

TURNKEY REALISATIEOVEREENKOMST

INZAKE:

HUIS VAN DE WIJK (HVDW) AMSTELKWARTIER

PARTIJEN:

X

EN

GEMEENTE AMSTERDAM

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. de besloten vennootschap [X], statutair gevestigd te [X], kantoorhoudend te [X] aan [X], ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [X], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [X] in zijn/haar hoedanigheid van [X],

hierna te noemen: "Opdrachtnemer of Ontwikkelaar";

en

- II. de GEMEENTE AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam aan de Voormalige Stadstimmertuin 4 – 6 (1018 ET), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i., B.F.M. Rusken,

hierna te noemen: "Opdrachtgever";

hierna gezamenlijk te noemen "Partijen" en afzonderlijk "Partij",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Ontwikkelaar door middel van een tenderprocedure geselecteerd is om kavel 7 Amstelkwartier te Amsterdam (hierna; kavel c.q. perceel) te ontwikkelen;
- B. Onderdeel van het Project betreft de ontwikkeling en realisatie van het Huis van de Wijk (hierna: HvdW c.q. het Verkochte);
- C. Ontwikkelaar voor de ontwikkeling en realisatie van het Project met de gemeente Amsterdam (afdeling Grond & Ontwikkeling) een Optieovereenkomst heeft gesloten (partijen genoegzaam bekend);
- D. Ontwikkelaar realiseert zich dat de Optieovereenkomst en deze Overeenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.
- E. Ontwikkelaar zal in Opdracht van Opdrachtgever het Object realiseren, bestaande uit een Huis van de Wijk, waarop een appartementsrecht rust dat in eigendom is van Opdrachtgever; Ontwikkelaar realiseert aldus de opstal c.q. het Object, maar levert niet het appartementsrecht dat hierop betrekking heeft, daar dit reeds in eigendom is bij Opdrachtgever;
- F. Partijen hebben overeenstemming bereikt ter zake de realisatie van het Verkochte op basis van een turnkey-oplevering door Ontwikkelaar aan Opdrachtgever;
- G. Partijen wensen de gemaakte afspraken aangaande het HvdW uit te werken en vast te leggen in de onderhavige Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Hoofdstuk A. Inleidende bepalingen

1. Definities en interpretatie

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer:	de aannemer die in opdracht van Ontwikkelaar het Project zal realiseren;
Aannemingsovereenkomst:	de ter zake van de realisering van het Project tussen Ontwikkelaar en Aannemer te sluiten aannemingsovereenkomst;
Appartementsrecht Object:	het appartementsrecht zoals dit zal ontstaan bij het verlijden van de akte van splitsing en waarvan het privégedeelte recht zal geven op het Object;
Artikel:	een artikel in deze overeenkomst;
Bijlage(n):	een bijlage bij deze Overeenkomst;
Dag:	een kalenderdag;
Locatie:	het perceel waarop het Object (als onderdeel van het complex bestaande uit de HvdW en het resterend programma (van voornamelijk woningen en plintfuncties) gerealiseerd zal worden, gelegen aan de Amstelstroomlaan te Amsterdam welk perceel (als onderdeel) schetsmatig is aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 1 gehechte voorlopige uitgifte tekening
Realisatievergoeding:	de vergoeding in Euro's, zoals bedoeld in Artikel 3, die Opdrachtgever aan Ontwikkelaar verschuldigd is ter zake van de realisatie van het Object;
Opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam, voornoemd afdeling Gemeentelijk Vastgoed;
Object:	de in opdracht van Opdrachtgever op de locatie te realiseren opstal waarop een appartementsrecht zal rusten dat in eigendom is en blijft bij Opdrachtgever, bestaande uit het HvdW, een en ander te realiseren conform PvE en Ontwerp en alle toepasselijke voorschriften en richtlijnen van de overheid en nutsbedrijven en compleet met alle in het PvE genoemde technische installaties in goede werking en gereed en geschikt voor ingebruikname conform de beoogde bestemming en in overeenstemming met het opleverniveau zoals beschreven in het PvE en deze Overeenkomst;

Ontwerp:	het in opdracht van Ontwikkelaar te vervaardigen voorlopig-, definitief en technisch ontwerp;
Oplevering:	de opneming, goedkeuring en oplevering van het Object door Ontwikkelaar aan Opdrachtgever, welke uitmondt in de ondertekening van het Proces Verbaal van oplevering van het Object door Opdrachtgever als bedoeld in Artikel 13 van deze Overeenkomst;
Overeenkomst:	deze overeenkomst;
Planning:	de planning zoals opgenomen in Bijlage 2 ;
Project:	de door Ontwikkelaar op de locatie te realiseren opstal, bestaande uit het Object plus een in opdracht van Ontwikkelaar te realiseren resterend programma (van voornamelijk woningen en plintfuncties)
PvE:	het programma van eisen van Opdrachtgever bestaande uit: • Functioneel en ruimtelijk programma van eisen d.d. 03-10-2020 (Bijlage 3)
Start bouw:	het moment waarop de Aannemer in opdracht van Ontwikkelaar is aangevangen met de werkzaamheden ter realisering van het Project;
Verkochte:	het te realiseren Object;

