

BRUIKLEENOVEREENKOMST ZWEMFACILITEIT ZETTEN

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Overbetuwe, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. van Zutphen, domeinmanager Sociaal Domein, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Overbetuwe van 24 oktober 2023 (hierna: '**de Gemeente**')

en

2. Ezzy's Zetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te en kantoorhoudende te Zetten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09073285 (hierna: '**Ezzy's**')

hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**'.

IN OVERWEGING NEMENDE DAT:

- A. De Gemeente eigenaar is van de percelen, kadastraal bekend Valburg, F 2474 en van de zich daarop bevindende opstallen, waartoe onder meer behoren een overdekte zwemaccommodatie, speelveld en overige aanhorigheden, hierna te noemen 'het Complex';
- B. De Gemeente het Complex voor de periode vanaf 1 juli 1998 tot 1 juli 2023 in erfpacht heeft uitgegeven aan (de rechtsvoorganger van) Ezzy's en Ezzy's gedurende die periode het Complex heeft geëxploiteerd;
- C. Ezzy's op 27 november 2013 het uit het erfpachtrecht voortvloeiende 'recht op koop' heeft uitgeoefend, op grond waarvan Ezzy's (kort gezegd) het recht heeft om het Complex per 1 juli 2023 te kopen en in eigendom te verwerven tegen betaling van een koopsom van €1,-;
- D. De Gemeente na 1 juli 2023 nog enige tijd eigenaar wenst te blijven van het Complex, om (meer) tijd te hebben om onderzoek te doen naar de eventuele ontwikkeling van een nieuwe zwemfaciliteit in de gemeente;
- E. Partijen met het oog daarop zijn overeengekomen de levering van het Complex met één jaar uit te stellen, zodat de Gemeente een jaar de tijd heeft om de ontwikkelalternatieven te verkennen en een weloverwogen besluit te maken over de eventuele ontwikkeling van een nieuw zwemfaciliteit in de gemeente;
- F. Ezzy's het Complex gedurende dit jaar wenst te blijven exploiteren, zoveel mogelijk op dezelfde wijze en zoveel mogelijk onder dezelfde voorwaarden als Ezzy's deed toen zij erfpachter was van het Complex;
- G. De Gemeente daartoe het Complex na het einde van het erfpachtrecht voor de periode van één jaar aan Ezzy's in bruikleen geeft;

- H. Ezzy's haar gerechtigdheid op het (uit het erfpachtrecht voortvloeiende) 'recht op koop' door deze afspraak niet wenst te verliezen, maar met deze afspraak slechts een (temporele) wijziging wordt aangebracht in de uit het 'recht op koop' voortvloeiende leveringsverplichting van de Gemeente, inhoudende dat de nakoming van deze leveringsverplichting tijdelijk wordt opgeschort gedurende de periode waarvoor het Complex aan Ezzy's in bruikleen wordt gegeven;
- I. Partijen de voorwaarden waaronder de Gemeente het Complex aan Ezzy's in bruikleen geeft in deze overeenkomst wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Definities

- 1.1. Bruikleenovereenkomst: deze bruikleenovereenkomst.
- 1.2. Raamovereenkomst: de 'Raamovereenkomst Zwembad de Leygraaf' d.d. 1 juli 1998
- 1.3. Recht op koop: het door Ezzy's uitgeoefende recht op koop zoals omschreven in artikel 3 van de Raamovereenkomst.

2. Bruikleen

- 2.1. De Gemeente geeft aan Ezzy's om niet in bruikleen de percelen, kadastraal bekend Valburg, F 2474 en de daarop aanwezige opstallen, omvattende een overdekte zwemaccommodatie, speelveld en overige aanhorigheden, hierna aangeduid als 'het Complex'.
- 2.2. Het Complex is bestemd om door Ezzy's uitsluitend te worden gebruikt als zwemfaciliteit.
- 2.3. De Gemeente staat niet in voor de geschiktheid van het Complex voor dat beoogde gebruik. De Gemeente is evenmin in staat om in te staan voor de afwezigheid van gebreken die risico's voor (de gezondheid en/of veiligheid van) de gebruikers van het Complex op kunnen leveren. Ezzy's verklaart zo'n garantie van de Gemeente ook niet te verwachten.
- 2.4. Ezzy's aanvaardt het Complex in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van de Bruikleenovereenkomst.

3. Aanvang, duur en beëindiging

- 3.1. De Bruikleenovereenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, te weten voor de duur van één jaar.
- 3.2. De bruikleen vangt aan op 1 juli 2023 en loopt door tot en met 30 juni 2024, behoudens rechtsgeldige eerdere beëindiging van de Bruikleenovereenkomst overeenkomstig artikel

3.4 of artikel 3.3. Na 30 juni 2024 eindigt de Bruikleenovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging of aanzegging van het einde van de Bruikleenovereenkomst nodig is.

