

TURNKEY AANNEMINGSOVEREENKOMST

inzake

MAATSCHAPPELIJKE RUIMTEN VLEK 3 KANALENEILAND

tussen

HEIJMANS VASTGOED B.V.

en

GEMEENTE UTRECHT

ONDERGETEKENDEN:

I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heijmans Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-Hertogenbosch), mede kantoorhoudende aan de Rooseveltweg 11 te (1314 SJ) Almere, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd op basis van een volmacht door ***, hierna te noemen: "**Heijmans**";

en

II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Utrecht**, zetelend te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door ***, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

De partijen bij deze Overeenkomst zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als "**Partijen**" en ieder afzonderlijk als een "**Partij**".

Overwegingen:

- De Gemeenschappelijke ExploitatieMaatschappij Kanaleneland (GEM) is eigenaar van de gronden gelegen in het plan Kanaleneland deelgebied 3, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S nummers 1768, 1769 en 2161 (gedeeltelijk).
- Heijmans wenst in deelgebied 3 het Gebouw, bestaande uit Gebouw 1 en Gebouw 2 te ontwikkelen en realiseren.
- Gebouw 1 bestaat uit maatschappelijke ruimten met daarboven en woningen en daaronder een stallinggarage, bergingen ten behoeve van de woningen. Gebouw 2 bestaat uit woningen met daaronder een parkeergarage.
- In Gebouw 1 zal Heijmans onder meer het Werk, zijnde ca. 2.420 m² BVO maatschappelijk ruimten ontwikkelen en realiseren, en wel in opdracht van de gemeente.
- De GEM zal Gebouw 1 splitsen in hoofdappartementen, te weten appartementen Mitros, stallinggarage, wonen en maatschappelijke ruimtes en vervolgens het (hoofd)appartementsrecht ten aanzien van de maatschappelijke ruimten rechtstreeks verkopen en leveren aan de Gemeente, zonder tussenkomst van Heijmans.
- De opzet is dat de splitsing in appartementsrechten zodanig wordt ingericht dat het Werk zelfstandig kan functioneren.
- Uitgangspunt bij de splitsing is dat deze zodanig wordt ingericht, dat de Gemeente en Mitros enerzijds en de overige delen van Gebouw 1 anderzijds, zoveel mogelijk worden geschieden.
- Heijmans staat er jegens de gemeente voor in dat Gebouw 1 volledig zal worden gerealiseerd en zal het Werk in opdracht van de Gemeente ontwikkelen en realiseren.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

In deze Overeenkomst gelden de volgende definities:

Aanneemsom

de prijs voor het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken, zoals vermeld in artikel 3 van deze Overeenkomst en zonder de eventuele meerkosten als gevolg van een wijziging van het Bestek op verzoek van de Gemeente, zoals bedoeld in artikel 9 van deze

	Overeenkomst.
Aanvang Bouwwerkzaamheden	de datum zoals bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst.
Bestek	het nog door Heijmans op te stellen bestek voor de realisatie van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken, met bijbehorende bestekstekeningen, uitvoeringstekeningen en afwerkstaten.
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst.
Bouwwerkzaamheden	de door Heijmans te verrichten (bouw)werkzaamheden aan, op of in buurt van de Percelen ten behoeve van de realisatie van het Werk.
BVO	bruto vloeroppervlakte van een gebouw gemeten overeenkomstig de Nederlandse Norm (NEN) 2580.
BW	het Burgerlijk Wetboek.
Deskundige	de door de Gemeente aan te stellen technische deskundige(n).
D.O. Interieur	het nog door Heijmans op te stellen definitief ontwerp het restant van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover niet van belang voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.
D.O. Omgevingsvergunning	het nog door Heijmans op te stellen definitief ontwerp van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken met betrekking tot die punten van het Werk dat benodigd is voor het aanvragen van de Omgevingsvergunning.
Gebouw	het door Heijmans ter plaatste van de Percelen te realiseren bouwcomplex bestaande uit twee losstaande gebouwen, Gebouw 1 en Gebouw 2, die uitsluitend qua uiterlijke verschijningsvorm een geheel vormen.
Gebouw 1	het gebouw dat ruimte biedt aan maatschappelijke voorzieningen, woningen, daktuin, stallingsgarage en bergingen, globaal aangeduid op de aan deze Overeenkomst aangehechte kaart (bijlage ...).
Gebouw 2	het gebouw dat ruimte biedt aan woningen, daktuin, parkeerplaatsen en bergingen, globaal aangeduid op de aan deze Overeenkomst aangehechte kaart (bijlage ...).
Gemeenschappelijke Zaken	de – na het verlijden van de Akten van Splitting – aan het Werk toe te rekenen gemeenschappelijke zaken en ruimten. Voor de reikwijdte van deze overeenkomst