2. Tenzij de Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, geldt bij de interpretatie van de Overeenkomst het volgende:
 - a. De in lid 1 genoemde begrippen kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud en het meervoud worden gebruikt;
 - b. De Bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst;
 - c. Waar in deze Overeenkomst wordt verwezen naar een artikel, is dat bedoeld als een verwijzing naar een artikel uit deze Overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders wordt bepaald;
 - d. De kopjes boven de artikelen maken geen deel uit van de bepalingen van de artikelen en zijn slechts bedoeld als omschrijving van het in de artikelen gestelde;
 - e. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst en hetgeen bepaald wordt in een Bijlage bij deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in de artikelen van deze Overeenkomst.

Hoofdstuk B. Realisatie en vergoeding

2. Realisatie

Opdrachtnemer ontwerpt, realiseert en levert voor respectievelijk aan Opdrachtgever het Object onder de voorwaarden en condities als neergelegd in deze Overeenkomst.

3. Realisatievergoeding

1. De Realisatievergoeding van het Verkochte bedraagt EUR €1.906,401,-- (zegge: één miljoen negenhonderdzesduizendvierhonderdeneen euro) inclusief BTW, vrij op naam.
2. In de Realisatievergoeding zijn begrepen alle kosten die noodzakelijk zijn om het Verkochte overeenkomstig deze Overeenkomst te ontwikkelen en te realiseren en geheel voltooid, deugdelijk uitgevoerd, gebruiksgereed en geschikt voor het door Opdrachtgever beoogde gebruik, op te leveren aan Opdrachtgever conform het PvE en het bepaalde in deze Overeenkomst.

4. Betaling Realisatievergoeding

1. De betaling van de Realisatievergoeding zal op basis van een gespecificeerde factuur door Opdrachtgever aan Ontwikkelaar worden voldaan middels overmaking op een door Ontwikkelaar op te geven rekeningnummer. De Realisatievergoeding wordt uiterlijk 30 (dertig) dagen na Oplevering voldaan.

5. Kosten, risico, baten en lasten

1. Het Verkochte is voor risico van Ontwikkelaar tot en met het moment van Oplevering. Vanaf de datum van Oplevering is het risico voor Opdrachtgever. Dit laat onverlet de verplichting die Ontwikkelaar heeft eventuele gebreken, welke zijn vastgelegd in het Proces Verbaal van oplevering, zo spoedig mogelijk voor zijn rekening en risico te (laten) herstellen.
2. Alle baten en lasten ter zake van de Locatie/het Appartementsrecht Object zijn vanaf het moment van Oplevering aan Opdrachtgever, ten gunste respectievelijk voor rekening van Opdrachtgever.

6. Splitsing in appartementsrechten

1. Ontwikkelaar zal door een notaris de akte van splitsing op laten stellen. Het te realiseren Project zal worden gesplitst in enerzijds het Appartementsrecht Object, dat betrekking zal hebben op het (te realiseren) Object, en anderzijds de Appartementsrechten voor het resterend programma (van voornamelijk woningen en plintfuncties). Als basis van deze akte wordt het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie gebruikt, zulks met inachtneming van de uitgangspunten van deze Overeenkomst. De Akte van splitsing dient voor de Start bouw te worden gepasseerd. Alvorens deze akte passeert, dient Opdrachtgever haar schriftelijke goedkeuring op deze akte te hebben gegeven. Opdrachtgever zal binnen 15 (vijftien) werkdagen, nadat de concept Akte van splitsing door haar is ontvangen, aangeven of zij met deze akte akkoord is of niet (in dat geval met motivatie). Indien Opdrachtgever niet instemt met de concept Akte van splitsing dan treden Partijen in overleg om te

bekijken op welke wijze de concept Akte van splitsing dient te worden aangepast zodat beide Partijen akkoord zijn met de Akte van splitsing. Opdrachtgever zal en kan zich niet op oneigenlijke gronden onthouden van goedkeuring.

2. Nadat een ontvankelijk aangevraagde Omgevingsvergunning voor het gehele Project is verkregen, zal de gemeente Amsterdam het perceel splitsen in appartementsrechten. De gemeente Amsterdam (in het bijzonder afdeling Grond & Ontwikkeling) zal, volgens Planning, een erfpachtaanbieding uitbrengen voor de appartementsrechten met betrekking tot het resterend programma (van voornamelijk woningen en plintfuncties). Naast de in erfpacht aangeboden appartementsrechten, omvat het te realiseren Project tevens een appartementsrecht bestemd voor een HvdW, dat niet in erfpacht zal worden uitgegeven maar bij de gemeente Amsterdam zal achterblijven en in eigen beheer (bij Gemeentelijk Vastgoed) zal worden gehouden.