- 3.3. Partijen kunnen anders dan op grond van het bepaalde in artikel 6.3 de Bruikleenovereenkomst niet tussentijds door middel van opzegging beëindigen.
- 3.4. De Bruikleenovereenkomst eindigt zonder dat opzegging nodig is:
- met wederzijds goedvinden;
 - op de datum waarop Ezzy's in staat van faillissement wordt verklaard;
 - op de datum waarop Ezzy's surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - op de datum waarop Ezzy's wordt ontbonden.
- 3.5. Partijen treden voor het einde van de Bruikleenovereenkomst in overleg over een eventuele verlenging van de Bruikleenovereenkomst, tenzij de Bruikleenovereenkomst is geëindigd overeenkomstig artikel 3.4.

4. Gebruik om niet

- 4.1. De Gemeente zal geen enkele vergoeding, hoe ook genaamd, voor het gebruik ontvangen. De Gemeente wil evenmin geacht worden enige vergoeding stilzwijgend te hebben aanvaard door niet of niet tijdig te protesteren tegen door Ezzy's in, aan of rondom de onroerende zaak verrichte werkzaamheden, hoe ook genaamd. Ezzy's verricht dergelijke activiteiten derhalve geheel voor eigen rekening en risico, zonder dat zij bij het einde van de bruikleen, in welk verband ook, een beroep op waardevermeerdering voor de Gemeente en/of vermogensverlies voor haarzelf zal kunnen doen.
- 4.2. Ezzy's is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de gewenste nutsvoorzieningen. De Gemeente geeft ter zake geen enkele garantie. Hetzelfde geldt voor de toestand van leidingen en installaties. De kosten van nutsvoorzieningen (waaronder de kosten van gas, water en elektriciteit) zijn voor rekening van Ezzy's.
- 4.3. Ezzy's zal de aansluitingen en voorzieningen op haar naam zetten en voor rechtstreekse betaling aan de betreffende instanties zorgen. Voor zover kosten ter zake van het gebruik door Ezzy's bij de Gemeente in rekening worden gebracht, zal Ezzy's deze op eerste verzoek aan de Gemeente vergoeden.
- 4.4. Indien redelijkerwijs te verwachten is dat i) de kosten van nutsvoorzieningen voor de periode vanaf 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 uitstijgen boven een bedrag van €120.000, en ii) door de hoogte van deze kosten een kostendekkende exploitatie van het Complex door Ezzy's niet (meer) mogelijk is, treden partijen in overleg over de eventuele wijze waarop de Gemeente behulpzaam kan zijn bij het bekostigen van (een deel van) de kosten die het bedrag van €120.000,- overstijgen. Op het moment dat Ezzy's meent dat de hiervoor onder 'i)' en 'ii)' genoemde omstandigheden zich voordoen, deelt

Ezzy's dit schriftelijk mede aan de Gemeente, waarna binnen twee weken na de dag waarop deze mededeling is gedaan tussen Partijen een overleg plaatsvindt om deze eventuele hulp van de Gemeente te bespreken.

5. Wijze van gebruik

- 5.1. Ezzy's is verplicht om ten aanzien van het Complex de zorg van een goed huisvader in acht te nemen.
- 5.2. Ezzy's is gehouden om het Complex te gebruiken in overeenstemming met de bestemming zoals omschreven in artikel 2.2 en conform de van toepassing zijnde voorschriften van de overheid en de brandweer.
- 5.3. Het is Ezzy's niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, het Complex geheel dan wel gedeeltelijk aan derden in gebruik of huur af te staan. Onder dat verbod valt niet het gebruik van het Complex door bezoekers van de zwembaciliteit.

