

BOUWTEAMOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De opdrachtgever gevestigd te: Gemeente Landgraaf
Vertegenwoordigd door :
Hierna te noemen : De opdrachtgever
2. De aannemer gevestigd te :
Vertegenwoordigd door :
:
Hierna te noemen : De aannemer

Overwegende:

1. dat de opdrachtgever voornemens is te realiseren:
Uitbreiding BS de Schatgraver, hierna te noemen: het project;
2. dat de opdrachtgever de voorbereiding van het project wenst te doen plaatsvinden in bouwteamverband;
3. dat de opdrachtgever daartoe aan daarvoor in aanmerking komende ondernemingen heeft verzocht om zitting te nemen in het bouwteam;
4. 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, aanleggen installeren en onderhouden ter beschikking zal stellen, teneinde een optimale verhouding van prijs en kwaliteit van het project te bereiken;
5. dat de opdrachtgever voornemens is de uitvoering van de sloopwerken, bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden, de vaste inrichting, alsmede de terreininrichting 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 bouwteamovereenkomst;
6. dat de opdrachtgever voornemens is om het tienjarig installatietechnisch en bouwkundig onderhoud, op te dragen aan de aannemer, mits tevoren tussen opdrachtgever en aannemer over de prijs van het onderhoud overeenstemming wordt bereikt;

Projectnr. : ...
Projectnaam : Uitbreiding BS de Schatgraver
Datum : concept bouwteamovereenkomst d.d. 07.07.2024

7. 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;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

DOEL VAN HET BOUWTEAM

Artikel 1

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.

SAMENSTELLING VAN HET BOUWTEAM

Artikel 2

Het bouwteam bestaat uit:

<u>Deelnemers namens:</u>	<u>Discipline:</u>
a Gemeente Landgraaf dhr. J. Smeets	Opdrachtgever, Beleidsmedewerker Afd. Maatschappelijke Ontwikkeling (MO)
b Gemeente Landgraaf dhr. T. Brouwers	Opdrachtgever, Bouwkundig Adviseur Afd. Maatschappelijke Ontwikkeling (MO)
c Onderwijsstichting MOVARE, mevr. P. Rovers	Beleidsadviseur Huisvesting
d Aannemer	Hoofdaannemer
e RO groep dhr. J. Vullers	Projectmanagement, adviseur
f TEAM Architec/kten dhr. J. Giessing	Architect
g N.t.b.	Constructeur
h N.t.b.	Installatieadvies
i N.t.b.	Advies brandveiligheid en bouwfysica

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 en gebruikers zo optimaal mogelijke uitwerking van de huidige Definitief Ontwerptekeningen en rapporten. Voor een uitgebreide taakverdeling wordt verwezen naar bijlage 1 van deze overeenkomst.

Artikel 5

1. De (gedelegeerd) opdrachtgever 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 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 ter zake van de voor de opzet van 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 en gebruikers 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;
 - het verrichten van de werkzaamheden, zoals aangegeven op het als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte overzicht van werkzaamheden.
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 worden vastgesteld. Tenzij partijen anders overeenkomen is de opdrachtgever of een vertegenwoordiger van de opdrachtgever belast met het opstellen van de notulen.

Artikel 10

Het Definitief Ontwerp alsmede 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 verrichten. Een goedkeuring van de opdrachtgever ontheft de aannemer niet voor aansprakelijkheid voor de nakoming van zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst.

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. Alternatieven op aandragen van de aannemer welke gevolgen hebben voor de DO uitgangspunten komen ten laste en geheel ter verantwoording van de aannemer.

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 vervolge van deze overeenkomst door partijen een aannemingsovereenkomst wordt gesloten voor de uitvoering van het werk, zullen daarop de UAV 2012 van toepassing zijn, voor zover in het bestek niet anders wordt bepaald.

