Betreft exe 4 tot en met 9

24777

BEHEEROVEREENKOMST

Partijen:

AMEV Levensverzekering N.V.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Bos en Lommer

Vereniging van Eigenaars Bos en Lommerplein Kantoren

voor origineel

10.2.e

1 september 2004

10.2.e

Houthoff Buruma
Postbus 305 2501 CH Den Haag
Noordeinde 33 2514 GC Den Haag

INHOUD

1. Definities 2
2. Erfpachtrechten en appartementsrechten 2
3. Canon, wijziging canon, verrekening 4
4. Staat, deskundigheid, inspectie in verband met de geschiktheid, garantie AMEV 6
5. Inrichting en gebruik Gebouw, aansprakelijkheid, hinder, gebruik plein 7
6. Uithangborden, vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden en dergelijke 8
7. Wijziging bestemming, gebruik 9
8. Afvalstoffen/chemisch afval 9
9. Verbodsbepalingen 9
10. Verzoeken/toestemming/wijziging 12
11. Ontheffingen, vergunningen 12
12. Boete 13
13. Schade en aansprakelijkheid 13
14. Verzekeringen 14
15. Onderhoud en kosten, herstel en vernieuwingen 14
16. Aanpassingen door of vanwege AMEV en/of de VVE 18
17. Toegang AMEV 19
18. Kosten van levering en diensten 19
19. Kosten, verzuim 21
20. Lasten en belastingen, bijdrage VVE 21
21. Splitsingsreglement, huishoudelijk reglement, volmachtverlening stemrecht VVE 22
22. Verhuur en dergelijke van Erfpachtrechten/appartementen 22
23. Centrale koeling- en warmtelevering systeem 23
24. Klachten 25
25. Beheerder 25
26. Regeling terzake beveiliging gang 25
27. Niet volledige overeenkomst 25
28. Duur overeenkomst 26
29. Overdracht rechten en plichten 26
30. Kennisgeving 26
31. Deelbaarheid 27
32. Enkelvoud en meervoud 27
33. Kopjes 27
34. Toepasselijk recht en geschillen 27

10.2.e

Partijen:

I. AMEV Levensverzekering N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 10 te 2584 BA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken onder nummer 30000847, "**AMEV**";

II. Gemeente Amsterdam (stadsdeel Bos en Lommer), een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende aan de Leeuwendalersweg 21 te 1055 JE Amsterdam, te vertegenwoordigen bij de in deze overeenkomst neergelegde rechtshandelingen ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Bos en Lommer van 9 juli 2004, "**Gemeente**";

III. De Vereniging van Eigenaars Bos en Lommerplein Kantoren, opgericht bij de akte van splitsing in appartementsrechten verleden op 1 september 2004 voor een waarnemer van notaris O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage, kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 10 te 2584 BA Utrecht, "**VVE**".

Overwegingen:

A. Bij een op heden voor mr. O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage, verleden notariële akte is de Gemeente erfpachter geworden van een aantal hieronder nader omschreven appartementsrechten;

B. De sub A. bedoelde erfpachtrechten geven de Gemeente rechten van erfpacht op gedeelten van een (in appartementsrechten gesplitst) kantoorgebouw aan het Bos en Lommerplein te Amsterdam, welk gebouw door de Gemeente onder meer gebruikt zal worden als stadsdeelkantoor voor het Stadsdeel Bos en Lommer;

C. Gezien de complexe juridische structuur en de aantallen onderliggende akten met betrekking tot het gebruik van het vorenbedoelde kantoorgebouw door de Gemeente, wensen AMEV, de Gemeente en de VVE een aantal zaken met betrekking tot het kantoorgebouw conform en eventueel in aanvulling op de onderliggende akten thans vast te stellen.

Inzichtelijkheid van deze overeenkomst:

Om aan te geven welke bepalingen van deze overeenkomst uit de onderliggende akten rechtstreeks zijn overgenomen, zijn deze (al dan niet gedeeltelijke) bepalingen cursief aangegeven, gevolgd door het artikelnummer uit de betreffende onderliggende akte.

10.2.e

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1. In deze overeenkomst worden door AMEV en de Gemeente de volgende definities gehanteerd:

Akte van uitgifte	de op 1 september 2004 voor een waarnemer van mr. O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage, verleden notariële akte, waarbij de Appartementsrechten door AMEV aan de Gemeente in erfpacht werden uitgegeven;
Akte van splitsing	de op 1 september 2004 voor een waarnemer van mr. O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage, verleden notariële akte, waarbij het door AMEV gehouden, Partijen genoegzaam bekende erfpachtrecht door AMEV werd gesplitst in appartementsrechten;
Appartementsrechten	de appartemenstrechten zoals deze ontstonden door splitsing in appartementsrechten bij de Akte van splitsing en zoals deze in artikel 2 van de Overeenkomst nader zijn omschreven;
Erfpachtrechten	de erfpachtrechten op de Appartemenstrechten zoals deze door de Gemeente zijn verkregen bij de Akte van uitgifte;
Erfpachtvoorwaarden	de voorwaarden waaronder de Erfpachtrechten blijkens de Akte van uitgifte aan de Gemeente zijn uitgegeven;
Gebouw	(de delen van) het gebouw waarop de Appartemenstrechten betrekking hebben;
Overeenkomst	de onderhave overeenkomst;
Partijen	AMEV, de Gemeente en de VVE;
Splitsingsreglement	het reglement dat bij de Akte van splitsing van toepassing is verklaard op de Appartementsrechten;
VVE Complex Gulden Winckelplein	de Partijen genoegzaam bekende Vereniging van Eigenaars Complex Gulden Winckelplein.

2. Erfpachtrechten en appartementsrechten

2.1. Partijen stellen bij deze vast dat de Overeenkomst betrekking heeft op de volgende door AMEV aan de Gemeente in erfpacht uitgegeven appartementsrechten:

a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten met entree** op niveau + 1 en niveau + 2 en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winckelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538-A, appartementsindex 642, uitmakende het éénduizend zeshonderd drieënnegentig/tienduizend zeshonderd drieëntachtigste (1693/10.683) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:

10.2.e

A. het voortdurend recht van erfpacht op het appartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau +2 tot en met niveau + 5 met entree voor het kantoordeel, hellingbaan en hal op niveau + 1 en separate entree voor het bibliotheekdeel op niveau + 1, en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winckelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538 A, appartementsindex 5, uitmakende het negentien/vijfentachtigste (19/85) aandeel in de gemeenschap bestaande uit:

- de percelen grond gelegen aan en nabij het Gulden Winckelplantsoen, het Bos en Lommerplein en de Leeuwendalersweg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, nummers 525, 526, 528, 529, 530, 531, 534 en 445, (onder meer ontstaan uit de vervallen kadastrale percelen gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, nummers 426 gedeeltelijk, 428 gedeeltelijk en 475 gedeeltelijk) (de "**Grond**"); en
- het door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Multi-Veste 84 B.V. met statutaire zetel te Gouda, kantoorhoudende te 2803 MC Gouda, Hanzeweg 16 op de Grond (thans) gerealiseerde bouwwerk, onder meer bestaande uit winkel- en bedrijfsruimten, kantoorruimten, een parkeergarage en andere (infrastructurele) werken, waaronder begrepen een (markt)plein (het "**Gebouw**");

B. het voortdurend recht van erfpacht op het appartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau +2 en niveau + 3 met entree op niveau + 1, en verder toebehoren, de liftschachten met liften en liftinstallatie, op niveau + 1 tot en met niveau + 3, gelegen nabij het Gulden Winckelplantsoen en de Leeuwendalersweg te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538 A, appartementsindex 6, uitmakende het vijf/vijfentachtigste (5/85) aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau + 2 en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winckelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538-A, appartementsindex 644, uitmakende het tweehonderd vijftien/tienduizend zeshonderd drieëntachtigste (215/10.683) aandeel in de voren omschreven gemeenschap;

c. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau + 3 en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winckelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, ka-

10.2.e

10.2.e

dastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538-A, appartementsindex 646, uitmakende het tweeduizend éénhonderd zes/tienduizend zeshonderd drieëntachtigste (2106/10.683) aandeel in de voren omschreven gemeenschap;

d. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau + 3 en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winkelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538-A, appartementsindex 647, uitmakende het zeshonderd drieënveertig/tienduizend zeshonderd drieëntachtigste (643/10.683) aandeel in de voren omschreven gemeenschap;

e. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de **kantoorruimten** op niveau + 4 en verder toebehoren, gelegen nabij het Gulden Winkelplantsoen, de Leeuwendalersweg en het Bos en Lommerplein te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie N, complexaanduiding 538-A, appartementsindex 649, uitmakende het éénduizend vijfhonderd éénennegentig/tienduizend zeshonderd drieëntachtigste (1591/10.683) aandeel in de voren omschreven gemeenschap.

2.2. Op de Erfpachtrechten zijn van toepassing de Erfpachtvoorwaarden en het Splitsingsreglement. Ongeacht het in artikel 2.1 bij de omschrijving van de voormelde appartementsrechten vermelde gebruik geldt het bepaalde terzake de bestemming als opgenomen in een notariële akte van vereniging en verticale splitsing van rechten van erfpacht, welke akte is verleden op één september 2004 voor (een waarnemer van) notaris O.J.M. de Bruijn, notaris te 's-Gravenhage.

3. Canon, wijziging canon, verrekening

3.1. De Erfpachtrechten zijn gevestigd tegen de volgende, per kwartaal verschuldigde gezamenlijke canons van 10.2.g euro (€ 10.2.g) voor de gezamenlijke Erfpachtrechten (welke gezamenlijke canons zijn verdeeld over de Erfpachtrechten conform het in de Akte van uitgifte bepaalde).
De canon van ieder van de Erfpachtrechten zal voor het eerst worden verhoogd per één september tweeduizend vijf met een verhoging die conform de artikelen 3.1.1 tot en met 3.1.4 zal worden vastgesteld en vervolgens jaarlijks conform voormelde artikelen per één september van elk volgend kalenderjaar, tot het einde van de duur van de Erfpachtrechten. (Art. 3.1 Akte van uitgifte)

3.1.1. *Verhoging van de canon als bedoeld in artikel 3.1 vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek ("**CBS**"). De gewijzigde canon wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde canon* 10.2.e

10.2.e

is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast. (Art. 3.1.1 Akte van uitgifte)

3.1.2. *De canon wordt niet gewijzigd indien een indexering van de canon leidt tot een lagere canon dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende canon ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden waarin de laatste canonaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die canonwijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.* (Art. 3.1.2 Akte van uitgifte)

3.1.3. *Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde canon is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de Erfpachter is gedaan.* (Art. 3.1.3 Akte van uitgifte)

3.1.4. *Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.* (Art. 3.1.4 Akte van uitgifte)

3.2. *De canon is voor het één/vierde gedeelte van de jaarlijks verschuldigde canon per kwartaal bij vooruitbetaling aan de Appartementshouder te voldoen door storting van het verschuldigde bedrag op een nader en tijdig door de Appartementshouder aan de Erfpachter op te geven rekening. Het verschuldigde bedrag voor het (restant van het) lopende kwartaal is door partijen verrekend terzake de vestiging van ieder van de Erfpachtrechten door AMEV en moet voor de rest van de duur van ieder van de Erfpachtrechten door AMEV zijn ontvangen uiterlijk op de eerste werkdag van de eerste maand van elk kwartaal ("**vervaldag**").* (Art. 3.2 Akte van uitgifte)

3.3. *Indien de canon niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt de Gemeente aan AMEV van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag over het achterstallige bedrag een direct opeisbare boete van twee procent (2%) van het achterstallige bedrag per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt.* (Art. 3.3 Akte van uitgifte)

3.4. *De betaling van canon zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke de Gemeente op AMEV heeft of meent te hebben – geschieden door storting dan wel overschrijving op een door AMEV op te geven rekening. Het staat AMEV vrij door middel van schrifte-*

lijke opgave aan de Gemeente wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. (Art. 3.4 Akte van uitgifte)

3.5. *De Gemeente is niet gerechtigd de per kwartaal verschuldigde canon voor de duur van ieder van de Erfpachtrechten af te kopen.* (Art. 3.5 Akte van uitgifte)

4. Staat, deskundigheid, inspectie in verband met de geschiktheid, garantie AMEV

4.1. *Ieder gedeelte van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten gerechtigd is, is bij ingang van ieder van de Erfpachtrechten opgeleverd in de staat zoals die vanwege de Gemeente en AMEV wordt vastgelegd in een door Partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering.* (Art. 4.1 Akte van uitgifte)

4.2. *Indien en voor zover de Gemeente of AMEV bij het in artikel 4.1 bij bedoelde opmaken van het proces-verbaal van oplevering onvoldoende deskundig was, heeft de betreffende Partij zich laten bijstaan of laten vertegenwoordigen door een deskundige.* (Art. 4.2 Akte van uitgifte)

