

CONCEPT

KOOP EN VERKOOP APPARTEMENTSRECHT EN TURN-KEY OVEREENKOMST CONFORM UAV-GC 2005

TUSSEN

Woningstichting Rochdale

EN

Partij 2

INZAKE

Verkoop appartementsrecht en ontwerp en realisatie woningen voor Rochdale (turn-key) locatie Poort van Zaandam Oost

Versie: 8 mei 2024; 15 mei 2024 JM

STATUS: concept

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

INHOUDSOPGAVE

	pagina
1. Definities	5
2. Doel	7
Hoofdstuk I - Verkoop appartementsrechten	7
3. Koop	7
4. Koopprijs en levering	7
5. Betalingen, kosten en belastingen	8
6. Staat van het Verkochte	9
7. Over- en ondermaat	10
8. Risico-overgang	10
9. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding	10
Hoofdstuk II - Ontwerp en realisatie	11
10. Rechtskarakter en toepasselijke voorwaarden	11
11. Opdracht, werk, prijs en datum van oplevering-Koper	11
12. Contractdocumenten	12
13. Betekenis van het begrip 'dag'	13
14. Ontwerpwerkzaamheden	13
15. Huur, reclame, modelwoning	13
16. Vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen	14
17. Informatie en goederen die aan opdrachtnemer ter beschikking worden gesteld	14
18. Integratie nutsvoorzieningen	15
19. Staat van de bouwpercelen	15
20. Bouwwegen	15
21. Wijzigingen	15
22. Verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten	16
23. Toetsingsplan ontwerpwerkzaamheden	16
24. Acceptatieplan	16
25. Bewijslast ingeval van gebreken of tekortkomingen	17
26. Betalingsregeling	17
27. Aansprakelijkheid na oplevering	17
28. Verzekering	18
29. Garanties	19
30. Stelposten	21
31. Boetebeding en bonus	21
32. Zekerheidstelling	22
33. Ontbinding	23
34. Overdraagbaarheid	23
35. Ketenaansprakelijkheid	23
36. Wet arbeid vreemdelingen	23
37. Wet aanpak schijnconstructies	24
38. Veiligheid	24
Hoofdstuk III – Overig	24
39. Geschillen	24
40. Considerans en Bijlagen	24
Bijlage @@@: Acceptatieplan	26

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN:

- 1 De woningcorporatie Woningstichting Rochdale, gevestigd aan het Bos en Lommerplein 303, te 1055 RW Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer @@@,

hierna te noemen, afhankelijk van de hoedanigheid: "Koper" of "Opdrachtgever",

en

- 2 De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bedrijfsnaam 2, gevestigd aan de Vestigingsadres, te (Postcode) en Plaats,, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer KvKnr, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Naam,

hierna te noemen, afhankelijk van de hoedanigheid: "Verkoper" of "Opdrachtnemer",

Opdrachtgever en Opdrachtnemer hierna tevens gezamenlijk te noemen: "Partijen".

OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- A. Opdrachtgever is voornemens woningen te doen realiseren als onderdeel van de herontwikkeling van de Locatie Poort van Zaandam Oost, welke herontwikkeling onder meer bestaat uit een gedifferentieerd woningaanbod, als onderdeel van het plangebied Poelenburg;
- B. Opdrachtgever deswege de Vraagspecificatie [kenmerk, datum] heeft opgesteld / heeft doen opstellen;
- C. Opdrachtgever heeft een aanbestedingsprocedure gevolgd conform de Aanbestedingswet 2012;
- D. De aanbesteding was gericht op het contracteren van een ontwikkelaar c.q. marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van de Locatie Poort van Zaandam Oost, alsmede een daarin opgenomen Huis van de Wijk voor Opdrachtgever;
- E. Opdrachtnemer heeft in het kader van die aanbestedingsprocedure een Aanbieding [kenmerk, datum] aan Opdrachtgever gedaan voor de realisatie van het Huis van de Wijk;
- F. Als uitkomst van de aanbesteding heeft Opdrachtnemer de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst gesloten, op basis waarvan Opdrachtnemer verplicht is een overeenkomst van aanneming van werk conform de UAV-GC 2005 te sluiten;
- G. Opdrachtgever, gelet op de Aanbieding van Opdrachtnemer, zal thans het ontwerp en de realisatie opdragen aan Opdrachtnemer;
- H. Partijen wensen hun rechtsvoorwaarden en de voorwaarden waaronder het Werk wordt gerealiseerd schriftelijk vast te leggen in een overeenkomst,

Paraaf Opdrachtgever:
@@@

RYSE

Paraaf Opdrachtnemer:

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGESKOMEN:

1. DEFINITIES

In de Overeenkomst hebben onderstaande met hoofdletter aangeduide begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen, zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven:

- a. **Aanbieding:** de inschrijving van Opdrachtnemer, waarmee Opdrachtnemer te kennen heeft gegeven het Werk te willen realiseren conform het bepaalde in de Overeenkomst tegen betaling van de in de Overeenkomst vastgelegde prijs.
Tot de Aanbieding behoren nadrukkelijk:
 - Plan van aanpak @@@
 - Visie en schetsontwerp @@@
- b. **Aanneemsom:** de vergoeding waarvoor het Werk wordt uitgevoerd.
- c. **Akte van levering:** de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële Akte van levering, waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.
- d. **Annex:** een bijlage bij de Vraagspecificatie.
- e. **Appartementsrecht:** het appartementsrecht voor woningen voor Koper/Opdrachtgever als gevormd op basis van artikel 20 van de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost.
- f. **Bijlage:** een bijlage bij de Overeenkomst.
- g. **Documenten:** alle informatie door of namens Opdrachtnemer geproduceerd in het kader van de Werkzaamheden, ongeacht de aard van de informatiedrager waarop of waarin deze informatie is vastgelegd.
- h. **Locatie Poort van Zaandam Oost:** het terrein dat Opdrachtnemer heeft verkregen op basis van een aanbesteding, en waartoe Opdrachtnemer met de gemeente Zaanstad en Opdrachtgever de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost heeft gesloten.
- i. **Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost:** overeenkomst, gesloten tussen de gemeente Zaanstad, Woningstichting Rochdale (hier: Koper) en Verkoper/Opdrachtnemer, d.d. @@@ inzake koop en ontwikkeling van de Locatie Poort van Zaandam Oost.
- j. **Koopprijs:** de koopprijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

