

CONCEPT

Realisatieovereenkomst
Projectdeel GEM Crailo in het Entreegebouw
Buurtschap Crailo

Tussen

GEM CRAILO B.V.

en



ten aanzien van

de ontwikkeling en realisatie van (hoofdzakelijk)
de parkeervoorziening in het Entreegebouw te
Buurtschap Crailo

Conceptversie d.d. 9 maart 2026

**DEZE OVEREENKOMST KOMT NIET EERDER TOT STAND, OOK NIET VOORWAARDELIJK,
VOORDAT PARTIJEN DE OVEREENKOMST HEBBEN GETEKEND.**

INHOUDSOPGAVE

1. Definities	3
2. Doel en uitgangspunten	5
3. Verantwoordelijkheid ontwerp en realisatie	6
4. Vergunningen	6
5. Verzekering	6
6. Turn-Key Prijs en betaling	7
7. Turn-Key oplevering	8
8. Verantwoordelijkheden na oplevering	9
9. Garanties en retentierecht	9
10. Bankgarantie	10
11. Wet Ketenaansprakelijkheid	11
12. Wet Arbeid Vreemdelingen	11
13. Wet aanpak Schijnconstructies	11
14. Tussentijdse beëindiging	12
15. Overdraagbaarheid rechten	13
16. Toepasselijk recht en geschillenregeling	13
17. Overdracht ontwerp bij ontbinding of beëindiging Overeenkomst	13
18. Hoofdelijkheid	13
19. Geheimhouding	13
20. Opschortende voorwaarden	14
21. Ontbindende voorwaarden	14
22. Bijlagen	14

DE VOLGENDE PARTIJEN:

- 1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Crailo B.V., statutair gevestigd te Laren en kantoorhoudende aan Amersfoortseweg 103 te (1222 AB) Hilversum, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer 71555595, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, Zwiep Management & Consultancy Zeist B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N.P. Zwiep,

hierna te noemen: “**GEM Crailo**”

en

- 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **naam onderneming** B.V., statutair gevestigd te **plaats** en kantoorhoudende aan **adres** te (**postcode**) **plaats**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel met nummer **@@@@**, ter deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, **naam**,

hierna te noemen: “**Opdrachtnemer**”

de voornoemde partijen worden hierna elk individueel ook “**Partij**” en gezamenlijk ook “**Partijen**” genoemd.

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- a) Partijen hebben op **[datum x]** een Ontwikkelovereenkomst gesloten op basis waarvan Opdrachtnemer een Bouwplan heeft uitgewerkt voor het Entreegebouw bestaande uit het Projectdeel GEM Crailo en het Projectdeel Opdrachtnemer en Partijen overeenstemming bereikt hebben over de vaste prijsopgave voor de Turn-Key realisatie van het Projectdeel GEM Crailo.
- b) Op basis van het Bouwplan wenst GEM Crailo verdere ontwikkeling en realisatie van het Entreegebouw aan Opdrachtnemer op te dragen. Ten aanzien van het Projectdeel GEM Crailo met bijbehorende vaste prijsopgave, wenst GEM Crailo dat te doen middels onderhavige realisatieovereenkomst. Ten aanzien van het Projectdeel Opdrachtnemer, wenst GEM Crailo dat te doen middels de gelijktijdig met deze overeenkomst te sluiten Koopovereenkomst.
- c) Partijen wensen de afspraken voor de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo nader te concretiseren en formaliseren in deze Overeenkomst

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:**1. Definities**

- 1.1. In deze Overeenkomst inclusief overwegingen hebben onderstaande begrippen geschreven met een hoofdletter telkens de volgende betekenis:

- a. **Betalingschema:** het schema conform welke betaling van de prijs als bedoeld in artikel 6 plaatsvindt, aangehecht als **Bijlage 4**. De laatste betaaltermijn is verschuldigd na het verstrijken van de onderhoudstermijn van 12 maanden en betreft 2% van de vaste prijsopgave. De voorlaatste betaaltermijn is verschuldigd na het verstrijken van de eerste 6 maanden van de onderhoudstermijn en betreft 3% van de vaste prijs opgave.
- b. **Bijlage:** een bij deze Overeenkomst horende bijlage die onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Overeenkomst.

