TERM SHEET GEMEENTE MRP SDK – OBA XL EN FIETSENSTALLING SDK BLOK

Ondergetekenden:

(1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MRP SDK B.V.**, gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te (1062 HG) Amsterdam aan het Koningin Wilhelminaplein 1 (9e etage), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72769149 (hierna te noemen "Verkoper");

(2) De publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 ET Amsterdam, Stadstimmertuin 4-6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, en als zodanig de gemeente krachtens artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam de dato *, mede ter uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad de dato * nummer * (Bijlage 1), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door *, (hierna te noemen "Koper");

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen" en afzonderlijk "Partij"

Definities gebruikt maar niet gedefinieerd in deze term sheet hebben dezelfde betekenis als de definities vermeld in de concept koopovereenkomst, hierna te noemen: **Concept Koopovereenkomst**, die aan deze term sheet is gehecht (Bijlage 2);

Nemen in aanmerking:

- Op 3 oktober 2016 is Koper met Verkoper een Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok aangegaan waarin de kaders voor ontwikkeling van het project SDK zijn vastgelegd (het "**Project**");

- Op 13 december 2018 zijn OBA, MRP Development B.V. en Koper een intentieovereenkomst aangegaan ten aanzien van de ontwikkeling van de OBA XL in het Project, welke door Koper zal worden verworven ten behoeve van verhuur aan (onder meer) OBA;

- In aanvulling op de Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok hebben Koper en MRP Development B.V. op 10 juli 2019 nadere afspraken gemaakt ten aanzien van het Project;

- Op 23 oktober 2019 hebben OBA, MRP Development B.V. en Koper in een Afsprakenbrief nadere afspraken gemaakt over de verwerving door Koper van de OBA XL en de verhuur daarvan aan OBA;

- Vervolgens heeft MRP Development B.V. op 11 december 2019 haar positie onder de Bouwenvelopovereenkomst en de voormelde nadere afspraken overgedragen aan Verkoper;

- Daarna hebben Verkoper en Koper in de "Afsprakenbrief II SDK blok" op 21 december 2020 nadere afspraken gemaakt ten aanzien van het Project, waaronder (in bijlage 2 van die brief) de realisatie en verwerving van de OBA XL en Fietsenstalling in het Project.

- Vervolgens zijn Verkoper en Koper op of omstreeks heden een allonge op de Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok aangegaan, waarvan een finaal concept aan deze term sheet is gehecht (Bijlage 3);

- Voor de te realiseren gebouwdelen gelden de 'Afspraken realisatie casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey openbare fietsenstalling in SDK-blok/MIX' (Bijlage 4);

- Koper zal de Grond voor rekening en risico van Verkoper (onder)splitsen in appartementsrechten en deze appartementsrechten onder de Erfpachtvoorwaarden in erfpacht uitgeven aan Verkoper, waarvan Koper één in erfpacht uitgegeven appartementsrecht ten aanzien van de OBA XL en één in erfpacht uitgegeven appartementsrecht ten aanzien van de Fietsenstalling wenst te kopen, welke Verkoper zal ontwikkelen conform het Programma van Eisen, het VO, het DO en het TO en respectievelijk casco en Turnkey zal opleveren aan Koper;

- Partijen op hoofdlijnen overeenstemming hebben bereikt inzake de voorgenomen verkoop en overdracht van het Verkochte;

- Partijen de hoofdlijnen hiervan wensen vast te leggen in deze term sheet in samenhang met de Concept Koopovereenkomst.

zijn overeengekomen als volgt:

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, het Verkochte, onder de voorwaarden als hierna beschreven.

2. De koopprijs van het Verkochte 5.1,2,B 5.1,2,B euro (€ 5.1,2,b) (uitgaande van 3.600 m2 vvo) exclusief door Koper verschuldigde omzetbelasting. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de Concept Koopovereenkomst, welke voor Partijen het uitgangspunt voor de uitwerking van deze termsheet in de koopovereenkomst zal zijn. Bij levering van meer of minder m2 vvo worden deze verrekend met de koopsom tegen een tarief van 5.1,2,B euro (€ 5.1,2,b) per m2 vvo.

3. Koper zal de Koopprijs voldoen volgens een nog op te stellen termijnenschema; de eerste termijn dient te worden betaald direct na de start sloop na de uitgifte in erfpacht van de kavel door de gemeente aan Verkoper. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.