	wordt hieronder uitdrukkelijk ook de constructie van het Gebouw 1 begrepen.
Gemeente	de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Utrecht.
Nutsvoorzieningen	elektriciteits-, gas- en drinkwatervoorzieningen stadsverwarming, CAI en telefoon/data.
Omgevingsvergunning	de door de Gemeente te verlenen omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de realisatie van het Gebouw. De verlening van deze omgevingsvergunning is geen onderdeel van deze overeenkomst.
Onherroepelijke Omgevingsvergunning	de voor de realisering van het Gebouw vereiste omgevingsvergunning voor bouwen, waartegen geen bezwaar of beroep is ingesteld of waarvan een daartegen gericht bezwaar of beroep ongegrond is verklaard en waartegen geen verdere voorziening openstaat.
Onwerkbaar Werkdag	een dag waarop door weersomstandigheden buiten de schuld van de aannemer gedurende tenminste vijf (5) uren door het grootste deel van de arbeiders of machines niet kan worden gewerkt, zoals gepubliceerd door Bouwend Nederland.
Oplevering	de oplevering van het Werk zoals genoemd in artikel 11 van deze Overeenkomst.
Overeenkomst	deze Turnkey overeenkomst.
Partijen	de Gemeente en Heljmans.
Percelen	de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie S, nummers 1768, 1769 en 2161 (gedeeltelijk), nader aangeduid op de als bijlage ... aangehechte kaart.
Planning	De planning d.d. 17-12-2012. Hierin is de planning terzake de ontwerpwerkzaamheden en de goedkeuring van de diverse documenten vastgelegd.
PvE	het van de Gemeente afkomstige programma van eisen d.d. 14-11-2012, en de daarbij behorende bijlagen, waarvan een exemplaar als bijlage ... aan deze Overeenkomst is gehecht. Bijlage van het PvE zijn:

- De demarcatiekaart dd 6-11-2012;

- Ruimtestaat 6-11-2012;
- Technische eisen 14-11-2012;
- Relatieschema 6-11-2012;
- VO 14-11-2012;
- Agenda 22 29-9-2009;
- Deelprogramma gemeente CO2-neutraal, juni 2011, onderdeel Programma Utrechtse Energie;

UAV

de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989.

Vaststellingsdocument

Één document waarin telkens de vast te stellen documenten, alsmede de goedkeuring van de Gemeente daarop zal worden vervat, van achtereenvolgens:

- het Vaststellingsdocument D.O. Omgevingsvergunning, waarin de afwijkingen ten opzichte van het PvE wordt aangegeven;
- het Vaststellingsdocument D.O. Interieur waarin de afwijkingen ten opzichte van het Vaststellingsdocument D.O. Omgevingsvergunning PvE wordt aangegeven en
- het Vaststellingsdocument Bestek, waarin de afwijkingen ten opzichte van het Vaststellingsdocument D.O. Omgevingsvergunning en het Vaststellingsdocument D.O. Interieur wordt aangegeven

Werk

de maatschappelijke voorzeningen binnen Gebouw 1 van circa 2.420 BVO.

Werkbare Werkdag

een dag niet zijnde: een zaterdag, zondag, feestdag bouwvakantiedag of Onwerkbaar Werkdag.

2. Opdracht

- 2.1. De Gemeente geeft hierbij opdracht aan Heijmans, welke opdracht door Heijmans wordt aanvaard, tot realisatie van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken, en tot de "turnkey" oplevering daarvan zoals bedoeld in artikel 10 van deze Overeenkomst en conform de Planning.

3. Aanneemsom

- 3.1. De Aanneemsom voor de realisatie van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken

bedraagt € 4.400.000,00 (zegge Euro vier miljoen vierhonderdduizend), exclusief omzetbelasting.

3.2. Partijen hebben rekening gehouden met een percentage omzetbelasting van 21%. Als dit percentage na de datum van deze Overeenkomst wijzigt, zal het bedrag van de Aanneemsom op overeenkomstige wijze worden aangepast.

3.3. Heijmans heeft in de vaststelling van de aanneemsom ex artikel 3.1 reeds een nog te realiseren bezuiniging verdisconteerd. Deze bezuiniging is groot € 270.000,-, waarvan € 120.000,- reeds is gealloceerd in de gevel. Om de verdere invulling te bereiken spreken Partijen het navolgende proces af:

a) Heijmans zal bezuinigingsvoorstellen doen met een minimale totale waarde van Euro 150.000. Van deze voorstellen wordt aangegeven in hoeverre zij het PvE aantasten.

b) Partijen zullen in gezamenlijkheid besluiten welke voorstellen doorgevoerd worden, waarbij de gemeente haar goedkeuring kan onthouden indien de kwaliteit naar haar mening te zeer wordt aangetast.

4. Termijnen en betalingsregeling

4.1. De Gemeente zal de Aanneemsom in de volgende termijnen voldoen:

1. 10% te declareren bij Aanvang Bouwwerkzaamheden Gebouw 1;
2. 10% te declareren van bij gereedkomen fundering Gebouw 1;
3. 15% bij gereedkomen ruwe vloer van het Werk (begane grond vloer);
4. 15% bij gereedkomen buitenspouwblad van het Werk (gehele buitengevel van het Werk, inclusief bekleding);
5. 20% bij gereedkomen waterdicht dak Gebouw 1; dit is tevens het moment van tussenoplevering;
6. 20% bij gereedkomen spuit-, stuc- en tegelwerk van het Werk;
7. 10% bij ondertekening van het hierna te melden proces verbaal van oplevering.

4.2. De in lid 1 bedoelde termijnen worden gedeclareerd naar rato van voortgang van het Werk en zijn steeds opelsbaar 30 dagen na de dagtekening van een door of vanwege Heijmans gedaan betalingsverzoek. Een betalingsverzoek geeft aan op grond van welk feit Heijmans recht heeft op betaling, welke termijn het betreft en dat de betaling uiterlijk veertien dagen na de dagtekening door Heijmans ontvangen dient te zijn.