4.3. *AMEV garandeert de Gemeente dat het Gebouw is gerealiseerd overeenkomstig en voldoet aan het "Prestatiebestek stadsdeelkantoor Bos en Lommer" revisie 6, de dato 23 april 2004 met bijbehorende "Programma van eisen", de heden meest recente revisies van de tekeningen als vermeld in de "Tekeningenlijst SDK Bos en Lommer", alsmede aan de overeengekomen wijzigingen ten gevolge van het Inrichtingsontwerp als beschreven in de "Technische omschrijving voorzieningen SDK", welke documenten tezamen als Bijlage 1 aan deze overeenkomst zijn gehecht. Eventuele gebreken die ten tijde van het opmaken van het proces-verbaal van oplevering aan het Gebouw kleven, zullen door AMEV worden verholpen, ook als deze eerst later aan het licht treden, met inachtneming van het navolgende. AMEV garandeert aan de Gemeente gedurende vijf jaar na de dag waarop de oplevering aan de Gemeente plaatsvindt ieder verborgen gebrek dat het desbetreffende gedeelte van het Gebouw door schuld van de ontwikkelaar (Multi-Veste 84 B.V.), de aannemer en/of de leverancier/leveranciers bevat, en dat na die dag zichtbaar of bekend wordt, te zullen herstellen. Voor de hierna te noemen onderdelen geldt de afwijkende termijn als vermeld bij dat onderdeel:*

- *hang en sluitwerk: één jaar;*
- *onderdelen waarvan in het bestek is genoemd dat terzake een afwijkende termijn geldt.*

De rechtsvordering uit hoofde van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaar na de dag waarop de oplevering aan de Gemeente plaatsvindt.

AMEV is in ieder geval nimmer aansprakelijk indien:

- *het verborgen gebrek is ontstaan ten gevolge van het handelen of nalaten van de Gemeente en/of een andere (met instemming van de Gemeente aanwezige) gebruiker van het betreffende gedeelte van het Gebouw, welk handelen of nalaten niet overeenkomstig een naar objectieve maatstaven te beoordelen normaal ge-*

10.2.e

10.2.e

bruik overeenkomstig de bestemming van het betreffende gedeelte van het Gebouw is; of

- *De Gemeente en/of een andere (met instemming van de Gemeente aanwezige) gebruiker van het betreffende gedeelte van het Gebouw - naar objectieve maatstaven beoordeeld - niet goed hebben onderhouden, voor zover deze onderhoudsplicht bij de Gemeente rust.*

AMEV neemt, onverminderd het overigens in deze akte bepaalde, jegens de Gemeente al die verplichtingen op zich, die de projectontwikkelaar en (eventueel) de aannemer van het Gebouw jegens AMEV heeft/hebben. AMEV zal daartoe ten behoeve van de Gemeente haar (eventuele) rechten jegens de project-ontwikkelaar en (eventueel) de aannemer uitoefenen en, indien de aannemer of de projectontwikkelaar zijn verplichtingen jegens haar niet nakomt deze zelf als haar eigen verplichtingen jegens de Gemeente nakomen. (Art. 4.3 Akte van uitgifte)

5. Inrichting en gebruik Gebouw, aansprakelijkheid, hinder, gebruik plein

5.1. *De Gemeente is verplicht conform het in deze Overeenkomst bepaalde:*

- *een appartement daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en uitsluitend conform de in de Akte van uitgifte aangegeven bestemming zelf in gebruik te houden;*
- *een appartement zodanig te gebruiken dat bij het gebruik of complex waarvan het appartement deel uitmaakt geen hinder of overlast wordt veroorzaakt. De Gemeente zal ervoor zorgdragen dat vanwege haar aanwezige derden dit evenmin doen.*

(Art. 9.1 Akte van uitgifte)

5.2. De Gemeente zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. De Gemeente mag ten aangezien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee de VVE tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege de VVE te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van de VVE geschieden, mag de Gemeente die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. De Gemeente zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal de Gemeente de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens de VVE gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het Gebouw en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het Gebouw of complex waar de Appartementsrechten deel van uitmaken. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het Gebouw of complex waar de Appartementsrechten deel van uitmaken.

10.2.e

10.2.e

5.3. Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft AMEV het recht om voor zichzelf, voor andere gebruikers van het Gebouw of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of de Gemeente toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het Gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van het Gebouw of complex. Als AMEV van dit recht gebruik wenst te maken zal AMEV de Gemeente hierover tevoren informeren en zal AMEV bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van de Gemeente.

5.4. AMEV kan de Gemeente de toegang tot de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is weigeren, indien de Gemeente op het moment dat deze de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan haar alsdan opeisbare verplichtingen jegens AMEV met betrekking tot het Gebouw heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum van de Erfpachtrechten en de uit de daaruit voortvloeiende verplichtingen van de Gemeente.

5.5. De Gemeente is tegenover de VVE en eventuele andere appartementseigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken van het Gebouw en voor onredelijke hinder *voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van de Gemeente, of* van harentwege aanwezige derden of haar personeel en zij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

5.6. *AMEV kan op verzoek van de Gemeente ontheffing verlenen van één of meerdere van de in artikel 5.1 omschreven verplichtingen, aan welke ontheffing door AMEV voorwaarden kunnen worden verbonden.* (Art. 9.2 Akte van uitgifte)

5.7. Het is de Gemeente bekend dat het naast respectievelijk in de nabijheid van het Gebouw gelegen plein in gebruik is als (dag)marktplein. Het is de Gemeente tevens bekend dat mede door dit bijzondere gebruik specifieke afspraken gemaakt kunnen worden of zijn gemaakt ten aanzien van het opbouwen en afbreken van de markt(kramen), het laden en lossen ten behoeve van de winkelruimte en het gebruik van het marktplein als openbare ruimte.

6. Uithangborden, vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden en dergelijke

6.1. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het Gebouw van uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering van de VVE Complex Gulden Winckelplein of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement van de VVE Complex Gulden Winckelplein.

10.2.e

6.2. De vergadering van de VVE Complex Gulden Winckelplein kan bij het verlenen van de in artikel 6.1 bedoelde toestemming voorwaarden stellen. De vergadering van de VVE Complex Gulden Winckelplein kan een reeds verleende toestemming intrekken.

6.3. De Gemeente is bevoegd zonder toestemming voor eigen rekening en risico tot het hebben en houden van naamborden, aanwijzingsborden of reclameaanduidingen aan de buitengevel van de tot de Appartementsrechten behorende privé of gemeenschappelijke gedeelten. Reclame dient vooraf aan AMEV en de VVE ter goedkeuring te worden voorgelegd. Aan goedkeuring kunnen voorschriften zijn verbonden wat betreft materiaalgebruik, montage en dergelijke. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in de betreffende privé gedeelten uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventuele vergunningen moeten door de Gemeente zelf worden aangevraagd en zijn verkregen en de aanvraag daarvan is voor rekening en risico van de Gemeente.