- c. **Bouwplan:** het plan waarin de uitgangspunten en specificaties van de Realisatiewerkzaamheden voor het te ontwikkelen Entreegebouw staan omschreven.
- d. **Bouwrijp:** onbebouwde grond waarop alle bestaande opstallen zijn gesloopt, waar alle zich in de grond bevindende oude kabels en leidingen en boven- en ondergrondse obstakels zijn verwijderd, waarvan het maaiveld zodanig is verhoogd of verlaagd dat de realisatie van het Entreegebouw direct kan starten. Het hoofdriool is aangelegd, het nutstracé is vastgesteld en de aanleg van nuts is aangevraagd. Eventueel aanwezige bodemverontreiniging is gesaneerd. De saneringsdoelstelling voor het Entreegebied is kwaliteitsklasse industrie. Bij levering is de kwaliteit van de bodem in de bovenste meter minimaal kwaliteitsklasse industrie. Op terreindelen binnen het entreegebied is nog een archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Eventueel noodzakelijk aanvullend archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling wordt verzorgd door GEM Crailo. In het entreegebied zijn kapvergunning-plichtige bomen aanwezig. Als bomen gekapt moeten worden voor de ontwikkeling van het entreegebied dient Opdrachtnemer zelf de kapvergunning aan te vragen.
- e. **Definitief Ontwerp:** het door of vanwege Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico uitgewerkte definitieve ontwerp (ook: 'DO') voor het Entreegebouw conform STABU dat deel uitmaakt van het Bouwplan en is goedgekeurd door GEM Crailo.
- f. **Entreegebouw:** de te ontwikkelen nieuwbouw met daarin de Parkeervoorziening, Supermarkt en Horecagelegenheid.
- g. **FPvE Parkeervoorzienig:** het programma van eisen van GEM Crailo voor de Parkeervoorziening.
- h. **Gemeenschappelijke delen:** de onderdelen en ruimtes van het Entreegebouw die geen zelfstandig onderdeel uitmaken van enkel de Parkeervoorziening, Supermarkt of Horecagelegenheid maar onderdeel uitmaken van het gehele Entreegebouw en welke naar rato voor gemeenschappelijke zorg en verantwoordelijkheid der Partijen komen.
- i. **Horecagelegenheid:** de te ontwikkelen horecagelegenheid in het Entreegebouw die in eigendom van Opdrachtnemer komt.
- j. **Koopovereenkomst:** de vervolgovereenkomst op de Ontwikkelovereenkomst uit hoofde waarvan de appartementsrechten van de Supermarkt en Horecagelegenheid (Projectdeel Opdrachtnemer) door GEM Crailo aan Opdrachtnemer worden verkocht, welke overeenkomst onlosmakelijk verbonden is met deze Overeenkomst en de Ontwikkelovereenkomst.
- k. **Ontwikkelovereenkomst:** de ontwikkelovereenkomst op basis waarvan Partijen een Bouwplan voor het Entreegebouw hebben ontwikkeld, welke overeenkomst onlosmakelijk deel uitmaakt van deze Realisatieovereenkomst en de Koopovereenkomst.
- l. **Opleverprotocol:** het Opleverprotocol van het Projectdeel GEM Crailo d.d. datum xxx, dat deel uitmaakt van het Bouwplan.
- m. **Overeenkomst:** onderhavige realisatieovereenkomst voor Turn-Key realisatie van het Projectdeel GEM Crailo als onderdeel van het gehele Entreegebouw.
- n. **Parkeervoorziening:** de te ontwikkelen parkeervoorziening in het Entreegebouw die in eigendom van GEM Crailo komt.
- o. **Projectdeel GEM Crailo:** de Parkeervoorziening en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een hub voor deelmobiliteit, trafovoorziening, centraal punt voor afvalverzameling, ruimtereservering voor een wijkbatterij, welk projectdeel is aangegeven in de demarcatielijst opgenomen in het Bouwplan.

- p. **Projectdeel Opdrachtnemer:** de Supermarkt en Horecagelegenheid en de daarvoor (naar rato) toebehorende Gemeenschappelijke delen, alsmede een pakketpunt, welk projectdeel is aangegeven in de demarcatielijst opgenomen in het Bouwplan.
- q. **STABU:** de besteksystematiek die Opdrachtnemer hanteert voor het Entreegebouw, neergelegd in het Standaardbestek voor de Burger- Utiliteitsbouw beheerd door Stichting STABU.
- r. **Supermarkt:** de te ontwikkelen supermarkt in het Entreegebouw die in eigendom van Opdrachtnemer komt.
- s. **Technisch Ontwerp:** het door of vanwege Opdrachtnemer (met inachtneming van het in deze Overeenkomst bepaalde) te vervaardigen uitgebreide technisch ontwerp voor het Entreegebouw bestaande uit:
- De (volledige) plattegronden;
 - Een nauwkeurige weergave van de gevels en doorsneden;
 - De afwerkstaat;
 - Een samengevoegde technische omschrijving; en
 - Een weergave van de principe details.
- t. **Turn-Key:** de algehele gebruiksklare staat van de Parkeervoorziening als omschreven in artikel 7 van deze Overeenkomst.
- u. **Realisatiewerkzaamheden:** de werkzaamheden die volgen op de Voorbereidende Ontwikkelwerkzaamheden als genoemd in de Ontwikkelovereenkomst, welke werkzaamheden de daadwerkelijke realisatie van het Projectdeel GEM Crailo inhouden.
- 1.2. De definities zoals hiervoor genoemd, kunnen zonder verlies van hun betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
2. **Doel en uitgangspunten**
- 2.1. Het doel van deze Overeenkomst is het vastleggen van afspraken over verdere ontwikkeling en Turn-key realisatie van Projectdeel GEM Crailo in het Entreegebouw.
- 2.2. Vooruitlopend op deze Overeenkomst sloten Partijen de Ontwikkelovereenkomst uit hoofde waarvan Partijen overeenstemming hebben bereikt over het Bouwplan voor het Entreegebouw. Nadien sloten Partijen (gelijktijdig) de Koopovereenkomst voor Projectdeel Opdrachtnemer en de Realisatieovereenkomst voor Projectdeel GEM Crailo.
- 2.3. Uit hoofde van deze Overeenkomst dient Opdrachtnemer het Definitief Ontwerp uit het Bouwplan uit te werken tot een Technisch Ontwerp en nadien dient hij het Projectdeel GEM Crailo Turn-Key te realiseren en op te leveren, waarna GEM Crailo het Turn-Key opgeleverde Projectdeel GEM Crailo aanvaardt.
- 2.4. Het voorgaande betekent dat Opdrachtnemer verantwoordelijk is voor ontwikkeling en realisatie van het gehele Entreegebouw, waarvan zij dat ten aanzien van de Supermarkt en Horecagelegenheid c.q. Projectdeel Opdrachtnemer voor eigen rekening en risico doet en ten aanzien van de Parkeervoorziening c.q. Projectdeel GEM Crailo in opdracht van GEM Crailo.
- 2.5. Uitvoering van deze Overeenkomst vindt plaats overeenkomstig de volgende stukken:
- a) Bouwplan (**Bijlage 1**);
 - b) FPvE Parkeervoorziening;
 - c) Ontwikkelovereenkomst gesloten tussen Partijen d.d. datum x;
 - d) Bouwprotocol (**Bijlage 2**)
 - e) Betalingsschema (**Bijlage 3**)
- 2.6. Bij tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de documenten genoemd in 2.5. gaat de Overeenkomst voor. In geval van strijdigheid tussen de in artikel 2.5 vermelde documenten, geldt de rangorde van boven (ad a) naar beneden (ad e).

