, is de Gemeente bevoegd de exploitatie van het Gehuurde, voor zover in verband met het tekortschieten



van de Exploitant noodzakelijk, geheel of gedeeltelijk en voor rekening van de Exploitant zelf ter hand te (laten) nemen.

- 13.4. Indien de Exploitant is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst en nadat de Gemeente hem, voor zover nodig, schriftelijk in gebreke heeft gesteld, correcte nakoming binnen de in artikel 13.1 bedoelde termijn is uitgebleven, is de Exploitant de Gemeente zonder andere voorafgaande verklaring een boete verschuldigd van EUR 10.000,- (zegge: tienduizend euro), vermeerderd met een boete van EUR 1.000,- (zegge: éénderduizend euro) per dag of gedeelte van een dag dat de tekortkoming voortduurt. De boete per dag wordt verbeurd met ingang van de dag waarop de tekortkoming is aangevangen tot en met de dag waarop de tekortkoming eindigt.
- 13.5. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente om, indien zij van mening is dat het tekortschieten van de Exploitant van dusdanige aard is dat onmiddellijk ingrijpen door de Gemeente noodzakelijk is, de exploitatie van het Gehuurde met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk en voor rekening van de Exploitant zelf ter hand te (laten) nemen of deze overeenkomst te (doen) ontbinden, zonder dat verdere ingebrekestelling vereist is.

14. Surséance van betaling of faillissement Exploitant

- 14.1. Ingeval van surséance van betaling of faillissement van de Exploitant is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst zonder ingebrekestelling en met onmiddellijke ingang te beëindigen en de exploitatie van het Gehuurde met onmiddellijke ingang zelf ter hand te (laten) nemen.
- 14.2. Onverminderd het bepaalde in het vorige artikellid, is de moedermaatschappij van de Exploitant, in geval van faillissement, verplicht de exploitatie van het Gehuurde op verzoek van de Gemeente gedurende minimaal zes maanden voort te zetten. De kosten voor de exploitatie komen in deze periode voor rekening van de Exploitant. De Exploitant heeft in deze periode geen zeggenschap maar zal zorgdragen voor een operationele voortzetting van de werkzaamheden.

**15. Klachtenprocedure**

- 15.1. De Exploitant zal zorgdragen voor een adequate en snelle afwikkelingsprocedure met betrekking tot klachten die bezoekers van het Gehuurde ter zake van de exploitatie mochten hebben.
- 15.2. De Exploitant zal de Gemeente de procedure voor de afwikkeling van klachten binnen één maand na aanvang van de exploitatie ter goedkeuring voorleggen. De Exploitant verbindt zich om eventueel door de Gemeente gewenste wijzigingen op deze procedure door te voeren. De Exploitant zal de Gemeente op de hoogte brengen van eventuele klachten alsmede betrekken bij de afhandeling van deze klachten.

16. Social Return of Investment

- 16.1. Voor de exploitatie van de Sportboulevard zal de Exploitant voor minimaal 3% van de inzet van medewerkers gebruikmaken van werknemers van Drechtwerk of gelijksoortig.

17. Publiekrechtelijke positie van de Gemeente

- 17.1. Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden en het vervullen van publiekrechtelijke taken en verplichtingen door de Gemeente en/of andere overheden (Europeesrechtelijke regelgeving daaronder begrepen). Indien de Gemeente daardoor op enigerlei wijze tekortschiet in de nakoming van deze overeenkomst, geeft dat de Exploitant geen aanspraken jegens de Gemeente tot nakoming of schadevergoeding.

18. Voorwaarden exploitatie van het gehuurde

- 18.1. De voorwaarden voor de exploitatie van het gehuurde voor zover deze betrekking hebben op
- a. Openstellingstijden
 - b. Verplichte verhuur/ingebouwing/rooster
 - c. Vrije verhuur/ingebouwing
 - d. Wijze van aanvragen
 - e. Wijze van toewijzing
 - f. Verplichte tariefstelling
 - g. Vrije tariefstelling
- Zijn weergegeven in de eisen en wensen tbv sporthal, turnhal, zwembad, ijsshal en centrale horeca zoals deze zijn bijgevoegd in bijlage 7.



19. Ontbinding

- 19.1. Indien de zeggenschap – direct of indirect – over de activiteiten van de Exploitant of van een gedeelte daarvan overgaat op een of meer derden, is de Gemeente bevoegd deze overeenkomst te harer keuze door een schriftelijke mededeling aan de Exploitant buitengerechtelijk te ontbinden. Onder het begrip direct of indirect overgaan wordt in ieder geval verstaan een overgang van de onderneming zoals bedoeld in artikel 7:662 en volgende van het Burgerlijk Wetboek of zoals bedoeld in artikel 1 S.E.R.-besluit Fusiegedragsregels 2000 met betrekking tot het in dat artikel gehanteerde begrip fusie.