7. Wijziging bestemming, gebruik

7.1. *Het is de Gemeente niet toegestaan de bestemming van een appartement zoals aangegeven in de Akte van uitgifte (zijnde voor alle Appartementsrechten: kantoorruimten met bijbehorende voorzieningen) te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van AMEV. Een appartement mag door de Gemeente uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming, tenzij AMEV aan een gewijzigd gebruik zijn voorafgaande schriftelijke toestemming heeft verleend. AMEV kan aan het verlenen van toestemming tot wijziging van de bestemming dan wel gewijzigd gebruik voorwaarden verbinden, waaronder wijziging van de canon.* (Art. 10 Akte van uitgifte)

8. Afvalstoffen/chemisch afval

8.1. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde ruimten zijn opgesteld.

8.2. De Gemeente zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is de Gemeente aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

9. Verbodsbepalingen

9.1. *Het is de Gemeente niet toegestaan:*

10.2.e

a. *in, op, aan of in de directe omgeving van een appartement milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering en conform het publiekrechtelijk toegestane gebruik;*

b. *vloeren van een appartement* of het Gebouw *hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is;*

c. *een appartement zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het appartement* of het Gebouw *kan ontstaan of het aanzien van het appartement* of het Gebouw *kan worden geschaad;*

d. *wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan een appartement die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van nutsbedrijven, dan wel met de voorwaarden waaronder AMEV haar rechten van erfpacht met betrekking tot het Gebouw heeft verworven of met andere beperkte rechten.*

(Art. 11.1 Akte van uitgifte)

9.2. *De Gemeente zal AMEV te alle tijde tevoren schriftelijk informeren over door de Gemeente gewenste veranderingen of toevoegingen die de Gemeente in, aan of op een appartement wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten het ondoorzichtig maken van ruiten en dergelijke, voor zover deze niet van ondergeschikt belang zijn. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in gevels, vloeren en wanden.* (Art. 11.2 Akte van uitgifte)

9.3. *De Gemeente heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van AMEV nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van een appartement, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de Erfpachtrechten zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Vorenbedoelde toestemming door AMEV zal uitsluitend worden geweigerd indien dit naar maatstaven van redelijkheid gerechtvaardigd is.* (Art. 11.3 Akte van uitgifte)

9.4. *Tenzij AMEV en de Gemeente uitdrukkelijk en schriftelijk anders zijn overeengekomen, zal AMEV geen toestemming verlenen voor veranderingen en toevoegingen die de Gemeente wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de Erfpachtrechten niet zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van een appartement, dan wel indien het genot van een appartement voor de Gemeente niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van AMEV zich daartegen verzetten.* (Art. 11.4 Akte van uitgifte)

10.2.e

9.5. *AMEV heeft het recht om met betrekking tot door de Gemeente gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. De Gemeente is gehouden tot naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door de Gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen.* (Art. 11.5 Akte van uitgifte)

9.6. *Voor zover Partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens de Gemeente aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de Erfpachtrechten door de Gemeente ongedaan zijn gemaakt.* (Art. 11.6 Akte van uitgifte)

9.7. *De Gemeente doet afstand van al zijn eventuele rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens de Gemeente aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de Erfpachtrechten niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen anders zijn overeengekomen.* (Art. 11.7 Akte van uitgifte)

9.8. *Met betrekking tot door de Gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen is AMEV op geen enkele wijze aansprakelijk, ook niet ingeval hij uitdrukkelijk toestemming heeft verleend tot deze veranderingen en toevoegingen, dan wel AMEV voorschriften terzake heeft gegeven.* (Art. 11.8 Akte van uitgifte)

9.9. Het is de Gemeente zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de VVE niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het Gebouw te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

9.10. Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal de Gemeente zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van AMEV en de VVE.

9.11. De Gemeente zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het Gebouw te allen tijde vrijhouden.

9.12. Indien tot de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is een lift, rolbaan, roltrap of automatische deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het Gebouw per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens de VVE, AMEV, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. AMEV en/of de VVE mogen - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat de Gemeente recht op een schadeloosstelling of vermindering van de canon kan doen gelden.

9.13. Indien door de Gemeente aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het Gebouw tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele

10.2.e

10.2.e

opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van de Gemeente komen, zulks ongeacht of AMEV voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

10. *Verzoeken/toestemming/wijziging*

10.1. Indien AMEV of de Gemeente na ondertekening van deze Overeenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze Overeenkomst verlangt, dient AMEV of de Gemeente dit verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

10.2. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.

10.3. Een door AMEV of de Gemeente gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. AMEV of de Gemeente is gerechtigd om aan deze toestemming voorwaarden te verbinden.

11. Ontheffingen, vergunningen

11.1. *De Gemeente is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf waarvoor een appartement wordt gebruikt en is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Gemeente. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding geven tot beëindiging van de Erfpachtrechten op vordering van de Gemeente of tot enige andere of verdere actie jegens AMEV.* (Art. 12.1 Akte van uitgifte)

11.2. *De Gemeente heeft voor aanvang van de Erfpachtrechten zelf onderzocht of elk van de appartementen geschikt is voor de bestemming die de Gemeente aan de betreffende appartementen moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de Erfpachtrechten of op een later tijdstip in, op of aan een appartement wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die de Gemeente aan een appartement wil geven of heeft gegeven, dient de Gemeente die wijzigingen of voorzieningen op haar kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van AMEV conform het in deze Overeenkomst bepaalde.* (Art. 12.2 Akte van uitgifte)

11.3. *Indien aan, in of op een Appartement in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is de Erfpachter ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. De Erfpachter is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. AMEV vrijwaart de Gemeente derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.* (Art. 12.3 Akte van uitgifte)

10.2.e

10.2.e

12. Boete

12.1. *Indien de Gemeente zich, na door AMEV behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de Erfpachtvoorwaarden* en deze Overeenkomst *opgenomen bepalingen, verbeurt de Gemeente aan AMEV een direct opeisbare boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag voor elke dag dat de Gemeente in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van AMEV op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.* (Art. 19 Akte van uitgifte)

13. Schade en aansprakelijkheid

13.1. De Gemeente neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. De Gemeente moet AMEV en de VVE terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in artikel 13.6. voordoet of dreigt voor te doen.

13.2. Indien de Gemeente hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het complex waarvan het Gebouw deel uitmaakt.

13.3. De Gemeente is jegens AMEV en de VVE aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is, tenzij de Gemeente bewijst dat haar, de personen die de Gemeente tot de betreffende delen van het Gebouw heeft toegelaten, haar personeel en de personen waarvoor de Gemeente aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat haar dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in artikel 15.1., 15.4. en 15.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van de Gemeente.

13.4. De Gemeente vrijwaart AMEV en de VVE tegen boetes die AMEV en/of de VVE worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van de Gemeente.

13.5. AMEV is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die AMEV niet kende of niet behoorde te kennen bij het ingaan van de Erfpachtrechten.

