Gemeente Amsterdam

**CONCEPT ONDER UITDRUKKELIJK VOORBEHOUD VAN BESTUURLIJKE GOEDKEURING GEMEENTE AMSTERDAM**

# KOOPOVEREENKOMST VAN APPARTEMENTSRECHT(EN) OP ERFPACHT

* * 2021

tussen

**MRP SDK B.V.**

als Verkoper

en

**GEMEENTE AMSTERDAM**

als Koper

inzake een OBA XL en fietsenstalling in

## SDK-Blok, Centrum Nieuw-West

Concept van 21 september 2021 - aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend tot na volledige ondertekening door beide partijen.

**INHOUDSOPGAVE**


1. Definities ....4
2. Verkoop en koop ....8
3. Levering Verkochte ....9
4. Koopprijs, overdrachtbelasting/omzetbelasting, verrekening ....11
5. Betaling van de koopprijs ....13
6. uitwerking Verkochte ....14
7. Meer- en minderwerk ....15
8. Start Bouw , Voortgangsoverleg en planning ....16
9. OPLEVERINGSSTAAT ....17
10. Oplevering ....21
11. Onderhoudsperiode ....24
12. Garanties en vrijwaringen ....24
13. Aansprakelijkheid ....30
14. Risico ....30
15. Verzekeringen ....31
16. Overdracht van rechten / verpanding ....31
17. Kosten, lasten, belastingen, opbrengsten ....32
18. Wet Ketenaansprakelijkheid en andere regelgeving ....33
19. Intellectuele Eigendom ....33
20. Tekortkoming ....34
21. Ontbinding ....34
22. Geschillenregeling ....35
23. Kennisgevingen, Woonplaatskeuze ....36
24. geheimhouding ....36
25. Slotbepalingen ....37
26. Bijlagen ....38

DE ONDERGETEKENDEN:

(A) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **MRP SDK B.V.**, kantoorhoudende te 1062 HG Amsterdam, Koningin Wilhelminaplein 19e etage, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 72769149, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door MRP Development B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door MRP Development Invest B.V., op haar beur rechtsgeldig vertegenwoordigd door Meijer Realty Partners B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door B.W.A. Meijer Holding B.V., op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de 5.1.2,e 5.1.2,e hierna te noemen: "**Verkoper**";

EN

(B) 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**";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a) Op 3 oktober 2016 is Koper met MRP Development B.V. een Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok aangegaan waarin de kaders voor ontwikkeling van het Project zijn vastgelegd;

b) 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 OBA;

c) 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;

d) 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;

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

f) 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;

g) Vervolgens zijn Verkoper en Koper op [ ] 2021 een allonge op de Bouwenvelopovereenkomst SDK Blok aangegaan;

h) de Koper heeft een Programma van Eisen OBA XL opgesteld waaraan de OBA XL dient te voldoen. Koper heeft een Programma van Eisen Fietsenstalling opgesteld waaraan de Fietsenstalling dient te voldoen;

i) De Gemeente zal de Grond voor rekening van Verkoper splitsen in Appartementsrechten;

j) De Gemeente zal de Appartementsrechten onder de Erfpachtvoorwaarden in erfpacht uitgeven aan Verkoper, waarvan Koper één appartementsrecht ten aanzien van de OBA XL en één appartementsrecht ten aanzien van de Fietsenstalling conform het bepaalde in deze Overeenkomst wenst te kopen;

k) Verkoper zal het Verkochte ontwikkelen conform het Programma van Eisen, het VO, het DO en het TO en het Verkochte in de Opleveringsstaat opleveren aan Koper;

l) Partijen realiseren zich dat deze Overeenkomst onlosmakelijk is verbonden en voorwaardelijk is aan de uitgifte van de Appartementsrechten aan Verkoper. Daarnaast zijn de overdracht van de OBA XL en de overdracht van de Fietsenstalling ook onlosmakelijk met elkaar verbonden;

m) Partijen overeenstemming hebben bereikt inzake de voorgenomen overdracht van het Verkochte onder de voorwaarden en bedingen zoals vastgelegd in de onderhavige Overeenkomst;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

**1. DEFINITIES**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

| | |
|---|---|
| **Aannemer:** | *; |
| **Akte van Levering:** | de voor de overdracht van het Verkochte aan Koper vereiste notariële akte, welke zal worden opgesteld door de Notaris, nadat de Akte van Splitsing gereed is; |
| **Akte van Splitsing:** | de akte(n) van (onder)splitsing van het Project, zoals genoemd in artikel 3.7 van de Overeenkomst, waarvan de concepten zullen worden opgesteld door een door Verkoper aan te wijzen notaris; |
| **Algemene Erfpachtvoorwaarden:** | * van de Gemeente Amsterdam; |
| **Appartementsrecht(en):** | de appartementsrechten met betrekking tot het Project, die zullen ontstaan door inschrijving van een afschrift van de Akte van Splitsing, waarbij de Grond wordt gesplitst in appartementsrechten |

**Commented [5.1.2.e | Hn1]:** Afhankelijk van te kiezen structuur wellicht niet relevant

| | |
|---|---|
| | en welke Appartementsrechten vervolgens in erfpacht worden uitgegeven door Koper aan Verkoper onder de Erfpachtvoorwaarden; |
| **Bijlage:** | een aan deze Overeenkomst gehecht stuk, welk stuk geacht wordt deel uit te maken van deze Overeenkomst; |
| **Bijzondere Erfpachtvoorwaarden:** | de voorwaarden waaronder het Erfpachtrecht wordt uitgegeven zoals uiteengezet in **Bijlage 2**; |
| **CAR-verzekering:** | de *Construction all risk*- verzekering zoals bedoeld in artikel 15.1 van de Overeenkomst; |
| **Casco** | de toestand van de OBA XL zoals omschreven in artikel 9.3 van de Overeenkomst; |
| **Contractdatum:** | de datum waarop de Overeenkomst is aangegaan; |
| **Deskundige:** | de technisch deskundige aangesteld of aan te stellen door Koper; |
| **DO:** | definitief ontwerp van het Verkochte; |
| **DO OBA XL:** | de eisen en voorwaarden welke zijn vastgelegd in de stukken voor de realisatie van de OBA XL waarvan een overzicht is aangehecht als **Bijlage 5** inclusief eventuele wijzigingen op grond van de Overeenkomst, geaccordeerd door Koper en waarvan de uitvoering als voorwaarde voor de verwerving van de OBA XL geldt; |
| **Erfpachtrecht:** | het recht/de rechten van erfpacht- met betrekking tot de Appartementsrechten, die (in haar rol als publiekrechtelijk orgaan) worden uitgegeven door Koper aan Verkoper onder de Erfpachtvoorwaarden; |
| **Erfpachtvoorwaarden:** | de Algemene Erfpachtvoorwaarden en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden; |
| **Fietsenstalling:** | het in erfpacht uitgegeven Appartementsrecht, na realisatie bestaande uit een ondergrondse fietsenstalling voor circa 450 fietsparkeerplaatsen en een commerciële ruimte, dat zal worden ontwikkeld conform de uitgangspunten van het Programma van Eisen Fietsenstalling en het verder in deze Overeenkomst bepaalde; |
| **Grond:** | het perceel grond met de daarop gelegen gebouw met bestrating en verdere toe- en aanbehoren, bestaande uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend **gemeente Sloten (Noord-Holland) sectie E nummer 9546**, zoals aangegeven op de Tekening; |

**Commented [ 5.1.2,e | Hn2]:** Afhankelijk van te kiezen structuur wellicht niet relevant. Dit geldt ook voor de andere verwijzingen naar erfpacht.

**Commented [ 5.1.2,e | Hn3]:** Er vanuit gaan de dat DO OBA XL getoetst is voor ondertekenen term sheet, anders definitie programma van eisen

**Commented [ 5.1.2,e ]:** Afhankelijk van uiteindelijke structuur

| | |
|---|---|
| **Huurder:** | huurder(s) van (delen van) het Verkochte; |
| **Kavelpaspoort** | het kavelpaspoort met betrekking tot de Grond; |
| **Koopprijs:** | de koopprijs als bedoeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst; |
| **Koper:** | Gemeente Amsterdam, voornoemd; |
| **Kwaliteitsrekening:** | de bijzondere rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het Notarisambt; |
| **Levering:** | de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper door het passeren van de Akte van Levering ten overstaan van de Notaris; |
| **Leveringsdatum:** | de datum zoals beschreven in artikel 0 van de Overeenkomst; |
| **NEN Meetstaat:** | de door een onafhankelijk gecertificeerd bureau conform NEN 2580, op te stellen meetstaat met betrekking tot het aantal gerealiseerde vierkante meter BVO, VVO in het Verkochte; |
| **Notaris**: | de door de Verkoper aan te wijzen notaris; |
| **OBA XL:** | een in erfpacht uitgegeven Appartementsrecht, na realisatie bestaande uit een bibliotheek met aanvullende voorzieningen van 3.580 m2 v.v.o. gelegen op de begane grond, tussenverdieping en eerste verdieping, dat zal worden ontwikkeld conform het Programma van Eisen OBA XL en het verder in deze Overeenkomst bepaald; |
| **Omgevingsvergunning:** | de voor de realisatie en het gebruik van het Verkochte benodigde omgevingsvergunning(en); |
| **Onderhoudstermijn:** | de onderhoudstermijn met betrekking tot het Verkochte, zoals nader gespecificeerd in artikel 11.1 van de Overeenkomst; |
| **Oplevering:** | de opneming, goedkeuring en oplevering van (een gedeelte) het Verkochte door Verkoper aan Koper overeenkomstig 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.; |
| **Opleveringsbescheiden:** | de bescheiden als bedoeld in artikel 10.14 van de Overeenkomst; |
| **Opleveringsdatum:** | de datum waarop de Oplevering van het Verkochte in de Opleverstaat door Verkoper aan Koper plaatsvindt; |

**Commented [5.1.2.e | Hn5]:** Afhankelijk van uiteindelijke structuur

| | |
|---|---|
| **Opleveringsgebreken:** | de bij Oplevering geconstateerde gebreken aan het Verkochte, zoals nader te specificeren in de processen-verbaal van oplevering; |
| **Opleveringsstaat:** | Casco staat met betrekking tot de OBA XL en/of Turnkey staat met betrekking tot de Fietsenstalling (al naar gelang de context); |
| **Opneming:** | de opneming van het Verkochte ten behoeve van de Oplevering; |
| **Overeenkomst:** | de onderhavige koopovereenkomst; |
| **Overmacht:** | feiten en/of omstandigheden die krachtens het bepaalde in artikel 6:75 BW niet kunnen worden toegerekend aan Verkoper. Partijen komen overeen dat stakingen, arbeidsrechtelijke conflicten, ziekte (met uitzondering van pandemieën waarvan de vertraging niet te voorzien was), transportproblemen, tekort of niet beschikbaarheid van/aan materiaal of personeel, wanprestatie van aannemer(s), onderaannemer(s) of architect(en), faillissement of surseance van betaling van aannemer(s), onderaannemer(s), leverancier(s) of architect(en) in ieder geval niet als overmacht kunnen worden beschouwd. Voornoemde opsomming is indicatief, niet limitatief; |
| **Partij:** | Verkoper of Koper afzonderlijk (al naar gelang de context); |
| **Partijen:** | Verkoper en Koper; |
| **Planning:** | de bindende planning voor de realisatie van het Verkochte, aangehecht als **Bijlage 3**; |
| **Programma van Eisen:** | Programma van Eisen Fietsenstalling en/of DO OBA XL (al naar gelang de context); |
| **Programma van Eisen Fietsenstalling:** | de eisen en voorwaarden welke zijn vastgelegd in de stukken voor de realisatie van de Fietsenstalling waarvan een overzicht is aangehecht als **Bijlage 4** inclusief eventuele wijzigingen op grond van artikel 6 van de Overeenkomst, geaccordeerd door Koper en waarvan de uitvoering als voorwaarde voor de verwerving van de Fietsenstalling geldt; |
| **Project:** | het totaal van de door Verkoper in/op/boven de Grond te realiseren bebouwingen en inrichtingen met een gemengd programma, zoals nader omschreven in het Kavelpaspoort, waaronder het Verkochte, en alle daarbij behorende (infrastructurele) werken gelegen nabij Osdorpplein in Amsterdam, welke bebouwing en overige (infrastructurele) werken door Verkoper zullen worden gerealiseerd; |