Hoofdstuk C. Ontwerp en bouw

7. Uitgangspunten

1. Het Object dient te voldoen aan het PvE van Opdrachtgever zoals opgenomen in **Bijlage 3**.

8. Ontwerp

1. Ontwikkelaar dient voor het Object een Voorlopig Ontwerp (VO), Definitief Ontwerp (DO) en Technisch Ontwerp (TO) op te stellen. Het VO, DO en TO dienen te voldoen aan het PvE.
2. Ontwikkelaar draagt zorg voor de verdere uitwerking van het VO tot en met de aanvraag om omgevingsvergunning tot bouwen van het Object. Met dien verstande dat het PvE uitgangspunt is bij het opstellen van de betreffende stukken.
3. Ontwikkelaar zal het ontwerp per fase (VO, DO, Technisch Ontwerp) conform Planning ter goedkeuring voorleggen aan Opdrachtgever. Opdrachtgever zal binnen een termijn van 6 weken aangeven of het faseproduct akkoord is. Indien Opdrachtgever niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Ontwikkelaar bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van 5 (vijf) werkdagen stellen waarbinnen Opdrachtgever op genoemde wijze dient te reageren. Indien Opdrachtgever na deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Ontwikkelaar schriftelijk heeft meegedeeld dat het Ontwerp wordt goedgekeurd, wordt het Ontwerp in zijn geheel geacht te zijn goedgekeurd.
4. Indien Opdrachtgever de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde VO, DO of TO weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) Werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Opdrachtgever geopperde bezwaren en zal Ontwikkelaar bezien of aan de bezwaren van Opdrachtgever tegemoet kan worden gekomen opdat Opdrachtgever alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) concept kan verlenen. Indien Opdrachtgever de goedkeuring van het concept blijft weigeren – na toepassing van het hiervoor bepaalde – is sprake van een geschil dat zal worden beslecht conform de Bindend Advies Procedure als bedoeld in Artikel 24.2. Alsdan wordt het Ontwerp

geacht te zijn goedgekeurd en vastgesteld nadat het geschil is beslecht en het concept – indien toepasselijk – is aangepast conform de uitkomst van het geschil.

9. Start bouw

1. Ontwikkelaar zal Start bouw laten plaatsvinden zo spoedig mogelijk, doch binnen 6 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht voor de het resterend programma (van voornamelijk woningen en plintfuncties).
2. Ontwikkelaar garandeert dat het Project voortvarend en zonder onderbreking zal worden gerealiseerd.

10. Bouw

1. Ontwikkelaar zal het Object voor haar rekening en risico verder (doen) ontwerpen, (doen) realiseren en turnkey (doen) opleveren, zulks onder de voorwaarden als neergelegd in het PvE en de Overeenkomst.
2. Het Object zal worden gebouwd in overeenstemming met het PvE, het Ontwerp, goed en deugdelijk werk, de nog te verlenen omgevingsvergunning tot bouwen van het Project en de ten tijde van het aanvragen daarvan geldende wet- en regelgeving.
3. Het is Ontwikkelaar toegestaan om ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst derden in te schakelen, waaronder doch niet uitsluitend Aannemer, architect, constructeur en installateur. Ontwikkelaar blijft tot aan de Oplevering echter te allen tijde jegens Opdrachtgever aansprakelijk en verantwoordelijk voor de correcte en volledige nakoming van deze Overeenkomst, meer in het bijzonder voor de oplevering van het Object in deugdelijke en goed functionerende staat.
4. Het Object zal worden gebouwd conform de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Planning, waarin de duur van de realisatie en het moment van Oplevering van het Object is vastgelegd.

11. Meer- en minderwerk.

1. Ontwikkelaar zal het Object doen realiseren in overeenstemming met het TO.
2. Wijziging van TO op verzoek Ontwikkelaar

Ontwikkelaar is zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Opdrachtgever niet bevoegd het TO te wijzigen. Opdrachtgever zal zijn toestemming verlenen, indien Ontwikkelaar naar genoegen van Opdrachtgever aantoont dat aan de navolgende cumulatieve vereisten is voldaan:

- (a) de wijziging vanuit technisch oogpunt noodzakelijk is;
- (b) voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de omgevingsvergunning vereist is;
- (c) de wijziging naar objectieve maatstaven geen negatieve gevolgen heeft voor (cumulatief):

- (i) de Planning;
- (ii) de kwaliteit van het Verkochte;
- (iii) het TO;
- (iv) de Realisatie vergoeding;
- (v) de constructie van het Verkochte;
- (vi) het architectonisch aanzicht van het interieur en het exterieur van het Verkochte;
- (vii) de wijziging direct, noch indirect een verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten, van het Verkochte of een onderdeel daarvan meebrengt;
- (viii) de wijziging geen invloed heeft op/niet leidt tot wijziging in de Akte van Splitsing;
- (ix) de wijziging geen invloed heeft op het aantal vierkante meters G.O. van het Verkochte en/of het Project.