13.6. AMEV is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van de Gemeente en de Gemeente heeft geen recht op vermindering van de canon, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van deze overeenkomst of beëindiging van de Erfpachtrechtenin geval van vermindering van genot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Gebouw, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het Gebouw, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties

10.2.e

en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is AMEV niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het Gebouw aanwezig zijn en de Gemeente vrijwaart AMEV voor aanspraken van die derden ter zake.

13.7. De Gemeente is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens haar aangebrachte veranderingen en toevoegingen. De Gemeente vrijwaart AMEV voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door de Gemeente aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

13.8. AMEV is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de Gemeente of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere gebruikers van het Gebouw of van belemmeringen in het gebruik van het Gebouw die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat de Gemeente haar onderhoudsplicht niet is nagekomen.

13.9. Het gestelde in artikel 13.6 en 13.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van AMEV en/of de VVE ten aanzien van de staat van het Gebouw. Evenmin geldt het gestelde in artikel 13.6 en 13.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het Gebouw dat AMEV bij het ingaan van de Erfpachtrechten kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan de Gemeente op de hoogte was of had kunnen zijn door haar onderzoek als omschreven in artikel 4, welk gebrek alsdan tussen Partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

14. *Verzekeringen*

14.1. De VVE zal het Gebouw verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade, en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de VVE en voor de appartementseigenaars of de Gemeente (in haar hoedanigheid van erfpachter van de Appartementsrechten) als zodanig. Het vorenstaande is niet van toepassing, voor zover derden het Gebouw tegen vorenstaande risico's hebben verzekerd.

14.2. Leidt het gebruik door de Gemeente van een privé gedeelte behorend tot een Appartementsrecht tot een verhoging van de verzekeringspremie van een verzekering als bedoeld in artikel 14.1, dan komt die verhoging voor rekening van de Gemeente.

15. Onderhoud en kosten, herstel en vernieuwingen

15.1. Voor rekening van de VVE respectievelijk AMEV zijn de kosten van de hierna in artikel 15.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het Gebouw. Voor rekening van de Gemeente zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is. De vorenbedoelde kosten zijn in afwijking van de vorige

volzin niet voor rekening van de Gemeente (en derhalve voor rekening van de VVE respectievelijk AMEV) indien deze worden gemaakt ten behoeve van (op grond van de Akte van splitsing) gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw, tenzij deze kosten op grond van het bepaalde in artikel 15.4 uitdrukkelijk ten laste van de Gemeente komen. Het vorenstaande geldt eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het complex waarvan het Gebouw deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

15.2. Tenzij Partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikel 15.3 en 15.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de Partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. In afwijking van het vorenstaande worden de in artikel 15.3 en 15.4 bedoelde werkzaamheden voor zover het betreft werkzaamheden aan de (op grond van de Akte van splitsing) gemeenschappelijke gedeelten van het Gebouw verricht door de VVE (onverminderd de in artikel 15.1 opgenomen kostenverdeling), voor zover door Partijen later niet anders overeen wordt gekomen. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

15.3. Voor rekening van en ter uitvoering door AMEV zijn de kosten respectievelijk werkzaamheden (voor zover de betreffende kosten en werkzaamheden niet voor rekening en tot de taken van de VVE zijn respectievelijk behoren):

a. *die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken behorend tot het Gebouw of tot het behoud daarvan, en die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;*

b. *de schulden en kosten van de VVE;*

c. *het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke appartementseigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;*

d. *de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke appartementseigenaars;*

e. *de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Splitsingsreglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 van het Splitsingsreglement door de vergadering van de VVE is besloten;*

f. *de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de Gemeente in haar hoedanigheid van (uitsluitend) gebruiker (en derhalve niet als (tevens) zakelijk gerechtigde);*

g. *de kosten van het waterverbruik (waaronder mede begrepen de vaste lasten) voorzover de Gemeente daarvoor niet afzonderlijk wordt aangeslagen;*

10.2.e

h. *de kosten van energieverbruik (waaronder mede begrepen de vaste lasten) voor zover het gemeenschappelijke installaties of voorzieningen betreft;*

i. *alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.*

(Art. 5.2 Akte van uitgifte)

15.4. Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 15.1 zijn voor rekening van de Gemeente (alles voor zover het betreft de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is):

a. *het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud;*

b. *onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;*

c. *onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;*

d. *onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;*

e. *onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;*

f. *het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot een appartement behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door AMEV zijn goedgekeurd, welke goedkeuring door AMEV uitsluitend zal worden geweigerd indien dit naar maatstaven van redelijkheid gerechtvaardigd is;*

g. *al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van de tot een appartement behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van de Gemeente verricht;*

h. *de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van een appartement, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het appartement, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op een appartement;*

10.2.e

i. *het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van een appartement, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.*

(Art. 5.3 Akte van uitgifte)

15.5. *Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege de Gemeente aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van de Gemeente.* (Art. 5.4 Akte van *uitgifte) Ter verduidelijking terzake het Partijen genoegzaam bekende "prestatiebestek"* stellen Partijen bij deze vast dat:

- van alle elementen die in het (vorenbedoelde) prestatiebestek staan opgenomen als 'casco' de kosten van onderhoud, reparatie en vervanging voor rekening van AMEV komen, behoudens de systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- van de overige elementen (niet tot het casco behorend) de kosten voor rekening van de Gemeente komen;
- alle zaken die door of namens de Gemeente na de oplevering van de appartementen aan de Gemeente worden aangebracht of toegevoegd de kosten van onderhoud, reparatie en vervanging voor rekening van de Gemeente komen;
- indien in het prestatiebestek of overigens is opgenomen dat een bepaalde ruimte voor een nader omschreven gebruik of doel geschikt dient te zijn, dit niet betekent dat de specifieke zaken die voor dit vorenbedoelde gebruik of doel vereist zijn door AMEV dienen te worden aangebracht, maar dat dit slechts een bouwkundige opmerking betreft;
- indien in de toekomst bepaalde normen met betrekking tot de zaken waarop het prestatiebestek betrekking heeft worden aangepast, dit geen gevolgen heeft voor de oplevering en derhalve door AMEV ten gevolge van deze normwijziging vorenbedoelde zaken niet aangepast behoeven te worden.

15.6. *Indien de Gemeente na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing aan een appartement uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van AMEV deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is AMEV gerechtigd de door haar noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden aan het betreffende appartement voor rekening en risico van de Gemeente te verrichten of te doen verrichten.*
Indien de voor rekening van de Gemeente komende werkzaamheden aan een appartement geen uitstel kunnen gedogen, is AMEV gerechtigd deze terstond voor rekening van de Gemeente te verrichten of te doen verrichten. (Art. 5.5 Akte van uitgifte)

15.7. Bij door AMEV of de VVE uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal AMEV respectievelijk de VVE tevoren met de Gemeente overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met dier belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van de Gemeente buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van de Gemeente.