4. Verkoper zal het Verkochte ontwikkelen en realiseren op basis van en met inachtneming van de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Bouwenvelopovereenkomst SDK-blok (en allonges) en in het Programma van Eisen Fietsenstalling, op basis waarvan zal worden toegewerkt naar achtereenvolgens een VO, een DO en TO, met dien verstande dat het laatste goedgekeurde document steeds zal gelden als referentiepunt. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.

5. Verkoper zal de OBA XL in casco staat opleveren en de Fietsenstalling Turnkey; het inbouwpakket van de OBA XL komt voor rekening en risico van de Koper. In de koopovereenkomst zal een artikel worden opgenomen ten behoeve van afstemming van het inbouwpakket, voor zover dat gevolgen heeft voor casco oplevering van de OBA XL.

6. De opname en oplevering zal plaatsvinden op uiterlijk 1 januari 2025 conform het bepaalde in paragraaf 9, leden 1 tot en met 4 en 8 en 9 en paragraaf 10, leden 1 en 2

van de U.A.V. De U.A.V. zien op de relatie tussen een opdrachtgever en aannemer. In casu worden deze bepalingen dan ook uitsluitend gehanteerd om tussen Partijen het proces van oplevering te beschrijven. Dit proces laat onverlet de (overige) garanties en verklaringen van Verkoper aan Koper uit hoofde van de koopovereenkomst.

7. De onderhoudsperiode voor de bouwkundige onderdelen van het Verkochte bedraagt zes (6) maanden. De onderhoudsperiode voor de installatietechnische onderdelen van de Fietsenstalling, voor zover aanwezig, bedraagt minimaal twaalf (12) maanden, een en ander zoals nader zal worden uitgewerkt in de koopovereenkomst.

8. Verkoper zal marktconforme garanties geven voor het Verkochte, zulks met inachtneming van de Opleveringsstaat van het Verkochte, welke garanties zullen worden uitgewerkt in de koopovereenkomst.

9. Verkoper en Koper zijn voornemens om naast de koopovereenkomst, tezamen met de aannemer, een driepartijenovereenkomst inzake de realisatie aan te gaan. Daarin zal met name een regeling worden opgenomen die onder meer inhoudt dat Koper bepaalde garanties uit hoofde van de koopovereenkomst rechtstreeks bij de aannemer kan inroepen, hetgeen overigens onverlet laat dat Koper die rechten jegens Verkoper kan blijven inroepen.

~~9.~~10. 10. In afwijking van de hiervoor omschreven transactiestructuur wordt door Partijen onderzocht of het mogelijk alsook fiscaal gezien gunstig is om het eindresultaat te bereiken zonder de grond ten aanzien van het Verkochte eerst te leveren aan Verkoper en daarna (na realisering van de opstallen) weer aan Koper. In dat geval wordt de koopprijs (exclusief BTW) zoals hiervoor vermeld verminderd met grondprijs van het Verkochte (prijspeil 1 januari 2021), bestaande uit (a) 5.1,2,B euro (€ 5.1,2,e) per m2 BVO, voor zover het betreft de OBA XL; en (b) 5.1,2,B euro (€ 5.1,2,b) per m2 BVO, voor zover het betreft de Fietsenstalling. Indien voor deze afwijkende structuur wordt gekozen door beide Partijen zal, in verband met de aanbestedingsregels, Verkoper de betreffende aannemingsovereenkomst aangaan met de betreffende bouwer en zal Koper met Verkoper een separate koopovereenkomst aangaan om de opstallen van Verkoper af te nemen in de Opleveringsstaat, zoals nader toegelicht in deze term sheet en gebaseerd op de huidige concept koopovereenkomst.

~~10.~~11. Deze term sheet wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring van Koper en goedkeuring van de directie van Verkoper. Daarnaast wordt deze term sheet aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk op 1 november 2021 overeenstemming is bereikt over de inhoud van de koopovereenkomst, welke overeenstemming uitsluitend kan blijken uit een door beide Partijen rechtsgeldig ondertekende versie van de koopovereenkomst.

~~11.~~12. Op deze term sheet is Nederlands recht van toepassing.

Aldus getekend in tweevoud op [ ] 2021.