20. Geschillenregeling

- 20.1. Indien Partijen in een geschil geraken, zal de meest gerede partij het geschil zo spoedig mogelijk aan een nader in te stellen vertrouwenscommissie ter beoordeling voorleggen. Deze vertrouwenscommissie zal zich inspannen om binnen een termijn van 90 dagen nadat het geschil aan haar ter beoordeling is voorgelegd, een voor Partijen niet bindend advies te geven.
- 20.2. Naar aanleiding van het in het vorige lid bedoelde advies voeren Partijen overleg om te bezien of zij alsnog tot een oplossing van het geschil kunnen komen. Is dit niet het geval, dan heeft elk van Partijen het recht het geschil te doen beslechten door de Rechtbank te Dordrecht. In een dergelijke procedure kan geen van Partijen zich op enigerlei wijze beroepen of anderszins rechten ontlenen aan een gegeven niet bindend advies als hiervoor bedoeld.
- 20.3. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het recht van Partijen zich in spoedeisende gevallen ter zake van een geschil te richten tot de Voorzieningenrechter te Dordrecht.

21. Reclame en sponsoring

- 21.1. De exploitant en de gemeente zullen een gezamenlijke strategie ontwikkelen ten aanzien van reclame en sponsoring. Hieronder is in ieder geval begrepen de mogelijkheid om reclame uitingen in en aan het gebouw aan te brengen alsmede de naamgeving van (delen van) de accommodatie. De opbrengsten van reclame en sponsoring zullen worden aangewend om de doelstellingen van het sportbeleid van de gemeente Dordrecht te verwezenlijken. Het primaat op sponsoring en de inkomsten daaruit ligt derhalve bij de gemeente Dordrecht.

29 mei 2009

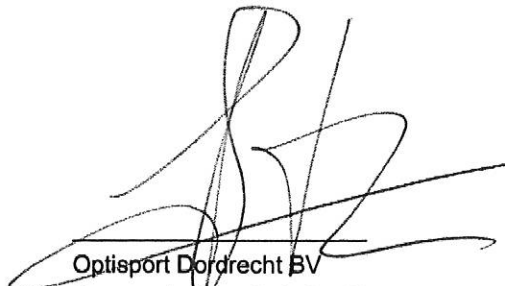
**22. Overig**

- 22.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 22.2. Is of wordt deze overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven de Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van deze overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 22.3. De considerans en de bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst.
- 22.4. De rechten van de Exploitant uit hoofde van deze overeenkomst zijn hoogstpersoonlijk en derhalve niet overdraagbaar of verpandbaar.
- 22.5. Deze overeenkomst kan uitsluitend bij nadere schriftelijke overeenkomst, naar behoren door alle Partijen ondertekend, worden gewijzigd.
- 22.6. De inschrijver verplicht zich om alvorens tot het aannemen van nieuw personeel over te gaan van de beoogd werknemer te vragen een verklaring omtrent het gedrag te overleggen. Slechts indien uit deze verklaring blijkt dat er van geen bezwaar is gebleken in verband met de te verrichten werkzaamheden, zal tot het aanbieden van een arbeidsovereenkomst worden overgegaan.
- 22.7. De exploitant is bij zijn inschrijving uitgegaan van het feit dat er in de omgeving van de Sportboulevard sprake is van betaald parkeren. Het tarief bedraagt € 1,- per uur op prijspeil 2008 en kan jaarlijks worden geïndexeerd. Indien de gemeente zou besluiten om de parkeertarieven te verhogen of te verlagen zullen partijen met elkaar in overleg treden om de (financiële) consequenties te bespreken.
- 22.8. De gemeente zal de inkomensuppletie voor het voormalige gemeentelijke personeel, als bedoeld in bijlage 7 van de aanbestedingsleidraad, aan de exploitant vergoeden. De gemeente en de exploitant zullen daartoe jaarlijks in januari een begroting opstellen van de kosten die in het kader van deze regeling zijn gemaakt, alsmede een afrekening van de kosten van het afgelopen jaar. De gemeente zal de kosten op basis van de begroting in 4 termijnen aan de exploitant vergoeden, telkens in januari, april, juli en oktober. Deze vergoeding maakt geen deel uit van de onder 4.1 genoemde vergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend als hieronder weergegeven:



Gemeente Dordrecht
Naam: de heer J.H. Lagendijk
Datum: 29 mei 2009
Plaats: Dordrecht



Optisport Dordrecht BV
Naam: de heer G.J. den Hartog
Datum: 29 mei 2009
Plaats: Dordrecht

Bijlagen:

1. De door Partijen geparafeerde tekening als bedoeld in artikel 1.1;
2. De aanbestedingsleidraad inclusief bijlagen als bedoeld in artikel 2.3;
3. Het Businessplan bedoeld in artikel 6.2;
4. De modelhuurovereenkomsten als bedoeld in artikel 6.3;
5. Het meerjaren onderhoudsplan als bedoeld in artikel 7.1 (losse bijlage);
6. De lijst met inventaris als bedoeld in artikel 8.1;
7. De eisen en wensen als bedoeld in artikel 18.1.



29 mei 2009