- k. **Notaris:** dan wel diens waarnemer verbonden aan het kantoor ... met adres: (postadres:, e-mailadres:..., telefoonnummer) te wiens overstaan de Akte van levering zal worden verleden.
- l. **Ontwerpwerkzaamheden:** de als zodanig in de Overeenkomst aangemerkte Werkzaamheden die Opdrachtnemer moet verrichten.
- m. **Oplevering-Koper:** De oplevering van het gekochte aan Koper als onderdeel van het Project.
- n. **Overdrachtsdatum:** de datum waarop de Akte van levering van het Verkochte ten overstaan van de Notaris wordt verleden, te weten of zoveel eerder of later als Partijen schriftelijk overeen komen.
- o. **Overeenkomst:** onderhavige overeenkomst van aanneming van werk.
- p. **Project:** de ontwikkeling en realisatie als bedoeld in artikel 0.1 sub t Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost.
- q. **Start bouw:** het aanbrengen van funderingswerken.
- r. **UAV-GC 2005:** Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen 2005.
- s. **Uitvoeringswerkzaamheden:** alle activiteiten, met inbegrip van de levering van goederen, die Opdrachtnemer naast en in aanvulling op de Ontwerpwerkzaamheden moet verrichten om het Werk te realiseren.
- t. **Verkochte:** het Appartementsrecht hetwelk voorwerp van koop en verkoop is, gelegen op @@@, plaatselijk bekend ..adres.. te .. plaats .. kadastraal bekend gemeente, sectie .., nummer, tezamen groot ongeveer @@@
- u. **Vraagspecificatie:** het als zodanig in de Overeenkomst aangemerkte contractdocument dat door of namens Opdrachtgever is vervaardigd, op basis waarvan Opdrachtnemer zijn Aanbieding heeft opgesteld en ingediend.
- v. **Werk:** het in de Overeenkomst omschreven werk dat Opdrachtnemer op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden dient te realiseren op het Werkterrein.
- w. **Werkterrein:** het terrein gelegen [..adres, postcode, woonplaats..], kadastraal bekend [..gemeente, sectie, nummer..]
- x. **Werkzaamheden:** het geheel van Ontwerp-, Uitvoerings- en Onderhoudswerkzaamheden, dat Opdrachtnemer moet verrichten om te bewerkstelligen dat het Werk op de in de Overeenkomst vastgelegde datum van oplevering aan de uit de Overeenkomst voortvloeiende eisen beantwoordt.

2. DOEL

- 2.1 De Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op het vastleggen van de wijze waarop en de voorwaarden waaronder
- a. de verkoop van het Appartementsrecht dient plaats te vinden;
 - b. het ontwerp en de realisatie van het Werk dient plaats te vinden.
- 2.2 Partijen verplichten zich om op basis van het in de Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid zich tot het uiterste in te spannen de doelstelling van de Overeenkomst, zoals verwoord in artikel 2.1 en de hiervoor in de Overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren.

Hoofdstuk I - Verkoop appartementsrechten

3. KOOP

- 3.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt de te vormen appartementsrechten voor het Huis van de Wijk met een totale oppervlakte van ongeveer @@@ m² BVO, gelegen in te stichten opstallen, conform de aanduiding in de splitsingsakte.

4. KOOPPRIJS EN LEVERING

- 4.1 De Koopprijs voor het Verkochte bedraagt € @@@,-, zegge: @@@ euro, exclusief BTW, op basis van een koopprijs van € @@@,- exclusief BTW, welke Koopprijs vaststaand is en derhalve niet voor indexatie vatbaar is.
- 4.2 Verkoper levert het Verkochte aan Koper.
- 4.3 De Akte van levering zal worden verleden binnen zes weken nadat sprake is van een Onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Project, en zodra de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk op @@@ onder voorwaarde dat vaststaat dat Koper zal medewerken aan het verlijden van de akte van verkoop, ten overstaan van Notaris.
- 4.4 Indien Koper niet meewerkt aan het verlijden van de akte op de in artikel 4.3 genoemde datum, verbeurt Koper aan Verkoper een boeterente over de stichtingskosten ter hoogte van de wettelijke rente gedurende de tijd die Koper in verzuim is, tenzij de overschrijding te wijten is aan handelen of nalaten van Verkoper, onverminderd de bevoegdheden van Koper ex artikel @@@ van de Overeenkomst.
- 4.5 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

5. BETALINGEN, KOSTEN EN BELASTINGEN

- 5.1 Betaling van de Koopprijs alsmede betaling van eventuele renten en boetes, wordt verschuldigd bij levering, doch vindt plaats overeenkomstig een door Partijen vast te stellen termijnschema. In het termijnschema worden in ieder geval de navolgende termijnen aangehouden:
- Bij levering: @@@;
 - Bij Oplevering-Koper 10% van de Koopprijs;
 - Bij einde onderhoudstermijn bouwkundig 5% van de Koopprijs;
 - Bij einde onderhoudstermijn installaties 5% van de Koopprijs.
- 5.2 De laatste termijn, zijnde de onderhoudstermijn, wordt door Opdrachtgever eerst beschikbaar gesteld, nadat alle gebreken die in de onderhoudstermijn aan de dag zijn getreden door Aannemer zijn hersteld en Aannemer eveneens heeft voldaan aan de volgende verplichtingen:
- terhandstelling aan Opdrachtgever van garantieverklaringen; en
 - overlegging van revisietekeningen, handleidingen, gebruiksaanwijzingen en keuringsrapporten.
- 5.3 De kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
- 5.4 Ter zake de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd.
- 5.5 Waar in lid 1 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 5.6 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de Akte van levering voor rekening van Koper.
- 5.7 De onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel of zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 5.8 Verkoper is gehouden de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen Partijen.
- 5.9 De betalingen als bedoeld in artikel 5.1 en de verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de Akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden - overeenkomstig deze opgave – door tussenkomst van de Notaris door creditering van de Kwaliteitsrekening van de Notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van levering.
- 5.10 Verkoper heeft, voor het hem toekomende, jegens de Notaris pas recht op uitbetaling zodra de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. Verkoper en Koper zijn ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

- 5.11 Voor het geval de Koopprijs aan Koper gerestitueerd moet worden, bedingt Koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de Koopprijs rechtstreeks naar de Kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de Notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de Notaris aan Koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door Koper zelf overgemaakte bedragen.

6. STAAT VAN HET VERKOCHE

- 6.1 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de Oplevering-Koper.

- 6.2 Verkoper garandeert het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
- b. Krachtens de Woningwet dan wel andere overheidsregelgeving zijn tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald, anders dan in de Overeenkomst genoemd. Indien na Sluitingsdatum en voor het passeren van de Akte van levering van overheidswege verbeteringen of herstellingen aan het Verkochte worden voorgeschreven, komen de kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften voor rekening van Verkoper.
- c. Het Verkochte is heden niet aangewezen als rijksmonument in de zin van artikel 3.1 lid 1 van de Erfgoedwet en ingeschreven in het register van de rijksmonumenten als bedoeld in artikel 3.3 lid 3 van de Erfgoedwet.
- d. Het Verkochte of een gedeelte daarvan is ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst niet opgenomen in het gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 3.16 lid 3 Erfgoedwet 2016.
- e. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Akte van levering,
- g. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Akte van levering ontruimd zijn, vrij van huren en pacht en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- i. Het Verkochte is bij levering niet bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten.
- j. Aan Koper zijn alle aan Verkoper bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen van niet-publiekrechtelijke aard, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijke Wetboek meegedeeld. Er zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek dan vermeld in het eigendomsbewijs van Verkoper, dan wel vermeld in de openbare registers, dan wel vermeld in de Overeenkomst.
- k. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- l. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering.
- m. Het Verkochte is heden wel aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool.

- 6.3 Koper verklaart het navolgende:

- a. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in de Overeenkomst vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na

eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.

b. Koper is voornemens het Verkochte te zullen gebruiken ten behoeve van de uitvoering van het Project.

7. OVER- EN ONDERMAAT

- 7.1 Indien de door Verkoper opgegeven maat, grootte of omschrijving van het Verkochte niet juist is, zal geen der Partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt ten opzichte van Koper uitzondering indien de desbetreffende door Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

8. RISICO-OVERGANG

- 8.1 Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het moment van aanvaarding van het Werk in de zin van § 24 UAV-GC 2005. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Overdrachtsdatum.
- 8.2 Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
- 8.3 Indien de zich op het Verkochte bevindende opstallen voor het tijdstip van risico-overgang worden beschadigd dan wel gedeeltelijk (niet grotendeels) verloren gaan, is de Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden en zullen Partijen in overleg treden om vast te stellen of Verkoper de schade voor zijn rekening zal herstellen dan wel de schade in geld zal vergoeden.

9. INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING

- 9.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Overeenkomst voor wat betreft het bepaalde in dit hoofdstuk, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 9.2 Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de Koopprijs; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 9.3 Een betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

- 9.4 Koper kan de Overeenkomst – zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist - door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden (voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van de Overeenkomst) op grond van het enkele feit dat Verkoper:
- a. haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren,
 - b. wordt ontbonden of geliquideerd,
 - c. op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt,
 - d. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren.
- 9.5 Indien de ontbinding als bedoeld in het vorige lid wordt ingeroepen, heeft Koper het recht in de plaats te treden in de rechtspositie van Verkoper ten opzichte van partijen waar Verkoper een rechtsrelatie mee is aangegaan gericht op realisatie van het Project, althans voor zover dat betrekking heeft op het Werk. Verkoper dient daartoe in zijn overeenkomsten met aannemers en overige derden te bedingen en te doen aanvaarden dat bij intreden van één der gebeurtenissen als bedoeld in artikel 9.4 die derde met terugwerkende kracht in de Overeenkomst treedt als ware hij Partij bij de Overeenkomst vanaf het aangaan van de Overeenkomst. De indeplaatsgetreden partij voert taken en werkzaamheden voor Koper uit indien en voorzover dat, gezien de stand van het Project, mogelijk is.

Hoofdstuk II - Ontwerp en realisatie

10. RECHTSKARAKTER EN TOEPASSELIJKE VOORWAARDEN

- 10.1 Partijen verklaren het bepaalde in dit hoofdstuk van de Overeenkomst te beschouwen als een overeenkomst van aanneming van werk in de zin van boek 7 titel 12 afdeling 1 Burgerlijk Wetboek.
- 10.2 Op de Overeenkomst is van toepassing de UAV-GC 2005, behoudens voor zover daarvan in de Overeenkomst en de Contractdocumenten is afgeweken. Iedere afwijking van de UAV-GC 2005 in de Overeenkomst en/of de Contractdocumenten geldt als een uitdrukkelijke afwijking. Partijen verklaren een exemplaar van de UAV-GC 2005 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
- 10.3 Indien in de Vraagspecificatie iets ontbreekt waarvan Opdrachtnemer had behoren te weten dat dit zou behoren tot de te verrichten werkzaamheden en/of leveringen welke noodzakelijk blijken om het Werk compleet en gebruiksklaar op te leveren, dan is Opdrachtnemer verplicht dit aan Opdrachtgever te melden en dit uit te voeren, al ware het in de Vraagspecificatie en in de voorwaarden woordelijk omschreven, zonder daarvoor extra betalingen te kunnen verlangen.
- 10.4 Algemene voorwaarden van Opdrachtnemer zijn uitdrukkelijk niet van toepassing op deze Overeenkomst.

11. OPDRACHT, WERK, PRIJS EN DATUM VAN OPLEVERING-KOPER

- 11.1 Opdrachtgever draagt hierbij aan Opdrachtnemer op, die verklaart deze opdracht te aanvaarden, het op basis van de Vraagspecificatie en de Aanbieding door middel van Ontwerp- en Uitvoeringswerkzaamheden realiseren van @@@ het Huis van de Wijk, hierna te noemen: het Werk, conform hetgeen in de Overeenkomst is bepaald.
- 11.2 Het Werk maakt deel uit van de gehele nieuwbouw op de Locatie Poort van Zaandam Oost.

- 11.3 Opdrachtgever draagt geen Meerjarig Onderhoud aan Opdrachtnemer op.
- 11.4 Met betrekking tot de in § 4 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde eisen die voortvloeien uit het bijzonder gebruik dat van het Werk zal worden gemaakt, stellen Partijen vast dat zij deze eisen voldoende met elkaar hebben besproken voorafgaande aan de ondertekening van de Overeenkomst en dat deze eisen uitputtend in de Vraagspecificatie zijn vastgelegd.
- 11.5 Met inachtneming van het bepaalde in § 3 lid 9 UAV-GC 2005, betaalt Opdrachtgever voor de realisatie van het Werk aan Opdrachtnemer als Aanneemsom een totaalbedrag van [...] EURO exclusief BTW, zegge [...]. Door betaling van de Koopprijs heeft Opdrachtgever aan zijn verplichting tot betaling van de Aanneemsom voldaan.
- 11.6 Het Werk dient met inachtneming van de planning als bedoeld in artikel 24 Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost door Opdrachtnemer te worden gerealiseerd, en wel zodanig dat het conform het bepaalde in § 24 UAV-GC 2005 gereed is voor aanvaarding door Opdrachtgever op uiterlijk [...]. Deze datum wordt door Partijen aangemerkt als de in de Overeenkomst vastgelegde uiterste datum van Oplevering-Koper.
- 11.7 De volgende onderdelen van het Werk dienen zodanig door Opdrachtnemer te worden gerealiseerd dat zij conform het bepaalde in § 24 lid 8 UAV GC 2005 gereed zijn voor aanvaarding door Opdrachtgever uiterlijk op de voor ieder onderdeel afzonderlijk vermelde datum:
- [...] op [...];
 - [...] op [...];
 - [...] op [...].
- 11.8 De onderhoudstermijn als bedoeld in § 27 UAV-GC 2005, welke terstond ingaat na de feitelijke datum van Oplevering-Koper en ondertekening van het proces verbaal van oplevering, bedraagt twaalf (12) maanden voor bouwkundige werken en vierentwintig (24) maanden voor installatietechnische werken.

12. CONTRACTDOCUMENTEN

- 12.1 De volgende contractdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de Overeenkomst voortvloeien:
- de Overeenkomst met inbegrip van de nota's van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing;
 - de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst, welke als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht;
 - de Vraagspecificatie, welke als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst is gehecht;
 - de door Partijen geparafeerde, bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen met betrekking tot:
 - het acceptatieplan;
 - het toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden;
 - de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen (UAV-GC 2005);
 - de Aanbieding;
 - de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voorzover die door Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van Opdrachtgever.
- 12.2 Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, geldt, tenzij een andere bedoeling uit de Overeenkomst voortvloeit, de volgende rangorde:
- de Overeenkomst;

- b. de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst;
- c. de Vraagspecificatie;
- d. de Bijlagen;
- e. de UAV-GC 2005;
- f. de Aanbieding;
- g. de Documenten als bedoeld in § 1 sub d UAV-GC 2005, voorzover die door Opdrachtnemer ter kennis zijn gebracht van Opdrachtgever.

Wanneer echter de kwaliteit van het aangeboden uitgaat boven de in de Vraagspecificatie geëiste kwaliteit of Opdrachtnemer aanbiedt het Werk op een eerder tijdstip op te leveren dan door de Vraagspecificatie wordt geëist, prevaleert de Aanbieding boven alle andere contractdocumenten met uitzondering van de Overeenkomst.

- 12.3 Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de inhoud van Documenten, voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen twee of meer Documenten, alsmede voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen verschillende onderdelen van één Document.
- 12.4 Opdrachtgever is verantwoordelijk voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen eisen in de Vraagspecificatie, alsmede voor strijdigheden in de door hem verstrekte informatie. Het in dit lid bepaalde geldt ook voor onderlinge tegenstrijdigheden tussen de bij de Vraagspecificatie gevoegde annexen.
- 12.5 Het in lid 4 bepaalde laat onverlet de verplichting van Opdrachtnemer om Opdrachtgever te waarschuwen in geval van een in dat lid bedoelde klaarblijkelijke tegenstrijdigheid.