3. Ontwikkelaar zal het schriftelijk verzoek tot wijziging van TO ter goedkeuring aan Opdrachtgever zenden. Opdrachtgever zal binnen tien (10) Werkdagen na ontvangst van het verzoek aan Ontwikkelaar berichten of Opdrachtgever de wijziging van TO goedkeurt. Te dezen wordt mede als "schriftelijk besluit" beschouwd een besluit dat genomen is in vergadering van Partijen waarvan de notulen schriftelijk zijn goedgekeurd door Partijen. Indien Opdrachtgever niet reageert binnen de voornoemde periode van tien (10) Werkdagen, wordt het verzoek geacht te zijn afgekeurd. Alle geschillen over een verzoek tot een wijziging van het TO worden beslecht overeenkomstig de Bindend Advies Procedure van artikel 24.2.
4. Aan het verlenen van de goedkeuring door Opdrachtgever aan een voorgestelde wijziging van het TO, kunnen door Ontwikkelaar jegens Opdrachtgever geen aanspraken worden ontleend, anders dan dat Ontwikkelaar na de verkregen goedkeuring gerechtigd is de betreffende wijziging van het TO voor rekening en risico van Ontwikkelaar door te voeren. Het verlenen van goedkeuring door Opdrachtgever van een wijziging van het TO ontslaat Ontwikkelaar niet van de in deze Overeenkomst verstrekte garanties. Wijzigingen van TO kunnen nimmer leiden tot een hogere Realisatie vergoeding, bijbetaling ter zake van materialen en/of termijnverlenging, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging van het TO tussen

Ontwikkelaar en Opdrachtgever is afgesproken.

5. Meer- of minderwerk op verzoek van Opdrachtgever

Door Opdrachtgever verlangd meer- of minderwerk dient vooraf schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd, nadat tussen hen overeenstemming is bereikt over prijs en voorwaarden en bepalingen (en zo nodig bouwtijdverlenging) voor het uitvoeren van het meer- of minderwerk. Te dezen wordt mede als "schriftelijk besluit" beschouwd een besluit dat genomen is in vergadering van Partijen waarvan de notulen schriftelijk zijn goedgekeurd door Partijen. Het door Opdrachtgever verlangde meer- of minderwerk als hiervoor bedoeld, laat onverlet de garanties van Ontwikkelaar jegens Opdrachtgever uit hoofde van deze Overeenkomst.

Het saldo van:

- (i) het door Opdrachtgever uitdrukkelijk verlangde meer- en minderwerk; en
- (ii) het verschil tussen de stelposten vermeld in het PvU/goedgekeurde TO ten aanzien waarvan zulks uitdrukkelijk is overeengekomen en de daadwerkelijke kosten van die stelposten, zullen binnen dertig (30) dagen na de Opleveringsdatum tussen Partijen worden verrekend, met dien verstande dat, indien voor die datum reeds uitgevoerd meerwerk door Ontwikkelaar in rekening is gebracht, dit door Opdrachtgever dient te worden voldaan binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur. Over het aldus door een Partij te betalen bedrag zal geen rente worden berekend.

12. Turnkey-oplevering

1. De feitelijke levering van het Object vindt plaats op datum Oplevering, conform de als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte Planning.
2. Het Object wordt door Ontwikkelaar "turnkey" opgeleverd.
3. Onder een "turnkey"-oplevering wordt verstaan dat:
 - a. het Object conform het PvE, Ontwerp en deze Overeenkomst inclusief bijbehorende bijlagen is gerealiseerd;
 - b. alle technische installaties van het Object ingeregeld zijn;
 - c. sprake is van (een) volledig en normaal functionerend gebouw, geschikt voor een goed en deugdelijk gebruik casu quo het beoogde gebruik;
 - d. het Object op normale wijze ontsloten en toegankelijk is via een verharde weg, niet zijnde een bouwweg, derhalve dient het Verkochte op datum Oplevering in ieder geval op normale en beoogde wijze toegankelijk te zijn voor de gebruikers van het Object, alsmede bezoekers, mede door middel van personenvoertuigen en verhuurwagens;

- e. het Object voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving geldend op de datum aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van het Project; en
- f. op de datum Oplevering het Object voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle terzake geldende of benodigde vergunningen/ontheffingen.