10.2.e

15.8. *De Gemeente is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in een appartement respectievelijk het Gebouw. De Gemeente is eveneens aansprakelijk voor het door haar of in haar opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door AMEV goedgekeurd bedrijf ontslaat de Gemeente niet van deze aansprakelijkheid.* (Art. 5.6 Akte van uitgifte)

15.9. *De Gemeente zal de VVE en AMEV onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan een appartement* respectievelijk het Gebouw. (Art. 5.7 Akte van uitgifte)

15.10. Bij strijd tussen het in artikel 15.3 en artikel 15.4 bepaalde, of strijd tussen het in artikel 15.3 en artikel 20 bepaalde, prevaleert hetgeen in artikel 15.4 respectievelijk artikel 20 is bepaald.

15.11. De Gemeente is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in haar privé gedeelte bevinden; zij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

15.12. Indien de Gemeente en AMEV overeen zijn gekomen dat de voor rekening van de Gemeente komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is niet in opdracht van de Gemeente maar van AMEV worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door AMEV aan de Gemeente doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door AMEV onderhoudscontracten afgesloten.

16. Aanpassingen door of vanwege AMEV en/of de VVE

16.1. Het is AMEV en/of de VVE toegestaan om op, aan of in het Gebouw of aan belendingen onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Het bepaalde in artikel 17.2 is van overeenkomstige toepassing.

16.2. Als AMEV en/of de VVE wensen over te gaan tot (gehele of gedeeltelijke) renovatie van het Gebouw zullen zij in overleg treden met de Gemeente. AMEV en/of de VVE zijn niet gerechtigd tot vorenbedoelde renovatie over te gaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de Gemeente.

16.3. Ten aanzien van die gedeelten van het Gebouw waartoe de Gemeente geen exclusief (gebruiks)recht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het AMEV en/of de VVE ook zonder toestemming van de Gemeente toegestaan werkzaamheden te verrichten ten behoeve van onderhoud, herstel en vernieuwing. AMEV en/of de VVE zullen voorafgaand aan vorenbedoelde werkzaamheden in overleg treden met de Gemeente

om eventuele schade en overlast aan de zijde van de Gemeente zoveel mogelijk te beperken. Eventuele schade aan de zijde van de Gemeente dient door AMEV respectievelijk de VVE aan de Gemeente te worden vergoed.

17. Toegang AMEV

17.1. *Indien AMEV een taxatie van een appartement wil (laten) verrichten of in verband met instandhouding van een appartement wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan dit appartement, is de Gemeente verplicht AMEV en/of de personen die door AMEV daartoe zijn verzocht toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.* (Art. 6.1 Akte van uitgifte)

17.2. *Ter uitvoering van het in artikel 17.1 bepaalde zijn AMEV en/of de door de personen die door AMEV daartoe zijn verzocht gerechtigd het appartement na overleg met de Gemeente op werkdagen tussen zeven uur in de ochtend en zes uur in de middag te betreden. Indien de te verrichten werkzaamheden geen uitstel kunnen dulden, is AMEV ook gerechtigd om zonder overleg en buiten voormelde tijdstippen en dagen het appartement te betreden.* (Art. 6.2 Akte van uitgifte)

17.3. *Bij voorgenomen verkoop of veiling van een Appartementsrecht (belast met een erfpachtrecht ten behoeve van de Gemeente) door AMEV is de Gemeente verplicht gedurende tenminste twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door of namens AMEV gelegenheid te geven tot bezichtiging van het appartement.* (Art. 6.3 Akte van uitgifte)

17.4. Eventuele schade die voortvloeit uit het betreden van een appartement dan wel het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in de artikelen 17.1 tot en met 17.3, wordt door AMEV respectievelijk de VVE aan de Gemeente vergoed.

18. Kosten van levering en diensten

18.1. Boven de canon zijn voor rekening van de Gemeente de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. De Gemeente dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het Gebouw geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of AMEV als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2. Indien tussen Partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt de Gemeente voor eigen rekening en risico en ten genoegen van AMEV daar zorg voor. De Gemeente sluit in dat geval zelf, door AMEV vooraf goed te keuren, servi-

cecontracten af met betrekking tot de installaties ten behoeve van de delen van het Gebouw waarop de Gemeente op grond van de Erfpachtrechten toe gerechtigd is.

18.3. Indien Partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege AMEV bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt AMEV de daarvoor door de Gemeente verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het Gebouw deel uitmaakt van een complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt AMEV het redelijkerwijs voor rekening van de Gemeente komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. AMEV hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de Gemeente van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het Gebouw niet in gebruik zijn, draagt AMEV er bij de bepaling van het aandeel van de Gemeente zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het Gebouw volledig in gebruik zou zijn.

18.4. AMEV verstrekt de Gemeente over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van de Gemeente in die kosten.

18.5. Na het einde van de Erfpachtrechten wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. De Gemeente noch AMEV zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6. Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door de Gemeente te weinig is betaald of door AMEV te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7. AMEV heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met de Gemeente, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

18.8. AMEV heeft het recht het door de Gemeente verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9. Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm)water tot de door AMEV verzorgde leveringen en diensten behoort, kan AMEV na overleg met de Gemeente de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld aandeel van de Gemeente in de kosten van het verbruik aanpassen.

18.10. Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm)water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters

een geschil over het aandeel van de Gemeente in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door AMEV geraadpleegd bedrijf dat in het meten en *vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of* (warm)water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die AMEV in dat geval tegenover de Gemeente heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

18.11. AMEV is, behoudens in geval van *ernstige nalatigheid of grove schuld, niet* aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal de Gemeente in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op vermindering van de canon en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

19. Kosten, verzuim

19.1. *In alle gevallen waarin AMEV een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan de Gemeente doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de Gemeente om deze tot nakoming van de Erfpachtvoorwaarden, het in deze Overeenkomst bepaalde of hetgeen nader tussen partijen overeen wordt gekomen te dwingen, is de Gemeente verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door AMEV te betalen proceskosten – aan AMEV te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen Partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.* (Art. 20.1 Akte van uitgifte)

19.2. *De Gemeente is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.* (Art. 20.2 Akte van uitgifte)

20. Lasten en belastingen, bijdrage VVE

20.1. *Voor rekening van de Gemeente komen, ook als AMEV of de VVE daarvoor wordt aangeslagen:*

a. *De onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van een appartement en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;*

b. Milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

c. Baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover de Gemeente is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

10.2.e

d. Rioolrecht;

e. Overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
   - ter zake van het feitelijk gebruik van een appartement;
   - ter zake van goederen van de Gemeente;
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als een appartement niet aan de Gemeente in gebruik zou zijn gegeven.