13. BETEKENIS VAN HET BEGRIP 'DAG'

- 13.1 Partijen verstaan onder 'dag' in de zin van de Overeenkomst:
werkdag, zijnde iedere dag met uitzondering van de zaterdag, zondag of algemeen in Nederland erkende feestdag.

14. ONTWERPWERKZAAMHEDEN

- 14.1 De Vraagspecificatie bestaat uit:
 - > het Programma van Eisen sociale huurwoningen d.d. 25 juli 2022.
- 14.2 In het kader van de Overeenkomst dient Opdrachtnemer de volgende Ontwerpwerkzaamheden te verrichten:
 - > het uitwerken van het programma van eisen tot een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een uitvoeringsontwerp.
- 14.3 De Vraagspecificatie is aan de Overeenkomst gehecht als Bijlage @@@.

15. HUUR, RECLAME, MODELWONING

- 15.1 Opdrachtgever zal voor eigen rekening en risico de verhuur van het Project voor haar rekening nemen.

- 15.2 Opdrachtgever mag in het kader van de voorgenomen gebruik van de woningen kosteloos gebruik maken van het reeds bestaande en het eventueel nog door Opdrachtnemer te ontwikkelen beeldmateriaal, artist impressions, maquette(s) en ander reclamemateriaal ten behoeve van de marketing, voor zover Ontwikkelaar eigenaar is van deze producten. Opdrachtnemer is niet verplicht tot de ontwikkeling van beeldmateriaal, artist impressions, maquette(s) en ander reclamemateriaal ten behoeve van de marketing. Opdrachtnemer zal duidelijk zichtbaar vanaf de weg de naam en het logo van Opdrachtgever plaatsen op het/de bouwbord(en), zulks in overleg met Opdrachtgever. Opdrachtnemer en Opdrachtgever zullen tevens in gezamenlijk overleg een zichtlocatie bepalen voor een te plaatsen promotiebord.

16. VERGUNNINGEN, ONTHEFFINGEN, BESCHIKKINGEN EN TOESTEMMINGEN

- 16.1 Opdrachtnemer draagt zorg voor het verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor
- het mogen bouwen van het Werk, en
 - het brandveilig gebruiken van het gebouw.
- 16.2 Alle voorwaarden die in de Omgevingsvergunning zijn opgenomen vormen een verantwoordelijkheid voor de Opdrachtnemer. Het aanleveren van eventuele (nader door de Opdrachtnemer op te stellen c.q. te vervaardigen) documenten, tekeningen, berekeningen en andere bescheiden voor het voldoen aan de vergunningsvoorwaarden danwel de aantoonbaarheid van het voldoen aan die vergunningsvoorwaarden van de Omgevingsvergunning is echter wel de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer. Eventuele kosten die door Opdrachtnemer moeten worden gemaakt om de voornoemde documenten, tekeningen en andere bescheiden aan te leveren komen voor rekening en risico van Opdrachtnemer.
- 16.3 De Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen maakt deel uit van de Omgevingsvergunning voor de totale nieuwbouw op de Locatie Poort van Zaandam Oost.
- 16.4 De in § 10 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en toestemmingen, die niet vermeld staan in lid 1 van dit artikel, moeten uiterlijk op [...] door Opdrachtnemer zijn verkregen.

17. INFORMATIE EN GOEDEREN DIE AAN OPDRACHTNEMER TER BESCHIKKING WORDEN GESTELD

- 17.1 Voorzover informatie niet reeds in de Vraagspecificatie is opgenomen, en gelet op het bepaalde in § 3 lid 1 sub a UAV-GC 2005, verplicht Opdrachtgever zich de volgende informatie aan Opdrachtnemer ter beschikking te stellen:
- [...];
 - [...].
- 17.2 Voorzover een en ander niet reeds in de Vraagspecificatie is vastgelegd, en gelet op het bepaalde in § 3 lid 1 sub c UAV-GC 2005, verplicht Opdrachtgever zich de volgende goederen aan Opdrachtnemer ter beschikking te stellen:
- [...];
 - [...].

18. INTEGRATIE NUTSVOORZIENINGEN

- 18.1 Opdrachtnemer dient op aanwijzing van Opdrachtgever dan wel op aanwijzing van nutsbedrijven verplichtingen aan te gaan met betrekking tot integratie van aanleg en aansluiting nutsvoorzieningen in het Werk. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van zowel de tijdelijke als de definitieve nutsaansluitingen (daaronder in ieder geval begrepen: ~~gas~~, water, elektra, kabel, telefoon). De kosten voor deze aansluitingen zijn inbegrepen in de Aanneemsom.
- 18.2 Indien op enig moment een aansluiting op een aan te leggen warmtenet noodzakelijk is, geldt het in het vorige lid gestelde mutatis mutandis op die aansluiting.

19. STAAT VAN DE BOUWPERCELEN

- 19.1 Met betrekking tot het al dan niet aanwezig zijn van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen dan wel materialen in de grond ten behoeve van het Werk is een bodem- en grondwateronderzoek verricht. De resultaten van de onderzoeken staan weergegeven in rapporten, die als bijlagen zijn toegevoegd aan de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost, en welke rapporten als Bijlage worden aangemerkt. Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de controle van de inhoud van de rapporten. Indien de rapporten niet afdoende zijn dient Opdrachtnemer aanvullende onderzoeken te verrichten. Deze kosten komen voor rekening van Opdrachtnemer.
- 19.2 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen dan wel materialen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen of struiken. Dit is nadrukkelijk de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer.
- 19.3 Indien het onderzoek als bedoeld in lid 1 uitwijst dat sprake is van de aanwezigheid van bedoelde stoffen dan wel materialen, en deze aanwezigheid gevolgen zal hebben voor de voortgang van de realisatie, treden Partijen met elkaar in overleg over de alsdan ontstane situatie.

20. BOUWWEGEN

- 20.1 De Opdrachtnemer is verplicht tot het onderhouden van de eventuele bouwwegen binnen het Exploitatiegebied.

21. WIJZIGINGEN

- 21.1 Ter nuancering van een voorstel tot Wijziging als bedoeld in § 15 UAV-GC 2005 dient Opdrachtnemer een verzoek tot Wijziging gemotiveerd in. Het voorstel bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
- Gevolgen voor de planning.
 - Gevolgen voor de prijs.
 - Aanvullende (detail)tekening.

21.2 Indien een Wijziging is opgedragen of geaccepteerd, volgen partijen de in § 45 UAV-GC 2005 vastgelegde procedure, met dien verstande dat een geschil over de prijsaanbieding Opdrachtnemer geen recht geeft de uitvoering van de Wijziging op te schorten. Na de eerste aanzegging daartoe van Opdrachtgever dient Opdrachtnemer de Wijziging uit te voeren. Partijen spannen zich in binnen een redelijke termijn overeenstemming te bereiken.

21.3 Bij de calculatie van een prijsverrekening / besparing als bedoeld in dit artikel is Opdrachtnemer verplicht de opbouw en opslag- en kortingspercentages te hanteren conform de Aanbieding van Opdrachtnemer.