PRIJSVORMING

Artikel 15

1. Het taakstellend budget is in de aanbestedingsprocedure kenbaar gemaakt aan de dan geselecteerde aannemers.
2. Aannemer heeft door inschrijving impliciet aangegeven dat het taakstellend budget wordt aanvaardt en wordt hier (mede) voor verantwoordelijk geacht voor realisatie van het project binnen dit budget.
3. In de begroting is een opslag opgenomen van % voor de bouwplaatskosten (incl. coördinatiewerkzaamheden).
4. In de begroting wordt een opslag van % gehanteerd voor algemene kosten, te berekenen over het totaal van materiaal, loonkosten en bouwplaatskosten aannemer en zijn onderaannemers.
5. Voor Winst en Risico wordt een opslagpercentage van ...% gehanteerd, te berekenen over het totaal van materiaal, onderaannemers, loonkosten, bouwplaatskosten en algemene kosten.
6. Bij het aanleveren van de open begroting bij afronding van de bouwteamfase dient de aannemer de kopieën van de offertes van onderaannemers inclusief bijbehorende prijsspiegels desgewenst aan de opdrachtgever te verstrekken.
7. Extra wensen en eisen (kostenverhogingen) dienen gefinancierd te worden uit optimalisatie en / of bezuinigingen (kostenverlagingen) van het huidig ontwerp. Hiertoe zal een overzichtslijst worden opgesteld die door beide partijen gezamenlijk bewaakt wordt om de balans tussen kostenverhogingen en verlagingen te garanderen.

Artikel 16

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 17

De aannemer doet zijn prijsaanbieding door het indienen van een open begroting. Voorwaarden en nadere verlangde prijsinformatie die bij de tot standkoming van de open begroting relevant zijn staan nader omschreven in bijlage 2 van de gunningleidraad "Voorwaardendocument Open Begroting".

In hoofdstuk 1 van dit document zijn de voorwaarden en uitgangspunten bij de "Prijsvorming" aangegeven. Hoofdstuk 2 omschrijft vervolgens de "Prijsinformatie" die van de Aannemer wordt verlangd. Deze begroting zal door de opdrachtgever vertrouwelijk worden behandeld en

aan de aannemer onverwijld worden teruggestuurd ingeval geen aannemingsovereenkomst tot stand komt.

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.

Artikel 19

1. Indien partijen na onderhandeling over de prijsaanbieding van de aannemer geen overeenstemming bereiken over de aanneemsom, zullen zij –ten aanzien van het onderdeel of de onderdelen van de prijsaanbieding waarover verschil van inzicht bestaat – advies vragen volgens de hierna aangegeven procedure.
2. Een door opdrachtgever ingeschakelde kostendeskundige, die reeds in eerdere fases van het project is geraadpleegd, brengt een advies uit.
3. Bij een advies dat resulteert in een prijs voor het gehele werk hoger dan 95% van de door de aannemer gedane prijsaanbieding en niet hoger dan die prijsaanbieding, zijn partijen gehouden het advies te volgen.

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 één 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. Bij het aanvaarden van de aannemingsovereenkomst vrijwaart de aannemer de opdrachtgever en de overige betrokken bouwteamleden.

BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 22

1. De 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 voor het project benodigde overheidsgoedkeuringen en -vergunningen te verkrijgen;
 - c. indien het plan financieel niet haalbaar wordt geacht.
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 surseance van betaling aanvraagt of failliet wordt verklaard.

Artikel 23

Indien deze overeenkomst niet tot een aannemingsovereenkomst leidt, zoals ook aangegeven in artikel 21, zijn er geen verplichtingen jegens elkander en zal de opdrachtgever vrij zijn om te handelen.

Artikel 24

1. De navolgende documenten maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst en zijn als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd:
 - Bijlage 1: Gunningleidraad;
 - Bijlage 2: Nota van inlichtingen;
 - Bijlage 3: Inschrijving opdrachtnemer;
2. In geval van tegenstrijdigheden tussen de documenten die integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst, wordt de navolgende rangorde gehanteerd:
 1. Deze overeenkomst;
 2. De nota van inlichtingen;
 3. Het gunningleidraad incl. bijlages;
 4. De inschrijving.

GESCHILLEN

Artikel 25

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 d.m.v. een kort geding bij de Rechtbank Limburg.

Projectnr. : ...
Projectnaam : Uitbreiding BS de Schatgraver
Datum : concept bouwteamovereenkomst d.d. 07.07.2024

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

Te : <plaats>

Datum : <datum>

Opdrachtgever : <naam van vertegenwoordiger>

Aannemer : <naam van vertegenwoordiger>