13. Oplevering, Afwerkingsniveau bij Oplevering

1. Het Object zal door Ontwikkelaar worden opgeleverd conform PvE, Ontwerp en Bijlagen.
2. Ontwikkelaar zal Opdrachtgever minimaal 6 weken van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de datum waarop de Oplevering zal plaatsvinden.
3. De opnemings van het werk geschiedt op schriftelijke, tot de Opdrachtgever gerichte aanvraag van de Ontwikkelaar, waarin deze mededeelt op welke dag het werk naar zijn oordeel c.q. het oordeel van de door haar ingeschakelde aannemer voltooid zal zijn.
De opnemings geschiedt zo spoedig mogelijk en in de regel binnen acht dagen na de hiervoor bedoelde dag van de Oplevering. De dag en het tijdstip van opnemings worden aan de Ontwikkelaar tijdig en zo mogelijk ten minste drie dagen tevoren schriftelijk medegedeeld.
Nadat het werk is opgenomen, wordt aan de Ontwikkelaar binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het al dan niet is goedgekeurd, in het laatste geval met opgaaf van de gebreken, die de redenen voor de onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de mededeling van goedkeuring aan de Ontwikkelaar is verzonden.
4. Opdrachtgever is bevoegd zich gedurende de ontwikkeling en realisatie te laten adviseren door een deskundige(n). Indien Opdrachtgever en/of diens deskundige(n) toegang tot de bouw wensen, dienen zij zich te wenden tot de vertegenwoordiger van Ontwikkelaar. Namens Ontwikkelaar zal de nodige medewerking aan Opdrachtgever en/of diens deskundige(n) worden verleend om diens taak naar behoren uit te kunnen oefenen. Door uitoefening van de in deze bepaling genoemde bevoegdheden neemt Opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid op zich en ontnemt hij op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar voor het Object.
5. Indien bij de Oplevering een zodanig aantal of zodanig ernstige gebreken worden geconstateerd, dat van Opdrachtgever niet kan worden gevergd dat deze de oplevering goedkeurt en aanvaardt, zal de Oplevering worden opgeschort. Van het vorenstaande is bijvoorbeeld sprake indien (niet cumulatief en niet beperkt tot):
 - a. de betreffende gebreken niet kunnen worden hersteld zonder dat gebruikers van het Object daar ernstige overlast van zullen hebben; en/of
 - b. het Object niet regulier bereikbaar is met verhuisauto's en/of vrachtauto's. Partijen stellen bij deze vast dat er in ieder geval sprake moet zijn van een verharde bouwweg om te kunnen spreken van het bereikbaar zijn van het Object als hiervoor bedoeld.
6. Kleine gebreken, welke het in gebruik nemen van het Object niet in de weg staan en welke op korte termijn zonder overlast voor gebruikers hersteld kunnen worden, zullen geen reden tot onthouding van de

goedkeuring kunnen opleveren. De bij de opname geconstateerde beschadigingen en gebreken worden geregistreerd in een bij het proces verbaal van oplevering behorende lijst van bemerkingen eventueel aangevuld met foto's.

7. Reparaties van beschadigingen en/of volgens beschrijvingen en de tekeningen nog te verrichten werkzaamheden, vastgesteld bij de opname, moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na de opname, door Ontwikkelaar zijn hersteld en/of uitgevoerd, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen.
8. Binnen 8 weken na de Oplevering zal Ontwikkelaar aan Opdrachtgever alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het Verkochte door Opdrachtgever, waaronder de aannemers- en leveranciersgaranties en alle bediening- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Verkochte.
9. Ontwikkelaar zal uiterlijk binnen 12 weken na de Oplevering alle revisietekeningen (digitaal en op schrift in tweevoud), certificaten, garantieverklaringen (van (onder)aannemers en leveranciers), bedienings- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Object, het overzicht van de (onder)aannemers (inclusief welke werkzaamheden zij aan het Object hebben verricht) en leveranciers (inclusief welke werkzaamheden zij aan het Object hebben verricht) aan Opdrachtgever verstrekken.

14. Onderhoudstermijn

1. Partijen komen de volgende onderhoudstermijnen overeen:
 - van 6 maanden voor het Object,
 - van 12 maanden voor de technische installaties,welke ingaat onmiddellijk na de dag van Oplevering.
2. Gedurende de in lid 1 genoemde onderhoudstermijnen zullen de geconstateerde gebreken en tekortkomingen zo spoedig mogelijk worden hersteld voor rekening en risico van Ontwikkelaar. Opdrachtgever dient primair Aannemer aan te spreken uit hoofde van een onderhoudsgebrek op grond van deze bepaling. Indien – ondanks eventuele aanmaning door de Opdrachtgever aan de Aannemer tot nakoming van de in dit Artikel bedoelde verplichting – een onderhoudsgebrek aan het Verkochte niet volledig door de Aannemer wordt hersteld, kan Opdrachtgever de desbetreffende rechten uit deze bepaling ook jegens Ontwikkelaar uitoefenen.

15. Levering van rechten

1. Op de datum Oplevering zullen overgaan op Opdrachtgever alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Ontwikkelaar tegen derden - daaronder begrepen de aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, levert Ontwikkelaar - onder de opschortende voorwaarde dat de datum van Oplevering heeft plaatsgevonden - aan Opdrachtgever het desbetreffende recht, die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarde aanvaardt.

2. Opdrachtgever is na de datum als hiervoor bedoeld in lid 1 bevoegd de hiervoor in lid 1 bedoelde overgang of levering van rechten mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Hoofdstuk D. Algemeen

16. Verzekering

1. Ontwikkelaar is verplicht het Verkochte tot en met Oplevering verzekerd te (doen) houden.
2. De door Ontwikkelaar gekozen Aannemer zal zorg dragen dat ter zake van het Verkochte tot en met de Oplevering, inclusief de onderhoudstermijn, een deugdelijke "Construction all risk" verzekering wordt afgesloten.
3. Alle aan de CAR-verzekering verbonden kosten zijn voor rekening van Ontwikkelaar.
4. Ontwikkelaar verklaart ervoor zorg te zullen dragen dat uiterlijk bij Start bouw een algemene wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven is afgesloten en in stand wordt gehouden tot einde onderhoudstermijn, op de gebruikelijke condities, met een adequate dekking per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak.