22. VERREKENING VAN WIJZIGINGEN VAN LONEN, SOCIALE LASTEN, PRIJZEN, HUREN EN VRACHTEN

22.1 Verrekening van de in § 11 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten vindt niet plaats.

23. TOETSINGSPLAN ONTWERPWERKZAAMHEDEN

23.1 Bij de Overeenkomst is als Bijlage @@@ een toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden gevoegd.

23.2 In het toetsingsplan zijn vastgelegd:

- a. een opsomming van de Ontwerpdocumenten die Opdrachtnemer aan Opdrachtgever ter toetsing moet overhandigen;
- b. de termijnen waarbinnen de sub a bedoelde Ontwerpdocumenten moeten worden overhandigd;
- c. een omschrijving van de gegevens die Opdrachtnemer moet voegen bij de te overleggen Ontwerpdocumenten; en
- d. de specifieke onderdelen van de Ontwerpwerkzaamheden waarvan Opdrachtgever wil toetsen of zij worden verricht door hulppersonen van Opdrachtnemer die over de daarvoor vereiste kwalificaties beschikken.

24. ACCEPTATIEPLAN

24.1 Bij de Overeenkomst is als Bijlage @@@ een acceptatieplan gevoegd.

24.2 In het acceptatieplan zijn vastgelegd:

- a. een opsomming van de door Opdrachtnemer ter Acceptatie voor te leggen Documenten, gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst, alsmede van specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden;
- b. de tijdstippen waarop Opdrachtnemer de sub a bedoelde Documenten, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen;
- c. de Documenten die Opdrachtnemer moet overleggen telkens wanneer een verzoek tot Acceptatie wordt ingediend;
- d. de geobjectiveerde criteria waaraan de Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden moeten voldoen om voor Acceptatie in aanmerking te komen; en

- e. de termijn waarbinnen Opdrachtgever aan Opdrachtnemer moet meedelen of de hier bedoelde Documenten, gemachtigden, zelfstandige hulppersonen, Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden als geaccepteerd worden beschouwd.

25. BEWIJSLAST INGEVAL VAN GEBREKEN OF TEKORTKOMINGEN

- 25.1 Indien na de feitelijke datum van Oplevering-Koper een gebrek in een of meer van de volgende onderdelen van het Werk aan het licht komt, dient Opdrachtnemer in afwijking van het bepaalde in § 28 lid 1 sub (a) UAV-GC 2005 te bewijzen dat die gebreken niet te wijten zijn aan zijn schuld, en dat zij evenmin krachtens wet, rechtshandeling of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komen:
 - a. [...];
 - b. [...];
 - c. [...].

26. BETALINGSREGELING

- 26.1 Het in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde adres luidt:
Woningstichting Rochdale
Postbus 56659
1040 AR Amsterdam
o.v.v. het inkoopordernummer (volgt nog)
- 26.2 Opdrachtnemer zal ter uitvoering van het voldoen aan de verplichtingen op basis van de termijnstaat telkens facturen opstellen en aan Opdrachtgever doen toekomen nadat Opdrachtgever en/of Deskundige en Realisator in het werk hebben beoordeeld dat de betreffende werkzaamheden zijn uitgevoerd c.q. dat het betreffende moment is bereikt.
- 26.3 De betaling van de termijnen zal rechtstreeks door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer worden voldaan middels overmaking op een door Opdrachtnemer op te geven rekeningnummer, één en ander conform het voormelde als Bijlage 7 aan de Overeenkomst gehechte termijnenschema. In afwijking van het bepaalde in § 33 lid 7 UAV-GC 2005 dient betaling van een termijn plaats te vinden uiterlijk dertig (30) dagen na ontvangst van de betreffende factuur, mits het gefactureerde bedrag in overeenstemming is met de stand van de werkzaamheden ten behoeve van de realisering van het Werk (als aangegeven op de termijnenschema en dit is geaccordeerd door Opdrachtgever. Goedkeuring van een termijn of betaling van een factuur impliceert geen goedkeuring of aanvaarding van (het desbetreffende deel van) het Werk.
- 26.4 De in § 33 lid 6 UAV-GC 2005 bedoelde gegevens betreffen: het bepaalde in de leden 2 en 3 van dit artikel.

27. AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

- 27.1 Terzake de aansprakelijkheid na oplevering is het bepaalde in artikel 7:758 lid 4 BW van toepassing, mitsdien de toepasselijkheid van het bepaalde in § 28 lid 1 UAV-GC uitdrukkelijk is uitgesloten.

- 27.2 In afwijking van het bepaalde in § 28 lid 3 UAV-GC 2005 is de aansprakelijkheid van Opdrachtnemer voor gebreken na de feitelijke datum van Oplevering-Koper beperkt tot een bedrag gelijk aan 40% van de Aanneemsom.

28. VERZEKERING

- 28.1 Opdrachtnemer is verplicht de ontwikkeling, het ontwerp en de realisatie, daaronder begrepen het Woonrijp maken van de grond als bedoeld in artikel 8 juncto artikel 21 Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost, van het Project tot en met de Oplevering-Koper en gedurende de onderhoudstermijn verzekerd te (doen) houden als hierna in dit artikel is vermeld.
- 28.2 Onverminderd zijn aansprakelijkheid zal Opdrachtnemer het Project vanaf de Start bouw en tijdens de bouwtijd genoegzaam verzekeren op basis van Construction All Risk, welke verzekering door zal doorlopen gedurende de onderhoudstermijn. Middels de verzekering dient het Project te zijn gedekt en daarmee ook de kosten van herstel en/of vervangen van het Project en/of enig onderdeel daarvan dat is verloren gegaan, vernietigd of materieel beschadigd, conform de in de branche gebruikelijke voorwaarden. tot het bedrag van de aannemingsom, verhoogd met de kosten van honoraria en directiekosten.
- 28.3 De polis van de Construction All Risk van Opdrachtnemer zal als Bijlage @@@ uiterlijk vier (4) weken vóór Start bouw aan de Overeenkomst worden gehecht. Opdrachtnemer zal ervoor zorg dragen dat er in aanvulling op voormelde Construction All Risk polis vóór Start bouw een projectspecifieke polis wordt afgegeven, blijkens welke polis:
- de verzekering voldoende dekking biedt voor de ontwikkeling, het ontwerp en de realisatie van het Project afhankelijk van de grootte van het Project;
 - Opdrachtnemer als begunstigde van de in dit lid bedoelde verzekering wordt aangewezen. Opdrachtnemer dient uiterlijk vier (4) weken vóór de start van heiwerk het betalingsbewijs aan de verzekeraar en het aanhangsel verhoogde sectie I ter goedkeuring aan Opdrachtgever te overhandigen.
- Indien Opdrachtnemer op enig moment weet, of kon weten of bij hem op enig moment het vermoeden bestaat dat het Project niet (meer) verzekerd is conform het vorenstaande, stelt hij daarvan Opdrachtgever onmiddellijk schriftelijk in kennis.
- 28.4 Opdrachtnemer verklaart en garandeert dat vanaf de datum van Start bouw, gedurende de bouwtijd een algemene wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (een AVB-polis) is afgesloten, op de gebruikelijke condities, met een dekking per gebeurtenis van minimaal € 5.000.000,- (zegge: vijf miljoen euro) of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak. Een kopie van de AVB-polis zal uiterlijk vier weken vóór Start bouw als Bijlage @@@ aan de Overeenkomst worden gehecht.
- 28.5 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken van derden, waaronder de Opdrachtnemer, hoe ook genaamd, in verband met en/of voortvloeiende uit de uitvoering van het Project tot aan de datum van Oplevering-Koper. Opdrachtnemer heeft zijn aansprakelijkheid als in dit artikel bedoeld verzekerd in overeenstemming met de in artikel 28.3 en 28.4 bedoelde CAR-polis respectievelijk AVB-polis. De in de verzekering gestelde eigen risicobedragen en de onder de CAR-polis of AVB-polis niet gedekte schaden, zijn voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

