



**Gemeente
Amsterdam**

REALISATIEOVEREENKOMST

INZAKE:

**WIJKGEBONDEN TECHNISCHE RUIMTE VOOR EEN
COLLECTIEVE OPWEK INSTALLATIE**

Projectlocatie Sluisbuurt Noord Kavel 10C

TUSSEN:

GEMEENTE AMSTERDAM

EN

XXXXX

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. de **GEMEENTE AMSTERDAM**, gevestigd te Amsterdam aan Weesperplein 8 (1018 XA), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur Gemeentelijk Vastgoed, N. El Mourabiti,

hierna te noemen: "Opdrachtgever";

En

- II de besloten vennootschap **XXXX**, statutair gevestigd te XXXX, kantoorhoudende aan het XXXXX, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer XXXXXXXX, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door XXXXXX in zijn hoedanigheid van XXXXXXXX,

hierna te noemen: "Opdrachtnemer";

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

OVERWEGENDE DAT:

- Opdrachtnemer door de Gemeente door middel van een tenderprocedure is geselecteerd om in Sluisbuurt Noord kavel 10C (hierna: de Locatie) te ontwikkelen, waarvan de gronden in vol eigendom zijn bij de Gemeente;
- De ontwikkeling en realisatie op de Locatie bestaat uit woningen, met een wijkgebonden technische ruimte voor een Collectieve Opwek Installatie (hierna: COI), een transformatorruimte, (optioneel) een inpandige/uitpandige ruimte voor een Thermische Energie uit Oppervlaktewater (hierna: TEO)-installatie, de bouwkundige voorzieningen voor de PV panelen van Eteck, inkoopruimte en een gevelkast (hierna: het Object), tezamen genoemd het Project;
- De Gemeente in het kader van het verminderen van CO₂ uitstoot op grond van een aanbestedingsprocedure aan Eteck een concessie heeft verleend om een energievoorziening voor warmte- en koudelevering (hierna: energievoorziening) te realiseren in het gebied Sluisbuurt Noord waarop het Project wordt aangesloten. Het Object zal worden gerealiseerd in kavel 10C en zal eigendom worden van de Gemeente (tezamen met de energievoorziening);
- Met betrekking tot de realisatie van het Project tussen Opdrachtnemer en de gemeente Amsterdam (afdeling Grond & Ontwikkeling) de Optieovereenkomst is gesloten, welke onlosmakelijk verbonden is met onderhavige Overeenkomst;

- Opdrachtnemer op grond van de Optieovereenkomst, onder de daarin opgenomen voorwaarden, in de gelegenheid wordt gesteld een erfpachtaanbieding te aanvaarden op basis van de model-erfpachtaanbieding;
- De Gemeente met het oog op voornoemde erfpachtuitgifte de grond van de Locatie en de daarop te realiseren bebouwing zal splitsen in appartementsrechten en in erfpacht zal uitgeven aan Opdrachtnemer, behoudens het/de) appartementsrecht(en) dat/die betrekking zal/zullen hebben op het Object;
- Partijen hebben overeenstemming bereikt ter zake het Object op basis van een Casco+ realisatie;
- Partijen wensen de gemaakte afspraken aangaande het Object vast te leggen in onderhavige overeenkomst (hierna: de Overeenkomst).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Hoofdstuk A. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Definities en interpretatie

1.1 In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Aannemer:	de aannemer die in opdracht van Opdrachtnemer het Project zal realiseren;
Casco+	De oplevering zoals bedoeld in artikel 10.2 en het opleverniveau van het Object conform de Technische aansluitvoorwaarden COI (Bijlage 2)
Goed en deugdelijke (werk):	Het 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.
Locatie:	de percelen grond, gelegen aan de Sonia Gaskellstraat en de Rudi van Dantzigstraat te Amsterdam, ook bekend als kavel 10C in de Sluisbuurt, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 12010 (ged), groot ongeveer 3710 m ² , waarop het Object als onderdeel van het Project gerealiseerd zal worden, welke percelen schetsmatig zijn aangegeven op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 1 gehechte voorlopige uitgifte tekening met het nummer 2026-192;