- 2.7. Op deze Overeenkomst zijn geen algemene voorwaarden van toepassing. Eventueel door Opdrachtnemer van toepassing verklaarde voorwaarden (zoals de UAV of UAV-gc) zijn uitgesloten.

3. Verantwoordelijkheid ontwerp en realisatie

- 3.1. Opdrachtnemer werkt het Definitief Ontwerp dat deel uitmaakt van het Bouwplan verder uit tot een Technisch Ontwerp dat goedkeuring van GEM Crailo behoeft alvorens Opdrachtnemer over kan gaan tot het uitvoeren van de Realisatiewerkzaamheden.
- 3.2. Na verkrijging van goedkeuring van GEM Crailo op het Technisch Ontwerp begint Opdrachtnemer met de uitvoering van de Realisatiewerkzaamheden op basis van het eerder uitgewerkte en goedgekeurde Bouwplan.
- 3.3. GEM Crailo is gehouden voorafgaand aan de beoogde startdatum genoemd in artikel 7.1. de locatie waarop het Projectdeel GEM Crailo gerealiseerd dient te worden, Bouwrijp aan Opdrachtnemer ter beschikking te stellen.
- 3.4. Het ontwerp- en realisatieverantwoordelijkheidsrisico ligt volledig bij Opdrachtnemer en GEM Crailo kan hiervoor op generlei wijze worden aangesproken.
- 3.5. Opdrachtnemer verplicht zich middels deze Overeenkomst zorg te dragen voor een goede en deugdelijke uitvoering van de Realisatiewerkzaamheden met een goed en deugdelijk Entreegebouw als eindresultaat van de ontwikkeling.

4. Vergunningen

- 4.1. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen en ontheffingen voor het Entreegebouw. Vergunningen worden door Opdrachtnemer bij voorkeur op naam van GEM Crailo en Opdrachtnemer, en anders op naam van GEM Crailo, aangevraagd. De legeskosten worden naar rato van ieders aandeel in het Entreegebouw verdeeld.

5. Verzekering

- 5.1. Het Projectdeel GEM Crailo is gedekt onder de Ontwerpverzekering, Constructie All-Risks verzekering (CAR) en Aansprakelijkheid Verzekering voor Bedrijven (AVB) van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer staat ervoor in dat de verzekeringsvoorwaarden passend zijn voor de aard van het werk.
- 5.2. GEM Crailo dient te allen tijde meeverzekerd te zijn onder de CAR verzekering van Opdrachtnemer.
- 5.3. De duur van de verzekering loopt van de aanvang van de Realisatiewerkzaamheden tot en met de dag waarop het Entreegebouw als opgeleverd kan worden beschouwd inclusief de overeengekomen onderhoudstermijn(en). GEM Crailo dient door Opdrachtnemer als begunstigde voor de in lid 1 van dit artikel genoemde verzekeringen te worden aangewezen onder opschortende voorwaarde van faillissement van Opdrachtnemer, met dien verstande dat uitkering door de verzekeraar bij een schadegeval aan GEM Crailo geschiedt wanneer Opdrachtnemer ten tijde van de uitkering in (voorlopige) surseance verkeert of in staat van faillissement is verklaard.
- 5.4. Opdrachtnemer staat ervoor in dat de verzekeringen voldoen aan het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel en legt daarvan bewijs over middels een schriftelijke verklaring(en) van zijn verzekeringsagent/tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij. Voorts staat Opdrachtnemer ervoor tijdig en regelmatig de verschuldigde verzekeringspremie te betalen en (daarmee) de verzekering gedurende de looptijd van deze Overeenkomst stand te houden. Opdrachtnemer verplicht zich ertoe indien de verzekering door verzekeraar wordt beëindigd, daarvan ter stond schriftelijk mededeling te doen aan GEM Crailo.

