

Project : **Aanbouw ISW**
Internationale School Wassenaar

Onderwerp : **Model**
Bouwteam - overeenkomst

Opdrachtgever:
Stichting "Het Rijnlands Lyceum"
Charlotte van Pallandtlaan 14
2272 TR Leidschendam-Voorburg

Doc.nr : SRL-ISW- Bijlage 3: Model Bouwteamovereenkomst
Datum : 01-09-2022
Wijz.datum :
Versie/status : Model

De ondergetekenden:

1. Stichting "Het Rijnlands Lyceum"

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. A. Kastelein in functie van Voorzitter College van Bestuur.

statutair gevestigd en kantoorhoudend te Leidschendam-Voorburg,

Inschrijvingsnummer KvK : 41150857

Hierna te noemen de "opdrachtgever"

en

2
.....
.....

Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de in de functie van

statutair gevestigd en kantoorhoudend te,

- inschrijvingsnummer :
- nummer omzetbelasting :
- nummer loonbelasting :
- nummer G-rekening :

Hierna te noemen de "aannemer"

In aanmerking nemende dat:

- Opdrachtgever op het aan hem toebehorende terrein, plaatselijk bekend als Backershagenlaan 5 te Wassenaar, wenst te realiseren een aanbouw van een onderwijsgebouw. De aanbouw betreft alle bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden conform documentenlijst SRL-ISW-documentenlijst d.d.01-09-2022
- Opdrachtgever de voorbereiding van het project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband en hiervoor Nationaal openbaar heeft aanbesteed bekend onder referentienummer
- Aannemer op deze aanbesteding heeft ingeschreven door het indienen van de Inschrijving van [datum] met [kenmerk/referentie];
- Op basis van het gunningscriterium "Economisch meest voordelige inschrijving" aannemer de Opdracht gegund heeft gekregen om zitting te nemen in het bouwteam;
- dat de aannemer bij de voorbereiding van het project door het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van uitvoerings- en kostentechnische aspecten van het bouwen ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het project te bereiken;
- dat de opdrachtgever voornemens is de uitvoering van de bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden die deel uitmaken van het project, hierna te noemen: het werk, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen opdrachtgever en aannemer over de prijs van het op te dragen werk overeenstemming wordt bereikt, een en ander met inachtneming van deze bouwteam-overeenkomst;

- dat de aannemer verklaart bereid en in staat te zijn een opdracht tot uitvoering van het werk te aanvaarden en naar behoren uit te voeren;
- Partijen thans over de Opdracht van de verbouw met elkaar deze Bouwteamovereenkomst wensen aan te gaan onder de navolgende condities en voorwaarden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van het bouwteam

Het bouwteam is een samenwerkingsverband waarin de deelnemers – met behoud van ieders zelfstandigheid en verantwoordelijkheid – samenwerken aan de voorbereiding van het project. Voor dat doel is ieder der deelnemers gehouden zo goed mogelijk gebruik te maken van zijn specifieke ervaring en deskundigheid.

Artikel 2. Samenstelling van het bouwteam

Het bouwteam bestaat uit:

- a. Opdrachtgever
Stichting Het Rijnlands Lyceum
Charlotte van Pallandtlaan 14
2272 TR Leidschendam-Voorburg
- b. Aannemer
.....
- c. Architect
.....
- d. Installatie adviseur
.....

Artikel 3.

De opdrachtgever is gerechtigd om, na overleg met de overige deelnemers, het bouwteam uit te breiden. Deze uitbreiding tast niet het in artikel 15 omschreven recht van de aannemer aan om als eerste en enige een prijsaanbieding voor het op te dragen werk te doen.

Taak van het bouwteam en van de opdrachtgever en de aannemer daarin.

Artikel 4.

Het bouwteam heeft als taak de voorbereiding van het project zodanig te doen verlopen dat dit resulteert in een voor de opdrachtgever aanvaardbare uitvoeringsstukken. De uitvoeringsstukken dienen gereed te zijn op om een tijdige start van de realisatie van het werk te borgen conform de bij de aanbesteding ingediende uitvoeringsplanning.

Artikel 5.

1. De opdrachtgever en/of bouwdirectie geeft leiding aan het bouwteam. Daartoe wordt onder meer gerekend:
 - het tijdig kenbaar maken van wensen en verlangens ter zake van het project;
 - het leiden van de vergaderingen van het bouwteam;
 - het controleren en coördineren van de werkzaamheden van de afzonderlijke deelnemers;
 - het beoordelen van in het bouwteam voorgestelde plannen, begrotingen en aanbiedingen.
 - het tijdig nemen van alle beslissingen die noodzakelijk zijn voor de voortgang van het project.
2. De opdrachtgever kan zich in het bouwteam laten bijstaan of laten vertegenwoordigen door een deelnemer aan het bouwteam of door een derde. Degenen die namens de opdrachtgever zitting hebben in het bouwteam vertegenwoordigen hem in alle aangelegenheden

die op het project betrekking hebben, tenzij uit deze overeenkomst anders blijkt of tenzij de opdrachtgever voldoende duidelijk van het tegendeel heeft doen blijken.