Object:	De ruimte ten behoeve van de Collectieve Opwek Installatie (hierna: COI), een transformatorruimte en (optioneel) een inpandige/uitpandige ruimte voor een TEO-installatie en de bouwkundige voorzieningen voor de PV panelen van Eteck, inkoopruimte en een gevelkast te realiseren in Casco+ staat conform de Technische aansluitvoorwaarden COI;
Ontwerp:	het door Opdrachtnemer te vervaardigen ontwerp voor het Object; het Voorlopig Ontwerp (VO), respectievelijk Definitief Ontwerp (DO), Technisch Ontwerp (TO) en Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO);
Oplevering:	de opname, goedkeuring en overdracht van het Object door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever, welke uitmondt in de ondertekening van het Proces Verbaal van Oplevering van het Object door Opdrachtgever als bedoeld in Artikel 11 van deze Overeenkomst;
Opname:	het moment van inspectie door Opdrachtnemer en Opdrachtgever van het Object voorafgaande aan de Oplevering;
Proces Verbaal van Oplevering:	schriftelijke weergave van de Oplevering, waarbij eventuele gebreken, afwerkingspunten en andere zaken worden vermeld;
Project:	de door Opdrachtnemer op de Locatie te (laten) realiseren woningen en het Object ;
Realisatievergoeding:	de vergoeding in Euro's, zoals bedoeld in Artikel 3 , die Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigd is ter zake van de realisatie van het Object;
Optieovereenkomst:	de overeenkomst d.d. tussen de gemeente Amsterdam (Grond & Ontwikkeling) d.d.@;
Start bouw:	het moment waarop de Opdrachtnemer aanvangt met de funderingswerkzaamheden (slaan van de eerste heipaal) ten behoeve van de realisatie van het Object;

1.2. 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, tenzij het technische eisen betreft.

Hoofdstuk B. Realisatie en vergoeding

Artikel 2. Realisatie

- 2.1 Opdrachtgever draagt aan Opdrachtnemer op, gelijk Opdrachtnemer van Opdrachtgever aanvaardt: het ontwerp en de realisatie van het Object in Casco+ staat, met inachtneming van het uit te werken DO conform de Technische aansluitvoorwaarden COI en onder de voorwaarden zoals neergelegd in deze overeenkomst.

Artikel 3. Realisatievergoeding

- 3.1. De Realisatievergoeding voor het Object is vastgesteld op € 927.949,14 voor 313,8 m2 bvo (prijspeil 2031) en is inclusief € 61.369,90 ten behoeve van de TEO-installatie ruimte. Indien de TEO-installatie ruimte niet door de Ontwikkelaar wordt gerealiseerd dan wordt de Realisatievergoeding verminderd met het bedrag van € 61.369,90.
Voor genoemde bedragen zijn exclusief de door Opdrachtgever verschuldigde omzetbelasting.
Voor genoemd bedrag wordt niet geïndexeerd en is prijsvast tot einde werk. Facturatie vindt plaats conform artikel 4 en vermeerderd de Realisatievergoeding met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
Opdrachtnemer zorgt tijdig voor uitreiking van een btw-factuur die voldoet aan de voorwaarden van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 3.2 Opdrachtnemer garandeert dat de Oplevering kan worden aangemerkt als een levering in de zin van artikel 3 lid 1 sub c van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Object op datum Oplevering kan worden aangemerkt als nieuw vervaardigd complex vóór eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de (op)levering van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting.
- 3.3 Opdrachtnemer verklaart jegens Opdrachtgever dat de verkrijging van het Object vrijgesteld zal zijn van overdrachtsbelasting op grond van artikel 3 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Enige overdrachtsbelasting die in weerwil van het vorenstaande is of wordt verschuldigd komt volledig voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
- 3.4 De Realisatievergoeding voor het Object omvat naast de aanneemsom voor de realisatie van het Object tevens alle bijkomende kosten/toeslagen, zoals, maar niet beperkt tot: de vergoeding voor alle voorbereidende werkzaamheden en overige werkzaamheden ter zake van het Object, zoals de