**Commented [** 5.1.2.e | 5.1.2.e **]:** Afhankelijk van status of hier wellicht naar een DO moet worden verwezen ten tijde van ondertekenen koop

| | |
|---|---|
| **Restpuntendepot:** | Het restpuntendepot zoals omschreven in artikel 10.10 van de Overeenkomst; |
| **Start Bouw:** | het moment waarop de Aannemer is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van het Verkochte; |
| **Tekening:** | de tekening waarop de Grond is aangegeven en die als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gehecht; |
| **Term sheet:** | de termsheet tussen Verkoper en Koper betreffende het Verkochte gedateerd [**datum*] 2021; |
| **TO:** | technisch ontwerp van het Verkochte |
| **Turnkey:** | de toestand van de Fietsenstalling zoals omschreven in artikel 9.1 van de Overeenkomst; |
| **UAV:** | de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) die alleen op deze Overeenkomst van toepassing zijn voor zover daar in de betreffende artikelen uitdrukkelijk naar wordt verwezen; |
| **Uitgangspunten:** | de uitgangspunten zoals vastgelegd in de Afspraken als gedefinieerd in de Term sheet; |
| **Verkochte:** | de OBA XL en/of de Fietsenstalling (al naar gelang de context); |
| **Verkoper:** | MRP SDK B.V., voornoemd; |
| **VVE:** | de vereniging(en) van eigenaars als bedoeld in artikel 5:124 en verder van het Burgerlijk Wetboek, welke wordt opgericht als gevolg van het verlijden van de Akte(n) van Splitsing; |
| **Werkdag:** | iedere dag die niet een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag als bedoeld in de Algemene termijnenwet is en waarop de banken in Nederland geopend zijn. |

## 2. VERKOOP EN KOOP

2.1 Verkoper verkoopt hierbij aan Koper gelijk Koper koopt van Verkoper het Verkochte in Opleveringsstaat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Overeenkomst.

2.2 Verkoper verbindt zich jegens Koper het Verkochte overeenkomstig het door Koper aan te leveren Programma van Eisen en de daarop nader overeen te komen wijzigingen, alsmede met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, op te leveren op de Opleveringsdatum.

## 3. LEVERING VERKOCHTE

3.1 Het verlijden van de Akte van Levering geschiedt door de Notaris binnen •drie (3) Werkdagen nadat:

- de Akte van Splitsing is gepasseerd en ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- Appartementsrechten in erfpacht zijn uitgegeven aan Verkoper; en
- met de sloop van het op de Grond gelegen gebouw en bestrating is gestart.

**Commented [** 5.1.2.e | 5.1.2.e **]:** Of er een erfpachtrecht wordt geleverd, of wellicht helemaal geen juridisch recht geleverd hoeft te worden, en in welke staat de recht op dat moment is, is volledig afhankelijk van de nog te kiezen structuur (met inachtneming van de fiscaliteit).
Daarnaast is dit afhankelijk van de overeen te komen termijnen.
Wanneer tot de route is besloten kan dit artikel ook nader ingevuld worden. De inhoud van dit artikel (en de daarmee samenhangende artikelen) is dus nog niet tussen partijen overeengekomen.

3.2 De levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper geschiedt onder de voorwaarden als opgenomen in deze Overeenkomst en in de Akte van Levering.

3.3 Verkoper is verplicht aan Koper Verkochte te (doen) leveren die:

(a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;

(b) niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan en voor wat betreft de roerende zaken die bestemd zijn het Verkochte duurzaam te dienen als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, vrij van pandrechten en beslagen;

(c) niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden en/of andere bijzondere lasten, beperkingen en/of kettingbedingen anders dan welke zullen blijken uit de nog op te stellen Akte van Levering waarover Partijen nader overeenstemming dienen te bereiken;

(d) vrij van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

3.4 Verkoper staat ervoor in dat ter zake van het Verkochte voor zijn rekening al zodanige zakelijke rechten (heersende erfdienstbaarheden) zijn/ worden gevestigd als nodig voor de instandhouding en het goed functioneren van het Verkochte respectievelijk voor het hebben/houden van eventuele overbouwing /overluifeling en andere uitsteeksels boven andermans erf (eventuele rechten van inbalking, inankering, oplegging overbouwing, rechten die eventueel noodzakelijk zijn om het Verkochte vanaf een belendend perceel te kunnen bereiken voor werkzaamheden aan het Verkochte etc).

3.5 Koper zal – in haar rol als koper van het Verkochte - in de Akte van Levering of een afzonderlijke akte zijn medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, opstalrechten en/of andere beperkte rechten ten behoeve dan wel ten laste van het Verkochte, indien en voor zover het vestigen van die rechten geen nadelige gevolgen voor het Verkochte met zich meebrengt cq afbreuk doet aan de afspraken van Verkoper met Koper opgenomen in deze overeenkomst. Vice versa werkt Verkoper mee aan en draagt zorg voor het vestigen van (zakelijke) rechten (bijvoorbeeld opstalrechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, of als onderdeel van de bepalingen in de splitsingsakte(n), etcetera) ten behoeve van installaties die Koper voor het Verkochte nodig heeft.

3.6 Eventueel te wijzigen of te vestigen privaatrechtelijke dan wel publiekrechtelijk lusten en lasten c.q. rechten en verplichtingen ten aanzien van het Verkochte na de Contractdatum zullen in overleg tussen Partijen worden gewijzigd c.q. gevestigd. Voor die wijziging c.q. is geen nadere toestemming vereist indien en voor zover dit geen nadelige gevolgen voor het Verkochte met zich meebrengt cq afbreuk doet aan de afspraken van Verkoper met Koper opgenomen in deze overeenkomst.

**Splitsing in appartementsrechten**

3.7 Koper zal, voor rekening en risico van Verkoper, en in samenspraak met Verkoper zorg (laten) dragen voor de splitsing in appartementsrechten van, onder andere het Verkochte, een en ander met inachtneming van de betreffende rol die Koper daarbij heeft.

3.8 Het uitgangspunt is dat ten aanzien van het Verkochte één afzonderlijk Appartementsrecht voor de OBA XL en één afzonderlijk Appartementsrecht voor de Fietsenstalling zal ontstaan.

**Commented [** 5.1.2.e | 5.1.2.e **]:** Koper wenst nu vast te stellen welk recht zij zal verkrijging (behouden).

3.9 De Akte van Splitsing (en splitsingstekening) behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper. Verkoper zal het concept van de Akte van Splitsing (en alle in dat verband relevante documentatie, waaronder de splitsingstekening) daartoe tijdig ter beoordeling aan Koper ter beschikking stellen. Koper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De toestemming van Koper voor de Akte van Splitsing laat onverlet de verklaringen en garanties van Verkoper in deze Overeenkomst. De kosten van de splitsing in appartementsrechten zijn voor rekening van Verkoper.

**Volmacht**

3.10 Koper zal – in haar rol als koper van het Verkochte - in de Akte van Levering een onherroepelijk volmacht aan Verkoper verlenen, zulks voor eventuele wijzigingen van de Akte van Splitsing, van de splitsingstekeningen, van met betrekking tot gevestigde erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, en/of kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen en/of van de onderhavige leveringsakte, een en ander voor zover het vorenstaande geen nadelige gevolgen voor het Verkochte met zich meebrengt cq afbreuk doet aan de afspraken van Verkoper met Koper opgenomen in deze overeenkomst.

3.11 Onder de volmacht is - doch niet uitsluitend - mede begrepen het in die zin kunnen wijzigen van de splitsing in (onder)appartementsrechten en de bijbehorende splitsingstekening(en), een en ander in de ruimste zin des woords, voor zover het vestigen van die rechten geen nadelige gevolgen voor het Verkochte met zich meebrengt cq afbreuk doet aan de afspraken van Verkoper met Koper opgenomen in deze overeenkomst.

3.12 Verkoper zal eerst van bedoelde volmacht gebruik maken na schriftelijke kennisgeving (waaronder begrepen per e-mail) met een aanzegtermijn van twee (2) weken, van het voornemen daartoe aan Koper (kennisgeving e-mail is daaronder mede begrepen) en enkel indien de wijziging redelijkerwijs nodig is wegens door Verkoper geconstateerde onjuistheden en/of indien de wijziging naar het oordeel van Verkoper wenselijk casu quo nodig is in het kader van de juridische en bouwkundige vormgeving en indeling van het onderhavige project en de wijziging niet onredelijk bezwarend is voor Koper, met inachtneming van het hiervoor bepaalde in dit artikel.

3.13 Bij enige overgang onder bijzondere titel van het Verkochte is Koper jegens Verkoper gehouden zijn rechtsverkrijgende(n) een gelijke onherroepelijke volmacht te laten verlenen aan Verkoper.

3.14 Bovenstaande is overeengekomen als kettingbeding ten laste van Koper en ten behoeve van Verkoper, mitsdien onder de verplichting van Koper om bij enige overgang onder bijzondere titel die verplichtingen aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en die verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, zulks op straffe een boete ter hoogte van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), vermeerderd met eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt.

3.15 De volmacht en het verdere in dit artikel bepaalde komt te vervallen op 31 december 2028, zulks zonder dat daar een nadere (rechts)handeling voor vereist is.

**Erfpachtrecht**

3.16 Blijkens de akte van uitgifte erfpacht zullen op het Erfpachtrecht de Erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn. De canon van het Erfpachtrecht ten aanzien van het Verkochte zal voor de eerste periode van 50 jaar volledig door Verkoper worden afgekocht, welke afkoop reeds in de Koopprijs voor het Verkochte is begrepen.

**Commented [5.1.2.e | 5.1.2.e]:** Dit artikel behoeft aanpassing als ten aanzien van het Verkochte geen Erfpachtrecht wordt uitgegeven cq Koper appartementsrechten behoudt.

**VVE**

3.17 Koper wordt van rechtswege lid van de VVE. Ter zake van het/de op de appartementsrecht(en) van toepassing zijnde reglement(en) van splitsing wordt verwezen naar de verstrekte Akte van Splitsing, die de voorafgaande toestemming van Koper behoeft. Koper is verplicht tot naleving van de bepalingen van het/de toepasselijke reglement(en) van splitsing, inclusief de daarin opgenomen bepalingen omtrent de vereniging(en) van eigenaars, de eventuele huishoudelijk reglementen en de overige relevante bepalingen als vermeld in de genoemde akte van splitsing.