17. Garanties en vrijwaring

1. Onverminderd het overige in deze Overeenkomst bepaalde, garandeert Ontwikkelaar aan Opdrachtgever op datum Oplevering dat:
 - a. Ontwikkelaar alle verplichtingen voortvloeiende uit de met derden ter zake van de realisering van het Object, gesloten overeenkomsten is nagekomen;
 - b. met betrekking tot het Verkochte, buiten de (onderhouds)garanties om, geen overeenkomsten bestaan met derden betreffende onderhoud, management of anderszins;
 - c. op het Verkochte geen retentierechten en/of bevoorrechte vorderingen rusten;
 - d. Ontwikkelaar, de Aannemer, de onderaannemer(s) en installateurs de met het Object samenhangende verplichtingen over en weer zijn nagekomen, tenzij uit het proces-verbaal van Oplevering anders volgt;
 - e. voor zover van toepassing alle voor de realisering van het Project nodige (andere) vergunningen/ontheffingen, geldende gemeentelijke en andere (overheids)bepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend en onherroepelijk zijn;
 - f. de realisering van het Object plaatsvindt conform de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en andere vergunningen/ontheffingen, die door en voor rekening van Ontwikkelaar dienden te worden aangevraagd, als hiervoor bedoeld, en het Object op de datum van

Oplevering voldoet aan alle ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de desbetreffende vergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen dat het beoogde gebruik van het Verkochte in overeenstemming is met het ten tijde van de Oplevering vigerende bestemmingsplan, alsook dat het Object voldoet aan de bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;

- g. ter zake van het Verkochte geen subsidie is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen na de datum van Oplevering moeten worden nagekomen, noch zulk een subsidie zal worden aangevraagd;
- h. de realisering van het Object zal conform PvE en Ontwerp goed en deugdelijk plaatsvinden en dat de materialen welke worden toegepast goed en deugdelijk zullen zijn, een en ander op basis van een goed en deugdelijk ontwerp alsmede door gekwalificeerd personeel;
- i. het Object een goede en deugdelijke constructie heeft/zal hebben;
- j. het Ontwerp en de daaruit voortvloeiende technische documenten geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;
- k. de technische installaties - na inregeling - goed en deugdelijk (zullen) werken;
- l. het Object op de datum van Oplevering aan de technische eisen voldoet die men op basis van de stand van de techniek ten tijde van het maken van het Ontwerp redelijkerwijs aan een bouwwerk van deze aard en omvang mag stellen;
- m. op de datum van Oplevering ter zake van het Object geen andere overeenkomsten bestaan waaruit verplichtingen voor Opdrachtgever kunnen ontstaan behalve voor het Object af te sluiten contracten voor nutsvoorzieningen;
- n. het Object bij Oplevering rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;
- o. indien derden hun verplichtingen uit de met Ontwikkelaar ter realisering van het Object gesloten overeenkomsten niet nakomen, zal Ontwikkelaar die verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover de Opdrachtgever nakomen;

* Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep.

** Het hiervoor gebruikte begrip "goed en deugdelijk" is een kwaliteitsnorm die dient te worden uitgelegd aan de hand van de huidige stand van de bouwkundige wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.

- 2. Ontwikkelaar is gehouden de verplichtingen die hij uit hoofde van deze Overeenkomst jegens Opdrachtgever heeft, alsmede de garanties die hij gehouden is af te geven uit hoofde van deze Overeenkomst in gelijke mate door te leggen en te verplichten naar de Aannemer, onderaannemers,

leveranciers en derden in de overeenkomsten die hij met hen sluit. Ontwikkelaar is gehouden ervoor zorg te dragen dat ten aanzien van het Verkochte de gebruikelijke garanties overdraagbaar zijn en zullen worden verstrekt door Aannemer en/of onderaannemers en/of leveranciers aan Opdrachtgever. Indien Ontwikkelaar dit verzuimt zal Opdrachtgever Ontwikkelaar aansprakelijk houden voor eventueel geleden of te lijden schade als gevolg van het niet doorleggen van deze verplichtingen.