kosten gemoeid met de verkrijging van de omgevingsvergunning en overige benodigde vergunningen en verklaringen alsmede de aanleg- en aansluitkosten van voorzieningen/riolering e.d., kosten in- en uitritten, de kosten van bewegwijzering/signing, energiekosten tijdens de duur van het bouwproces, de (overige) kosten van ontwikkeling in de ontwikkelingsfase, notariële kosten, splitsingskosten, de vergoeding van kosten en honoraria van ingeschakelde adviseurs (waaronder de architect en constructeur), de kosten van directievoering en toezicht tijdens de bouw en de premies voor de in deze Overeenkomst vermelde verzekeringen.

- 3.5 De in de Realisatievergoeding begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien voornoemd percentage wordt verhoogd c.q. verlaagd zal de Realisatievergoeding dienovereenkomstig worden verhoogd c.q. verlaagd.
- 3.6 De Realisatievergoeding is een vaste prijs en ondergaat geen wijziging als gevolg van wijziging van de lonen (inclusief de sociale lasten) en/of materiaalprijzen of enige andere stijging van prijzen en/of tarieven en/of onvoorziene omstandigheden. Eventuele in het Ontwerp opgenomen stel- en verrekenposten kunnen nimmer leiden tot verhoging van de Realisatievergoeding van het Object, behoudens voor zover uitdrukkelijk voorzien in deze Overeenkomst.

Artikel 4. Betaling Realisatievergoeding

- 4.1 De Realisatievergoeding wordt na Oplevering voldaan door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer middels overmaking op een door Opdrachtnemer op te geven rekeningnummer.
- 4.2 Direct na Oplevering wordt 95% van de Realisatievergoeding voldaan. De laatste 5% wordt voldaan na het verstrijken van de termijn van 6 maanden (artikel 12.1) en nadat alle gebreken en opleverpunten uitgevoerd zijn.

Artikel 5. Kosten, risico, baten en lasten

- 5.1 Het Object is tot het moment van Oplevering voor risico van Opdrachtnemer. Vanaf de datum van Oplevering is het risico voor Opdrachtgever. Dit laat onverlet de verplichting die Opdrachtnemer heeft eventuele gebreken, welke zijn vastgelegd in het Proces Verbaal van Oplevering, zo spoedig mogelijk voor zijn rekening en risico te herstellen.
- 5.2 Alle baten en lasten ter zake van het Object zijn vanaf datum Oplevering ten gunste respectievelijk voor rekening van Opdrachtgever.

Hoofdstuk C. Ontwerp en bouw

Artikel 6. Ontwerp

- 6.1 Opdrachtnemer draagt zorg voor de verdere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp tot een Definitief Ontwerp, respectievelijk een Technisch Ontwerp en een Uitvoeringsgereed Ontwerp, welke ontwerpen dienen te voldoen aan de Technische aansluitvoorwaarden COI.

- 6.2 Opdrachtnemer zal het Voorlopig Ontwerp, het Definitief Ontwerp respectievelijk het Technisch Ontwerp en vervolgens Uitvoeringsgereed Ontwerp ter goedkeuring voorleggen aan Opdrachtgever. Opdrachtgever zal binnen een termijn van 6 weken aangeven of het faseproduct akkoord is, dan wel onderbouwd aangeven waarom het niet akkoord is. Indien Opdrachtgever niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Opdrachtnemer 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 Opdrachtnemer schriftelijk heeft meegedeeld dat het Ontwerp wordt goedgekeurd, wordt het Ontwerp in zijn geheel geacht te zijn afgekeurd. Alleen in het geval het gaat om een Technisch Ontwerp of Uitvoeringsgereed Ontwerp wordt, nadat niet of niet tijdig is gereageerd binnen de tweede termijn, het een Technisch Ontwerp of Uitvoeringsgereed Ontwerp geacht te zijn goedgekeurd.
- 6.3 Indien Opdrachtgever de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp en (vervolgens) Uitvoeringsgereed Ontwerp weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Opdrachtgever geopperde bezwaren en zal Opdrachtnemer bezien of aan de bezwaren van Opdrachtgever tegemoet kan worden gekomen opdat Opdrachtgever alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) concept kan verlenen.