6. Onderhoud aan het Complex

- 6.1. De kosten van het onderhoud aan het Complex dat moet worden verricht in de periode vanaf 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 komen tot een bedrag van €25.000,- geheel voor rekening van Ezzy's, nu Partijen van mening zijn dat de door de Gemeente te betaling exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 11 van de Bruikleenovereenkomst mede strekt tot vergoeding hiervan.
- 6.2. Indien en voor zover de kosten van het onderhoud aan het Complex dat moet worden verricht in de periode vanaf 1 juli 2023 tot en met 30 juli 2024 het binnen de exploitatiebijdrage hiervoor gereserveerde bedrag van €25.000,- overschrijdt, treden Partijen in overleg over het al dan niet uitvoeren van dit onderhoud, waarbij onder meer gekeken wordt naar de noodzaak en urgentie van dit onderhoud, de kosten van dit onderhoud en de resterende duur van de Bruikleenovereenkomst. Om de noodzaak en urgentie van dit onderhoud vast te stellen, kan de Gemeente de onderhoud behoevende onderdelen (laten) inspecteren.
- 6.3. Indien Partijen besluiten dat het onderhoud zoals bedoeld in artikel 6.2 eerste volzin wordt uitgevoerd, maken zij tijdens het overleg waarin tot het uitvoeren van het onderhoud wordt besloten afspraken over welke Partij de kosten van dit onderhoud draagt.
- 6.4. Indien Partijen besluiten dat het onderhoud zoals bedoeld in artikel 6.2 eerste volzin niet wordt uitgevoerd en de exploitatie van het Complex als zwembaciliteit door het niet-uitvoeren van dit onderhoud juridisch of feitelijk onmogelijk wordt, hebben Partijen de bevoegdheid om de Bruikleenovereenkomst schriftelijk op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

7. Overige kosten en veranderingen aan het Complex

- 7.1. De kosten van aanbrenging van het 'zandfilter' en de 'warmteopwekking' komen als noodzakelijke kosten van de bedrijfsvoering van Ezzy's voor haar rekening. Indien Ezzy's het gebruik van het Complex door een besluit van de Gemeente binnen vijf jaren na 1 juli 2023 moet beëindigen, betaalt de gemeente bij wijze van aanvullende exploitatievergoeding aan Ezzy's het bedrag dat met aanbrenging van het 'zandfilter' en de 'warmteopwekking' gemoeid was, verminderd met het deel van het investeringsbedrag dat op dat moment reeds is afgeschreven, waarbij partijen voor het afschrijven vaststellen dat het totale investeringsbedrag in 5 jaarlijkse (gelijke) termijn wordt afgeschreven, steeds per 1 juni.
- 7.2. Alle andere kosten, waaronder alle kosten tot verbetering van de zaak, zijn – tenzij in de Bruikleenovereenkomst anders is bepaald – eveneens voor rekening van Ezzy's, zonder dat zulks aan Ezzy's bij het einde van de Bruikleenovereenkomst het recht geeft tot enige verrekening met de Gemeente.
- 7.3. Het is Ezzy's niet toegestaan om aan het Complex of op het omringende erf bouwkundige veranderingen aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 7.4. De eventuele kosten die gemaakt moeten worden om het Complex overeenkomstig artikel 9.1 laatste volzin ter beschikking te stellen aan de Gemeente, komen voor rekening van Ezzy's.

8. Risico en aansprakelijkheid

- 8.1. Ezzy's is verplicht om de risico's verband houdende met het gebruik en exploitatie van het Complex op eigen kosten te verzekeren en verzekerd te houden. Ezzy's is ook verplicht de risico's verband houdende met instandhouding van de van (de opstallen van) het Complex op eigen kosten te verzekeren en verzekerd te houden, hetgeen onder meer inhoudt dat Ezzy's verplicht is om ten behoeve van het Complex een opstalverzekering af te sluiten.
- 8.2. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die op welke wijze dan ook als gevolg van (de staat van) het Complex, het gebruik of de exploitatie van het Complex aan Ezzy's, diens zaken dan wel aan derden mocht ontstaan. Ezzy's vrijwaart de Gemeente ter zake van deze schade.

9. Einde bruikleen en ontruiming

- 9.1. Met het oog op de in artikel 12 omschreven leveringsverplichting van de Gemeente behoeft na het einde van de Bruikleenovereenkomst het Complex door Ezzy's niet te worden ontruimd, tenzij niet binnen twee maanden na het einde van de duur van de Bruikleenovereenkomst als bedoeld in artikel 3 juridische levering aan Ezzy's heeft plaatsgevonden. In dat geval zal Ezzy's op eerste schriftelijke aanzegging van de

Gemeente het Complex met de hare en de haren leeg en ontruimd en bezemschoon ter beschikking stellen aan de Gemeente.

10. Beheerder

- 10.1. Totdat de Gemeente anders mededeelt, treedt als beheerder op: team Vastgoed, Gemeente Overbetuwe.
- 10.2. Ezzy's zal de beheerder te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang tot het Complex verlenen, indien en zodra de betreffende beheerder dat nodig oordeelt, mits na telefonische vooraankondiging, waarvoor Ezzy's bereikbaar is onder telefoonnummer(s): 0488-452719.