4.3. De laatste termijn dient te zijn voldaan vóór Ingebruikname.

4.4. Indien en voor zover de Gemeente een reeds opelsbaar gedeelte van de Aanneemsom of enige andere opelsbare betaling niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, is de Gemeente daarover aan Heijmans een rente van 7% per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opelsbaarheid tot die van de voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten

en verplichtingen van Partijen uit deze overeenkomst en/of tussen Partijen nader te maken afspraken. Indien de te late betaling niet te wijten is aan de Gemeente, is de Gemeente geen rente wegens te late betaling verschuldigd. Over de verschuldigde rente wordt omzetbelasting gerekend.

4.5. Indien meerwerk overeengekomen wordt, zal de volgende betalingsregeling gelden:

- bij meerwerk mag maximaal 10% van het totaalbedrag (inclusief omzetbelasting) gedeclareerd worden bij opdracht daartoe en het restant bij ondertekening van het proces verbaal van oplevering van het Werk; met dien verstande dat indien het bedrag van een meerwerk € 50.000 te bovengaat, 50% van het betreffend bedrag van betreffend meerwerk (inclusief omzetbelasting) mag worden gedeclareerd en het restant bij ondertekening van het proces verbaal van oplevering van het Werk.
- het meerwerk dient betaald te zijn vóór ingebruikname van het Werk, gelijk met de termijn, als gemeld in artikel 4.1.7, mits dat meerwerk dan gereed is;
- de leden 2 en 3 zijn van overeenkomstige toepassing.
- Ingeval van omvangrijk meerwerk: eerst na ontvangst van betaling van de eerste termijnfactuur van het meerwerk overeenkomstig het bovenstaande zal het meerwerk in uitvoering worden genomen.

4.6. Nadat het Gebouw 1 wind en waterdicht is, zullen Partijen een tussenoplevering uitvoeren, teneinde te controleren of voldaan wordt aan de eisen uit het Vaststellingsdocument Bestek.

5. Termijn voor oplevering

- 5.1. Heijmans zal zich inspannen om op korte termijn nadat een Onherroepelijke Omgevingsvergunning is verkregen, te starten met de Bouwwerkzaamheden.
- 5.2. Aanvang Bouwwerkzaamheden vindt plaats op de datum waarop de eerste funderingspaal van Gebouw 1 wordt geslagen.
- 5.3. Heijmans dient het Werk binnen een termijn van 390 Werkbare Werkdagen na Aanvang Bouwwerkzaamheden op te leveren, zoals bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst.
- 5.4. De Gemeente doet afstand van haar eventuele recht deze Overeenkomst te ontbinden wegens te late oplevering van het Werk, voor zover de overschrijding van de – in artikel 5.3 van deze Overeenkomst – bedoelde termijn niet meer dan 12 maanden beloopt. Op de ontbinding zoals bedoeld in dit artikel is titel 5, afdeling 5 van boek 6 van het BW van toepassing.

6. Kwaliteitstoets/Deskundige

- 6.1. De Gemeente is gerechtigd om een Deskundige aan te stellen teneinde kwaliteitstoezicht uit te oefenen. Heijmans zal bij gebruikmaking daarvan – op eerste verzoek – alle relevante gegevens betreffende de ontwikkeling en realisering van het Werk aan de Deskundige verstrekken. Partijen zullen zich hierbij committeren aan de Planning.
- 6.2. De Deskundige is na toestemming van Heijmans gerechtigd de bouwvergaderingen bij te wonen. De verslagen van de bouwvergaderingen zullen door Heijmans worden opgesteld.

Heljmans zal in dat geval aan de Deskundige zo spoedig mogelijk kopieën van de bouwverslagen verstrekken.

- 6.3. De aanstelling van de Deskundige ontnemt op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid van Heljmans voor het ontwerp en de uitvoering van het Werk.

7. Het D.O., Bestek en aanvraag Omgevingsvergunning

- 7.1. Heljmans zal het PvE achtereenvolgens nader uitwerken in een V.O., D.O. Omgevingsvergunning, D.O. Interieur en Bestek. Deze stukken dienen telkens te voldoen aan het PvE danwel het laatste Vaststellingsdocument,. Heljmans zal deze stukken telkens als Vaststellingsdocument, conform Planning, ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente.

- 7.2. De Gemeente dient uiterlijk binnen twee (2) kalenderweken na ontvangst van een stuk als bedoeld in het eerste lid goedkeuring te verlenen dan wel te onthouden aan het betreffende stuk door ondertekening van het bijbehorende Vaststellingsdocument, bij gebreke waarvan het stuk geacht wordt te zijn goedgekeurd door de Gemeente. De Gemeente zal haar goedkeuring slechts onthouden indien het betreffende stuk niet voldoet aan het PvE, danwel het laatste Vaststellingsdocument, daaronder begrepen de nader tussen Partijen overeengekomen en schriftelijk vastgelegde afwijkingen daarop.