6. Turn-Key Prijs en betaling

- 6.1. De overeengekomen Turn-Key prijs voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst en de Ontwikkelovereenkomst omschreven prestaties ter zake Projectdeel GEM Crailo bedraagt **EUR xxx (zegge: xxxx)** exclusief btw.
- 6.2. De prijs zoals genoemd in het vorige lid voor de Realisatiewerkzaamheden van het Projectdeel GEM Crailo is prijsvast tot oplevering uitgaande van de aanvang van de Realisatiewerkzaamheden op **datum x** en omvat alle kosten benodigd voor ontwerp en realisatie van het Projectdeel GEM Crailo, zoals ontwerp-, ontwikkel-, bouw- en alle daarmee samenhangende overige kosten. Een beroep op artikel 7:753 BW is uitgesloten.
- 6.3. Indien de aanvang van de Realisatiewerkzaamheden op een latere datum dan genoemd in het vorige lid plaatsvindt door een oorzaak die redelijkerwijs niet voor rekening en risico van de Opdrachtnemer kan komen, zal de prijs worden geïndexeerd met de consumentenprijsindex voor alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks publiceert over het voorafgaande jaar, met een maximum van 2%. De indexering wordt berekend over de periode tussen de beoogde datum voor de aanvang van de Realisatiewerkzaamheden zoals vermeld in het vorige lid en de feitelijke aanvangsdatum.
- 6.4. De in lid 1 genoemde prijs wordt betaald volgens het Betalingschema als opgenomen in **Bijlage 4** en na schriftelijke goedkeuring van de werkzaamheden door GEM Crailo.
- 6.5. De voorlaatste termijn (opleveringstermijn) wordt door GEM Crailo eerst betaalbaar gesteld, nadat alle uit het proces-verbaal van oplevering voortvloeiende werkzaamheden door Opdrachtnemer zijn uitgevoerd, en Opdrachtnemer eveneens heeft voldaan aan de volgende verplichtingen:
 - a) ter handstelling aan GEM Crailo van de in de **[bijlage garanties en garantietermijnen/Bouwplan]** omschreven garantieverklaringen;
 - b) overlegging van de in het Opleverprotocol omschreven revisietekeningen, handleidingen en gebruiksaanwijzingen;
 - c) overlegging van de in het Opleverprotocol omschreven verklaring van netbeheerders, overheidsinstanties en eventuele keuringsrapporten;
 - d) overlegging van revisie materiaalstaat; en
 - e) alle opleverpunten uit het proces-verbaal van oplevering naar tevredenheid van GEM Crailo zijn verholpen.
- 6.6. Opdrachtnemer is gerechtigd de in het Betalingschema opgenomen onderdelen van de Realisatiewerkzaamheden aan GEM Crailo te factureren zodra de betreffende onderdelen gereed zijn.
- 6.7. De op de termijnen betrekking hebbende facturen zullen vervolgens door de Opdrachtnemer ter goedkeuring aan GEM Crailo, onder vermelding van het door GEM Crailo gewenste kenmerk worden verstuurd.
- 6.8. Betaling geschiedt uiterlijk binnen 30 dagen na de ontvangst van de factuur en na goedkeuring van de factuur door GEM Crailo per bankoverschrijving. Betaling impliceert niet automatisch de aanvaarding of goedkeuring van de Realisatiewerkzaamheden.
- 6.9. Voor elke aanvullende opdracht moet een aparte factuur ingediend worden en dergelijk meerwerk kan alleen na een schriftelijke opdracht daartoe van GEM Crailo in rekening worden gebracht.
- 6.10. GEM Crailo behoudt zich te allen tijde het recht voor om zich ervan te (laten) vergewissen dat de desbetreffende Realisatiewerkzaamheden waarvoor betaling wordt verzocht ook daadwerkelijk volledig uitgevoerd en deugdelijk zijn. Indien dit niet het geval blijkt, is GEM Crailo gerechtigd de betaling op te schorten totdat de Realisatiewerkzaamheden wel naar behoren volledig en deugdelijk voltooid zijn.