3. De opdrachtgever voert het overleg met overheidsinstanties over de voor het project benodigde goedkeuringen en vergunningen.

Artikel 6.

1. De aannemer stelt aan het bouwteam zijn specifieke ervaring en deskundigheid op het gebied van de uitvoering van bouwwerken en de daaraan verbonden kosten ter beschikking, voor zover zulks in het kader van de voorbereiding van het project in redelijkheid wenselijk is teneinde te komen tot een voor de opdrachtgever aanvaardbaar ontwerp. Daartoe wordt gerekend:
 - het beoordelen van de uitvoerings- en kostentechnische aspecten van de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen, alsmede indien zinvol het voorstellen van een of meer alternatieven voor de in het bouwteam voorgestelde plannen en aanbiedingen;
2. De hiervoor gegeven omschrijving van de taken van de aannemer laat onverlet, dat partijen in een later stadium van de voorbereiding van het project kunnen overeenkomen dat de aannemer nader te omschrijven andere werkzaamheden zal uitvoeren.

Besluitvorming en verslaglegging

Artikel 7.

De opdrachtgever is gerechtigd het bouwteam ter vergadering bijeen te roepen.

Artikel 8.

De besluiten die in het bouwteam genomen worden, behoeven de goedkeuring van de opdrachtgever. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Artikel 9.

Van alle bouwteamvergaderingen worden notulen gemaakt, welke in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ondertekend. De bouwdirectie is belast met het opstellen van de notulen.

Artikel 10.

Het bestek en de bijbehorende tekeningen op basis waarvan de aannemer zijn prijsaanbieding zal doen, dienen door de opdrachtgever te worden goedgekeurd. Deze goedkeuring kan niet worden gegeven door de in artikel 5, tweede lid bedoelde vertegenwoordigers.

Aansprakelijkheid van de aannemer en toepasselijke algemene voorwaarden

Artikel 11.

De aannemer zal zijn werkzaamheden ten behoeve van het bouwteam naar beste weten en kunnen verrichten.

Artikel 12.

De verantwoordelijkheid voor adviezen en ontwerpen ligt bij degene op wiens specifieke terrein in het bouwteam die adviezen en ontwerpen betrekking hebben, mits diegene die adviezen en ontwerpen heeft aanvaard en tot de zijne gemaakt met expliciet goedkeuring van de opdrachtgever.

Artikel 13.

Indien en voor zover de aannemer ingevolge het vorige artikel verantwoordelijk is voor adviezen en ontwerpen, wordt zijn aansprakelijkheid daarvoor beheerst door de DNR 2011.

Artikel 14.

Indien ten gevolge van deze overeenkomst door partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het werk, zullen daarop de UAV-GC 2005 van toepassing zijn, voor zover in het bestek of aannemingsovereenkomst niet anders wordt bepaald en met inachtneming van de in het artikel 12 neergelegde verdeling van verantwoordelijkheden.

Prijsvorming**Artikel 15.**

De aannemer is gerechtigd om als eerste en enige een prijsaanbieding te doen voor het op te dragen werk, zoals omschreven in het door de opdrachtgever goedgekeurde bestek en de bijbehorende tekeningen.

Artikel 16.

De aannemer doet zijn prijsaanbieding door het indienen van een open begroting. Deze begroting zal door opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en aan de aannemer onverwijld worden teruggestuurd in geval geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.

Artikel 17.

1. Tijdens de voorbereidingsfase zal de aannemer in samenspraak met de bouwteampartners kostenramingen opstellen, in de verschillende stadia van het ontwerp. Na gereedkomen van de bouwkundige- en installatietechnische bestekken en bestektekeningen zal de aannemer een definitieve detailbegroting opstellen. Deze als vertrouwelijk document te beschouwen begroting zal worden opgebouwd uit:
 - A. directe kosten
 - B. indirecte kosten
 - C. algemene kosten
 - D. winst en risico

ad A.

Tot directe kosten te rekenen:

- a. materialen inclusief verwerkingsverliezen en breukrisico;
- b. afschrijving van niet duurzaam hulpmaterieel, zoals houten bekisting;
- c. arbeidslonen inclusief reis- en verblijfkosten, sociale lasten, regen- en lichtverlet van de op de bouwplaats tewerkgestelde;
- d. onderaannemingen;
- e. stel- en verrekenposten die ter verrekening worden opgenomen voor aankoop en/of aanbrengen van in later stadium aan te brengen bouwonderdelen.

ad B.