- 7.3. Teneinde de Gemeente in de gelegenheid te stellen om binnen de termijn genoemd in het tweede lid goedkeuring te kunnen verlenen stellen Partijen een overlegstructuur in. Partijen zullen elke week, of zoveel vaker als Partijen nodig achten, met elkaar overleg voeren over de voortgang van de door Heljmans op te stellen stukken als bedoeld in het eerste lid. Naar behoefte kunnen de gebruikers hierbij aanwezig zijn. De Gemeente neemt het initiatief tot het uitnodigen van de gebruikers voor een overleg. Heljmans zorgt voor de verslaglegging van de overleggen, waarin de besluitpunten zullen worden opgenomen, waaronder de afwijkingen ten opzichte van het PvE danwel het laatste Vaststellingsdocument,. Een afschrift van het verslag wordt aan de Gemeente verstrekt. Heljmans zal ervoor zorgen dat afwijkingen ten opzichte van het PvE, danwel het laatste Vaststellingsdocument, zoveel mogelijk eerder in deze overleggen aan de orde zijn geweest.

- 7.4. Heljmans zal de Gemeente uiterlijk één (1) kalenderweek voorafgaand aan het verzoek om goedkeuring van een bepaald document aangeven wanneer zij om goedkeuring van een document zal verzoeken.

- 7.5. Voor de volledigheid en de uitvoerbaarheid van het Bestek, ook na eventuele wijziging daarvan, ligt de verantwoordelijkheid bij Heljmans. Heljmans kan geen aanspraak maken op meerwerk of bijbetaling ter zake van materialen en/of werkzaamheden en/of diensten die nodig zijn voor een normale, deugdelijke en volledige uitvoering van het Bestek.

8. Door Heljmans geïnitieerde Bestekswijzigingen

- 8.1. Indien en zodra het bestek door de gemeente is goedgekeurd, is Heljmans bevoegd het Bestek te wijzigen, mits de wijzigingen als van ondergeschikt belang kunnen worden aangemerkt. Wijzigingen zijn toegestaan indien en voor zover:

- (a) de wijziging de kwaliteit van het Werk niet vermindert;
- (b) de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard voor het Werk;

- (c) de wijziging niet het architectonisch aanzicht van het Gebouw wijzigt;
- (d) de wijziging noch direct, noch indirect een verhoging van de exploitatiekosten, waaronder begrepen onderhoud- of reparatiekosten van het Werk en/of de Gemeenschappelijke Zaken of een onderdeel daarvan meebrengt; en
- (e) de wijziging geen afwijking van het PvE inhoudt.
- (f) de bestekwijziging – naar objectieve maatstaven te bepalen – de verhuurbaarheid van het Werk niet nadelig beïnvloedt.

Wijzigingen van ondergeschikt belang worden gemeld in de eerstkomende bouwvergadering. De gemeente kan zijn toestemming eveneens verlenen tijdens de bouwvergadering. In de notulen wordt van dergelijke toestemmingen melding gemaakt.

- 8.2. Een wijziging die niet voldoet aan de in artikel 8.1 van deze Overeenkomst vermelde voorwaarden behoeft de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan de goedkeuring nadere voorwaarden te stellen. De Gemeente dient binnen twee (2) kalenderweken na een schriftelijk verzoek van Heljmans aan Heljmans mede te delen of hij de goedkeuring verleent. Indien de Gemeente zulks niet binnen die termijn mededeelt, wordt de goedkeuring geacht te zijn afgekeurd. Indien Heljmans een wijziging doorvoert zonder dat de goedkeuring van de Gemeente daarvoor is vereist, zal Heljmans – voorafgaande aan de uitvoering van een dergelijke wijziging – de wijziging daarvan mededelen aan de Gemeente door middel van toezending van een staat van wijziging en/of een verslag van een bouwvergadering waaraan de betreffende staat is aangehecht.
- 8.3. Ter zake van wijzigingen die Heljmans doorvoert, en die niet de goedkeuring van de Gemeente behoeven, is de Gemeente nimmer gehouden tot (bij-) betalingen, noch verleent een dergelijke wijziging van het Bestek, Heljmans anderszins een aanspraak jegens de Gemeente.

9. Door de Gemeente geïnitieerde Bestekswijzigingen

- 9.1. Voor zover de Gemeente wijzigingen op het Bestek verlangt, zal de Gemeente zulks schriftelijk verzoeken aan Heljmans. Heljmans is uitsluitend verplicht aan dat verzoek gevolg te geven indien:
- (a) voor de wijziging geen aanpassing van de Omgevingsvergunning of een (nieuwe) omgevingsvergunning is vereist;
 - (b) de wijziging geen vertraging veroorzaakt in de voortgang van de Bouwwerkzaamheden dan wel geen aanleiding geeft tot een verlenging van de termijn voor oplevering zoals bedoeld in artikel 5.3 van deze Overeenkomst;
 - (c) de wijziging het architectonisch aanzicht van het Gebouw 1 niet wijzigt; en
 - (d) de wijziging de kwaliteit - in de meest ruime zin des woords, daaronder begrepen de duurzaamheid - van het Gebouw niet vermindert.
- 9.2. Indien en voor zover Heljmans op grond van artikel 9.1 van deze Overeenkomst verplicht is gevolg te geven aan het verzoek van de Gemeente, zal Heljmans zo spoedig mogelijk aan de Gemeente een schriftelijke opgave doen van de kosten van de door de Gemeente verlangde wijziging van het Bestek. Na ontvangst van deze opgave is de Gemeente

verplicht binnen tien (10) werkdagen aan Heijmans mede te delen of hij akkoord gaat met de opgegeven kosten.