**Commented [5.1.2.e | Hn10]:** Wat betreft meedoen met (kosten van) binnentuin, die mogelijk in de gemeenschap zullen vallen: 5.1.2.e checkt bij 5.1.2.e a) hoe zal het gebruik zijn door de OBA; b) wat zijn de kosten. Koper moet hier nog een afweging in maken.

## 4. KOOPPRIJS, OVERDRACHTBELASTING/OMZETBELASTING, VERREKENING

4.1 De Koopprijs van het Verkochte bedraagt 5.1,2,B 5.1,2,B euro (€ 5.1,2,e ) (uitgaande van 3.580 m2 vvo) exclusief door Koper verschuldigde omzetbelasting. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd. Verkoper zorgt tijdig voor uitreiking van een btw-factuur die voldoet aan de voorwaarden van artikel 35a van de Wet op de omzetbelasting 1968.

4.2 Verkoper garandeert dat het Verkochte op de Leveringsdatum kan worden aangemerkt als bouwterrein casu quo als nieuw vervaardigd gebouw vóór eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11, lid 6, resp. artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968 (in combinatie met artikel 11, lid 5, sub b van de Wet op de omzetbelasting 1968), zodat de (op)levering op grond van het bepaalde in artikel 11, lid 1, sub a, ten eerste van de Wet op de omzetbelasting van rechtswege is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting.

**Commented [** 5.1,2,e | 5.1,2,e **]:** Dit is afhankelijk van uiteindelijke juridische/fiscale structuur. Zie eerder. Dit geldt ook voor de navolgende leden in dit artikel.

4.3 Koper zal een beroep doen op de vrijstelling overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, lid 1, sub a of 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 Verkoper.

4.4 De Koopprijs voor het Verkochte omvat naast de grondwaarde in het kader van de uitgifte in erfpacht en de aanneemsom voor de realisatie van het Verkochte tevens alle gerelateerde kosten, waaronder (derhalve niet limitatief) de notariële kosten, splitsingskosten, de vergoeding van kosten en honoraria van door Verkoper ingeschakelde adviseurs (met uitzondering van de door de Koper ingeschakelde adviseurs) en de premies voor de in deze Overeenkomst vermelde verzekeringen.

4.5 De omzetbelasting, waarmee de Koopprijs dient te worden vermeerderd, wordt berekend conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968, thans zijnde een percentage van 21%.

4.6 De Koopprijs is een vaste prijs (per m2 vvo) tenzij er sprake is van wijzigingen in het aantal vvo ten opzichte van het DO (met inachtneming van de navolgende verrekensystematiek) 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 TO opgenomen stel- en verrekenposten kunnen nimmer leiden tot verhoging van de Koopprijs van het Verkochte, behoudens voor zover uitdrukkelijk voorzien in deze Overeenkomst.

4.7 Partijen zijn de voormelde totale Koopprijs overeengekomen voor de OBA XL en de Fietsenstalling, die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Een gedeelte van de Koopprijs, groot vijf honderd duizend euro (€ 5.1,2,b ) exclusief omzetbelasting, wordt uitsluitend door Koper als kostprijs aan de Fietsenstalling gealloceerd.

4.8 Koper en Verkoper zijn de koopprijs voor het Verkochte overeengekomen op basis van een bepaald aantal vierkante meters vvo. Koper wenst niet achteraf met een hogere koopprijs geconfronteerd te worden, omdat er meer meters vvo blijken te zijn gerealiseerd. Een hoger aantal m2 vvo zal derhalve niet worden verrekend. Een lager aantal m2 vvo zal bij de eerste 5 m2 vvo ook niet worden verrekend. Indien er minder meters worden gerealiseerd, dan zal de koopprijs op basis van de uiteindelijke gerealiseerde vierkante meters vvo worden berekend (daarbij worden dan dus ook de eerste 5 m2 vvo verrekend). Het feitelijk aantal gerealiseerde vierkante meters vvo zal blijken uit de NEN meetstaat als bedoeld in artikel 10.14(e), die na realisering wordt opgesteld.

## 5. BETALING VAN DE KOOPPRIJS

5.1 De betaling van de Koopprijs vindt plaats in termijnen, zoals hierna in artikel 5.2 en 5.3 vermeld.

**Commented [5.1,2,e | 5.1,2,e]:** Termijnen nader overeen te komen. Verkoper zou met voorstel komen.

5.2 De grondtermijn van de Koopprijs, inclusief de ontwikkelkosten en de afkoopsom van de canon als hiervoor onder artikel 3.16 bedoeld, en de op de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering reeds door Verkoper aan de aannemer of derden betaalde termijnen c.q. facturen, worden in zijn geheel voldaan op de Transportdatum via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

**Commented [5.1,2,e | 5.1,2,e]:** Volledig afhankelijk van te kiezen structuur. Bijvoorbeeld mogelijk geen afkoop erfpacht of grondtermijn.

5.3 De resterende (termijnen van de) Koopprijs, zijnde de vervolgtermijnen, worden betaald naarmate de bouw vordert. Verkoper zal hiervoor maandelijks facturen toesturen aan Koper, die deze facturen binnen één (1) maand zal voldoen aan Verkoper.

5.4 Verkoper zal bij het versturen van de facturen de onderliggende facturen van de aannemer of derden meesturen. Het door de aannemer gefactureerde bedrag dient in overeenstemming te zijn met de stand van de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Verkochte.

5.5 De laatste termijn dient door Koper voorafgaand aan Oplevering aan Verkoper te worden voldaan, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.10.

5.6 De Notaris is verplicht uit de Koopprijs aan de eventuele hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hen moet voldoen om zijn in de Overeenkomst omschreven verplichting na te kunnen komen. Indien de Koopprijs niet toereikend is om bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende te betalen.

5.7 De Notaris is verplicht aan Verkoper te betalen: de Koopprijs na aftrek van hetgeen aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) verschuldigd is en de overige ten laste van Verkoper komende kosten/schulden die uit de verkoopopbrengst moeten worden betaald. Bedoelde betaling aan Verkoper zal plaatsvinden zodra de Notaris uit onderzoek in de openbare registers voor registergoederen is gebleken, dat de overdracht aan Koper is geschied vrij van inschrijvingen die daar blijkens het in deze akte bepaalde niet op mogen rusten. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en de uitbetaling aan Verkoper, één of twee Werkdagen verstrijken.

5.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zijn tot Opleveringsdatum voor rekening van Verkoper. Onder zakelijke lasten wordt verstaan de onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten, de rioolrechten, precario. Deze lasten over het bij de Oplevering lopende jaar zijn geheel en/of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de Oplevering lopende jaar zullen op en per de Opleveringsdatum tussen Koper en Verkoper naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Koper en Verkoper worden begroot, ter zake van welke begroting later verrekening zal plaatsvinden.

5.9 Voor zover er met betrekking tot het Verkochte belastingen en/of heffingen ten laste van de gebruiker worden geheven zullen deze niet tussen Partijen worden verrekend. Verkoper is gehouden om de lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar of zakelijk gerechtigde over de ten tijde van de Opleveringsdatum lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.

## 6. UITWERKING VERKOCHTE

6.1 Verkoper zal het Verkochte ontwikkelen en realiseren op basis van en met inachtneming van de Uitgangspunten zoals vastgelegd in het Programma van Eisen, 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.

6.2 Ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst hebben Partijen de voormelde uitgangspunten geaccordeerd ten aanzien van de inhoud van het Verkochte. Bij tegenstrijdigheden tussen de Overeenkomst en (een van) de uitgangspunten prevaleert de Overeenkomst.

6.3 Het DO zal de basis zijn voor de aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Verkoper zal voor eigen rekening en risico de Uitgangspunten uitwerken tot een TO. De uitwerking van het DO tot TO zal zijn gebaseerd op de uitgangspunten vermeld in het DO en voorts met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst.

6.4 Verkoper heeft het (gewijzigde) DO op 8 september 2021 ter goedkeuring aan Koper voorgelegd. Het DO is reeds door Koper goedgekeurd.

**Commented [5.1.2.e | Hn14]:** ( Zal op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst goedgekeurd zijn)

6.5 Verkoper zal voor eigen rekening en risico het door Koper goedgekeurde DO uitwerken tot een technisch ontwerp (TO). De uitwerking van DO tot TO zal zijn gebaseerd op de uitgangspunten vermeld in het door Koper goedgekeurde DO en voorts met inachtneming van het bepaalde in de Overeenkomst.

6.6 Verkoper zal het TO ter goedkeuring aan Koper voorleggen. Uiterlijk binnen één (1) maand na de datum van ontvangst van het TO zal Koper schriftelijk zijn opmerkingen aan Verkoper kenbaar

maken en onderbouwen. Onderdelen waarop binnen genoemde termijn geen opmerkingen zijn gemaakt worden geacht te zijn goedgekeurd. Indien Koper niet binnen genoemde termijn schriftelijk reageert, zal Verkoper bij wijze van herinnering schriftelijk een nieuwe termijn van tien (10) werkdagen stellen waarbinnen Koper op genoemde wijze dient te reageren. Indien Koper gedurende deze tweede termijn niet of niet tijdig aan Verkoper schriftelijk heeft meegedeeld dat het TO wordt goedgekeurd, wordt TO in zijn geheel geacht te zijn afgekeurd.

**Commented [ 5.1.2.e | Hn15]:** Binnen de gemeente dienen meerdere afdelingen akkoord te geven op de documentatie. Alhoewel de gemeente er alles aan doet om zo snel mogelijk te reageren kan de gemeente niet met zekerheid zeggen dat dit ook binnen de gegeven termijn lukt.

6.7 Indien Koper de goedkeuring voor het hiervoor bedoelde TO weigert, zullen Partijen binnen 10 (tien) Werkdagen na de mededeling van afkeuring met elkaar overleggen over de door Koper geopperde bezwaren en zal Verkoper bezien of aan de bezwaren van Koper tegemoet kan worden gekomen opdat Koper alsnog de goedkeuring voor het (gewijzigde) document kan verlenen.

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Details en termijnen van artikel moeten aansluiten bij aannemingsovk – nader uit te werken

6.8 Enigerlei goedkeuring van Koper als hiervoor bedoeld laat de verantwoordelijkheden en verplichtingen, verklaringen en garanties van Verkoper, onverlet.

## 7. MEER- EN MINDERWERK

7.1 Verkoper zal het Verkochte doen realiseren in overeenstemming met het TO, gebaseerd op de Uitgangspunten.

**Wijziging van het TO**

**Commented [ 5.1.2.e ]:** Details van dit artikel en termijnen moeten aansluiten bij aannemingsovk – nader uit te werken

7.2 Verkoper is zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Koper niet bevoegd het TO te wijzigen. Koper zal zijn toestemming verlenen, indien Verkoper naar genoegen van Koper 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 geen invloed heeft op/niet leidt tot wijziging in de Akte van Splitsing;

(d) de wijziging geen invloed heeft op het aantal vierkante meters B.V.O. en V.V.O. van het Verkochte.