Artikel 7. Start bouw

- 7.1 Opdrachtnemer zal Start bouw laten plaatsvinden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 augustus 2029, zijnde 6 maanden na de ingangsdatum van het erfpachtrecht dat wordt gevestigd na acceptatie van de in de Optieovereenkomst bedoelde erfpachtaanbieding voor het resterend bouwprogramma.
- 7.2 Opdrachtnemer garandeert dat het Object voortvarend en zonder onderbreking zal worden gerealiseerd.

Artikel 8. Bouw

- 8.1 Opdrachtnemer zal het Object voor haar rekening en risico verder (doen) ontwerpen, (doen) realiseren en Casco+ (doen) opleveren, zulks onder de voorwaarden als neergelegd in de Technische aansluitvoorwaarden COI en de Overeenkomst.
- 8.2 Het Object zal worden gebouwd in overeenstemming met 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.
- 8.3 Het is Opdrachtnemer toegestaan om ten behoeve van de uitvoering van deze Overeenkomst derden in te schakelen, waaronder doch niet uitsluitend Aannemer, architect, constructeur en installateur. Opdrachtnemer blijft tot aan de Oplevering echter te allen tijde jegens Opdrachtgever

en met behoud van (wettelijke) garanties aansprakelijk en verantwoordelijk voor de correcte en volledige nakoming van deze Overeenkomst.

- 8.4 Het Object zal worden opgeleverd uiterlijk op 1 oktober 2030, welke datum gelegen is 10 maanden voor oplevering van het gehele Project.
- 8.5 Opdrachtnemer ontwikkelt het Project voor eigen rekening en risico. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de invloed van de realisatie van het Project op de realisatie van het Object. In geval van vertraging is de Opdrachtnemer vanaf de datum zoals bedoeld in 8.4 zonder ingebrekestelling tot aan de feitelijke dag van oplevering per kalenderdag een direct opeisbare boete verschuldigd van 0,25‰ van de in artikel 3.1 opgenomen Realisatievergoeding.

Eventuele vertragingen van het Project als gevolg van de ontwikkeling van het Object komen voor rekening van Opdrachtnemer. Opdrachtnemer kan geen aanspraak maken op kosten- of schadevergoeding als gevolg van omstandigheden die samenhangen met de bouw van het Object. Eventuele schade die Opdrachtnemer lijdt samenhangend met de bouw van het Project als gevolg van de bouw van het Object, komen voor zijn rekening en risico.

- 8.6 Opdrachtgever is bevoegd zich gedurende de ontwikkeling en realisatie van het Object te laten adviseren door een deskundige, die zo nodig (tussentijdse) inspecties uitvoert. Indien Opdrachtgever en/of diens deskundige(n) toegang tot de bouw wensen, dienen zij zich te wenden tot de Opdrachtnemer. Namens Opdrachtnemer 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 onttrekt hij op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor het Object.

Artikel 9. Meer- en minderwerk.

- 9.1 Tot aan Start bouw, is Opdrachtgever gerechtigd een wijziging van het Ontwerp te verlangen.
- 9.2 De door Opdrachtnemer verlangde wijzigingen van het Ontwerp kunnen leiden tot meer- en minderwerk, voor zover dat niet leidt tot benodigde aanpassingen in het ontwerp of de uitvoering van de overige onderdelen van het Project. Vorenbedoeld meer- en minderwerk zal vooraf door Opdrachtnemer schriftelijk worden geoffreerd aan Opdrachtgever. In de offerte is opgenomen welke consequenties de uitvoering van het betreffende meer- en minderwerk ten aanzien van de datum van Oplevering en ten aanzien van de Realisatievergoeding heeft. Daarnaast zal Opdrachtnemer Opdrachtgever informeren over de eventuele overige consequenties van meer- en minderwerk, waaronder begrepen: vertraging in de bouw, bouwkundige aspecten en dergelijke.
- 9.3 Opdrachtnemer zal Opdrachtgever een opgaaft van het meer-/minderwerk doen toekomen waarna Opdrachtgever binnen 10 werkdagen een akkoord op de meerkosten/minderkosten moet geven.