- 9.3. Na goedkeuring door de Gemeente van de schriftelijke opgave, zoals bedoeld in artikel 9.2 van deze Overeenkomst, zullen de kosten van de verlangde wijziging van het Bestek onderdeel uitmaken van de Aanneemsom, zoals vermeld in artikel 3.1. Verwijzingsbron niet gevonden. van deze Overeenkomst. De kosten van de wijziging zullen tegelijk worden gefactureerd met de betalingstermijn die volgt op datum waarop de betreffende wijziging is gerealiseerd. Heijmans zal de verlangde wijziging verwerken in het Bestek.
- 9.4. Indien de Gemeente geen goedkeuring geeft aan de schriftelijke opgave, zoals bedoeld in artikel 9.2 van deze Overeenkomst dan wel geen goedkeuring geeft binnen de in artikel 9.2 van deze Overeenkomst vermelde termijn, wordt het verzoek van de Gemeente geacht te zijn ingetrokken.

10. "Turnkey" oplevering

- 10.1. Het Werk is bestemd om door de Gemeente te worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.
- 10.2. Heijmans garandeert de Gemeente dat het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken "turnkey" zullen worden opgeleverd.

Onder "turnkey"-oplevering wordt in deze Overeenkomst verstaan, dat:

- het Werk voldoet aan het Vaststellingsdocument Bestek, voor gebruik gereed is en bezemschoon is;
- Het Werk voldoet aan de vereiste Omgevingsvergunning, zoals deze door haar wordt aangevraagd;
- alle technische installaties als vermeld in het Bestek, voorzover betrekking hebbende op het Werk, zijn getest en – voor zover mogelijk – ingeregeld, waarbij geldt dat als deze technische installaties om praktische redenen nog niet volledig ingeregeld kunnen zijn, deze, zodra zij ingeregeld kunnen worden, door en voor rekening van Heijmans ingeregeld zullen worden;
- het Werk qua infrastructuur zodanig ontsloten is dat het Werk naar behoren voor gebruikers bereikbaar is;
- het Werk is aangesloten op de Nutsvoorzieningen en is overigens in overeenstemming met de vanwege de nutsbedrijven gestelde eisen; en
- de Gemeenschappelijke Zaken voldoen aan de eisen uit het Bestek, dat deze voor gebruik gereed (adequaat begaanbaar, toegankelijk respectievelijk veilig) en bezemschoon zijn;
- het Werk is gebouwd conform de dan geldende wet- en regelgeving en de Omgevingsvergunning;
- het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken is voorzien van een goede en deugdelijke constructie.

11. Oplevering

- 11.1. Het Werk wordt in één oplevering door Heijmans aan de Gemeente opgeleverd.
- 11.2. Heijmans zal als eerste de Gemeenschappelijke Zaken aan de vereniging van eigenaren opleveren en zal vervolgens het Werk aan de Gemeente opleveren.
- 11.3. Opnemng en goedkeuring van het Werk en voormelde Gemeenschappelijke Zaken vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 9 en 10.1 UAV voor zover daarvan in dit artikel niet wordt afgeweken en waarbij in plaats van "aannemer": "Heijmans" wordt gelezen en in plaats van "directie" en "opdrachtgever": "de Gemeente".
- 11.4. Heijmans zal de schriftelijke aanvragen, zoals bedoeld in paragraaf 9 lid 1 UAV, tenminste 4 (vier) werkweken voor de dag waarop het Werk naar oordeel van Heijmans voltooid zal zijn aan de Gemeente versturen.
- 11.5. De Gemeente zal de goedkeuring als bedoeld in paragraaf 9 UAV verlenen door middel van een voor akkoord ondertekening van het door de aannemer en Heijmans op te maken "proces verbaal van oplevering", zo nodig voorzien van opmerkingen, aantekeningen, aanvullingen en/of andere wijzigingen en/of voorbehouden van de Gemeente.
- 11.6. Indien bij de opnemng voor de hiervoor bedoelde oplevering aan de Gemeente blijkt -- zulks naar oordeel van de Gemeente -- dat niet of niet volledig is voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 van deze Overeenkomst, en zulks ernstige gebreken en tekortkomingen, als hierna omschreven, betreft, zal bedoelde oplevering aan de Gemeente worden uitgesteld en plaatsvinden zodra die geconstateerde gebreken en tekortkomingen ten genoegen van de Gemeente zijn hersteld. Heijmans garandeert de Gemeente en staat er jegens de Gemeente voor in dat uiterlijk binnen twee (2) maanden na de in de vorige zin bedoelde opnemng de eveneens in de vorige zin bedoelde gebreken en tekortkomingen volledig zijn hersteld. Het in dit lid bepaalde geldt eveneens voor de oplevering van de Gemeenschappelijke Zaken aan de vereniging van eigenaren.
- 11.7. Onder ernstige gebreken en tekortkomingen als bedoeld in artikel 11.6 van deze Overeenkomst, worden verstaan al die gebreken en tekortkomingen welke naar objectieve maatstaven gemeten niet kunnen worden hersteld zonder dat een huurder daar ernstige overlast van ondervindt. Hiervan is sprake indien een "objectieve" huurder rechtsgeldig aanspraken zou kunnen doen gelden wegens verminderd huurgenot.
- 11.8. De bij de oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen zullen door Heijmans met bekwame spoed worden hersteld binnen de onderhoudstermijn als vermeld in artikel 13.
- 11.9. Indien uit het "proces verbaal van oplevering" blijkt dat gebreken en tekortkomingen aan het Werk moeten worden hersteld, zullen de kosten van herstel worden begroot en is de Gemeente bevoegd de begrote kosten in te houden op de zevende betalingstermijn als vermeld in artikel 4.1 van deze Overeenkomst. De ingehouden bedragen zullen worden uitbetaald naar rato de betreffende gebreken en tekortkomingen zijn hersteld, conform de daartoe begrote posten.
- 11.10. Het Werk is voor rekening en risico van Heijmans tot het moment dat het Werk als opgeleverd wordt beschouwd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 10 lid 1 UAV. Na oplevering van het Werk is dit voor rekening en risico van de Gemeente, met uitzondering van de risico's die verband houden met de door Heijmans na de oplevering uit te voeren