(e) de wijziging naar objectieve maatstaven geen negatieve gevolgen heeft voor (cumulatief):

(i) de Planning;

(ii) de kwaliteit van het Verkochte;

(iii) het Programma van Eisen;

(iv) de Koopprijs;

(v) de constructie van het Verkochte;

(vi) het architectonisch aanzicht van het interieur en het exterieur van het Verkochte;

(vii) de verhuurbaarheid van het Verkochte;

(viii) de hoogte van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten, van het Verkochte of een onderdeel daarvan meebrengt;

Commented [5.1.2,e]: Check aannemingsovk

7.2.2 Verkoper zal het schriftelijk verzoek tot wijziging van het TO ter goedkeuring aan Koper zenden. Koper zal binnen één (1) maand na ontvangst van het verzoek aan Verkoper berichten of Koper de wijziging van het 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 Koper niet reageert binnen de voornoemde periode van twintig (20) Werkdagen, wordt het verzoek geacht te zijn afgekeurd.

7.2.3 Aan het verlenen van de goedkeuring door Koper aan een voorgestelde wijziging van het TO, kunnen door Verkoper jegens Koper geen aanspraken worden ontleend, anders dan dat Verkoper na de verkregen goedkeuring gerechtigd is de betreffende wijziging van het TO voor rekening en risico van Verkoper door te voeren. Het verlenen van goedkeuring door Koper van een wijziging van het TO ontslaat Verkoper niet van de in deze Overeenkomst verstrekte garanties, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand tussen Verkoper en Koper is afgesproken. Wijzigingen van het TO kunnen nimmer leiden tot een hogere Koopprijs, bijbetaling ter zake van materialen en/of termijnverlenging, tenzij dit uitdrukkelijk schriftelijk en voorafgaand aan de uitvoering van de wijziging van het TO tussen Verkoper en Koper is afgesproken.

**Meer- of minderwerk op verzoek van Koper**

7.2.4 Door Koper verlangd meer- of minderwerk dient vooraf schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd. 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 Koper verlangde meer- of minderwerk als hiervoor bedoeld, laat onverlet de garanties van Verkoper jegens Koper uit hoofde van deze Overeenkomst.

Commented [5.1.2,e]: Nader overeen te komen, in principe geen minder werk

7.3 Het saldo van:

(i) het door Koper uitdrukkelijk verlangde meer- en minderwerk; en

(ii) het verschil tussen de stelposten vermeld in het TO ten aanzien waarvan zulks uitdrukkelijk is overeengekomen en de daadwerkelijke kosten van die stelposten,

zal binnen dertig (30) dagen na de Opleveringsdatum tussen Partijen worden verrekend, met dien verstande dat, indien voor die datum reeds uitgevoerd meerwerk door Verkoper in rekening is gebracht, dit door Koper 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.

Commented [ 5.1,2,e ]: Nader uit te werken tussen partijen in koopovk nav afspraken aannemer

Commented [ 5.1,2,e ]: Overeenkomstig betaling daarvan aan aannemer

Commented [ 5.1,2,e | 5.1,2,e ]: Nader overeen te komen tzt

## 8. START BOUW , VOORTGANGSOVERLEG EN PLANNING

8.1 De Start Bouw zal plaatsvinden op *.

8.2 Verkoper en Koper zullen vanaf Start Bouw periodiek voortgangsoverleg hebben, of zoveel vaker als Koper dat wenst. Tijdens dit voortgangsoverleg zal Verkoper de relevante informatie met betrekking tot de realisatie van het Verkochte met Koper delen.

8.3 Verkoper zal er zorg voor dragen dat Koper en/of een Deskundige tijdens de bouw van het Verkochte gedurende werktijden in de gelegenheid worden gesteld, na zich vooraf te hebben aangemeld bij de directievoerder / opzichter, de bouwplaats te betreden en inspecties uit te voeren om hun taak naar behoren te kunnen vervullen. Koper en/of de Deskundige dienen op de bouwplaats de veiligheidsvoorschriften en de veiligheidsinstructies op te volgen van de door Verkoper als hoofd van de bouwplaats aangestelde opzichter. Voorts mogen Koper en/of een Deskundige die plaatsen en fabrieken waar essentiële onderdelen van het Verkochte worden vervaardigd regelmatig inspecteren.

8.4 Koper dan wel de Deskundige is gerechtigd, zonder dat zulks de verantwoordelijkheid van Verkoper voor de bouw en oplevering van het Verkochte zal verminderen of beperken, bouwvergaderingen bij te wonen. Bovendien zullen alle verslagen van de bouwvergadering terstond aan Koper/de Deskundige worden toegezonden alsmede zal Koper/de Deskundige door Verkoper ten minste elke zes (6) weken geïnformeerd, of zoveel vaker als Koper dat wenst, worden over de voortgang van het Verkochte. Vaste onderwerpen bij deze voortgang zijn kwaliteit, kosten, tijd en communicatie.

8.5 De Deskundige is bevoegd wijzigingen ter zake van het Verkochte en/of het Project aan Verkoper voor te stellen. De Deskundige ontneemt op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Verkoper voor de realisatie van het Verkochte en het Project. Hetgeen de Deskundige weet of kan weten als gevolg van zijn bemoeienis met de realisatie van het Verkochte als omschreven in deze Overeenkomst laat de verklaringen en garanties van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst onverlet.

8.6 De realisatie van het Verkochte en het Project zal plaatsvinden conform de Planning. De Planning kan – behoudens Overmacht – alleen schriftelijk worden gewijzigd met instemming van beide Partijen.

8.7 Ingeval van Overmacht schuiven alle data in deze Overeenkomst overeenkomstig op.

Commented [ 5.1,2,e ]: uit te werken iom aannemer

## 9. OPLEVERINGSSTAAT

**Turnkey staat ten aanzien van de Fietsenstalling**

9.1 Verkoper zal de Fietsenstalling in Turnkey staat opleveren, hetgeen betekent dat Verkoper aan Koper garandeert dat ten tijde van de Opleveringsdatum:

(a) de Fietsenstalling volledig door en voor rekening en risico van Verkoper is gerealiseerd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en in overeenstemming met deze Overeenkomst, het Programma van Eisen, het TO, de Omgevingsvergunning, de Akte(n) van Splitsing en met inachtneming van alle overige ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder mede begrepen bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;

(b) het ontwerp van, de constructie van en de materialen die zijn toegepast in de Fietsenstalling goed en deugdelijk zijn;

(c) het TO geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;

(d) de Fietsenstalling is gerealiseerd conform de daartoe vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de Omgevingsvergunning;

(e) alle voor de realisering van de Fietsenstalling en het beoogde gebruik van de Fietsenstalling als fietsenstalling benodigde (andere) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend/verkregen en onherroepelijk zijn geworden;

(f) alle (technische) installaties in de Fietsenstalling zijn getest en - na inregeling - goed en deugdelijk (zullen) werken voor ten minste één kalenderjaar na Opleveringsdatum (zulks onverminderd overige garanties in deze Overeenkomst). Inregeling van de (technische) installaties vindt plaats voor de Opleveringsdatum, en indien en voor zover het niet mogelijk is om deze volledig in te regelen voor de Opleveringsdatum, zullen ze zo spoedig mogelijk worden ingeregeld als dat wel mogelijk is door en voor rekening en risico van Verkoper;

(g) de Fietsenstalling gereed en gebruiksklaar is voor verhuur en bezemschoon is;

(h) het ongestoorde genot en gebruik aan Huurders kan worden gegeven, zodanig dat een Huurder geen aanspraak kan maken op huurvermindering en/of opschorting;

(i) er is geen sprake van een gebrek, waaronder mede wordt begrepen gebreken in de zin van artikel 7:204 BW;

(j) ten aanzien van de Fietsenstalling geen retentierechten worden uitgeoefend; en

(k) er geen overeenkomsten ten aanzien van de Fietsenstalling bestaan die zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Koper zijn gesloten waaruit verplichtingen voor Koper zijn of kunnen ontstaan, met uitzondering van deze Overeenkomst,

indien en voor zover hierna in dit artikel niet van het vorenstaande wordt afgeweken.

9.2 Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige, installatietechnicus of een constructie adviseur 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/technische wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.

**Casco staat ten aanzien van de OBA XL**

9.3 Verkoper zal de OBA XL in Casco staat opleveren, hetgeen betekent dat Verkoper aan Koper garandeert dat ten tijde van de Opleveringsdatum:

(a) de OBA XL volledig door en voor rekening en risico van Verkoper is gerealiseerd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp en in overeenstemming met deze Overeenkomst, het Programma van Eisen, het TO, de Omgevingsvergunning, de Akte(n) van Splitsing en met inachtneming van alle overige ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder mede begrepen bepalingen en voorschriften van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;

(b) het ontwerp van, de constructie van en de materialen die zijn toegepast in de OBA XL goed en deugdelijk zijn;

(c) het TO geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;

(d) de OBA XL is gerealiseerd conform de daartoe vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, waaronder mede begrepen de Omgevingsvergunning;

(e) alle voor de realisering van de OBA XL en het beoogde gebruik van de OBA XL als bibliotheek benodigde (andere) publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zijn verleend/verkregen en onherroepelijk zijn geworden;

(f) werkende energie- en watervoorziening aanwezig zijn;

(g) de benodigde ruimtes tot/voor de technische installaties, onder andere ventilatiekanalen, zijn aanwezig;

(h) er is geen sprake van een gebrek, waaronder mede wordt begrepen gebreken in de zin van artikel 7:204 BW;

(i) ten aanzien van de OBA XL geen retentierechten worden uitgeoefend; en

(j) er geen overeenkomsten ten aanzien van de OBA XL bestaan die zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Koper zijn gesloten waaruit verplichtingen voor Koper zijn of kunnen ontstaan, met uitzondering van deze Overeenkomst,

indien en voor zover hierna in dit artikel niet van het vorenstaande wordt afgeweken.

9.4 Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige, installatietechnicus of een constructie adviseur 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/technische wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.

**Commented [5.1.2e]:** uit te werken iom aannemingsovk en casco uitgangspunt; duidelijke omschrijving casco staat

9.5 Onderdeel van de Casco staat van de OBA XL is dat op het dak van het gebouw ruimte beschikbaar is voor een luchtbehandelingsinstallatie en ruimte voor kanalen daarnaar toe ten behoeve van de OBA XL. Tevens dienen voorziening voor de realisatie van een nooduitgang op de begane grond of verdieping te worden gerealiseerd indien noodzakelijk

9.6 Het inbouwpakket van de OBA XL komt voor rekening en risico van de Koper en behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verkoper voor zover voor het inbouwen van dit pakket wijzigingen en/of afwijkingen van het TO vereist zijn en/of die gevolgen hebben voor de planning en/of de kosten. Koper zal het volledige plan/ontwerp ten aanzien van het inbouwpakket ter informatie aan Verkoper sturen.

## 10. OPLEVERING

### Opleveringsdatum

10.1 Het Verkochte zal uiterlijk op * [2025] of * Werkdagen te rekenen vanaf de datum Start Bouw, in de Opleveringsstaat door Verkoper worden opgeleverd aan Koper, onverminderd het bepaalde in artikel 8.7 van de Overeenkomst (overmacht).