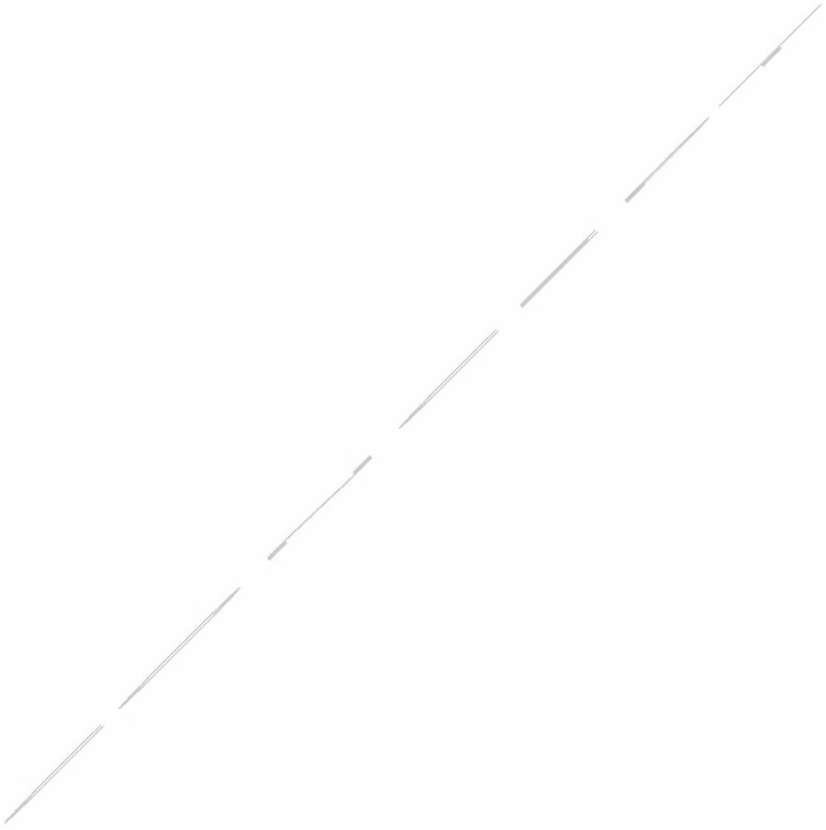
Gemeente Amsterdam

Door:
Functie:

MRP SDK B.V.

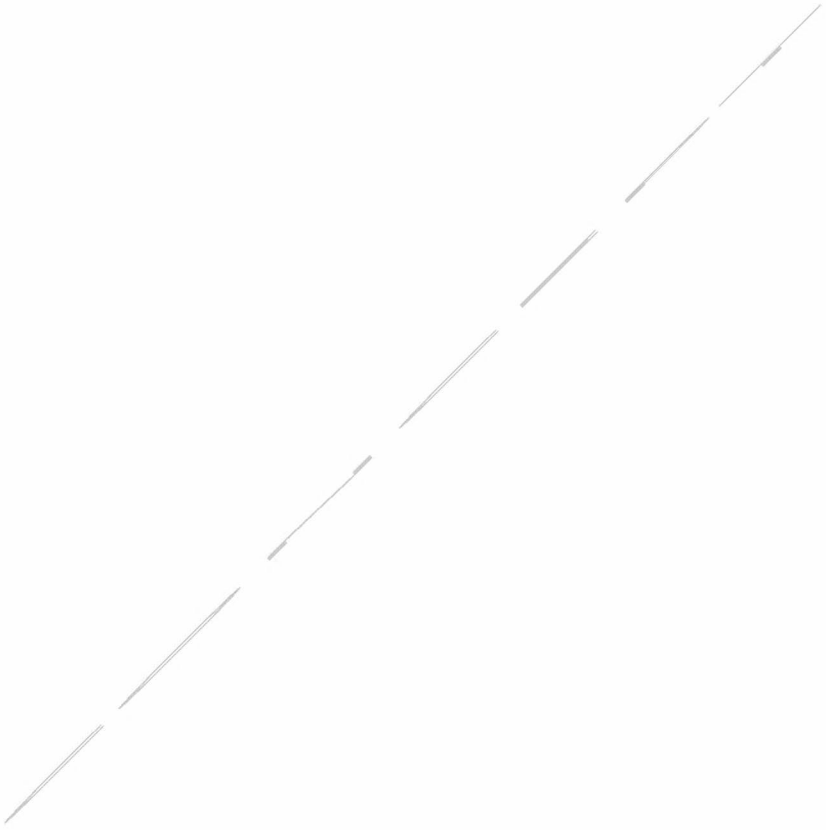
Door: 5.1.2,e 5.1.2,e
Functie: 5.1.2,e

Bijlage 1 – Besluit



Bijlage 2 – Concept Koopovereenkomst

Bijlage 3 - allonge op de Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok



Bijlage 4 - Afspraken realisatie casco OBA/Verhalenhuis en Turnkey openbare fietsenstalling in SDK-blok/MIX