werkzaamheden conform het hiervoor in artikel 11.6 bepaalde.

- 11.11. Bij de oplevering van het laatste deel van het Werk zullen op de Gemeente overgaan: alle rechten van vrijwaring en andere rechten welke Heijmans tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen de aannemers, onderaannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van het Werk heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden dan ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 BW bepaalde, is Heijmans verplicht op eerste verzoek van de Gemeente mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

12. Ketenaansprakelijkheid

- 12.1. De Gemeente verklaart dat zij in het kader van het onderhavige project niet is aan te merken als eigenbouwer in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

13. Onderhoudstermijn, garanties en verborgen gebreken

- 13.1. Tussen Partijen geldt een onderhoudstermijn van zes maanden voor zover het bouwkundige werkzaamheden betreft en twaalf maanden voor zover het W- en E installaties betreft. De regeling van paragraaf 11 UAV, terzake van de onderhoudstermijn is direct van toepassing op deze Overeenkomst, waarbij in plaats van "aannemer": Heijmans wordt gelezen, in plaats van het "werk": Werk en in plaats van "directie" en "opdrachtgever": de Gemeente. De onderhoudstermijn gaat in, onmiddellijk na de dag dat het Werk geheel is Opgeleverd, overeenkomstig het gestelde in artikel 11 van deze Overeenkomst. Gebreken worden (waar naar objectieve maatstaven mogelijk) hersteld binnen een termijn van 15 Werkdagen. Indien in het Bestek dat steeds onverkort deel uitmaakt van de Aannemingsovereenkomst, voor bepaalde werken/onderdelen een langere onderhoudstermijn van toepassing is, gelden de termijnen vermeld in het Bestek dat deel uitmaakt van de aannemingsovereenkomst.
- 13.2. Heijmans spant zich ervoor in dat de door aannemer(s), onderaannemer/onderaannemers en/of leveranciers ter zake van het Werk af te geven garantieverklaringen zoals bedoeld in paragraaf 22 UAV op naam van de Gemeente en de VvE worden gesteld.
- 13.3. De regeling van paragraaf 12 UAV, terzake van de aansprakelijkheid van aannemer na oplevering is direct van toepassing op deze Overeenkomst, waarbij in plaats van "aannemer": Heijmans wordt gelezen, in plaats van het "werk": het Werk en in plaats van "directie" en "opdrachtgever": de Gemeente.
- 13.4. Heijmans verstrekt ten aanzien van het Werk de garanties zoals omschreven in artikel 6 tot en met 8.3 en artikel 9 van de SWK-garantie en waarborgregeling, versie 01-01-2010, en bijbehorende module ID, **bijlage 3**. Voor het overige is de SWK-regeling niet van toepassing op deze Overeenkomst.
- 13.5. Na verloop van vijf jaar na de dag waarop het Werk overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van deze Overeenkomst, als opgeleverd wordt beschouwd, is Heijmans niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het Werk.
- 13.6. Onverminderd de garanties die door Heijmans in deze Overeenkomst aan de Gemeente worden verstrekt, garandeert Heijmans aan de Gemeente dat gedurende vijf jaar na de datum van Oplevering, ieder verborgen gebrek dat door schuld van Heijmans, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel, is ontstaan, zal worden hersteld.

Een verborgen gebrek zoals bedoeld in dit artikel, betreft een gebrek dat ondanks nauwlettend toezicht tijdens de uitvoering dan wel bij opnemings van het Werk als bedoeld in artikel 11 van deze Overeenkomst, door de Gemeente of zijn Deskundige redelijkerwijs niet onderkend had kunnen worden.

14. Zekerheden

- 14.1. Uiterlijk bij Aanvang van de Bouwwerkzaamheden zal Heijmans tot zekerheid van de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een bankgarantie (laten) afgeven ter grootte van vijf procent (5%) van de Aanneemsom. Deze bankgarantie vervalt na oplevering van het Werk.
- 14.2. Uiterlijk per de datum van Oplevering van het Werk zal Heijmans tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van Heijmans uit hoofde van deze Overeenkomst ten gunste van de Gemeente een bankgarantie (laten) afgeven ter grootte van tweeënhalf procent (2,5%) van de Aanneemsom. De bankgarantie zal vervallen per het moment dat een periode van drie maanden is verstreken na Oplevering van het Werk aan de Gemeente, tenzij op die datum sprake is van onafgehandelde opleverings- en/of onderhoudsgebreken, in welk verband de Heijmans verplicht is ervoor zorg te dragen dat de termijn van de afgegeven bankgarantie wordt verlengd totdat de bedoelde gebreken zijn hersteld.