- 28.6 Naast de CAR-verzekering dient Opdrachtnemer, zich voor eigen rekening en risico te verzekeren tegen schade ten gevolge van aansprakelijkheid welke voortvloeit uit het gebruik van voer/voertuigen en aannemersmateriaal bij de uitvoering van het Project. Deze verzekering zal een minimale dekking hebben van € 2.500.000,-- (zegge: twee miljoen vijfhonderd duizend) per gebeurtenis. Indien er verzekeringsplicht geldt krachtens de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorvoertuigen (W.A.M.), dient in overeenstemming met de voorschriften van die wet eveneens het werkrisico verzekerd te zijn. Motorvoertuigen waar geen verzekering is afgesloten krachtens de W.A.M. mogen niet worden gebruikt bij realisatie van het Project.
- 28.7 Onverminderd het vorenstaande dient Opdrachtnemer vóór de Start bouw aan Opdrachtgever te overhandigen een verklaring van de verzekeraar van de in artikel 28.3 bedoelde CAR-polis en een verklaring van de verzekeraar van de in artikel 28.4 bedoelde AVB-polis waarin de desbetreffende verzekeraar verklaart:
- a. dat de premies van zowel de CAR- als de AVB-polis alsdan tijdig en volledig zijn voldaan en dat de polisdekkingen als vermeld op de aan de Opdrachtgever overhandigde polissen volledig van kracht zijn; en
 - b. dat de Opdrachtgever onmiddellijk schriftelijk in kennis zal worden gesteld door Opdrachtnemer indien de betreffende verzekeraar gedurende de periode dat het Project conform het in dit artikel bepaalde verzekerd moet zijn:
 - (i) op enig moment het vermoeden heeft dat de CAR-polis respectievelijk de AVB-polis dreigt te worden beëindigd (daaronder uitdrukkelijk begrepen het geval dat de premies niet tijdig of volledig worden betaald);
 - (ii) op enig moment weet dat het Project niet (meer) verzekerd is conform het vorenstaande; en voorts in alle gevallen waarin de polisdekking geheel of gedeeltelijk ingetrokken wordt.

29. GARANTIES

- 29.1 Opdrachtnemer garandeert de Opdrachtgever dat ten tijde van de Oplevering-Koper:
- a. Opdrachtnemer alle verplichtingen voortvloeiende uit de met derden ter zake de realisering van het Project, gesloten overeenkomsten, is nagekomen, waaronder doch niet uitsluitend begrepen de verplichtingen uit de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost;
 - b. indien de in artikel 1.1.1.a bedoelde derden de verplichtingen uit de met Opdrachtnemer ter zake de realisering van het Project gesloten overeenkomsten niet zijn nagekomen, Opdrachtnemer die verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover de Opdrachtgever is nagekomen;
 - c. het beoogde gebruik van het Project in overeenstemming is met het op het moment van Oplevering-Koper vigerende bestemmingsplan;
 - d. Opdrachtnemer in het bezit zal zijn van alle van overheidswege benodigde onherroepelijke vergunningen, de onherroepelijke omgevingsvergunning en toestemmingen, welke voor het aangaan van en de nakoming daarvan, alsmede voor de realisatie van het Project noodzakelijk zijn, ingevolge de geldende gemeentelijke en andere overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van nutsbedrijven;
 - e. de realisering van het Project heeft plaatsgevonden conform de verleende vergunningen, die door en voor rekening van Opdrachtnemer zijn aangevraagd als hiervoor bedoeld en het Project voldoet aan alle ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de betreffende vergunning geldende gemeentelijke en andere

overheidsbepalingen, daaronder begrepen bepalingen van nutsbedrijven, alsmede conform de verplichtingen uit de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost;

- f. de realisering van het Project heeft plaatsgevonden conform uitvoeringsontwerp, bouwkundige- en installatietechnische tekeningen, terreininrichtingstekeningen alsmede alle op de realisatie van het Project betrekking hebbende bescheiden, welke deel uitmaken van de Overeenkomst of op basis van de Overeenkomst tot stand zijn gekomen;;
- g. het uitvoeringsontwerp voldoet aan de vereisten ingevolge de onherroepelijke omgevingsvergunning;
- h. ter zake van het Project geen subsidie(s) van overheidswege zijn aangevraagd of toegekend in verband waarmee voor de Opdrachtgever, opvolgend eigen(a)ar(en) en/of gebruiker(s) van het Project verzwaren (kunnen) ontstaan, noch zulk een subsidie zal worden aangevraagd door Opdrachtnemer;
- i. de realisering van het Project conform het uitvoeringsontwerp goed en deugdelijk heeft plaatsgevonden en de materialen welke zijn toegepast goed en deugdelijk zijn;
- j. de bouwwerkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
- k. het Project een goede en deugdelijke constructie heeft;
- l. het uitvoeringsontwerp deugdelijk is en geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;
- m. de infrastructuur zodanig zal zijn uitgevoerd, dat een normale entree vanaf de perceelsgrens op het Project is gewaarborgd;
- n. het Project de eigenschappen bezit die nodig zijn voor het in de Overeenkomst aangegeven gebruik;
- o. Opdrachtnemer niet bekend is met enige informatie welke niet aan de Opdrachtgever is medegedeeld, de mededeling waarvan in redelijkheid de bereidheid van de Opdrachtgever de Overeenkomst aan te gaan of in redelijkheid de voorwaarden waaronder de Opdrachtgever bereid is de Overeenkomst aan te gaan, zou hebben kunnen beïnvloeden.

29.2 Opdrachtnemer doet afstand van diens retentierecht ex artikel 3:290 BW ter zake van de door hem gemaakte kosten en/of geleden schade, behoudens in geval Opdrachtgever de vervallen bouwtermijnen niet heeft voldaan. Waar mogelijk spant Opdrachtnemer zich ervoor in om deze bepaling in soortgelijke bewoordingen overeen te komen met onderaannemers. Opdrachtnemer staat er jegens Opdrachtgever voor in dat de tijdige Oplevering-Koper nimmer wordt belemmerd door een rechtsgeldig beroep op een retentierecht ex artikel 3:290 BW door een onderaannemer van Opdrachtnemer.

29.3 Opdrachtnemer zal op naam van de Opdrachtgever ter zake van het Project garantieverklaringen (doen) afgeven onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen.

Voor zover en voor zolang de in de vorige zin bedoelde garantieverklaringen niet zijn afgegeven, wordt Opdrachtnemer geacht die verklaringen ten behoeve van de Opdrachtgever te hebben afgegeven.

Indien een garantieverklaring als hiervoor bedoeld is afgelegd, aanvaardt de Opdrachtgever de in die garantieverklaring opgenomen voorwaarden en bepalingen. Opdrachtnemer zal de originele exemplaren van de ter zake van het Project van belang zijnde vergunningen aan de Opdrachtgever overhandigen op de datum Oplevering-Koper.