7. Turn-Key oplevering

- 7.1. Opdrachtnemer dient uiterlijk op datum x aan te vangen met de Realisatiewerkzaamheden. Als aanvang van de Realisatiewerkzaamheden geldt de dag waarop de funderingswerkzaamheden aanvang nemen.
- 7.2. Opdrachtnemer verbindt zich het Projectdeel GEM Crailo binnen xxx werkbare werkdagen gerekend vanaf de in het vorige lid bedoelde aanvangsdatum op te leveren aan GEM Crailo. Werkdagen worden als onwerkbaar beschouwd wanneer daarop door omstandigheden die niet aan Opdrachtnemer zijn toe te rekenen gedurende minstens vijf uren door het grootste deel van de werknemers of machines niet kan worden gewerkt. Niet als werkdagen worden beschouwd de algemeen erkende, door de overheid dan wel bij of krachtens collectieve arbeidsovereenkomst voorgeschreven rust (weekend)- of feestdagen, vakantiedagen en andere vrije dagen.
- 7.3. Indien Opdrachtnemer nalaat het Projectdeel GEM Crailo binnen de in het vorige lid genoemde aantal werkbare dagen op te leveren, verbeurt Opdrachtnemer een direct opeisbare boete van € 100,00 per dag dat het Projectdeel GEM Crailo niet is opgeleverd. Het innen van de boete vanwege te late oplevering, laat onverlet dat GEM Crailo de gelegen schade wegen te late oplevering op Opdrachtnemer kan verhalen.
- 7.4. Voor het Projectdeel GEM Crailo is het Opleverprotocol opgenomen in het Bouwplan van toepassing. Opdrachtnemer verbindt zich eventuele tekortkomingen, zoals opgenomen in het op te maken proces-verbaal van oplevering onverwijld, maar uiterlijk binnen de in het Opleverprotocol gestelde termijn te herstellen. In verband met de weersomstandigheden of levertijden niet onverwijld uit te voeren werkzaamheden zullen, zo spoedig mogelijk, wanneer de weersomstandigheden het toelaten en/of daartoe benodigde leveranties kunnen worden verricht, worden voltooid.
- 7.5. Het Projectdeel GEM Crailo wordt door Opdrachtnemer Turn-Key opgeleverd. Onder Turn-Key wordt verstaan dat:
 - a) het Projectdeel GEM Crailo conform het Bouwplan en overige contractstukken zijn gerealiseerd;
 - b) het Projectdeel GEM Crailo voldoet aan de eisen van goed en deugdelijk werk;
 - c) de toegepaste bouwmaterialen goed en deugdelijk zijn en voldoen aan de daarop van toepassing zijnde NEN-normen en/of andere toepasselijke normen;
 - d) alle technische installaties van het Projectdeel GEM Crailo en eventuele liften functioneren en zijn ingeregeld onder afgifte van test- en inregelverslagen;
 - e) er sprake is van een volledig gebruiksklaar Projectdeel GEM Crailo, inclusief aansluiting op de nutsvoorzieningen;
 - f) het Projectdeel GEM Crailo ontsloten en toegankelijk is;
 - g) het Projectdeel GEM Crailo geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat, daaronder verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hen uitgeoefende beroep;
 - h) op de datum van oplevering het Projectdeel GEM Crailo voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of netbeheerder ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle ter zake geldende benodigde vergunningen, de inhoud van de verleende omgevingsvergunning(en) en daaronder begrepen (de gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van ondertekening van deze Overeenkomst in werking treden, en waarvan GEM Crailo uitvoering wenst, komen voor rekening van GEM Crailo, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat Opdrachtnemer die gevolgen reeds op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst had kunnen voorzien);

- i) de attesten en rapporten genoemd in het Opleverprotocol uit het Bouwplan, ten aanzien van de bouw-, installatietechnische en functionele kwaliteit en de energieprestatie van het Projectdeel GEM Crailo aan GEM Crailo zijn overgedragen;
- j) een kopie van de omgevingsvergunningen en een kopie van de door het bevoegd gezag goedgekeurde omgevingsvergunningstekeningen zijn overhandigd aan GEM Crailo; en
- k) inventarisatie- en revisietekeningen, alle aannemers- en leveranciersgaranties, onderhouds- en gebruiksinstructies voor alle installaties en technische onderdelen, lijst met NAW-gegevens van (hoofd-)aannemers en leveranciers, garantiecertificaten, gebruiksinstructies t.a.v. materialen/producten/installaties en kopie sleutelplan zijn overhandigd aan GEM Crailo.

8. Verantwoordelijkheden na oplevering

- 8.1. De onderhoudstermijn bedraagt 12 maanden voor het bouwkundige gedeelte van het Projectdeel GEM Crailo en 12 maanden voor de technische installaties, te rekenen vanaf de datum van de oplevering. Er is sprake van een onderhoudsgebrek wanneer een gebrek tijdens de onderhoudstermijn aan het licht is getreden. Opdrachtnemer verplicht zich zeer urgente onderhoudsgebreken, waarvan het herstel vanwege het risico van gevolgschade of anderszins geen uitstel kan dulden, te herstellen binnen 5 werkdagen na schriftelijke melding van het onderhoudsgebrek door GEM Crailo bij Opdrachtnemer. Niet urgente onderhoudsgebreken dienen binnen 10 dagen na schriftelijke melding door GEM Crailo bij Opdrachtnemer hersteld te worden.
- 8.2. Opdrachtnemer is gedurende een periode van in ieder geval 5 jaar na de datum van oplevering aansprakelijk voor verborgen gebreken in het geleverde werk. Onder een verborgen gebrek verstaan Partijen een gebrek dat bij oplevering niet door Partijen is onderkend. Opdrachtnemer is gedurende een periode van 20 jaar na de datum van oplevering aansprakelijk voor ernstige gebreken in het geleverde werk die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan in gevaar brengen, tenzij Opdrachtnemer bewijst dat dergelijke gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld, dan wel dat het gebrek evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het rechtsverkeer geldende opvatting voor zijn rekening komen.
- 8.3. GEM Crailo dient van ontdekking van een dergelijk gebrek binnen een redelijke termijn mededeling te doen aan Opdrachtnemer.
- 8.4. De rechtsvorderingen van GEM Crailo met betrekking tot voornoemde gebreken verjaren na de in lid 4 genoemde termijn(en) van 5 respectievelijk 20 jaar. Voor gemelde gebreken gelden, vanaf het moment van schriftelijke melding, de wettelijke verjaringstermijnen. Indien GEM Crailo Opdrachtnemer een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, gaan de wettelijke verjaringstermijnen pas lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als Opdrachtnemer heeft aangegeven het gebrek niet te zullen herstellen.