- 9.4 Opdrachtnemer heeft geen recht op verrekening van meerwerk indien Opdrachtgever niet expliciet (schriftelijk) heeft ingestemd met de voor dat meerwerk uitgebrachte offerte (inclusief de consequenties ten aanzien van de planning van het Project en de Realisatievergoeding). Het saldo van het door Opdrachtgever uitdrukkelijk verlangde meer- en/of minderwerk, zal mits het meerwerk gereed is tussen Partijen worden verrekend en op de datum van Oplevering worden betaald.
- 9.5 Opdrachtnemer is na Start bouw enkel bevoegd het Uitvoeringsgereed ontwerp inzake het Object te wijzigen indien voldaan wordt aan de volgende cumulatieve voorwaarden:
- a. zulks redelijkerwijs noodzakelijk of gebruikelijk is;
 - b. de wijziging de kwaliteit van het Object en de gebruikte materialen niet vermindert;
 - c. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard;
 - d. de wijziging niet het architectonisch aanzicht van het Object wijzigt;
 - e. voor de wijziging geen omgevingsvergunning of een wijziging van de omgevingsvergunning is vereist;
 - f. de wijziging direct, noch indirect een verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van het Object of een onderdeel daarvan met zich meebrengt;
 - g. Opdrachtgever voorafgaand aan de wijziging schriftelijk heeft ingestemd met de wijziging.
- 9.6 De Opdrachtnemer heeft nimmer aanspraak op bijbetaling ter zake van een op grond van haar uitgevoerde wijziging van het uitvoeringsgereed ontwerp.
- 9.7 Ook een wijziging die niet voldoet aan een van de hiervoor vermelde voorwaarden behoeft de voorafgaande goedkeuring van Opdrachtgever. Opdrachtgever is bevoegd aan de goedkeuring zoals hiervoor bedoeld nadere voorwaarden te stellen. Opdrachtgever dient binnen twee weken na het verzoek van Opdrachtnemer daartoe aan Opdrachtnemer mede te delen of hij de goedkeuring verleent. Indien Opdrachtgever zulks niet binnen die week mededeelt, wordt de goedkeuring geacht te zijn geweigerd.
- 9.8 Bij een door de Opdrachtgever verlangde wijziging draagt de Opdrachtnemer zorg voor de volledige doorvoering en uitvoering daarvan, daaronder begrepen directievoering en projectmanagement. De Opdrachtnemer zorgt voor het opstellen van de nodige omschrijvingen, tekeningen, aanpassingen, aanvragen en uitonderhandelen van offertes en alles wat verder nodig is voor het kunnen realiseren van de wijzigingen. De uitvoering van het meer-/minderwerk geschiedt geheel onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer en overigens geheel voor diens risico.

Artikel 10. Oplevering

- 10.1 Het Object wordt door Opdrachtnemer "Casco+" opgeleverd.

10.2 Onder een "Casco+" Oplevering wordt verstaan dat:

- a. het Object conform het Ontwerp en deze Overeenkomst is gerealiseerd;
- b. alle voor technische installaties benodigde aansluitingen van het Object, conform de Technische aansluitvoorwaarden COI, zijn gerealiseerd;
- c. sprake is van een normaal functionerend Object, geschikt voor het beoogde gebruik;
- d. het Object voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving geldend op de datum aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen van het Project;
- f. op datum van Oplevering het Object voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle ter zake geldende of benodigde vergunningen/onthefingen.