20.2. Indien de voor rekening van de Gemeente komende lasten, rechten of belastingen bij AMEV of de VVE worden geïnd, moeten deze door de Gemeente op eerste verzoek van AMEV respectievelijk de VVE aan AMEV respectievelijk de VVE worden voldaan.

20.3. De bijdrage zoals deze aan de VVE is verschuldigd en als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek is voor rekening van en zal rechtstreeks worden voldaan door AMEV.

21. Splitsingsreglement, huishoudelijk reglement, volmachtverlening stemrecht VVE

21.1. De Gemeente verleent bij deze aan AMEV onherroepelijk en privatief volmacht voor de uitoefening van het stemrecht in de VVE, zoals de Gemeente dit op grond van de Akte van uitgifte toekomt. AMEV is gerechtigd deze volmacht ook te gebruiken in geval van tegenstrijdig belang tussen de Gemeente en AMEV met betrekking tot kwesties waarover in de VVE gestemd wordt. AMEV zal voorafgaand aan de uitoefening van het stemrecht in de VVE de Gemeente mededeling doen van de onderwerpen waarover in de betreffende vergadering zal worden gestemd. Vorenbedoelde mededeling aan de Gemeente dient zodanig tijdig te geschieden, dat de Gemeente desgewenst haar visie op het te nemen besluit vóór de betreffende vergadering aan AMEV kenbaar kan maken. AMEV heeft in ieder geval tijdig mededeling gedaan, indien zij twee weken voor de betreffende vergadering vorenbedoelde mededeling aan de Gemeente heeft gedaan.

21.2. Het is de Gemeente verboden te handelen in strijd met het Splitsingsreglement en het eventueel van kracht zijnde huishoudelijk reglement (beide zowel van de VVE als van de VVE Complex Gulden Winckelplein) alsmede in strijd met besluiten van de VVE te handelen of besluiten van de VVE niet na te leven. AMEV zal in verband met het vorenstaande ervoor zorgdragen dat de Gemeente zo spoedig mogelijk na het nemen van een besluit door de VVE, van dit besluit schriftelijk op de hoogte wordt gesteld voor zover dit besluit van belang kan zijn voor de Gemeente.

22. Verhuur en dergelijke van Erfpachtrechten/appartementen

22.1. De Gemeente is - voor zover in artikel 12.1 van de Akte van uitgifte niet anders is bepaald - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van AMEV niet bevoegd een appartement aan derden in gebruik te geven, te verhuren of te verpachten. AMEV kan aan

10.2.e

10.2.e

het verlenen van toestemming als hiervoor bedoeld voorwaarden verbinden, zoals nader omschreven in de Akte van uitgifte.

23. Centrale koeling- en warmtelevering systeem

23.1. Het Gebouw is aangesloten op het centrale warmtelevering systeem dat wordt geëxploiteerd door NUON ESS. NUON ESS levert de warmte aan AMEV die deze warmte ter beschikking stelt aan de Gemeente. Dit nu betekent dat de door de Gemeente afgenomen warmte door AMEV in rekening aan de Gemeente wordt gebracht. NUON ESS rekent buiten de Gemeente om vervolgens weer af met AMEV.

23.2. De Gemeente zal geen warmte betrekken via een ander systeem dan het door NUON ESS geëxploiteerde centrale warmte leveringssysteem. De Gemeente heeft voorts de verplichting om de door haar benodigde warmte aangaande (delen van) het Gebouw niet op een andere wijze dan middels de levering van warmte door NUON ESS middels het centrale warmte leveringssysteem te verkrijgen, bijvoorbeeld door middel van gebruik van elektriciteit voor de opwekking van warmte of door regeneratie.

23.3. De Gemeente zal geen gasnetwerk aanleggen ten behoeve van de levering van warmte. Aangaande de aanleg van een gasnetwerk anders dan bedoeld voor levering van warmte zal eerstens voorafgaand toestemming van AMEV en NUON ESS benodigd zijn, welke haar toestemming niet op basis van onredelijke gronden zal onthouden, zoals gasaansluitingen uitsluitend ten behoeve van kook- en bakdoeleinden.

23.4. Storingen in warmtelevering moeten worden gemeld bij de beheerder.

23.5. De voorwaarden voor aansluiting zijn vastgelegd in de "Aansluitvoorwaarden Warmte of Warmte en Warm tapwater (NUON, 1 januari 2002)" met de toevoeging dat NUON ESS geen warm tapwater levert. Deze voorwaarden vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

23.6. De voorwaarden voor levering zijn vastgesteld in de "Algemene voorwaarden voor de levering van warmte of warmte en warm tapwater aan zakelijke verbruikers" (NUON, 1 januari 2002) met de toevoeging dat NUON ESS geen warm tapwater levert. Deze voorwaarden vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst.

23.7. De afsluiters, aansluitpunten en de verbruiksmeters moeten te allen tijde op een eenvoudige manier bereikbaar zijn voor de installateur of de beheerder.

23.8. Terzake het in dit artikel bedoelde centrale warmtelevering systeem zal op een nader door AMEV te bepalen moment een kwalitatieve verplichting worden gevestigd, waarbij ten behoeve van NUON ESS een kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd met de volgende (woordelijke) tekst (waarbij de open gelaten passages nader door AMEV zullen worden ingevuld met de toepasselijke nummering en dergelijke):
Kwalitatieve verplichting

10.2.e

a. *Ter uitvoering van eerder tussen partijen en de gemeente Amsterdam (stadsdeel Bos en Lommer) en het in de considerans sub [ ] bepaalde komen partijen bij deze een kwalitatieve verplichting overeen ten aanzien van [omschrijving Appartementsrechten en Erfpachtrechten, dan wel de erfpachtrechten die bij de Akte van splitsing in appartementsrechten zijn gesplitst] ("**Registergoederen**"), inhoudende het verbod voor de Rechthebbenden op de Registergoederen, om tot één juli tweeduizend negentien Utilities af te nemen van andere energieleveranciers dan NUON, door middel van de aan NUON in eigendom toebehorende installatie en te dulden dat NUON Utilities levert aan de Rechthebbenden.*
Het overeenkomen van de kwalitatieve verplichting geschiedt onder de volgende bedingen.

b. *Gebondenheid*
Aan deze kwalitatieve verplichting zullen tevens gebonden zijn degene(n) die de Registergoederen onder bijzondere of algemene titel verkrijg(t)(en) alsmede degene(n) die een beperkt recht of een recht tot gebruik zullen verkrijg(t)en op het gehele of een gedeelte van de Registergoederen.
De Gemeente is ingeval van beëindiging van het Recht van Erfpacht niet aan deze kwalitatieve verplichting gebonden.

c. *Verbod niet gebruiken*
Het is de Rechthebbenden niet geoorloofd van de installatie van NUON geen of nagenoeg geen Utilities te betrekken.