- 29.4 Bij eventuele geconstateerde gebreken en tekortkomingen aan het Project die zijn ontstaan tijdens de in artikel 11.8 bedoelde onderhoudstermijn zal de Opdrachtgever in eerste instantie Opdrachtnemer aanspreken tot herstel van de desbetreffende gebreken en tekortkomingen. Opdrachtgever zal eerst zelf controleren of de gebreken en tekortkomingen terecht zijn. De Opdrachtgever zal een afdoende volmacht aan Opdrachtnemer verlenen ten behoeve van het (kunnen) uitoefenen van de rechten uit hoofde van de in artikel 29.3 bedoelde (op naam van de Opdrachtgever afgegeven) garantieverklaringen jegens de desbetreffende garantieverstrekker.
- 29.5 Opdrachtnemer draagt ervoor zorg en staat ervoor in dat de garanties die de onderaannemers, installateurs, leveranciers en alle overige door Opdrachtnemer ingeschakelde partijen stellen, niet alleen ten gunste van Opdrachtnemer maar zoveel mogelijk tevens ten gunste van Opdrachtgever worden gesteld, in te roepen ingeval met betrekking tot Opdrachtnemer een aanvraag van surséance van betaling of faillissement wordt gedaan, dan wel Opdrachtnemer surséance van betaling wordt verleend of in staat van faillissement wordt verklaard. Voor zover garanties niet ten gunste van Opdrachtgever zijn gesteld, draagt Opdrachtnemer die, alsmede de aanspraken op grond daarvan, op eerste verzoek van Opdrachtgever aan Opdrachtgever over.
- 29.6 Bij eventuele geconstateerde gebreken en tekortkomingen aan het Project die zijn ontstaan ná verloop van de in artikel 11.8 bedoelde onderhoudstermijn, maar waarvoor door derden de in artikel 29.3 bedoelde garantieverklaringen zijn afgegeven, geldt het volgende. Opdrachtnemer garandeert jegens de Opdrachtgever nakoming van de verplichtingen van vorenbedoelde derden uit hoofde van de bedoelde garantieverklaringen, gedurende de volle looptijd van alle door deze derden afgegeven garanties voor een onderdeel zoals opgenomen in het garantieoverzicht (Bijlage @@@). In dat verband is de Opdrachtgever gerechtigd rechtstreeks en in eerste instantie Opdrachtnemer aan te spreken tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit de bedoelde garantieverklaringen. Indien de Opdrachtgever jegens Opdrachtnemer de vorenbedoelde rechten uit een garantie inroept, zal de Opdrachtgever op eerste verzoek van Opdrachtnemer een afdoende volmacht aan Opdrachtnemer verlenen ten behoeve van het (kunnen) uitoefenen van de rechten uit hoofde van de in artikel 29.3 bedoelde (op naam van de Opdrachtgever afgegeven) garantieverklaringen jegens de desbetreffende garantieverstrekker. Opdrachtnemer is gerechtigd haar garantieverstrekker het betreffende gebrek daadwerkelijk te laten herstellen, in welk geval Opdrachtnemer jegens de Opdrachtgever gedechargeerd is voor die aansprakelijkheid. Indien de betreffende garantieverstrekker het betreffende gebrek niet (volledig) herstelt, zal Opdrachtnemer het desbetreffende gebrek (in de relatie tot de Opdrachtgever) voor eigen rekening en risico volledig herstellen. Eventuele vergoeding van kosten en/of schade door de vorenbedoelde (onder)aannemer(s) of de vorenbedoelde leverancier(s) ter zake het door Opdrachtnemer herstelde gebrek komen alsdan aan Opdrachtnemer toe.
- 29.7 De Opdrachtgever zal Opdrachtnemer direct (binnen enkele dagen) nadat de Opdrachtgever bekend is geworden met een aanspraak zoals in dit artikel bedoeld, in kennis stellen van iedere aanspraak uit hoofde van de in dit artikel bedoelde garanties.

30. STELPOSTEN

- 30.1 Met betrekking tot het bepaalde in § 34 lid 1 UAV-GC 2005 stellen Partijen vast dat er geen stelposten zijn.

31. BOETEBEDING EN BONUS

- 31.1 De in § 36 lid 3 UAV-GC 2005 bedoelde boetebedragen luiden als volgt:

Paraaf Opdrachtgever:
@@@

RYSE

Paraaf Opdrachtnemer:

Onderwerp	Mijlpaaldatum	Startbedrag (eenmalig op het moment van overschrijding van de mijlpaaldatum)	Boetebedrag (per dag dat de overtreding voortduurt)
Definitief Ontwerp	[...]	€ 5.000,-	€ 2.500,-
Uitvoeringsgereed Ontwerp	[...]	€ 5.000,-	€ 2.500,-
Oplevering-Koper	[...]	€ 10.000,-	€ 5.000,-
Oplevering na onderhoudstermijn bouwkundige zaken	[...]	€ 5.000,-	€ 2.500,-
Oplevering na onderhoudstermijn installaties	[...]	€ 5.000,-	€ 2.500,-
[...]	[...]	[...]	[...]

31.2 Het bedrag aan boetes die Opdrachtnemer kunnen worden opgelegd uit hoofde van lid 1 jo. § 36 lid 3 UAV-GC 2005 bedraagt maximaal [...] EURO¹. Dit laat onverlet het recht van Opdrachtgever eveneens de werkelijk geleden schade te vorderen.

31.3 Opdrachtgever zal geen bonusbedrag toekennen uit hoofde van lid 3 jo. § 36 lid 7 UAV-GC 2005.

32. ZEKERHEIDSTELLING

32.1 Partijen komen overeen dat Opdrachtnemer verplicht is de in § 38 lid 1 UAV-GC 2005 bedoelde zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen met betrekking tot de realisatie van het Werk, door het stellen van een bankgarantie, met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.

32.2 Koper zal de bankgarantie uiterlijk stellen bij levering van het verkochte als bedoeld in de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost.

32.3 De waarde van de te stellen zekerheid is gelijk aan [...] % van de in artikel 11.5 vastgelegde prijs.

32.4 De bankgarantie

- is onherroepelijk en onvoorwaardelijk,
- is afgegeven door een instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financiële toezicht,
- bevat de clause dat op eerst verzoek van de Gemeente wordt uitgekeerd.

32.5 De bankgarantie blijft van kracht tot één maand na de oplevering van het Project.

¹ Indien hier geen limietbedrag is ingevuld, is de hoogte van het totaal door de Opdrachtnemer aan boetes te betalen bedrag contractueel niet gelimiteerd.

- 32.6 Verkoper zal de bankgarantie na de looptijd aan de Koper retourneren dan wel aan de verstrekker mededelen dat de bankgarantie kan vervallen.

33. ONTBINDING

- 33.1 De Overeenkomst komt tot stand onder de ontbindende voorwaarde dat de Koop- en ontwikkelingsovereenkomst Poort van Zaandam Oost is ontbonden.
- 33.2 Een beroep op enige ontbindende voorwaarde geschiedt door middel van een schriftelijke mededeling aan de andere Partij. Deze mededeling dient onverwijld doch binnen één week na constatering van het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde te worden verstuurd aan de andere Partij.

34. OVERDRAAGBAARHEID

- 34.1 Indien en voor zover Opdrachtnemer haar rechten en verplichtingen, welke uit de Overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, daaronder niet begrepen het opdragen van werkzaamheden aan onderaannemers, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke instemming van Opdrachtgever, welke instemming Opdrachtgever nimmer op onredelijke gronden zal weigeren te verlenen. Opdrachtgever is bevoegd aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.
- 34.2 Indien Opdrachtnemer handelt in strijd met voornoemde bepaling, verbeurt zij aan Opdrachtgever een direct opeisbare boete van € 1.000.000,- (zegge één miljoen euro). De verbeurte van de boete laat onverlet alle verdere rechten van Opdrachtgever waaronder die op nakoming en/of vergoeding en het recht op ontbinding van de overigens werkelijk door haar geleden schade.