Artikel 11. Datum Oplevering, Opname, Proces Verbaal van Oplevering

- 11.1 Het Object zal door Opdrachtnemer worden opgeleverd conform de Technische aansluitvoorwaarden COI, Ontwerp, Bijlagen en deze Overeenkomst.
- 11.2 Opdrachtnemer zal Opdrachtgever minimaal 6 weken van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de beoogde datum waarop de Oplevering zal plaatsvinden.
- 11.3 Voorafgaand aan de beoogde Oplevering vindt circa 4 weken van tevoren een Opname plaats. De Opname van het werk c.q. het Object geschiedt op een schriftelijke tot de Opdrachtgever gerichte mededeling van Opdrachtnemer, waarin deze mededeelt op welke dag en tijdstip het Object naar zijn oordeel c.q. het oordeel van de door haar ingeschakelde Aannemer voltooid zal zijn. De dag en het tijdstip van Opname worden aan de Opdrachtnemer tijdig en zo mogelijk ten minste tien dagen tevoren schriftelijk medegedeeld. Van de Opname zal door Opdrachtnemer een opnameformulier worden gemaakt waarop eventuele geconstateerde gebreken worden vermeld die voor de Oplevering zullen zijn hersteld, behoudens in geval levertijden tot een langere termijn nopen.

Na Opname wordt aan Opdrachtnemer binnen drie dagen schriftelijk medegedeeld of het Object naar het oordeel van Opdrachtgever al dan niet voldoet aan de Casco+ oplevering en het Object door Opdrachtnemer aan Opdrachtgever kan worden opgeleverd. Indien het Object naar het oordeel van Opdrachtgever niet voldoet, dient Opdrachtgever dit met opgaaf van de gebreken, die de redenen voor uitstel van de Oplevering zijn, kenbaar te maken. Vervolgens zal Opdrachtnemer de Opdrachtgever minimaal 1 week van tevoren schriftelijk in kennis stellen van de datum waarop de Oplevering daadwerkelijk zal plaatsvinden.

- 11.4 Wordt op de datum van Oplevering het Object door Opdrachtgever goedgekeurd, dan vindt de Oplevering plaats. Hiervoor maakt Opdrachtnemer een Proces Verbaal van Oplevering op. Voornoemd proces verbaal wordt zonodig voorzien van de nodige aantekeningen, opmerkingen, gebreken alsmede nieuw te constateren gebreken, beschadigingen, aanvullingen en/of andere wijzigingen of voorbehouden door Opdrachtgever, behorende bij een lijst van bemerkingen op het

Proces Verbaal van Oplevering, eventueel aangevuld met foto's. Eventuele gebreken zullen onverwijld maar uiterlijk binnen 2 weken dagen worden hersteld, behoudens in geval levertijden tot een langere termijn nopen.

Als dag van Oplevering wordt aangemerkt de dag waarop Opdrachtgever het Proces Verbaal van Oplevering heeft ondertekend als voormeld.

- 11.5 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.
- 11.6. 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 c.q. Oplevering kunnen opleveren. Eventuele bij de Oplevering geconstateerde beschadigen en gebreken worden geregistreerd in een bij het Proces Verbaal van Oplevering behorende lijst van bemerkingen, eventueel aangevuld met foto's.
- 11.7 Reparaties van beschadigingen, gebreken en/of volgens beschrijvingen en de tekeningen nog te verrichten werkzaamheden, vastgesteld bij de Oplevering, moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na de Oplevering, door Opdrachtnemer zijn hersteld en/of uitgevoerd. Voornoemde termijn wordt door Partijen gezamenlijk verlengd en vastgesteld in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen.
- 11.8 Binnen 4 weken na de Oplevering, tenzij een langere periode wordt afgesproken (wegens 12.7), zal Opdrachtnemer aan Opdrachtgever alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het Object door Opdrachtgever.
- 11.9 Opdrachtnemer zal uiterlijk binnen 4 weken na de Oplevering, tenzij een langere periode wordt afgesproken (wegens 11.7), 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.

Artikel 12. Onderhoudstermijn

- 12.1 Partijen komen een onderhoudstermijn van 6 maanden voor het Object overeen, welke termijn ingaat onmiddellijk na de dag van Oplevering.
- 12.2 Gedurende de in lid 1 genoemde termijn zullen eventueel geconstateerde gebreken en tekortkomingen zo spoedig mogelijk worden hersteld voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

Opdrachtgever heeft uit hoofde van een gebrek op grond van deze bepaling de keuze om Aannemer danwel Ontwikkelaar aan te spreken.