Commented [5.12.e]: iom aannemer

10.2 Indien het Verkochte niet uiterlijk op Opleveringsdatum door Verkoper aan Koper wordt opgeleverd, verbeurt Verkoper aan Koper een niet voor matiging vatbare boete van EUR 1.000 per kalenderdag, onverminderd het recht van Koper op nakoming en het recht om aanvullende schadevergoeding te vorderen ten aanzien van de door Koper geleden en te lijden schade in verband met de overschrijding van de in dit artikel bedoelde [datum/data]. Indien en voor zover schadevergoeding wordt gevorderd naast vorenbedoelde boete, dient deze geleden en te lijden schade door Koper aangetoond te worden.

Commented [5.1.2.e | 5.1.2.e]: toevoeging over overmacht is niet nodig, zie artikel 8.7

### Wijze van Oplevering

10.3 De Oplevering van het Verkochte geschiedt in de Opleveringsstaat en zal plaatsvinden conform het bepaalde in paragraaf 9, leden 1 tot en met 4, 8 en 9 en paragraaf 10, leden 1 en 2 van de U.A.V. [en volgens de **opleverprocedure** zoals vermeld in **Bijlage 8** en conform het bepaalde in artikel **Error! Reference source not found.** tot en met artikel 10.14 van de Overeenkomst.] Eventueel aanvullende afspraken zullen twee (2) maanden voor de Opleveringsdatum schriftelijk worden vastgelegd. Alle noodzakelijke vergunningen en goedkeuringen van overheidswege voor de Realisatie van het Verkochte dienen voor de Oplevering te zijn verstrekt en aan Koper te zijn overhandigd. Verkoper zal de geplande datum van Oplevering ten minste [acht (8)] weken van tevoren aan Koper meedelen.

10.4 Op de Opleveringsdatum vindt de Opneming plaats in aanwezigheid van Verkoper en Koper. Van de Opneming wordt door of namens Verkoper een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Eventuele bij de Opneming geconstateerde Opleveringsgebreken zullen worden gespecificeerd in het proces-verbaal van oplevering.

10.5 De Oplevering vindt uitsluitend plaats, indien het Verkochte door Koper is goedgekeurd, Verkoper de Opleveringsbescheiden aan Koper overhandigd heeft en indien Koper het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.

10.6 Goedkeuring door Koper vindt uitsluitend plaats, indien wordt voldaan aan de eisen betreffende de Opleveringsstaat vermeld in artikel 9 van de Overeenkomst en naar het redelijk oordeel van Koper:

(a) er ten aanzien van de Fietsenstalling geen sprake is van een of meerdere gebreken die (op zichzelf of in samenhang bezien) het gebruik door een Huurder in redelijkheid in de weg staan. Daarvan is onder meer sprake indien een "objectieve"

Huurder rechtsgeldig aanspraken zou kunnen doen gelden wegens verminderd huurgenot op grond van artikel 7:203, artikel 7:204 en artikel 7:241 Burgerlijk wetboek, ; en/of

(b) er geen sprake is van gebreken die niet binnen vier (4) weken hersteld kunnen worden.

Commented [5.1.2.e]: Uit te werken iom aanneemovk

10.7 Verkoper draagt er zorg voor dat de infrastructuur – waaronder de toegangswegen tot het Verkochte – zodanig zullen worden uitgevoerd dat uiterlijk op de Opleveringsdatum het Verkochte goed bereikbaar is. Zolang het Verkochte redelijkerwijs niet tot op korte – nog acceptabel te noemen - afstand bereikbaar is met verhuisauto's/ vrachtauto's, is Koper in ieder geval gerechtigd de Oplevering te weigeren.

10.8 Geconstateerde Opleveringsgebreken zullen binnen de termijn(en) genoemd in het proces-verbaal van oplevering, doch in ieder geval binnen drie (3) maanden na de Oplevering, voor rekening en risico van Verkoper worden verholpen, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen. De Verkoper vrijwaart Koper voor enige claims/aanspraken/vorderingen jegens Koper, waaronder die van Huurders, als gevolg van de Opleveringsgebreken.

10.9 Indien een geschil ontstaat tussen Partijen omtrent de Oplevering (in he bijzonder wat betreft de weigering daarvan door Koper), zal dit geschil worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

10.9.1 Indien beslist wordt dat Koper ten onrechte de Oplevering heeft geweigerd, zal de Opleveringsdatum waarop de Oplevering moet worden geacht te hebben plaats gevonden, door de rechter worden bepaald in diens uitspraak, en zullen Partijen uiterlijk binnen twee (2) Werkdagen na de datum waarop de uitspraak aan Partijen schriftelijk kenbaar werd gemaakt, het proces-verbaal van oplevering opstellen en ondertekenen.

10.10 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming door Verkoper van de Opleveringsgebreken zoals vastgelegd in het proces verbaal van Oplevering, zal door de Notaris een bedrag gelijk aan 150 % van het door Koper geschatte bedrag benodigd voor het herstellen van de Opleveringsgebreken als het Restpuntendepot ten laste van de laatste termijn in depot gehouden worden. [En/of bepaalde percentage koopprijs? En/of (concern)garantie Verkoper?]

10.11 Verkoper zal Koper schriftelijk informeren indien de Opleveringgebreken zijn hersteld. Koper verplicht zich om binnen tien (10) Werkdagen te controleren of de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Koper zijn hersteld. Indien de Opleveringsgebreken, naar uitsluitend oordeel van Koper zijn hersteld, zal zij Verkoper hiervan schriftelijk op de hoogte stellen en zullen Partijen de Notaris gezamenlijk verzoeken het Restpuntendepot uit te betalen aan Verkoper. Indien de Opleveringsgebreken niet uiterlijk zes (6) maanden na Oplevering zijn hersteld, zal het Restpuntendepot aan Koper uit betaald worden.

10.12 De Notaris wordt bij dezen door Partijen onherroepelijk bevoegd verklaard om het Restpuntendepot uit te betalen:

(a) na ondubbelzinnige gelijkluidende schriftelijke opdracht daartoe van Koper én Verkoper aan de Notaris; dan wel

(b) na een in kracht van gewijsde gegaan vonnis;

een en ander overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.

10.13 Over het Restpuntendepot wordt door de Notaris aan Verkoper een rente vergoed, gelijk aan de verschenen rente over het Restpuntendepot volgens de boekhouding van de Notaris, welke rente zo spoedig mogelijk wordt uitgekeerd aan Verkoper dan wel Koper na uitkering van het Restpuntendepot. Eventuele negatieve rente op de Kwaliteitsrekening is voor rekening van Verkoper.

~~10.14~~ De Notaris is bevoegd op het Restpuntendepot een vergoeding voor de administratie en overige werkzaamheden te verrekenen op basis van de geldende uurtarieven van de Notaris voor rekening van Verkoper.

**Opleveringsbescheiden**

~~10.15~~10.14 Onderdeel van de Oplevering is de overlegging door Verkoper aan Koper van de volgende bescheiden:

(a) inventarisatie- en revisietekeningen op schaal 1:50 met ingetekende sanitaire voorzieningen, ventilatie, verwarmings- en elektrotechnische- installaties, inclusief de buizen voor de telefoon- en dataleidingen, zwakstroom, antennes, meet- en testprotocollen;

(b) onderhouds- en gebruiksinstructies voor alle technische installaties, en de bouwkundige onderdelen;

(c) inventarisatie(plannen) van de riolering;

(d) een verklaring ter zake van goedkeuring van gebruik en ingebruikname van overheidswege, brandweer daaronder begrepen;

(e) een NEN Meetstaat;

(f) een lijst met NAW-gegevens van hoofdaannemer, alle nevenaannemers, onderaannemers/ toeleveranciers;

(g) een lijst van verwerkte materialen, producenten en reserveonderdelen;

(h) de garantiecertificaten, testresultaten, goedkeuringen van materialen;

(i) meetresultaten inzake geluidswering/ geluidhinder, akoestiek en warmte-isolatie;

**Commented [ 5.1,2,e ]:** De opname en Oplevering zal plaatsvinden conform het bepaalde in paragraaf 9, leden 1 tot en met 4, 8 en 9 en paragraaf 10, leden 1 en 2 van de U.A.V. en dient nader te worden uitgewerkt iom aannemingsovereenkomst; zoals nu opgenomen niet akkoord

**Commented [ 5.1,2,e | 5.1,2,e ]:** Prima om U.A.V. als uitgangspunt te nemen, met inachtneming van navolgende:

Nader uit te werken tussen partijen nav aannemingsovereenkomst.

Daarnaast dient een restpuntendepot te komen en dient mogelijk andere zekerheid door verkoper te worden gesteld, zie artikel 10.10. Een en ander nog nader overeen te komen.

Artikel derhalve nog nader overeen te komen tussen partijen. Voor nu niet efficiënt om artikel 10 al aan te passen.

Mocht het de bedoeling zijn om de OBA op te leveren voordat het gehele project wordt opgeleverd, dan dient dit maximaal 6 maanden voor de oplevering van het gehele project te zijn.

(j) gebruiksinstructies ten aanzien van verwerkte materialen, producten, technische installaties;

(k) de overige bescheiden die op de als **Bijlage 9** aangehechte lijst zijn beschreven.

De bescheiden zullen in enkelvoud worden aangeleverd, alsmede in een bepaald format, indien zulks in de hiervoor bedoelde **Bijlage 9** staat vermeld.

**Commented [ 5.1,2,e ]:** uit te werken iom aannemingsovk

**Commented [ 5.1,2,e | 5.1,2,e ]:** ok

## 11. ONDERHOUDSPERIODE

11.1 De onderhoudsperiode voor de bouwkundige onderdelen voor de Fietsenstalling bedraagt zes (6) maanden. De onderhoudsperiode voor de installatietechnische onderdelen van de Fietsenstalling bedraagt twaalf (12) maanden. De Onderhoudstermijn gaat in onmiddellijk na de Opleveringsdatum. Gedurende de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken en tekortkomingen zullen zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen drie (3) maanden na constatering van het desbetreffende gebrek en/of tekortkoming, worden hersteld, tenzij in verband met levertijden van materiaal en/of materieel een langere termijn noodzakelijk is. Indien de benodigde termijn voor het herstel van in de Onderhoudstermijn geconstateerde gebreken de einddatum van de Onderhoudstermijn overschrijdt, zal de Onderhoudstermijn met deze overschrijding worden verlengd. Koper zal Verkoper rechtstreeks aanspreken ten aanzien van herstel en tekortkomingen van deze specifieke gebreken gedurende de Onderhoudstermijn.

11.2 Indien na de Oplevering blijkt dat het Verkochte niet is uitgevoerd conform hetgeen is bepaald in deze Overeenkomst en/of conform de voorschriften van overheid (inclusief brandweer) van kracht ten tijde van het verlenen van de vergunning en nutsbedrijven en/of de voorschriften/ instructies van de betrokken leveranciers van (bouw)materialen en installaties ten behoeve van de Fietsenstalling kan Verkoper zich niet beroepen op de Oplevering en is Verkoper ook na de Onderhoudstermijn alsnog gehouden het Verkochte conform de bepalingen en voorschriften uit te voeren. Verkoper kan zich er in dat geval niet op beroepen dat Koper geacht moet worden van alle hierboven bedoelde bepalingen en voorschriften op de hoogte te zijn en afwijkingen in de Fietsenstalling van die bepalingen en voorschriften bij de feitelijk levering moet/had moeten constateren. Verkoper zal door de Oplevering derhalve niet zijn gedechargeerd, zelfs al heeft Koper zich vóór en/of ten tijde van de Oplevering laten bijstaan door deskundigen. Het vorenstaande lijdt alleen dan uitzondering indien zodanige afwijking voor of bij de Oplevering uitdrukkelijk is geconstateerd en vervolgens schriftelijk door Koper is goedgekeurd. Verkoper zal van voornoemde verplichting zijn gedéchargeerd indien tien (10) jaar zijn verstreken sedert de Opleveringsdatum en Koper in die periode geen afwijkingen als hier bedoeld heeft geconstateerd en aan Verkoper heeft gemeld.