3. Opdrachtgever dient primair Aannemer aan te spreken uit hoofde van de hiervoor vermelde garanties, alsook voor het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Object, indien dit teniet gaan is te wijten aan bouwkundige gebreken, ongeacht of die hun oorsprong vinden respectievelijk gelegen zijn in het ontwerp, de constructie of uitvoering van het Object. Indien – ondanks eventuele aanmaning door de Opdrachtgever aan de (onder)Aannemer of een leverancier van een tot het Object behorende (technische) installatie tot nakoming van de in dit Artikel bedoelde garanties - een gebrek of tekortkoming aan het Verkochte niet volledig door de Aannemer of de vorenbedoelde leverancier(s) wordt hersteld, kan Opdrachtgever de desbetreffende rechten uit deze garantie binnen een termijn van 10 (tien) jaar na de dag waarop de Oplevering heeft plaatsgevonden ook jegens Ontwikkelaar uitoefenen. Ontwikkelaar zal alsdan het desbetreffende gebrek (in de relatie tot de Opdrachtgever) voor eigen rekening en risico volledig herstellen. Indien Opdrachtgever jegens Ontwikkelaar de vorenbedoelde rechten uit een garantie inroept, zal Opdrachtgever op eerste verzoek van Ontwikkelaar een afdoende volmacht aan Ontwikkelaar verlenen ten behoeve van het (kunnen) uitoefenen van de rechten uit hoofde van de vorenbedoelde garantieverklaringen jegens de desbetreffende garantieverstrekkers. Eventuele vergoeding van kosten en/of schade door de Aannemer of de vorenbedoelde leverancier(s) terzake het door Ontwikkelaar herstellde gebrek komen alsdan aan Ontwikkelaar toe.
Na het verstrijken van de termijn van 10 (tien) jaar heeft te gelden dat iedere rechtsvordering uit hoofde van deze bepaling is vervallen.
4. Opdrachtgever zal Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 (drie) maanden na het ontstaan van een aanspraak zoals in dit Artikel bedoeld, in kennis stellen van iedere aanspraak uit hoofde van dit Artikel.
5. Onverminderd het elders in deze Overeenkomst bepaalde, is Ontwikkelaar gedurende de periode die eindigt 10 (tien) jaar na Oplevering jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor gebreken aan het Verkochte die bestonden ten tijde van de Oplevering of die gedurende de voormelde periode van 10 (tien) jaar zijn ontstaan, tenzij:
 - a. de desbetreffende tekortkoming een direct gevolg is van onjuist onderhoud aan het Verkochte;
 - b. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Verkochte vanaf het moment van Oplevering;
 - c. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een oorzaak van buitenaf waartegen het Verkochte redelijkerwijs niet bestand behoefde te zijn.

Alle gebreken aan het Verkochte die gedurende de voormelde periode van 10 (tien) jaar ontstaan en waarvan het verhelpen valt te beschouwen als gebruikelijk onderhoud zijn uitdrukkelijk voor rekening en risico van Opdrachtgever.

Na het verstrijken van deze termijn van 10 (tien) jaar heeft te gelden dat iedere rechtsvordering uit hoofde van deze bepaling is vervallen.

6. Ontwikkelaar vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken van derden, waaronder de Aannemer, hoe ook genaamd, in verband met en/of voortvloeiende uit de ontwikkeling en realisatie van het Object tot aan de datum van Oplevering.

18. Milieubepaling

1. Opdrachtgever garandeert als eigenaar van de Locatie waarop het Object wordt gerealiseerd dat de bodem (inclusief ondergrond) en het grondwater ter plaatse van het Verkochte milieukundig gezien geschikt is voor het gebruik conform de beoogde bestemming.

Opdrachtgever garandeert dat zich in de ondergrond van het Verkochte geen ondergrondse (opslag)tank(s) bevinden.

2. Opdrachtgever vrijwaart Ontwikkelaar voor alle aansprakelijkheden, welke mochten voortvloeien uit het eventueel wel bestaan van verontreinigingen als hiervoor bedoeld, tenzij deze verontreiniging is veroorzaakt door toedoen van Ontwikkelaar dan wel de door Ontwikkelaar ingeschakelde Aannemer dan wel de door hem ingeschakelde derde(n) die het Project realiseert.

19. Communicatie

Externe communicatie richting derden zal door Ontwikkelaar en Opdrachtgever slechts in overleg en met instemming van Partijen plaatsvinden.

20. Faillissement en surséance

1. Ingeval:

- Ontwikkelaar faillissement mocht hebben aangevraagd;
- Ontwikkelaar failliet mocht zijn verklaard;
- Ontwikkelaar (al dan niet voorlopige) surséance van betaling mocht hebben verkregen;
- Ontwikkelaar een verzoek tot surséance van betaling mocht hebben ingediend;

is Ontwikkelaar verplicht dit terstond aan Opdrachtgever mede te delen. Alsdan is Opdrachtgever gerechtigd door middel van een aangetekende brief de onderhavige Overeenkomst terstond en zonder enige termijn geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Na de mededeling van Ontwikkelaar dat er sprake is van één van de hiervoor omschreven omstandigheden, is Opdrachtgever verplicht haar keuze tot het al dan niet ontbinden van de onderhavige Overeenkomst binnen vier weken aan Ontwikkelaar mede te delen.