9. Garanties en retentierecht

- 9.1. Ten aanzien het opgeleverde Projectdeel GEM Crailo, verstrekt Opdrachtnemer aan GEM Crailo de garanties zoals opgenomen in het Bouwplan.
- 9.2. Opdrachtnemer garandeert dat door de onderaannemer en/of leveranciers ter zake van het Projectdeel GEM Crailo garantieverklaringen worden afgegeven, die mede op naam van Opdrachtgever worden gesteld en inhouden dat:
 - a) Het onderdeel voldoet aan de overeengekomen eisen;
 - b) De onderaannemer en/of leverancier zich naast de aan zijn opdrachtgever (aldus de Opdrachtnemer) verstrekte garantie verbindt voor haar rekening alle tijdens de garantieperiode voorkomende tekortkomingen, op eerste aanzegging van GEM Crailo of

- diens rechtverkrijgende(n) zo spoedig mogelijk te herstellen, tenzij de onderaannemer en/of leverancier aantoont dat de tekortkomingen aan haar kunnen worden toegerekend;
- c) De garantieverklaring zal gelden vanaf het gereed komen van dat onderdeel af tot aan de opleverdatum van het Projectdeel GEM Crailo en in aansluiting daarop (mits het onderdeel geheel is afgerond, goedgekeurd en opgeleverd) volgens de in het Bouwprotocol genoemde garantieperiode ten aanzien van het betreffende onderdeel;
- d) De garanties overdraagbaar zullen zijn van Opdrachtgever op diens rechtsopvolger(s).
- 9.3. Opdrachtnemer doet afstand van zijn retentierecht onder de (alternatieve) ontbindende voorwaarde dat:
- a) GEM Crailo een vordering van Opdrachtnemer op GEM Crailo uit hoofde van het Betalingsschema dan wel door GEM Crailo goedgekeurd meerwerk niet betwist maar toch niet voldoet, terwijl de daaraan ten grondslag liggende werkzaamheden deugdelijk zijn uitgevoerd door Opdrachtnemer en/of;
- b) Ten aanzien van GEM Crailo faillissement of surséance van betaling wordt verleend. GEM Crailo aanvaardt de vorenbedoelde (voorwaardelijke) afstand van het retentierecht, waarbij Opdrachtnemer garandeert dat (onder)aannemers en/of leveranciers bij der (onder)aannemingsovereenkomsten en/of overeenkomsten van levering contractueel afstand hebben gedaan respectievelijk zullen doen van hun retentierecht op het Projectdeel GEM Crailo.

10. Bankgarantie

- 10.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Opdrachtnemer zal deze uiterlijk 14 dagen na ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke door een erkende Nederlandse bankinstelling met tenminste een A status in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van ter hoogte van € xxx,-- (zijnde 5% van de vaste aanneemsom exclusief btw).
- 10.2. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk (first demand) zijn, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van GEM Crailo (begunstigde) zonder onderzoek naar of beroep op verweren door Opdrachtnemen of enige tegenvordering door de bank het bedrag van de garantie aan GEM Crailo binnen uiterlijk 5 werkdagen zal uitkeren.
- 10.3. De bankgarantie blijft van kracht en opvraagbaar voor het volle bedrag van 5% van de aanneemsom vanaf de datum van afgifte tot en met een maand na de datum van oplevering (periode 1).
- 10.4. Vanaf de eerste dag na afloop van Periode 1 (dus vanaf een maand na oplevering) kan de bankgarantie worden verminderd tot een bedrag van 2% van de aanneemsom exclusief BTW, zulks voor de resterende duur van de onderhoudstermijn van 12 maanden na oplevering (Periode 2). De vermindering treedt in werking nadat Opdrachtnemer aan GEM Crailo heeft overgelegd:
- a) een vervangende onherroepelijke first demand bankgarantie ter grootte van 2% van de aanneemsom, dan wel
- b) een schriftelijke, door de uitgevende bank gewaarmerkte verklaring waarin wordt bevestigd dat de bestaande bankgarantie onherroepelijk is aangepast en verminderd tot 2%, waarbij GEM Crailo binnen vijf werkdagen na ontvangst van het in dit lid bedoelde document schriftelijk kan aangeven dat de vermindering wordt geweigerd op grond van gerechtvaardigde constatering van tekortkomingen of openstaande tekortkomingen van Opdrachtnemer. Indien geen dergelijke schriftelijke weigering tijdig plaatsvindt, treedt de vermindering van rechtswege in werking.

- 10.5. GEM Crailo is gerechtigd de bankgarantie geheel of gedeeltelijk aan te spreken indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst niet (tijdig) nakomt; het aanspreken van de bankgarantie sluit andere rechtsmiddelen van GEM Crailo niet uit
- 10.6. Alle kosten en uitgaven verband houdende met afgifte, wijziging, verlenging, handhaving en beëindiging van de bankgarantie zijn voor rekening van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer vrijwaart GEM Crailo voor alle kosten die GEM Crailo maakt in verband met het effectueren of innen van de bankgarantie.
- 10.7. De verplichting tot afgifte en het bestaan van bankgarantie raken niet verminderd door tussentijdse betalingen, verrekeningen, schade-uitkeringen of beëindiging van de Overeenkomst.