## 12. GARANTIES EN VRIJWARINGEN

12.1 Onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde, worden door Verkoper aan Koper de navolgende garanties afgegeven, die [voor zover mogelijk] gelden

op de Contractsdatum, de Leveringsdatum en de Opleveringsdatum, tenzij hierna uitdrukkelijk anders is aangegeven.

**Verkoper garandeert ten aanzien van het Verkochte dat:**

(a) Verkoper is op de Leveringsdatum gerechtigd tot het Verkochte;

(b) Verkoper bevoegd is tot het overdragen van het Verkochte en de eventueel verkochte roerende zaken;

(c) het Erfpachtrecht niet door of ten gevolge van Verkoper is opgezegd of beëindigd;

(d) Verkoper geen aankondiging heeft ontvangen dat de gemeente Amsterdam zal overgaan tot opzegging of beëindiging van het Erfpachtrecht noch dat zij bekend is met enige redenen op grond waarvan de gemeente Amsterdam zou overgaan tot voormelde opzegging of beëindiging;

(e) Op de Leveringsdatum zal de eerste termijn van vijftig (50) jaar van de erfpachtcanon ten aanzien van het Erfpachtrecht volledig worden betaald/afgekocht;

(f) Verkoper het Verkochte binnen de kadastrale grenzen van de Grond zal realiseren tenzij uitdrukkelijk uit deze Overeenkomst blijkt dat zulks niet het geval is en voor het desbetreffende gedeelte afdoende zakelijke rechten zijn gevestigd.

(g) het Verkochte niet op enig moment is begrepen in (lopende adviesaanvragen voor) aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving;

  (i) hetzij als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet en/of daarvoor inde plaats getreden wet- of regelgeving;

  (ii) hetzij als (deel uitmakend van een) beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet en/of daarvoor inde plaats getreden wet- of regelgeving;

  (iii) hetzij als gemeentelijk of provinciaal beschermd monument;

(h) er geen verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursecht gemeenten, en er zijn geen beleidsvoornemens tot onteigening en het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen;

(i) krachtens de wet noch door overheidsinstanties, noch door nutsbedrijven met betrekking tot het Verkochte voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn getroffen of welke weliswaar van overheidswege zijn getroffen, maar nog niet zijn betaald;

(j) er geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee door Koper nog voorwaarden moeten worden nagekomen;

(k) het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en daaruit voortvloeiende regelgeving en evenmin is opgenomen in een Stadsvernieuwingsplan;

(l) alle verplichtingen van Verkoper en Koper uit hoofde van overheidseisen met betrekking tot het Verkochte zijn nagekomen voor rekening van Verkoper;

(m) het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte (verhuur aan de OBA respectievelijk publieke fietsenstalling) op publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gronden is toegestaan;

(n) het Verkochte voldoet aan alle relevante regelgeving zoals deze geldt op de datum van aanvraag van de Omgevingsvergunning;

(o) er geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten bestaan, noch op het moment van Oplevering van dergelijke verplichtingen sprake zal zijn (anders dan voor het Verkochte af te sluiten contracten voor nutsvoorzieningen);

(p) alle heffingen met betrekking tot het Verkochte inzake de afgelopen kalenderjaren zijn voldaan of uiterlijk op de vervaldatum zullen worden voldaan voor zover de desbetreffende aanslag(en) aan Verkoper is (zijn) opgelegd. Voor zover nog geen aanslag(en) is (zijn) opgelegd, vindt betaling voor rekening van Verkoper onmiddellijk plaats zodra de aanslag(en) is (zijn) opgelegd en wel op uiterlijk de vervaldag van de aanslag in kwestie;

(q) met betrekking tot het Verkochte of eventuele in de verkoop begrepen roerende zaken geen rechtsgeding, procedure van bindend advies of arbitrage aanhangig is of sprake is van een (dreigend) geschil;

(r) het Verkochte niet (zonder recht of titel) bij derden in gebruik is;

(s) het Verkochte voldoende tegen brandschade verzekerd is en tot en met de Opleveringsdatum zal blijven en dat de meest recente verzekeringspremie voldaan is via de CAR verzekering van aannemer;

(t) op het Verkochte, eventuele in de verkoop betrokken roerende zaken en/of de in het Verkochte aanwezige (technische) installaties geen retentierechten rusten;

(u) er ten tijde van de eerste ingebruikname door Koper van (onderdelen van) het Verkochte geen bezwaren van overheidswege of nutsbedrijven, liftinstituten ed. zijn om het Verkochte door Koper in gebruik te laten nemen;

(v) het Verkochte rechtstreeks is aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie (daaronder begrepen en elektriciteit en gas), telecommunicatie (daaronder begrepen kabeltelevisie) en riool;

(w) Verkoper op de Opleveringsdatum beschikt over een, op basis van de afgegeven Omgevingsvergunning, BENG rapport waaruit blijkt dat het project (inclusief het Verkochte) voldoet aan BENG;

**Ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren**

(x) de VVE geen andere schulden of verplichtingen heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Verkochte onderdeel uitmaakt met daarbij behorende Grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan;

(y) de VVE geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;

(z) er ten aanzien van de VVE geen achterstanden zijn, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het genoemde appartementsrecht die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden.

**Ten aanzien van milieu**

Commented [ 5.1,2,e | 5.1,2,e ]: afspraken over grond/bodem afgedekt in allonge.

(a) het Verkochte of enig deel daarvan, waaronder mede begrepen de bodem en het grondwater, niet in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat deze verontreiniging het beoogde gebruik van het Verkochte op enigerlei wijze belemmert;

(b) dat eventueel geconstateerde bodemverontreiniging op de Opleveringsdatum gesaneerd is en de Grond en het Verkochte geschikt is voor haar bestemming met daaraan gerelateerde activiteiten en de sanering van de Grond/het Verkochte geen risico's met zich brengt. Verkoper vrijwaart Koper ter zake;

(c) op de Leveringsdatum ten aanzien van de Grond en het Verkochte geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

(d) in het Verkochte en de Grond geen asbest verwerkt is en/of zal worden casu quo andere stoffen verwerkt zijn casu quo zullen worden in het Verkochte, die naar de huidige stand van de wetenschap/techniek redelijkerwijze schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid, alsmede dat alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van het Verkochte zal geschieden voor rekening en risico van Verkoper en dat Verkoper alleen daartoe geschikte grond conform de hiervoor vermelde vereisten zal toevoeren; en

(e) zich in, aan of onder het Verkochte geen (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

**Ten aanzien van de Aannemer, etc.**

12.2 Verkoper garandeert voorts aan Koper dat:

(a) door de Aannemer, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers ter zake van het Verkochte garantieverklaringen zijn afgegeven op naam van Koper overeenkomstig de garantieregeling, zoals aangehecht als **Bijlage 10**, en

(b) deze garantieverklaringen zijn of zullen worden afgegeven:

I. onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen voor zover uit het TO niet anders blijkt;

II. mede op naam van Koper dan wel overdraagbaar zijn aan Koper;

III. de aangegeven garantieperioden aanvangen op de Opleveringsdatum;

Voornoemde garantieverklaringen gelden voorts als eigen zelfstandige garanties van Verkoper tot het einde van de in artikel 13 van de Overeenkomst genoemde aansprakelijkheidstermijn. Voornoemde garantieverklaringen laten onverlet de aanspraken die Koper jegens Verkoper heeft uit hoofde van deze Overeenkomst.

12.3 Indien Koper een beroep op de hiervoor in artikel 12.2 van de Overeenkomst vermelde garanties wil doen, zal Koper eerst Verkoper aansprakelijk stellen en zich op hem trachten te verhalen. Indien Koper aan Verkoper een redelijke termijn voor herstel c.q. nakoming heeft gegund en die termijn ongebruikt voorbij is gegaan, zal Koper zich tot de Aannemer wenden en jegens de Aannemer een beroep doen op de hiervoor vermelde garanties. In voorkomend geval is het bepaalde in artikel 16.4 van de Overeenkomst (retro-cessie dan wel volmacht verlening) van toepassing. Een en ander geldt ook voor klachten gedurende de Onderhoudstermijn.

12.4 Verkoper garandeert verder aan Koper de Aannemer te zullen verplichten:

(a) voor de realisatie van het Verkochte uitsluitend gebruik te zullen maken van ervaren en goed gekwalificeerd(e) vak personeel, onderaannemers, installateurs en leveranciers en van deugdelijke materialen. Een en ander conform de wet Arbeid Vreemdelingen en de Wet op de Identificatieplicht. Verkoper vrijwaart Koper uitdrukkelijk van iedere aansprakelijkheid in geval van een boete of andere sanctie indien deze op basis van deze wetsartikelen wordt opgelegd;

(b) de (bouw)werkzaamheden uit te (laten) voeren in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving van overheidswege en nutsbedrijven en dat de bouw zal geschiedden naar de eisen van goed en deugdelijk werk, overeenkomstig de laatste stand der techniek;

(c) schriftelijk bewijs te overleggen van het feit dat de Aannemer bij voorbaat afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op het retentierecht te beroepen ter zake (van delen) van het Verkochte of elk ander recht om de Oplevering op te schorten of het Verkochte in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden. Verkoper staat er jegens Koper voor in dat de

Aannemer van ieder van zijn onderaannemers bedingt dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van (delen) het Verkochte en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende onderaannemings-overeenkomst.

12.5 Verkoper vrijwaart Koper voor alle aanspraken van derden, waaronder de Huurder, die verband houden met de realisatie van het Verkochte en/of het Project, voor zover deze aanspraken zijn gebaseerd op gedragingen of gebeurtenissen van vóór de Opleveringsdatum, tenzij de aanspraak voortvloeit uit een aan Koper toe te rekenen omstandigheid. Daar waar uit tussen Verkoper en de Gemeente gemaakte afspraken omtrent de ontwikkeling en realisatie van het Verkochte voortvloeit dat op Koper verplichtingen komen te rusten welke betrekking hebben op het gedurende de bouwperiode aanleggen, inrichten, oprichten, opslaan, (doen) aansluiten, in stand houden dan wel gedogen van zaken in, boven, op, bij en/of met betrekking tot het Verkochte, of anderszins verplichtingen jegens de Gemeente (of derden), draagt Verkoper voor haar rekening en risico hiervoor zorg tot de Opleveringsdatum en garandeert Verkoper jegens Koper de correcte nakoming van die verplichtingen jegens de Gemeente en/of derden en vrijwaart Koper ter zake daarvan.

12.6 Verkoper vrijwaart Koper voor alle vorderingen en aanspraken van derden wegens schade aan eigendommen en bezittingen gelegen in de directe nabijheid van het Verkochte, voor zover deze voortvloeit uit de bouw van het Verkochte en te wijten is aan de nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de door Verkoper ingeschakelde aannemer, diens personeel, diens (onder)aannemer(s) of diens of door Verkoper ingeschakelde leveranciers.