21. Ontbinding

1. Elk der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst (tussentijds) schriftelijk te beëindigen in de volgende gevallen:
 - a) indien de optieovereenkomst komt te vervallen zonder dat binnen de optieperiode de erfpachtaanbieding is geaccepteerd;
 - b) indien Opdrachtnemer niet binnen 6 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht is aangevangen met de bouwwerkzaamheden;
 - c) bij ingrijpende wijziging van omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de Overeenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet kan worden geleverd, én na actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen bevredigend resultaat heeft geleid, in welk geval iedere Partij het recht heeft de Overeenkomst per direct op te zeggen;
 - d) indien Partijen daarmee instemmen;
 - e) indien Opdrachtnemer in staat van faillissement verkeert of een aanvraag daartoe wordt ingediend, surseance van betaling wordt aangevraagd of Opdrachtnemer daarin verkeert, Opdrachtnemer wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze wordt beperkt in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten c.q. de Overeenkomst volledig na te komen, en de betreffende bewindvoerder of curator geen gebruik wil maken van de door de gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de Overeenkomst volledig zullen worden nagekomen, in welk geval de gemeente het recht heeft de Overeenkomst per direct te beëindigen.
2. Partijen dragen ieder hun eigen kosten en zijn als gevolg van deze ontbinding over een weer geen (schade)vergoeding verschuldigd.
3. Een beroep op onderhavig Artikel dient uiterlijk twee weken nadat de datum, zoals vermeld bij de betreffende ontbindende voorwaarde, is verstreken, gedaan te worden bij aangetekend schrijven bij de wederpartij.

22. Kennisgevingen, woonplaats

1. Alle kennisgevingen, mededelingen, verzoeken en vorderingen die op grond van deze Overeenkomst worden gedaan, dienen schriftelijk (waaronder mede te verstaan e-mail) te geschieden. Bewijs van ontvangst door de geadresseerde ligt bij de verzender.
2. Partijen zullen hun wederpartij een lijst van e-mail adressen doen toekomen waaraan bedoelde kennisgevingen moeten worden verzonden. Partijen zullen de kennisgevingen aan de personen op deze lijst verzenden, totdat een Partij zijn wederpartij schriftelijk anders instrueert.
3. Ten behoeve van kennisgevingen, mededelingen, verzoeken en vorderingen onder deze Overeenkomst kiezen Partijen - totdat een Partij de andere Partij overeenkomstig het bovenstaande van een ander adres in kennis stelt- als hun adres:

Ontwikkelaar

Naam: [•]

Ter attentie van: [•]

Adres: [•]

Telefoonnummer: [•]

Faxnummer: [•]

E-mail: [•]

Opdrachtgever

Naam: [•]

Ter attentie van: [•]

Adres: [•]

Telefoonnummer: [•]

Faxnummer: [•]

E-mail: [•]

23. Diversen

1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.
2. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.
3. Wijzigingen van casu quo aanvullingen op deze Overeenkomst hebben na ondertekening van deze Overeenkomst slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend. Met dien verstande dat Opdrachtgever zich het recht voorbehoudt deze Overeenkomst eenzijdig te wijzigen indien gewijzigd overheidsbeleid Opdrachtgever daartoe noopt.
4. Het is geen der Partijen toegestaan enig recht uit deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, tenzij gewijzigd overheidsbeleid Opdrachtgever daartoe verplicht.

5. Indien deze Overeenkomst strijdig is met de bijlagen, geldt de volgende rangorde:
 - I. Overeenkomst
 - II. Programma van Eisen
 - III. Goedgekeurd DO gebouw
 - IV. Optieovereenkomst
6. Op alle overeenkomsten tussen Ontwikkelaar en de door haar ingeschakelde aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers en overige bij de realisatie van het Project betrokken partijen zal Nederlands recht van toepassing verklaard dienen te zijn en de betreffende overeenkomsten dienen alle in de Nederlandse taal te luiden en schriftelijk te zijn vastgelegd.
7. De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.
8. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
9. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

24. Geschillenregeling

1. Ten aanzien van alle geschillen, rijzende ter zake van of in verband met deze Overeenkomst, zal uitsluitend bevoegd zijn de burgerlijke rechter van de rechtbank Amsterdam.
2. De geschillen zoals bedoeld in artikel 8.4 van de Overeenkomst zullen eerst getracht worden minnelijke te beslechten en anders middels een bindend advies. Partijen zullen alsdan, in geval van een geschil, in goed overleg samen een deskundige benoemen. Mochten Partijen er niet in slagen gezamenlijk een deskundige te benoemen, dan zal de meest gerede partij aan de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw verzoeken om een deskundige te benoemen, waarbij de voorzitter van de Raad van Arbitrage voor de Bouw rekening zal houden met de aard van het geschil. De deskundige zal eventuele geschillen tussen Partijen beslechten door middel van een voor beide partijen bindend advies. De deskundige zal zijn bindend advies aan Partijen schriftelijk kenbaar maken binnen zeven (7) kalenderdagen, nadat het geschil aan hem is voorgelegd.

Aldus overeengekomen tussen Partijen en in tweevoud ondertekend

te

d.d.

.....
Ontwikkelaar

.....
De Gemeente Amsterdam

De heer B.F.M. Rusken

Directeur Gemeentelijk Vastgoed a.i.

LIJST VAN BIJLAGEN:

Bijlage 1 Voorlopige uitgifte tekening

Bijlage 2 Planning

Bijlage 3 Programma van eisen