11. Exploitatievergoeding

- 11.1. Ezzy's zal van de Gemeente voor de periode vanaf 1 juli 2023 tot en met 30 juni 2024 een eenmalige bijdrage ontvangen ten behoeve van de exploitatie van het Complex, ter hoogte van €271.250,64,-. Voor zover de Bruikleenovereenkomst wordt beëindigd vóór 30 juni 2024 zal Ezzys recht hebben op een evenredig deel van dit bedrag.
- 11.2. De bijdrage zal in twee gelijke delen worden betaald op 1 juli 2023 en op 1 januari 2024. Ezzy's zal ter zake van de te betalen delen van de bijdrage een factuur sturen aan de Gemeente.
- 11.3. Ezzy's garandeert jegens de Gemeente dat de bijdrage door haar geheel zal worden aangewend ten gunste van het tot het Complex behorende zwembad.
- 11.4. De Gemeente zal gerechtigd zijn aan de bijdrage voorwaarden te verbinden, doch uitsluitend voor zover die voorwaarden niet in strijd zijn met het bepaalde in deze overeenkomst. De voorwaarden zullen, evenals de bijdrage zelf, onderworpen zijn aan de bepalingen over subsidiëring in de Algemene wet bestuursrecht.

12. Recht op koop en leveringsverplichting van de Gemeente

- 12.1. De leveringsverplichting van de Gemeente voortvloeiend uit het door Ezzy's uitgeoefende Recht op koop, zoals omschreven in artikel 3 van de Raamovereenkomst, evenals andere daarmee verband houdende verplichtingen van de Gemeente, zijn gedurende de duur van de Bruikleenovereenkomst niet-opeisbaar. Voornoemde leveringsverplichting en eventuele andere daarmee verband houdende verplichtingen van de Gemeente zijn opeisbaar vanaf de dag, volgende op de dag waarop de Bruikleenovereenkomst is geëindigd.
- 12.2. De levering, verkoop en overdracht van het Complex door de Gemeente aan Ezzy's op grond van het Recht op koop geschiedt met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Raamovereenkomst, in het bijzonder met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in artikel 3 van de Raamovereenkomst.

- 12.3. Gedurende de duur van de Bruikleenovereenkomst is het de Gemeente niet toegestaan om:
- a. het Complex in eigendom over te dragen;
 - b. daarop enig zakelijk recht te vestigen ten gunste van derden;
 - c. handelingen te verrichten die in de weg zouden kunnen staan aan nakoming van de uit het Recht op koop voortvloeiende leveringsverplichting van de Gemeente.

13. Boete

- 13.1. Indien Ezzy's het Complex (i) niet in overeenstemming met de bestemming volgens de Bruikleenovereenkomst gebruikt, (ii) handelt in strijd met een verplichting uit de Bruikleenovereenkomst ofwel (iii) het Complex in strijd met artikel 9.1 laatste volzin niet deugdelijk of niet tijdig ontruimt, is Ezzy's onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie, formaliteit of ingebrekestelling is vereist, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,- voor deze tekortkoming, vermeerderd met € 500,- voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, tot een maximum van € 10.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

14. Varia

- 14.1. De Gemeente zal zorg dragen dat de aanwezige parkeergelegenheid, gelegen aan de voorzijde van het Complex, ten minste gelijk blijft aan de capaciteit zoals deze was op 1 juli 2023.
- 14.2. Ezzy's heeft het recht om evenementen te organiseren in het Complex mits deze vooraf ter goedkeuring aan de Gemeente zijn voorgelegd en voor zover Ezzy's beschikt over de van overheidswege benodigde vergunningen en/of ontheffingen.

15. Algemene voorwaarden

- 15.1. Partijen verklaren over en weer de toepasselijkheid van eventuele algemene voorwaarden uit te sluiten.

16. Vergunningen en publiekrechtelijke toestemming

- 16.1. Ezzy's is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle (eventueel) van overheidswege benodigde toestemmingen, vergunningen en/of ontheffingen voor het gebruik van het Complex op de wijze zoals beschreven in de Bruikleenovereenkomst. Ezzy's heeft de verantwoordelijkheid om te onderzoeken en waarborgen dat het Complex geschikt is voor het gebruik overeenkomstig de Bruikleenovereenkomst. De Gemeente geeft geen garantie over de publiekrechtelijke toelaatbaarheid van het overeengekomen gebruik van het Complex.

17. Toepasselijk recht

17.1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

17.2. Eventuele geschillen voortvloeiend uit of verband houdende met de Bruikleenovereenkomst, voor zover niet in de minne te schikken, zullen bij uitsluiting ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank Gelderland.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

[plaats], [datum]

[plaats]. [datum]

De Gemeente

Door: J. van Zutphen

Functie: domeinmanager Sociaal Domein

Ezzy's Zetten B.V.

Door: R. Driessen

Functie: Directeur