**Commented [** 5.1.2,e **]:** uit te werken iom aannemingsovk en driepartijenovk realisatie

**Commented [** 5.1.2,e | 5.1.2,e **]:** prima, zolang dit niet rechtstreekse aanspraak van Koper op Verkoper vermindert, en mede afhankelijk van inhoud van de betreffende overeenkomst.

## 13. AANSPRAKELIJKHEID

13.1 Verkoper is tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Koper aansprakelijk voor (verborgen) gebreken en/of het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Verkochte. Hetgeen in de vorige volzin is bepaald is eveneens van toepassing indien het Verkochte geheel of gedeeltelijk teniet dreigt te gaan, zoals bij instortingsgevaar, en dit te wijten is aan gebreken in het ontwerp en/of de realisatie van het Verkochte.

13.2 Onverminderd de door Verkoper aan Koper te verstrekken garanties van de Aannemer en de onderaannemers, is Verkoper tot de datum die eindigt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum jegens Koper aansprakelijk voor feitelijke tekortkomingen (gebreken) aan het Verkochte die bestonden ten tijde van de Opleveringsdatum of die gedurende de voormelde periode van tien (10) jaar zijn ontstaan, tenzij:

(a) de desbetreffende tekortkoming een gevolg is van onjuist onderhoud aan het Verkochte, tenzij en voor zover het desbetreffende onderhoud op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst door of namens Verkoper is of zou behoren te worden uitgevoerd; of

(b) de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Verkochte vanaf de Opleveringsdatum; of

(c) de desbetreffende tekortkoming toerekenbaar is aan Koper.

13.3 Iedere aansprakelijkheid van Verkoper uit hoofde van deze Overeenkomst ter zake het Verkochte vervalt tien (10) jaar na de Opleveringsdatum, tenzij Koper Verkoper reeds in kennis heeft gesteld van een gebrek en/of tenzij in het TO en/of de in artikel 12.2 van de Overeenkomst bedoelde garantieverklaringen voor een onderdeel van het Verkochte een garantietermijn is overeengekomen die voornoemde periode van tien (10) jaar overstijgt. In dat laatste geval vervalt de aansprakelijkheid van Verkoper met betrekking tot het onderdeel van het Verkochte waarvoor een langere garantietermijn is overeengekomen na ommekomst van deze langere garantietermijn.

**Commented [ 5.1.2.e | 5.1.2.e ]:** Uit te werken iom aannemingsovk

**Commented [ 5.1.2.e ]:** uit te werken iom aannemingsovk

## 14. RISICO

14.1 Het Verkochte is tot aan Oplevering voor rekening en risico van Verkoper, tenzij anders is bepaald in de Overeenkomst. Verkoper is verplicht het Verkochte genoegzaam verzekerd te houden. Koper is niet verplicht door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.

14.2 Na Oplevering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper en draagt zij de lasten en geniet zij de lusten.

14.3 Verkoper vrijwaart Koper voor alle vorderingen en aanspraken van derden met betrekking tot het Verkochte welke zijn ontstaan in of voortvloeien uit de periode tot de Opleveringsdatum.

**Commented [ 5.1.2.e ]:** uit te werken in lijn met garanties die wij van gemeente krijgen mbt grond; niet voor periode voor uitgifte

**Commented [ 5.1.2.e | 5.1.2.e ]:** mede afhankelijk van fiscale/juridische structuur.

## 15. VERZEKERINGEN

15.1 Verkoper garandeert Koper dat er ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project een deugdelijke CAR- verzekering is of zal zijn afgesloten door de Aannemer, welke verzekering tevens tijdens de in artikel 11 van de Overeenkomst opgenomen onderhoudstermijn(en) van kracht zal (zullen) blijven. Verkoper zal er voor zorg dragen dat in de CAR-verzekering minimaal is opgenomen dat:

(i) dekking voor sectie I (werkzaamheden), sectie II (aansprakelijkheid) en sectie III (bestaande werken van de opdrachtgever) bestaat met een minimaal verzekerd bedrag van EUR *;

(ii) adviseurskosten (zoals de kosten van architect(en), constructeur(s), enzovoorts) zijn meeverzekerd met betrekking tot een schadegeval, zoals bepaald door de (polis)voorwaarden van de CAR-verzekering;

(iii) het eigen risico van verkoper niet meer dan EUR [ ],- bedraagt.

Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper aan Koper een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.

15.2 Verkoper garandeert Koper dat de premies welke in verband met de CAR-verzekering verschuldigd zijn of worden, stipt aan de verzekeraar of assuradeur zullen worden voldaan. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper aan Koper de premiekwitanties en/of betaalbewijzen met betrekking tot de in de vorige zin bedoelde, betaalde premies overleggen.

15.3 Verkoper garandeert Koper dat de Aannemer een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten ter zake van de realisering van het Verkochte en het Project en anderszins met een dekking van ten minste EUR * per ongeval. Verkoper zal er zorg voor dragen dat in de wettelijke aansprakelijkheidsverzekering Koper als medeverzekerde is vermeld. Verkoper garandeert Koper, dat, nadat de levering van de Grond aan Koper heeft plaatsgevonden totdat de Oplevering is geschied, onder de in de vorige zin vermelde wettelijke aansprakelijkheidsverzekering tevens het aansprakelijkheidsrisico voor Koper ex artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek is gedekt. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper een kopie van de van toepassing zijnde polis of een certificaat van verzekering en premiekwitanties en/of betaalbewijzen aan Koper overleggen. Koper zal zelf op de Leveringsdatum van het Verkochte een opstalverzekering afsluiten ter zake van het Verkochte.

**Commented [ 5.1,2,e ]:** uit te werken iom Aannemingsovk

**Commented [ 5.1,2,e | 5.1,2,e ]:** ok

## 16. OVERDRACHT VAN RECHTEN / VERPANDING

16.1 Op de Oplevering zullen overgaan op Koper alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen de Aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het (betreffende deel 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 Verkoper - onder de opschortende voorwaarde dat de Levering aan Koper heeft plaatsgevonden - aan Koper het desbetreffende recht (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte), die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarden aanvaardt. Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing en voor zover mogelijk – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling. Verkoper verleent bij deze volmacht aan Koper, die deze volmacht aanvaardt, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

16.2 Verkoper levert aan Koper, die van Verkoper aanvaardt, alle rechten van Verkoper voortvloeiende uit overeenkomsten, gesloten ter zake van de ontwikkeling en de realisatie van het Verkochte. Voor zover een of meer van de hierboven bedoelde rechten niet voor overdracht vatbaar zou zijn, zullen deze worden overgedragen, terstond nadat deze voor overdracht vatbaar zijn. Verkoper garandeert Koper dat, voor zover derden rechten kunnen doen gelden ter zake van het Verkochte, deze rechten zo spoedig mogelijk aan Verkoper overgedragen zullen worden zodat het in de vorige zin bepaalde toepassing kan vinden. Onder deze overdracht is tevens begrepen een overdracht van de rechten voortvloeiende uit de gesloten verzekeringen, voor zover betrekking hebbend op het Verkochte.

16.3 Koper is na de Opleveringsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten (voor het desbetreffende gedeelte van het Verkochte) mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

16.4 Indien en voor zover Koper na de Opleveringsdatum en gedurende de Onderhoudstermijn de Verkoper aanspreekt uit hoofde van de door Verkoper in de Overeenkomst aan Koper verleende garanties, zal Koper de Verkoper in de gelegenheid stellen middels het verlenen van een volmacht deze aanspraak van Koper jegens Verkoper voor zover mogelijk te verhalen op de desbetreffende Aannemer of de desbetreffende andere derde met wie Verkoper ter zake van het Verkochte een overeenkomst heeft gesloten, onder de voorwaarde dat Verkoper de Koper alsdan zal vrijwaren voor het gebruik maken van die volmacht.

Commented [ 5.1.2.e ]: uit te werken iom Aannemingsovk

## 17. KOSTEN, LASTEN, BELASTINGEN, OPBRENGSTEN

17.1 De kosten van de Akte van Levering, de in verband met die akte verschuldigde kosten, rechten en retributies zijn voor rekening van Verkoper. De kosten van de eigen adviseurs van Partijen, komen voor rekening van de desbetreffende partij.

17.2 Alle andere kosten dan de in artikel 17.1 van de Overeenkomst vermelde, de zakelijke lasten en de belastingen welke ter zake van het Verkochte geheven worden dan wel daarop rusten, komen tot de datum van Oplevering voor rekening van Verkoper en komen vanaf die datum voor

rekening van Koper. Verkoper vrijwaart Koper voor aanspraken van derden ter zake van het Verkochte welke zijn ontstaan voor de datum van Oplevering.

## 18. WET KETENAANSPRAKELIJKHEID EN ANDERE REGELGEVING

18.1 Partijen gaan ervan uit dat op hun relatie en op de onderhavige overeenkomst de Wet Ketenaansprakelijkheid niet van toepassing is.

18.2 Verkoper vrijwaart Koper ter zake van de realisering van het Verkochte tegen elke aansprakelijkheid jegens derden voor betaling van belastingen en sociale premies uit hoofde van de ketenaansprakelijkheid in de zin van artikel 35 Invorderingswet 1990 alsmede de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004.

18.3 Verkoper is in de Aannemingsovereenkomst overeengekomen dat namens de Aannemer of de door hem ingeschakelde onderaannemers voor het verrichten van de (bouw)werkzaamheden ter zake van het Project geen vreemdelingen worden ingezet, anders dan met een geldige tewerkstellings- en/of verblijfsvergunning en dat de Aannemer de bepalingen van de Wet aanpak schijnconstructies en de Wet op de identificatieplicht strikt zal naleven.

18.4 Verkoper vrijwaart Koper voor alle boetes die de Koper op grond van de Wet arbeid vreemdelingen en/of de Wet op de identificatieplicht opgelegd mocht krijgen als gevolg van het tewerkstellen van vreemdelingen door Verkoper, dan wel door (onder)aannemers ten aanzien van het Verkochte .

18.5

## 19. INTELLECTUELE EIGENDOM

19.1 Verkoper staat er jegens Koper voor in dat zij de auteursrechten en andere intellectuele eigendomsrechten zoals patenten, (software)licenties en dergelijke met betrekking tot het ontwerp, de uitvoering en de exploitatie van het Verkochte die zij bezit, kan overdragen en hierbij overdraagt onder de opschortende voorwaarde dat Levering plaatsvindt, tenzij zulks op grond van de wet of andere regelgeving niet is toegestaan.

~~19.2~~ Koper mag (i) zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn de door Verkoper c.q. door derden in opdracht van Verkoper gemaakte ontwerpen, technische omschrijvingen, bestekken en het volgens deze bestekken gebouwde Verkochte gebruiken en (ii) deze zonder toestemming van Verkoper wijzigen. Koper is niet gehouden op enigerlei wijze de naam, handelsnaam, logo, merk of anderszins van Verkoper, haar architect of derden te voeren of te vermelden in verband met de exploitatie van het Verkochte. Verkoper is vrij, zonder enige vergoeding aan Koper verschuldigd te zijn, afbeeldingen van het Verkochte in welke vorm dan ook voor publiciteitsdoeleinden van haar eigen bedrijf te gebruiken, doch pas na voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper en mits daarbij duidelijk kenbaar wordt gemaakt dat de eigendom van het Verkochte berust cq. zal berusten bij Koper.