15. Garanties

- 15.1. Heijmans garandeert aan de Gemeente dat:

- voor zover mogelijk alle voor de realisering van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken nodige andere vergunningen, Ingevolge de ten tijde van aanvang van de bouw geldende gemeentelijke en (andere) overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven, zullen zijn verleend;
- per de datum van Oplevering, de realisering van het Werk heeft plaatsgevonden conform de verleende vergunningen en met inachtneming van de rangregeling van artikel 25 van deze Overeenkomst;
- per de datum van Oplevering, de realisering van Werk heeft plaatsgevonden conform de verleende of te verlenen vergunningen (en met inachtneming van de rangregeling van artikel 25 van deze Overeenkomst), die door en voor rekening van Heijmans dienen te worden aangevraagd en dat het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken bij de Oplevering voldoen aan alle ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de betreffende vergunning geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen daaronder begrepen bepalingen van telecommunicatie- en andere nutsbedrijven;
- ten aanzien van het Werk geen subsidies zijn aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen na de datum van Oplevering, moeten worden nagekomen;
- per de datum van Oplevering, de realisatie van het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken goed en deugdelijk plaats heeft gevonden en dat de toegepaste materialen goed en deugdelijk zijn;

- het Bestek geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;
- het Werk bij de Oplevering geschikt is voor het door de Gemeente beoogde gebruik als hiervoor in artikel 10.1 van deze Overeenkomst bedoeld;
- per de datum van Oplevering, het Werk en de Gemeenschappelijke Zaken zijn gebouwd krachtens een goed en deugdelijk ontwerp;
- de technische installaties – na Inregeling – goed en deugdelijk (zullen) werken.

Onder het hiervoor bedoelde begrip "kunst- en/of ontwerpfouten" wordt verstaan fouten waarvoor een bouwkundige (waaronder tevens begrepen constructeurs en adviseurs op het gebied van technische installaties) 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 wetenschap. Het begrip "goed en deugdelijk" houdt geen esthetisch oordeel in.

- 15.2. Heijmans vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden die in opdracht van Heijmans bij de Bouwwerkzaamheden betrokken zijn, waaronder (onder)aannemers, installateurs en leveranciers en welke aanspraken verband houden met de realisering van het Werk, voor zover deze aanspraken zijn gebaseerd op gedragingen of gebeurtenissen van vóór de datum van Oplevering.

16. Wijzigingen overheidsvoorschriften

- 16.1. Heijmans is bevoegd en verplicht wijzigingen in het Bestek aan te brengen die voortvloeien uit dwingende overheidsvoorschriften. Heijmans zal, indien hij voornemens is een dergelijke wijziging in het Bestek aan te brengen, daarvan onverwijld de gewijzigde tekeningen aan de Gemeente ter hand stellen.
- 16.2. Aan een wijziging zoals bedoeld in 16.1 van deze Overeenkomst kan Heijmans nimmer het recht op bijbetaling ontleenen. Bij een dergelijke wijziging zullen partijen op basis van de algemene regeling uit het burgerlijk recht, bepalen of Heijmans recht heeft op een verlenging van de termijnen uit deze Overeenkomst.

17. Vergunningen

- 17.1. Heijmans is verantwoordelijk voor de tijdige verkrijging van de vergunningen en overige overheids toestemmingen voor de realisatie van het Werk.
- 17.2. Het is Heijmans niet bekend dat de realisatie van het Werk en de beoogde bestemming daarvan op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.

18. Vrijwaring

- 18.1. Heijmans vrijwaart de Gemeente ter zake van de realisering van het Werk tegen elke aansprakelijkheid voor betaling van belastingen en sociale premies uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Partijen zullen ervoor zorgdragen dat met betrekking tot het bepaalde in de Wet Ketenaansprakelijkheid, overeenkomstig het bepaalde in de aannemingsovereenkomst, betalingen aan de aannemer(s) zullen plaatsvinden door middel van storting op een G-rekening. Heijmans zal ervoor zorgdragen dat ter zake van betalingen en factureringen geheel wordt voldaan aan de daaraan op grond van de Wet

Ketenaansprakelijkheid gestelde eisen.

19. Verzekeringen

- 19.1. Heijmans draagt zorg voor een deugdelijke CAR-verzekering ten behoeve van het Werk, welke verzekering tevens tijdens de onderhoudstermijn van kracht zal blijven, met dien verstande dat gedurende de onderhoudstermijn uitsluitend schade veroorzaakt door werkzaamheden van Heijmans is verzekerd. Op eerste verzoek van de Gemeente zal Heijmans aan de Gemeente een kopie van de polis of een certificaat van de CAR-verzekering overleggen.
- 19.2. De Gemeente draagt zorg voor een deugdelijke opstalverzekering ten behoeve van het Werk vanaf het moment van oplevering van de Gemeenschappelijke Zaken, zoals vermeld in artikel 11 van deze Overeenkomst.

20. Overdracht van rechten

Een Partij bij deze Overeenkomst is niet gerechtigd -- dan na vooraf verkregen toestemming van de andere Partij -- de rechten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te verpanden of geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde.