Artikel 13. Levering van rechten

- 13.1 Op de datum van Oplevering zullen overgaan op Opdrachtgever alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Opdrachtnemer tegen derden, daaronder begrepen de Aannemer, onderaannemers, installateurs en leveranciers, ten aanzien van het Object 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 Opdrachtnemer - onder de opschortende voorwaarde dat de Oplevering heeft plaatsgevonden, aan Opdrachtgever het desbetreffende recht, die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarde aanvaardt.
- 13.2 Opdrachtgever is na de datum als hiervoor bedoeld in lid 1 bevoegd de overgang of levering van rechten mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Hoofdstuk D. Algemeen

Artikel 14. Verzekering

- 14.1 Opdrachtnemer 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 het einde van de onderhoudstermijn, op de gebruikelijke condities, met een adequate dekking per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak.
- 14.2 De Opdrachtnemer waarborgt dat door de gekozen Aannemer ter zake van het Object tot en met de Oplevering, inclusief de onderhoudstermijn, een deugdelijke "Construction all risk" verzekering wordt afgesloten.
- 14.3 Alle aan de CAR-verzekering verbonden kosten zijn voor rekening van Opdrachtnemer.

Artikel 15. Garanties en vrijwaring

- 15.1 Onverminderd het overige in deze Overeenkomst bepaalde, garandeert Opdrachtnemer aan Opdrachtgever op datum Oplevering dat:
- a. Opdrachtnemer alle verplichtingen tot Oplevering voortvloeiende uit de met derden ter zake van de realisering van het Object, gesloten overeenkomsten is nagekomen;
 - b. met betrekking tot het Object, buiten de (onderhouds)garanties om, geen overeenkomsten bestaan met derden betreffende onderhoud, management of anderszins;

- c. op het Object geen retentierechten en/of bevoorrechte vorderingen rusten;
- d. Opdrachtnemer, de Aannemer, de onderaannemer(s) en installateurs de met het Object samenhangende verplichtingen tot Oplevering over en weer zijn nagekomen, tenzij uit het Proces-Verbaal van Oplevering anders volgt en de Opdrachtgever hiermee schriftelijk akkoord is gegaan;
- 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 realisatie van het Object plaatsvindt conform de verleende onherroepelijke omgevingsvergunning(en) en andere vergunningen/ontheffingen, die door en voor rekening van Opdrachtnemer 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 Object in overeenstemming is met het ten tijde van de Oplevering vigerende omgevingsplan, alsook dat het Object voldoet aan de bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven.
- g. ter zake van het Object 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 realisatie van het Object zal conform de Technische aansluitvoorwaarden COI en 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 Goed en Deugdelijke constructie heeft/zal hebben;
- j. het Ontwerp en de daaruit voortvloeiende technische documenten geen ontwerpfouten bevat. Onder het hiervoor bedoelde begrip "ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep.
- k. de technische installaties - na inregeling door een derde partij - 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 en riool;

Indien derden hun verplichtingen uit de met Opdrachtnemer ter realisering van het Object gesloten overeenkomsten niet nakomen, zal Opdrachtnemer die verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover de Opdrachtgever nakomen.

- 15.2 Opdrachtnemer is gehouden de verplichtingen die hij uit hoofde van deze Overeenkomst jegens Opdrachtgever heeft, in gelijke mate door te leggen en te verplichten naar de Aannemer, onderaannemers, leveranciers en derden in de overeenkomsten die hij met hen sluit. Opdrachtnemer is gehouden ervoor zorg te dragen dat ten aanzien van het Object de gebruikelijke garanties overdraagbaar zijn en zullen worden verstrekt door Aannemer en/of onderaannemers en/of leveranciers aan Opdrachtgever. Indien Opdrachtnemer dit verzuimt zal Opdrachtgever Opdrachtnemer aansprakelijk houden voor eventueel geleden of te lijden schade als gevolg van het niet doorleggen van deze verplichtingen.
- 15.3 Opdrachtgever heeft de keuze de om Aannemer danwel Ontwikkelaar 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 de uitvoering van het Object.