Tot indirecte kosten te rekenen:

- a. tegen interne uurtarieven te berekenen materieel en gereedschappen voor zover noodzakelijk voor de bouw, inclusief rente, afschrijving onderhoud, verzekering en zonodig brandstof;
- b. uitvoeringskosten voor de niet bij de directe kosten begrote functionarissen, zoals (voor zover nodig): projectleider, uitvoerder, werkadministrateur, kraanmachinist e.d., inclusief sociale lasten, reis- en verblijfkosten;
- c. terreinkosten zoals inrichten bouwterrein, precario, tijdelijke aansluitkosten en verbruik gas, water, elektra en telefoon. Opstellen, afbreken en vervoer van keten, groot materieel, verzekeringen etc.

ad C.

Tot de algemene kosten te rekenen:

- de kosten van het centrale apparaat van de aannemer.

ad D.

Tot de winst en risico te rekenen:

- de vergoeding voor de door de aannemer te leveren inspanning en de niet overdraagbare risico's.
2. Indien er op basis van de openbegroting geen overeenstemming kan worden bereikt zal de afstandsverklaring in werk treden conform artikel 20.

Prijsoverleg en gunning van de opdracht

Artikel 18.

1. De opdrachtgever en de aannemer voeren overleg over de door de aannemer gedane prijsaanbieding, teneinde tot overeenstemming te komen over de aanneemsom. Gedurende deze onderhandelingen zullen partijen rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de wederpartij.
2. De opdrachtgever zal zich gedurende de looptijd van deze overeenkomst onthouden van contact met andere aannemers over het op te dragen werk.
3. De opdrachtgever is gerechtigd ter onderbouwing van de prijsonderhandeling deelprijzen bij derden op te vragen.
4. De opdrachtgever is gerechtigd onderaannemers aan te dragen en voor de onderdelen installaties, dakbedekking en vloerbedekking voor te schrijven.

Artikel 19.

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de aannemer geen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, zullen zij - uitsluitend ten aanzien van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschil van inzicht bestaat – advies vragen volgens de hierna aangegeven procedure.
2. Partijen vragen advies aan een gezamenlijk te benoemen kostendeskundige. De benoeming dient plaats te vinden binnen veertien dagen nadat één der partijen schriftelijk heeft verklaard het overleg over voornoemde prijsaanbieding als beëindigd te beschouwen. De deskundige brengt zijn advies uit binnen vier weken nadat hij is benoemd.
3. Indien partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige, zullen zij advies vragen aan een commissie van drie deskundigen, waarvan elk der partijen één deskundige zal aanwijzen binnen veertien dagen nadat vaststaat dat partijen het niet eens kunnen worden over de gezamenlijke benoeming van een kostendeskundige. De derde deskundige zal door beide voornoemde deskundigen worden aangewezen binnen veertien dagen nadat zij zijn benoemd. De deskundigen brengen hun advies uit binnen vier weken nadat de derde deskundige is benoemd.
4. Mocht één der partijen in gebreke blijven een deskundige aan te wijzen binnen de in het vorige lid omschreven termijn, dan brengt de door de andere partij aangewezen deskundige zelfstandig een advies uit.

Artikel 20.

Indien partijen in redelijkheid niet tot overeenstemming over de aanneemsom kunnen komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt, is de opdrachtgever vrij derden uit te nodigen tot het doen van een prijsaanbieding voor het werk, met de indieners van deze prijsaanbiedingen in onderhandeling te treden en de opdracht ter uitvoering van het werk aan een of meer van deze derden te gunnen. In dat geval zal de aannemer de opdrachtgever op geen enkele wijze belemmeren in zijn streven om met een derde tot overeenstemming te komen over de uitvoering van het werk.

Artikel 21.

Doordat partijen overeenstemming bereiken over de aanneemsom of de aanneemsom naar aanleiding van de in artikel 19 omschreven procedure tussen partijen is komen vast te staan, komt de aannemingsovereenkomst tot stand. De aannemingsovereenkomst zal door partijen nader schriftelijk worden vastgelegd.

Beëindiging van de overeenkomst

Artikel 22.

1. Deze overeenkomst eindigt, zonder dat rechterlijke of arbitrale tussenkomst vereist is, indien:
 - a. partijen niet tot overeenstemming over de aanneemsom komen en de in artikel 19 omschreven procedure niet tot een oplossing leidt;
 - b. de opdrachtgever er niet in slaagt om tijdig de volgende voor het project benodigde overheidsgoedkeuringen en –vergunningen te verkrijgen:
2. Vóór de totstandkoming van de aannemingsovereenkomst kan deze overeenkomst tevens door ieder der partijen worden beëindigd door een tot de wederpartij gerichte schriftelijke verklaring, indien de wederpartij surséance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

Geschillen

Artikel 23.

Alle geschillen – daaronder begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd – welke naar aanleiding van deze overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer ontstaan, zullen worden beslecht overeenkomstig de regelen beschreven in de statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland, zoals deze drie maanden voor de dag van sluiting van deze overeenkomst luiden.

Aldus opgemaakt d.d.

.....
opdrachtgever

in de functie van

.....
aannemer

in de functie van

Bijlage 1: Overzichtslijst documenten d.d.