21. Aansprakelijkheid

- 21.1. Alle vorderingen van de Gemeente uit hoofde van deze Overeenkomst dienen uiterlijk binnen vijf (5) jaar, na de dag waarop het Werk aan de Gemeente is opgeleverd, te worden ingesteld. Na het verstrijken van deze termijn komt het recht om een vordering in te stellen te vervallen.
- 21.2. Indien de Gemeente jegens Heijmans een vordering uit deze Overeenkomst doet gelden, welke aanleiding is voor Heijmans om een vordering jegens een derde in te stellen op grond van een recht dat ingevolge artikel 11.11 van deze Overeenkomst door Heijmans aan de Gemeente is overgedragen, zal de Gemeente deze vordering terug cederen aan Heijmans dan wel -- zulks ter keuze van Heijmans -- zal de Gemeente aan Heijmans een volmacht geven om aanspraken jegens die derde te doen gelden. Dit laat onverlet de verplichtingen van Heijmans jegens de Gemeente uit hoofde van de garanties en verklaringen als in artikel 15 van deze Overeenkomst.

22. Ontbinding

- 22.1. Onverminderd het bepaalde in de wet kan tussentijds ontbinding van deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk worden ingeroepen, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven indien:
- a. met betrekking tot de wederpartij een aanvraag van surseance van betaling of faillissement is of wordt gedaan dan wel de wederpartij surseance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard en deze Partij als gevolg daarvan haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet meer kan nakomen;
 - b. het vermogen van de wederpartij onder curatele of bewind wordt gesteld;
 - c. op een zodanig deel van de zaken van de wederpartij beslag wordt gelegd dat zij niet meer zelfstandig in staat is de Overeenkomst naar behoren na te komen en

het beslag niet binnen 28 dagen is opgeheven;

- d. een besluit tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of tot het staken van de bedrijfsactiviteiten ten aanzien van de wederpartij wordt genomen.

22.2. Indien een Partij, ondanks behoorlijke ingebrekestelling per aangetekend schrijven, toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, is de andere Partij bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en bij aangetekende brief met bericht van ontvangst te beëindigen, onverminderd het recht schadevergoeding te vorderen van de tekortschietende Partij.

23. Opschortende/ontbindende voorwaarden

23.1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat:

- a. de Gemeente de appartementsrechten ten aanzien van de Percelen ten behoeve van de Maatschappelijke Voorzieningen in eigendom heeft verkregen van de GEM;
- b. Heijmans de appartementsrechten ten aanzien van de Percelen, met uitzondering van de appartementsrechten als bedoeld onder a., in eigendom heeft verkregen van de GEM;
- c. Heijmans een onvoorwaardelijke overeenkomst heeft gesloten met stichting Mitros voor de afname van 38 appartementen met daarbij behorende parkeerplaatsen alsmede 86 afzonderlijke parkeerplaatsen binnen het Gebouw;
- d. Heijmans beschikt over een onherroepelijke Omgevingsvergunning.

23.2. Voorts wordt deze Overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van onthouding van goedkeuring van de Raad van Bestuur van Heijmans N.V.

23.3. Voorts wordt deze Overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van onthouding van goedkeuring van de Gemeenteraad inzake de kredietaanvraag.

23.3. Iedere Partij kan besluiten om eenzijdig afstand te doen van de voorwaarden genoemd in dit artikel welke ten behoeve van haar zijn gesteld.

24. Mededelingen en vertegenwoordiging

24.1. Alle mededelingen naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst dienen schriftelijk te geschieden.

24.2. Partijen kiezen daartoe woonplaats op de volgende adressen:

- Heijmans:

Heijmans Vastgoed

t.a.v. Oscar Hügler

Postbus 10347
1301 AH Almere

h

- de Gemeente;

25. Rangregelling

In geval van onderlinge tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze Overeenkomst, de Bijlagen en/of de documenten waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen geldt de volgende rangorde, waarbij een eerder vermeld document in rang boven een later vermeldt document gaat.

- deze Overeenkomst;
- vaststellingsdocument Bestek
- vaststellingsdocument D.O. Interieur
- vaststellingsdocument D.O. Omgevingsvergunning;
- het PvE.

26. Toepasselijk recht en geschillen

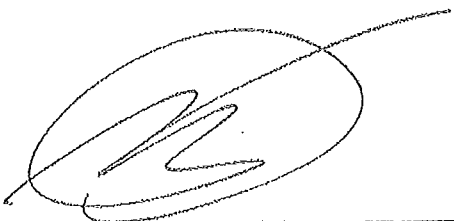
- 26.1. Op deze Overeenkomst en hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 26.2. Alle geschillen – daaronder begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd – die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan, worden – met uitsluiting van de gewone rechter – beslecht door arbitrage overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, zoals deze drie maanden voor de totstandkoming van deze Overeenkomst gelden.

27. Diversen

- 27.1. Deze Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met het Werk zijn overeengekomen. Alle hetgeen Partijen voorafgaand aan de datum van de Overeenkomst omtrent het Werk hebben afgesproken is vervangen door het gestelde in deze Overeenkomst.
- 27.2. De in deze Overeenkomst gebruikte titels van artikelen zijn alleen bedoeld om de leesbaarheid te verbeteren. Aan deze titels kan geen enkel recht worden ontleend.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD OP 25-1-2013

Heljmans Vastgoed B.V.



Door: Maarten van Duijn

Titel: Directeur

Gemeente Utrecht

Door: Bas Stam

Titel: Hoofd UVO