11. Wet Ketenaansprakelijkheid

- 11.1. Partijen gaan er vanuit dat op hun relatie de Ketenaansprakelijkheidsregeling in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing is.
- 11.2. Opdrachtnemer verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst en zonder enig voorbehoud ermee in te stemmen dat door GEM Crailo een voorgeschreven deel van de aan Opdrachtnemer toekomende prijs of termijnen op een G-rekening van Opdrachtnemer wordt overgemaakt. Voor het Projectdeel GEM Crailo wordt het percentage van het loonkostenbestanddeel, dat op de G-rekening dient te worden gestort, vastgesteld op 40%, hetgeen resulteert in een storting op de G-rekening van xxx% van de prijs of iedere deelbetaling daarvan.
- 11.3. GEM Crailo is tevens gerechtigd van de Opdrachtnemer te verlangen dat de BTW-verleggingsregeling wordt toegepast.
- 11.4. Opdrachtnemer vrijwaart GEM Crailo c.q. blijft haar volledig vrijwaren ter zake van enige aanspraken die de fiscus en/of het UWV en/of (onder)aannemers te eniger tijd met betrekking tot de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo jegens GEM Crailo zal stellen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de fiscus en/of het UWV en/of (onder)aannemers op GEM Crailo heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden kosten. Deze vordering van GEM Crailo op Opdrachtnemer zal direct opeisbaar zijn zonder rechterlijke tussenkomst.

12. Wet Arbeid Vreemdelingen

- 12.1. Voor het verrichten van de Realisatiewerkzaamheden ter zake van het Projectdeel GEM Crailo worden namens de Opdrachtnemer of de door hem ingeschakelde (onder)aannemer(s) geen vreemdelingen ingezet, anders dan met een geldige tewerkstellings- en/of verblijfsvergunning.
- 12.2. Opdrachtnemer vrijwaart GEM Crailo voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan GEM Crailo door of namens de Arbeidsinspectie of enig ander daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de (onder)aannemer(s) en/of de door hem ingeschakelde derde(n) van de Wet arbeid vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving.

13. Wet aanpak Schijnconstructies

- 13.1. Opdrachtnemer verklaart dat hij handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies en staat ervoor in dat:
 - a) hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt; en
 - b) de toepasselijke cao naleeft.

- 13.2. Opdrachtnemer vrijwaart GEM Crailo voor aanspraken van werknemers van Opdrachtnemer, (onder)aannemers en/of andere werkgevers ter zake van de betaling van het door Opdrachtnemer, (onder)aannemers en/of andere werkgevers verschuldigd loon. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op GEM Crailo heeft, vermeerder met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- 13.3. De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door Opdrachtnemer te worden opgenomen in hem ter zake van het Projectdeel GEM Crailo te sluiten overeenkomsten met (onder)aannemers en/of andere werkgevers. Opdrachtnemer verstrekt aan GEM Crailo een kopie van de desbetreffende overeenkomsten.

14. Tussentijdse beëindiging

- 14.1. GEM Crailo heeft de mogelijkheid deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, indien:
- a) Opdrachtnemer niet in staat is het Bouwplan Turn-Key te realiseren binnen de overeengekomen financiële kaders en overige uitgangspunten zoals vastgelegd bij het aangaan van deze Overeenkomst;
 - b) de uitvoering van de Realisatiewerkzaamheden geen doorgang kan vinden of dient te worden gestaakt op grond van het feit dat enige benodigde verleende vergunning wordt ingetrokken of vernietigd;
 - c) Opdrachtnemer zijn bedrijfsvoering geheel of een wezenlijk gedeelte daarvan overdraagt of staakt;
 - d) aan Opdrachtnemer surseance van betaling is verleend of Opdrachtnemer in staat van faillissement is verklaard;
 - e) Opdrachtnemer de vrije beschikking over zijn vermogen of een zodanig gedeelte van zijn vermogen verliest, dat naar het oordeel van GEM Crailo deugdelijke en tijdige uitvoering van de Overeenkomst in gevaar dreigt te komen;
 - f) Opdrachtnemer in gebreke is in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en, nadat Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke is gesteld, het verzuim niet binnen de daarvoor door Opdrachtgever gestelde termijn opheft;
- 14.2. Opdrachtnemer kan bij beëindiging van deze Overeenkomst enkel bij GEM Crailo aanspraak maken op de vergoeding voor de reeds gemaakte kosten voor de realisatie van het Projectdeel GEM Crailo. Bij verwijtbaarheid aan de zijde van Opdrachtnemer ten aanzien van de beëindiging (welke verwijtbaarheid in geval van artikel 14.2.c t/m e vaststaat) kan Opdrachtnemer geen aanspraak maken op een vergoeding van GEM Crailo.
- 14.3. In het geval van ontbinding als bedoeld in lid 2 is GEM Crailo gerechtigd de schade en (meer)kosten die voor GEM Crailo (zullen) ontstaan aan Opdrachtnemer in rekening te brengen dan wel deze schade en (meer)kosten te verrekenen met hetgeen GEM Crailo eventueel nog aan Opdrachtnemer verschuldigd is.
- 14.4. Indien de Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, is GEM Crailo gerechtigd van alle documenten, ontwerpen, berekeningen, tekeningen e.d. zoals die in het kader van de Overeenkomst door Opdrachtnemer of de door hem ingeschakelde adviseurs zijn opgesteld, naar goeddunken te gebruiken en aan derden ter beschikking te stellen ten behoeve van de ontwikkeling van het Entreegebouw. Opdrachtnemer zal de betreffende stukken op eerste verzoek aan GEM Crailo ter beschikking stellen.
- 14.5. Tevens is GEM Crailo indien de Overeenkomst eindigt, ongeacht de reden ervan, vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor de ontwikkeling het Entreegebouw, met de indieners van deze prijsaanbiedingen onderhandelingen aan te gaan als ook de opdracht tot uitvoering van de ontwikkeling van het Entreegebouw aan een of meerdere derden te gunnen.