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

- 15.4 Onverminderd het elders in deze Overeenkomst bepaalde en de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer zelf, bedingt Opdrachtnemer dat Aannemer gedurende de periode die eindigt 10 (tien) jaar na Oplevering, jegens Opdrachtgever aansprakelijk is voor gebreken aan het Object 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 Object;
 - b. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Object vanaf het moment van Oplevering;
 - c. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een oorzaak van buitenaf waartegen het Object redelijkerwijs niet bestand behoefde te zijn.

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

15.5 Opdrachtnemer 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.

16. Communicatie

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

Artikel 17. Faillissement en surséance

Ingeval:

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

is Opdrachtnemer 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 Opdrachtnemer 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 Opdrachtnemer mede te delen.

Artikel 18. Einde Overeenkomst

18.1. De Overeenkomst eindigt van rechtswege indien de Optieovereenkomst eindigt zonder dat binnen de optietermijn de daarin bedoelde erfpachtaanbieding is geaccepteerd.

18.2 De Opdrachtgever is gerechtigd Overeenkomst te ontbinden indien Opdrachtnemer niet binnen 6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht met de Start bouw is aangevangen.

18.3 Elk der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst (tussentijds) schriftelijk te beëindigen in de volgende gevallen:

- a) indien Partijen daarmee gezamenlijk instemmen;
- b) 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 Opdrachtgever geboden mogelijkheid om schriftelijk te verklaren dat de Overeenkomst volledig zullen worden nagekomen, Opdrachtgever het recht heeft de Overeenkomst per direct te beëindigen.

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 gevergd, 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;

18.4 In geval van beëindiging dan wel ontbinding (18.2) van de Overeenkomst dragen Partijen ieder hun eigen kosten en zijn zij als gevolg van deze beëindiging dan wel ontbinding (18.2) over een weer geen (schade)vergoeding verschuldigd.

18.5 Een beroep op dit artikel dient uiterlijk twee weken nadat de datum, zoals vermeld bij de betreffende voorwaarde, is verstreken, gedaan te worden bij aangetekend schrijven bij de wederpartij.

Artikel 19. Kennisgevingen, woonplaats

19.1 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 verzending ligt bij de verzender.

19.2 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.

19.3 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:

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Amsterdam

Ter attentie van: Gemeentelijk Vastgoed, t.a.v. de directeur

Adres: Weesperplein 8 (1018 XA) te Amsterdam

Telefoonnummer: 020 254 44 76

E-mail: info.gv@amsterdam.nl

Opdrachtnemer

Naam: [●]

Ter attentie van: [●]

Adres: [●]

Telefoonnummer: [●]

E-mail: [●]

Artikel 20. Diversen

20.1 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.

20.2 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.

20.3 Deze Overeenkomst treedt met betrekking tot het Object in de plaats van eventueel eerder tussen Partijen gemaakte afspraken.

20.4 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.

20.5 Het is geen der Partijen toegestaan enig recht uit deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij.

20.6 Op alle overeenkomsten tussen Opdrachtnemer 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.

20.7 De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

20.8 Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21. Geschillenregeling

21 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.

Artikel 22. Integriteitsclausule

- 22.1 Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/>. Opdrachtnemer verklaart kennis te hebben genomen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.
- 22.2 De BIO is van toepassing op alle privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente Amsterdam, dus ook op deze Overeenkomst. Door de ondertekening van de Overeenkomst verklaart Opdrachtnemer akkoord te zijn met de BIO, en in te stemmen met het uitvoeren van een mogelijke integriteitsscreening, als onderdeel van de Overeenkomst, en met de eventuele extra bewakingsmaatregelen die hieruit volgen. Tevens stemt Opdrachtnemer in met het eventueel screenen van (onder)aannemers en (toe)leveranciers en zal Opdrachtnemer medewerking verlenen aan deze screening.

Aldus overeengekomen tussen Partijen en in tweevoud ondertekend

te _____

d.d. _____

Opdrachtnemer
XXXXXXX

Opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam

N. El Mourabiti
directeur Gemeentelijk Vastgoed

LIJST VAN BIJLAGEN:

Bijlage 1 Uitgifte tekening

Bijlage 2 Technische aansluitvoorwaarden COI

CONCEPT