35. KETENAANSPRAKELIJKHEID

- 35.1 Partijen gaan ervan uit dat op hun relatie en op de Overeenkomst de Wet Ketenaansprakelijkheid niet van toepassing is. Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken die door de Ontvanger der Directe Belastingen of de bedrijfsverenigingen in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die Wet gebaseerde verhaalsanspraken van onderaannemers die met (een deel van) het werk zullen worden belast.

36. WET ARBEID VREEMDELINGEN

- 36.1 Opdrachtnemer staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
- 36.2 Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van lid 1 van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van het Werk inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.

- 36.3 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in het vorige leden opgelegde verplichtingen.

37. WET AANPAK SCHIJNCONSTRUCTIES

- 37.1 Indien en voor zover op grond van de Wet aanpak Schijnconstructies Opdrachtgever aansprakelijk kan worden gehouden voor enige overtreding van die wet of enige daarmee verbonden wet- of regelgeving, vrijwaart Opdrachtnemer Opdrachtgever reeds nu voor alsdan voor elke aansprakelijkheid dienaangaande.

38. VEILIGHEID

- 38.1 De Opdrachtnemer voorziet in alle maatregelen en verplichtingen die vereist zijn vanuit Arbowet en -regelgeving om veiligheid te waarborgen. Daartoe behoren onder meer:
- a. Het opstellen van een V&G-plan.
 - a. Het inrichten en actueel houden van een V&G-dossier.
- 38.2 Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever onmiddellijk op de hoogte stellen van alle ongevallen op het werkterrein.

Hoofdstuk III – Overig

39. GESCHILLEN

- 39.1 In afwijking van § 47 UAV-GC 2005 worden alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst of van overeenkomsten daaruit voortvloeiend, tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever ontstaan, ter keuze van Opdrachtgever beslecht door de gewone rechter, dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw.
- 39.2 Indien Opdrachtnemer een procedure aanhangig wil maken, zal hij Opdrachtgever gedurende één maand in de gelegenheid stellen schriftelijk haar keuze kenbaar te maken. Indien Opdrachtnemer een spoedeisend belang heeft bij een voorlopige voorziening, kan hij de termijn bekorten tot vijf werkdagen.
- 39.3 In aanvulling op § 47 UAV-GC 2005 komen Partijen overeen dat in geval van een geschil de Opdrachtnemer gehouden is de Werkzaamheden op vordering van de Opdrachtgever volgens aanwijzingen van de Opdrachtgever voort te zetten, tenzij de rechtbank dan wel de Raad van Arbitrage voor de Bouw in spoedgeschil anders beslist en onverminderd zijn rechten, die uit de bedoelde uitspraak voor hem mochten voortvloeien.

40. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 40.1 Het bepaalde in de considerans maakt integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst.

40.2 De navolgende Bijlagen maken integraal en onverbrekelijk deel uit van de Overeenkomst:

- a. [opsomming alle bijlagen];
- b. [...].

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD OPGEMAAKT, PER PAGINA
GEPARAFEERD EN OP DE LAATSTE PAGINA ONDERTEKEND,

Woningstichting Rochdale
@@@

Bedrijfsnaam 2
Naam vertegenwoordiger 2

Datum: Kies of typ een datum

Kies of typ een datum

Bijlage @@@: Acceptatieplan

Het Acceptatieplan bevat een opsomming van de door de Opdrachtnemer – volgens artikel 16 Overeenkomst en par. 22 en 23 UAV-GC 2005 - ter Acceptatie voor te leggen:

- Documenten;
- gemachtigden en zelfstandige hulppersonen die de Opdrachtnemer voornemens is aan te wijzen of in te schakelen in het kader van de Overeenkomst;
- specifieke Werkzaamheden of resultaten van Werkzaamheden;

Voorts omvat het de criteria en tijdstippen waarop de deelresultaten ter Acceptatie aan de Opdrachtgever moeten worden aangeboden, en de termijnen waarbinnen de Opdrachtgever moet reageren.

Het is de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer om de ter Acceptatie voor te leggen Documenten dusdanig tijdig in te dienen dat het door Opdrachtnemer wegnemen van redenen die aan een eventuele weigering van Acceptatie ten grondslag liggen (conform § 23 lid 10 UAV-GC 2005), geen belemmering vormt voor de doorgang van de werkzaamheden (onder meer in relatie tot § 23 lid 9 UAV-GC 2005).

Procedure Acceptatie

In aanvulling op § 23 van de UAV-GC 2005 is de volgende Acceptatieprocedure van toepassing, tenzij hierop in een specifiek Document van wordt afgeweken.

De Opdrachtnemer legt op verzoek van de Opdrachtgever het door hem gedateerde en ondertekende Document aan de Opdrachtgever ter Acceptatie voor. Documenten worden op ordelijke wijze aan Opdrachtgever aangeboden. Voor het aantal in te dienen Documenten geldt, tenzij anders vermeld: eenmaal op papier en eenmaal digitaal. Alle Documenten moeten gedurende de periode waarin deze Documenten van toepassing zijn actueel gehouden worden. Bij wijziging van deze Documenten is de Acceptatieprocedure, zoals deze ook voor het oorspronkelijke Document geldt, van toepassing.

Acceptatie (A) doet zich voor bij essentiële momenten waarbij de Opdrachtnemer werkzaamheden ter Acceptatie moet voorleggen en de Opdrachtgever uitdrukkelijk aangeeft of hij tot Acceptatie overgaat. Dit zijn zogenoemde go/no go momenten.

Documenten ter Acceptatie

@@@
@@@

De genoemde Documenten of (resultaten van) Werkzaamheden dienen op het aangegeven moment ter Acceptatie aan de Opdrachtgever aangeboden te worden.

Het detailleringniveau van de Documenten dient overeen te komen met de fase waarin het Document aangeleverd moet worden.

Bijlage @@@: Toetsingsplan Ontwerpwerkzaamheden

In het toetsingsplan wordt aangegeven welke Documenten – volgens artikel 15 Overeenkomst par. 20 en 21 UAV-GC 2005 – door Opdrachtnemer moeten worden ingediend, de eisen die daaraan gesteld worden en de termijnen waarbinnen de documenten moeten worden ingediend ter toetsing.

Procedure toetsing

De volgende toetsingsprocedure is van toepassing tenzij hierop in een specifiek Document van wordt afgeweken.

Opdrachtnemer legt op verzoek van Opdrachtgever het door hem gedateerde en ondertekende Document aan Opdrachtgever ter toetsing voor. Documenten worden op ordelijke wijze aan Opdrachtgever aangeboden. Voor het aantal in te dienen Documenten geldt, tenzij anders vermeld: eenmaal op papier en eenmaal digitaal. Alle Documenten moeten gedurende de periode waarin deze Documenten van toepassing zijn actueel gehouden worden. Bij wijziging van deze Documenten is de toetsingsprocedure, zoals deze ook voor het oorspronkelijke Document geldt, van toepassing.

Documenten ter toetsing

@@@

@@@

De onder 'ontwerp en realisatie' en 'onderhoud' genoemde Documenten dienen op de aangegeven tijdstippen als definitief aan de Opdrachtgever ter goedkeuring aangeboden te worden.

Het detailleringniveau van de Documenten dient overeen te komen met de fase waarin het Document aangeleverd moet worden.