In dat geval zal Opdrachtnemer GEM Crailo op geen enkele wijze belemmeren in het streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van de ontwikkeling van het Entreegebouw.

15. Overdraagbaarheid rechten

- 15.1. Opdrachtnemer is niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van GEM Crailo de verplichtingen uit deze Overeenkomst, op welke wijze dan ook, te doen overgaan naar een ander, op straffe van een direct opeisbare boete van 10% van de in artikel 6 bedoelde prijs. Ingeval van het verlenen van schriftelijke toestemming kunnen aan een dergelijke toestemming nadere (financiële) voorwaarden worden gesteld.
- 15.2. GEM Crailo zal haar de toestemming als bedoeld in lid 1 niet onthouden indien de overgang van rechten en verplichtingen voortvloeit uit een fusie of andere organisatiewijziging binnen het concern waarvan Opdrachtnemer deel uitmaakt, of indien overdracht plaatsvindt binnen de groep waarvan Opdrachtnemer deel uitmaakt, indien nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst door de overnemende partij voldoende is gewaarborgd.
- 15.3. GEM Crailo behoudt zich het recht voor om de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden zonder voorafgaande toestemming van Koper. GEM Crailo stelt Koper schriftelijk op de hoogte van een dergelijke overdracht.

16. Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 16.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. Geschillen die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen ontstaan, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement Midden-Nederland.

17. Overdracht ontwerp bij ontbinding of beëindiging Overeenkomst

- 17.1. Opdrachtnemer staat ervoor in dat GEM Crailo eigenaar wordt van de (intellectuele eigendomsrechten op de) door Opdrachtnemer en diens adviseurs op te leveren producten en ontwerpen en is, na betaling van voor de ontwerpen en producten gerechtigd om daar naar eigen inzicht gebruik van te (laten) maken, ook door derden. Met dien verstande dat het intellectuele eigendom uitsluitend mag worden gebruikt ten behoeve van de ontwikkeling van het Entreegebouw.

18. Hoofdelijkheid

- 18.1. In het geval van een Samenwerkingsverband geldt dat alle Partijen in dit Samenwerkingsverband voor alle uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen hoofdelijk aansprakelijk zijn.

19. Geheimhouding

- 19.1. Partijen zullen jegens derden anders dan hun adviseurs geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie en waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.
- 19.2. Partijen staan ervoor in dat de door hun ingeschakelde adviseurs ook geheimhouding betrachten over de inhoud van deze Overeenkomst en over de op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie waarvan het vertrouwelijke karakter in redelijkheid verondersteld c.q. aangenomen mag worden.

- 19.3. Indien het noodzakelijk is om informatie over deze Overeenkomst of op grond van deze Overeenkomst ter kennis gestelde informatie te delen met derden om uitvoering te kunnen geven aan deze Overeenkomst, dan is dat Partijen toegestaan waarbij Partijen uiterste zorgvuldigheid in acht dienen te nemen.
- 19.4. De verplichtingen uit dit artikel blijven onverminderd bestaan na beëindiging van deze Overeenkomst.

20. Opschortende voorwaarden

- 20.1. De bepalingen van deze Overeenkomst treden niet eerder in werking dan nadat aan de navolgende voorwaarde is voldaan:
- De Koopovereenkomst is tussen GEM Crailo en Opdrachtnemer schriftelijk gesloten en is onvoorwaardelijk tot stand gekomen;
 - De leiding van de Gasunie in het Entreegebied is door de Gasunie verplaatst naar de locatie zoals aangegeven op de Uitgiftekaart Entreegebied 22 oktober 2025

21. Ontbindende voorwaarden

- 21.1. Deze Overeenkomst kan zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden worden wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- Uiterlijk op 14 kalendermaanden na ondertekening van deze Overeenkomst zijn de appartementsrechten ten behoeve van Projectdeel Opdrachtnemer op basis van de Koopovereenkomst niet geleverd aan Opdrachtnemer.
 - uiterlijk 12 kalendermaanden na de definitieve aanvraag daartoe geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.
- 21.2. Vier weken voor het verstrijken van de termijn als genoemd in lid 1 sub a van dit artikel treden Partijen met elkaar in overleg om te bezien wat de stand van zaken is omtrent de omgevingsvergunning en of er omstandigheden zijn die verlenging van de termijn rechtvaardigen.
- 21.3. Ieder der Partijen is gerechtigd een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde als genoemd in lid 1 sub a en b van dit artikel.
- 21.4. Een beroep op een ontbindende voorwaarde geschiedt schriftelijk, waarbij geldt dat op de dag van de schriftelijke kennisgeving de Overeenkomst zal zijn ontbonden.
- 21.5. Wanneer een der Partijen deze Overeenkomst ontbindt op grond van de ontbindende voorwaarden als genoemd in het eerste artikellid, zijn Partijen over en weer geen enkele (schade)vergoeding aan elkaar verschuldigd.

22. Bijlagen

- 22.1. De volgende Bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:

Bijlage 1: Bouwplan
Bijlage 2: Bouwprotocol
Bijlage 3: Betalingsschema

HANDTEKENINGENPAGINA

Getekend door en ten behoeve van:

GEM Crailo B.V.

Door:
Functie:

Naam Partij 2

Door:
Functie:

Datum:
Plaats:

Datum:
Plaats:

CONCEPT