d. *Beëindiging*
Indien de leveringsovereenkomst na één juli tweeduizend negentien door NUON niet wordt gecontinueerd danwel tussentijds wordt beëindigd - om welke reden dan ook, dan eindigt deze kwalitatieve verplichting voor de Registergoederen.
Partijen verlenen elkaar over en weer machtiging om een akte houdende beëindiging van de kwalitatieve verplichting met betrekking tot de Registergoederen te doen opstellen, te verlijden en te doen inschrijven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers te Amsterdam.

e. *Tegenprestatie*
Voor deze kwalitatieve verplichting is NUON geen tegenprestatie verschuldigd.

f. *Kettingbeding*
Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Registergoederen dan wel vestiging van een goederenrechtelijk genotsrecht dient de kwalitatieve verplichting en deze bepaling in de akte van vervreemding respectievelijk vestiging woordelijk worden opgenomen en aan de nieuwe Rechthebbenden worden opgelegd en ten behoeve van NUON worden bedongen en aangenomen, zulks op verbeurte van een door de Rechthebbenden en opvolgende Rechthebbenden die dit verzuimen te doen opnemen, op te leggen, te bedingen en aan te nemen een onmiddellijk op-

10.2.e

eisbare boete van tweehonderd vijftigduizend euro (€ 250.000,00) per overtreding ten behoeve van NUON. Een en ander laat onverlet de bevoegdheid van NUON om de eventueel te lijden schade van de nalatige partij te vorderen.
De Rechthebbenden zullen bij overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde in verzuim zijn door het enkele feit van overtreding of niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist zodat zowel de bedongen boete als vergoeding van andere geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

23.9. De Gemeente verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan AMEV om de in artikel 23.8 omschreven, (mede) namens de Gemeente te vestigen kwalitatieve verplichting ten behoeve van NUON ESS aan te gaan en bij notariële akte te passeren, alsmede alle overige handelingen te verrichten die terzake naar het oordeel van AMEV vereist of zinvol zijn, alles met de mogelijkheid van substitutie.

24. Klachten

24.1. De Gemeente zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal de Gemeente de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

25. Beheerder

25.1. Indien door de VVE een beheerder is of wordt aangesteld, zal de Gemeente zich omtrent alle met deze Overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

26. Regeling terzake beveiliging gang

26.1. Partijen zijn ermee bekend dat op niveau +1 van het Gebouw een partijen genoegzaam bekende gang aanwezig is, welke gang een gemeenschappelijk deel vormt in de gemeenschap als ontstaan bij de splitsing in appartementsrechten bij akte verleden op 14 februari 2003 voor een waarnemer van mr. J. Dingeman van der Beek, notaris te Amsterdam, en terzake van welke gang Partijen (al dan niet met derden) een juridische regeling dienen treffen, zodat de beveiliging van de ruimten waarop de Appartementsrechten betrekking hebben naar genoegen van de Gemeente afdoende is respectievelijk door de Gemeente kan worden geregeld. Vorenbedoelde juridische regeling dient in elk geval getroffen te zijn voordat de vorenbedoelde ruimten daadwerkelijk als stadsdeelkantoor in gebruik worden genomen, welke ingebruikname verwacht wordt op 1 januari 2005.

27. *Niet volledige overeenkomst*

27.1. Deze Overeenkomst bevat uitdrukkelijk niet de gehele overeenkomst welke tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan, maar dient slechts als samenvatting

10.2.e

10.2.e

van, aanvulling op en gedeeltelijke afwijking van hetgeen Partijen terzake reeds overeen gekomen zijn in de Erfpachtvoorwaarden, alsmede het van toepassing zijnde Splitsingsreglement. Voor zover Partijen in deze Overeenkomst - uitsluitend obligatoir - hebben afgeweken van hetgeen tussen hen geldt op grond van de Erfpachtvoorwaarden en het Splitsingsreglement, prevaleert hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald. Voor het overige blijven de Erfpachtsvoorwaarden en het Splitsingsreglement tussen Partijen van volle kracht en waarde.

28. Duur overeenkomst

28.1. Deze Overeenkomst wordt door Partijen aangegaan voor de duur van [10.2.g] jaar, of zoveel korter of langer als de Gemeente rechthebbende op de Erfpachtrechten is. Indien de Erfpachtrechten niet op hetzelfde moment eindigen, blijft deze Overeenkomst tussen Partijen in stand voor de Erfpachtrechten die (nog) niet zijn geëindigd.

29. Overdracht rechten en plichten

29.1. Deze Overeenkomst en de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen door de Gemeente niet aan derden worden overgedragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van AMEV. AMEV is uitsluitend bevoegd en tevens verplicht de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan derden over te dragen, indien AMEV tegelijkertijd de (met de Erfpachtrechten bezwaarde) Appartementsrechten aan diezelfde derden overdraagt.

30. Kennisgeving

30.1. Alle kennisgevingen of andere mededelingen die krachtens deze Overeenkomst zijn vereist of toegestaan, geschieden schriftelijk en kunnen worden afgegeven op danwel per post of telefax (doch in dat geval dient de kennisgeving direct door middel van de originele kennisgeving te worden bevestigd) worden verzonden naar de navolgende adressen of op die adressen zoals de aangewezen partij de andere Partijen heeft aangegeven.
Voor wat betreft de Gemeente:
Leeuwendalersweg 21
1055 JE Amsterdam

Voor wat betreft AMEV:
Archimedeslaan 10
2584 BA Utrecht

Voor wat betreft de VVE:
Archimedeslaan 10
2584 BA Utrecht

10.2.e

Voor zover Partijen door middel van een aangetekende brief geen ander adres hebben opgegeven.

31. Deelbaarheid

31.1. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt te zijn, zal de Overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.

32. Enkelvoud en meervoud

32.1. De definitie van woorden in enkelvoud omvat ook de meervoudsvorm daarvan en vice versa.

33. Kopjes

33.1. Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

34. Toepasselijk recht en geschillen

34.1. Deze Overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

34.2. Alle geschillen die ontstaan in verband met deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Amsterdam.

34.3. De in een dergelijk geschil in het ongelijk gestelde partij zal alle gerechtelijke, buitengerechtelijke en andere kosten verband houdende met de procedure voor zijn rekening nemen.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend:

10.2.e

AMEV Levensverzekering N.V.
voor deze: 10.2.e
functie: Gevolmachtigde
plaats: Den Haag
datum: 1 september 2004

10.2.e

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Bos en Lommer
voor deze: 10.2.e
functie: Gevolmachtigde
plaats: Den Haag
datum: 1 september 2004

10.2.e

Vereniging van Eigenaars Bos en Lommerplein
Kantoren
voor deze: 10.2.e
functie: Gevolmachtigde
plaats: Den Haag
datum: 1 september 2004