## 20. TEKORTKOMING

20.1 Bij het niet, niet tijdige of niet volledige nakoming van deze Overeenkomst – anders dan door Overmacht – en/of bij inbreuk op een garantie is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en rente. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de wederpartij, met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van die wederpartij, een redelijke termijn is gesteld voor volledige en correcte nakoming van de betreffende verplichting(en) door de nalatige partij, nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen. Het voorgaande laat het recht van de andere Partij om nakoming en/of ontbinding te vorderen onverlet.

**Commented [** 5.1.2,e **]:** Nader overeen te komen, denk aan maximale aansprakelijkheid etc,

**Commented [** 5.1.2,e | 5.1.2,e **]:** ok

20.2 De schade wordt vastgesteld op het bedrag dat noodzakelijk is om Koper/Verkoper in de positie te brengen, die zou hebben bestaan, indien van de tekortkoming geen sprake zou zijn geweest.

20.3 Onder schade wordt eveneens verstaan:

(d) de door Koper/Verkoper redelijk gemaakte kosten ter zake van de vermijding, beperking en/of vaststelling van de schade of aansprakelijkheid; en

(e) de kosten ten behoeve van het verkrijgen van de schadevergoeding, waaronder eveneens wordt verstaan de redelijke kosten voor externe adviseurs, waaronder begrepen advocaten, en eventuele proceskosten.

20.4 Over het bedrag van de schade zal de aansprakelijke Partij aan de andere Partij de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek vergoeden vanaf het tijdstip dat schade wordt geleden tot aan de datum van algehele voldoening.

## 21. ONTBINDING

21.1 Partijen zijn gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden indien:

(a) de Omgevingsvergunning niet uiterlijk op * onherroepelijk is geworden; en/of

(b) op de Leveringsdatum een voorkeursrecht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrechten gemeenten op het Verkochte rust; en/of

(c) niet uiterlijk op * met Start Bouw is aangevangen, onverminderd het bepaalde in artikel 8.7 van de Overeenkomst (overmacht).

21.2 Partijen zijn gerechtigd deze Overeenkomst onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst te beëindigen casu quo te ontbinden en vergoeding van schade te vorderen, onverminderd het recht om nakoming met schadevergoeding te vorderen:

(a) indien de andere Partij ook na uitdrukkelijk schriftelijk te zijn gesommeerd ter zake van ernstig tekortkomen in de nakoming van zijn verplichtingen en na in verzuim te

zijn gesteld ernstig te kort blijft schieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst;

(b) in het geval van vervreemding of feitelijke liquidatie van het bedrijf van de andere Partij dan wel een feitelijk handelen van de andere Partij gericht op staking of liquidatie van zijn bedrijf;

(c) indien op zaken of goederen van de andere Partij een zodanig beslag wordt gelegd dat naar het oordeel van de andere Partij de regelmatige uitvoering van de Overeenkomst ernstig in gevaar komt;

(d) indien de andere Partij faillissement of surséance van betaling aanvraagt;

(e) indien aan de andere Partij surséance van betaling wordt verleend of failliet wordt verklaard;

(f) bij ontbinding of beëindiging van de onderneming van de andere Partij.

21.3 Indien zich een omstandigheid als bedoeld in artikel 21.2 van de Overeenkomst voordoet, is de Partij die zich op de aldaar omschreven omstandigheid beroept, bevoegd deze Overeenkomst met onmiddellijke ingang of tegen een door hem te bepalen datum kosteloos te ontbinden, onverminderd het recht op schadevergoeding.

21.4 Tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald, is geen der Partijen bevoegd deze Overeenkomst te ontbinden of anderszins te beëindigen.

**Commented [5.1.2.e]:** Uitwerken iom Aannemingsovereenkomst

## 22. GESCHILLENREGELING

22.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

22.2 Alle geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

22.3 Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks meedeelt aan de wederpartij.

22.4 Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## 23. KENNISGEVINGEN, WOONPLAATSKEUZE

23.1 Mededelingen en andere verklaringen in verband met deze Overeenkomst mogen alleen worden gedaan per exploot, per al dan niet per gewone post verzonden brief of per e-mail met daaropvolgend een bevestiging per gewone post en aan de overeenkomstig de leden 2 en 3 laatstelijk gekozen woonplaats van de geadresseerde. Elke verklaring moet in de Nederlandse taal zijn. Een verklaring die niet aan dit lid voldoet, heeft geen werking, behalve dat exploten mogen worden betekend aan een andere dan de gekozen woonplaats van de geadresseerde.

23.2 Elke Partij kiest voor alles wat met deze Overeenkomst samenhangt woonplaats aan het haar betreffende hierna genoemde adres.

**KOPER**

GEMEENTE AMSTERDAM, GEMEENTELIJK VASTGOED

| | |
|---|---|
| adres: | Voormalige Stadstimmertuin 4 – 6 (1018 ET) |
| postbus: | Postbus 121 |
| postcode en woonplaats: | 1000 AC, AMSTERDAM |
| ter attentie van: | de directie |
| e-mailadres: | * |

**VERKOPER**

MRP SDK B.V.

| | |
|---|---|
| adres: | Koningin Wilhelminaplein 1, 9e etage |
| postbus: | 1060 CK Amsterdam |
| postcode en woonplaats: | 1062 HG Amsterdam |
| ter attentie van: | * |
| e-mailadres: | * |

23.3 Een Partij kan een andere dan de in lid 2 genoemde woonplaats kiezen door aan de andere Partij een nieuwe woonplaats mee te delen. Een keuze voor een woonplaats buiten Nederland heeft geen werking.

## 24. GEHEIMHOUDING

24.1 Elke Partij verbindt zich ertoe om de inhoud van de Overeenkomst geheim te houden en als strikt vertrouwelijk te behandelen alsmede om die inhoud niet aan derden bekend te maken en om geen enkele derde die geen partij is bij de Overeenkomst, op enigerlei wijze toegang tot die inhoud te verschaffen anders dan met schriftelijke toestemming van de andere Partij.

24.2 Niettegenstaande het bepaalde in artikel 23.3 van de Overeenkomst kan een Partij vertrouwelijke informatie bekendmaken:

~~(a)~~ aan de Aannemer onder wederoplegging van het in artikel 23.3 van de Overeenkomst bepaalde;

~~(b)~~(a) aan de directeuren, functionarissen, werknemers, vertegenwoordigers en adviseurs (inclusief accountants, notarissen, advocaten, juristen, financiers en

**Commented [** 5.1.2.e | 5.1.2.e **]:** Lastig na te komen.

Let op verkoper: het is mogelijk dat er een WOB gedaan wordt.

consultants) van gelieerde partijen, mits degenen aan wie de informatie bekend wordt gemaakt, in kennis worden gesteld van het vertrouwelijke karakter ervan en van het feit dat ook zij tot geheimhouding verplicht zijn;

~~(c)~~(b) voor zover bekendmaking wordt verlangd door een toezichthoudende instantie;

~~(d)~~(c) voor zover bekendmaking verplicht is ingevolge de toepasselijke wet- en regelgeving of op grond van een ontvangen dagvaarding of soortgelijke gerechtelijke procedure;

~~(e)~~(d) in het kader van een rechtens uit te oefenen recht uit hoofde van de Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in het kader van een juridische of andere procedure verband houdende met de Overeenkomst of een nadere overeenkomst c.q. in verband met het vorderen van nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst of een nadere overeenkomst; of

~~(f)~~(e) aan een persoon die (een exemplaar van) de Overeenkomst ontvangt, indien die persoon een geheimhoudingsverklaring heeft verstrekt die naar vorm en inhoud ten genoegen is van de wederpartij voordat enige informatie aan hem bekend zal worden gemaakt.

## 25. SLOTBEPALINGEN

25.1 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. 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.

25.2 Verkoper noch Koper zijn gerechtigd om de rechten en verplichtingen, die voor Partijen uit deze Overeenkomst voortvloeien, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij aan derden over te dragen.

25.3 De onderlinge verhouding tussen Partijen wordt beheerst door de onderhavige Overeenkomst. Indien de onderhavige Overeenkomst in een concreet geval niet mocht voorzien in de door Partijen te volgen gedragslijn c.q. in de verantwoordelijk – respectievelijk aansprakelijkheden van Partijen onderling, zullen Partijen handelen c.q. zullen hun verantwoordelijk respectievelijk aansprakelijkheden worden bepaald op zodanige wijze die het beste aansluit bij doel en strekking van deze Overeenkomst.

25.4 Aanvullingen of wijzigingen op deze Overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn overeengekomen.

25.5 Hetgeen bij deze Overeenkomst en de daaraan gehechte Bijlagen is overeengekomen, treedt in de plaats van alle (eerdere) afspraken tussen Verkoper en Koper ter zake van het Verkochte. Indien een of meer van die afspraken geen regeling in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen vinden, zijn deze ten volle genoegen van Partijen uitgevoerd.

25.6 [Partijen beseffen dat het voor Koper wenselijk kan zijn om tijdens de bouw van het Verkochte promotionele activiteiten op de bouwplaats te ontplooien ten behoeve van de (verhuur van de) OBA XL of Fietsenstalling. Partijen beseffen voorts dat het, behoudens uit te voeren inspecties, in beginsel niet is toegestaan de bouwplaats te betreden en dat zulks afhankelijk is van de medewerking van de Aannemer. Verkoper zal zich inspannen om in overleg met de Aannemer in beperkte mate - dat wil zeggen minimaal twee keer een half dagdeel - toegang tot een deel van het bouwterrein mogelijk te maken ten behoeve van (verhuur)promotie door Koper. De betreffende promotieactiviteiten en de voorbereiding daarvan geschieden alsdan onder verantwoordelijkheid van Koper. Zowel Koper als de door Koper daartoe uitgenodigde partijen dienen de op de bouwplaats geldende veiligheidsvoorschriften en veiligheidsinstructies op te volgen.]

Commented [5.1.2.e]: verplaatsen en iom aannemingsovk uit te werken

25.7 Partijen geven de Notaris geen opdracht om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers door aanbieding van (een afschrift van) deze Overeenkomst aan de bewaarder van het desbetreffende kantoor van voormelde dienst.

## 26. BIJLAGEN

26.1 De navolgende Bijlagen maken onverbrekelijk onderdeel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1 Besluitvorming gemeente Amsterdam ten behoeve aankoop Verkochte;
- Bijlage 2 Bijzondere Erfpachtvoorwaarden;
- Bijlage 3 Planning;
- Bijlage 4 Programma van Eisen Fietsenstalling;
- Bijlage 5 DO OBA XL
- Bijlage 6 Tekening Grond;
- Bijlage 7 Huurafspraken OBA;
- Bijlage 8 Opleverprocedure;
- Bijlage 9 Opleveringsbescheiden;
- Bijlage 10 Garantieregeling;
- Bijlage 11 Garanties van d.d. *.

Commented [5.1.2.e | 5.1.2.e]: Nader te bepalen welke bijlagen relevant zijn ten tijde van ondertekenen koop

[*HANDTEKENINGENPAGINA VOLGT OP VOLGENDE PAGINA*]

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Amsterdam op ___ _____2021.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Verkoper | Koper |

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN