

Stichting ZAAM

Adviesovereenkomst Architect ten behoeve van nieuwbouw school Iedersland

De ondergetekenden

- a. Stichting ZAAM te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, lid College van Bestuur, hierna te noemen: "Opdrachtgever"

en

- b., gevestigd te, te, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door,, gevestigd te, te, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen: "de Adviseur", in de rol van architect,

Hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

overwegende dat,

1. Opdrachtgever een Europese niet-openbare procedure heeft uitgeschreven ; op basis van de Selectieleidraad (ref. 240711. Selectieleidraad Architect Iedersland.JvW)
2. Op grond van voornoemde Europese niet-openbare procedure de Adviseur een inschrijving d.d. heeft ingediend;

Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: De opdracht

Opdrachtgever draagt op aan de Adviseur, die deze opdracht onverkort aanvaardt:

Het architectonisch ontwerpen van de 'ontwikkeling nieuwbouw school Iedersland', hierna te noemen: 'het Project'.

De opdracht wordt in beginsel in zijn geheel opgedragen met dien verstande dat iedere fase afzonderlijk zal worden geëffectueerd.

Opdracht voor een bepaalde fase geeft de Adviseur geen recht op een vervolgoopdracht voor een volgende fase.

De Adviseur zal ZAAM schriftelijk te berichten zodra hij de werkzaamheden van een hem opgedragen fase zijns inziens heeft voltooid. Een fase wordt als voltooid beschouwd op het moment dat het fasedocument door ZAAM wordt goedgekeurd of wanneer dit expliciet door ZAAM wordt gemeld in de projectteamvergadering en, geldend voor beide gevallen, ZAAM dit als zodanig schriftelijk heeft bevestigd.

Niet eerder dan na voltooiing van de voorgaande fase, kan opdrachtverstrekking voor een volgende fase plaatsvinden. Pas indien en nadat de deelopdracht voor een fase is verstrekt, is de Adviseur gerechtigd de werkzaamheden van deze fase aan te vangen, tenzij Partijen expliciet schriftelijk anders overeenkomen.

Alle in deze overeenkomst genoemde kaders voor de uitvoering van de werkzaamheden dienen te worden begrepen als een resultaatverplichting; een beroep op onvoorziene omstandigheden behoudens wettelijk erkende overmacht situaties - is niet mogelijk.

Artikel 2: Contractdocumenten en rechtsverhouding bij tegenstrijdigheid

1. De opdrachtdocumenten omschrijven in onderlinge samenhang de opdracht en de rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de opdracht voortvloeien. De opdracht bestaat uit door partijen ingevulde en ondertekende overeenkomst en de daarin genoemde bijlagen. Zie voor de bijlagen het bijgevoegde overzicht.
2. Indien de Contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn, is onderstaande rangorde in afdalende zin van toepassing.
 1. dwingendrechtelijke bepalingen in het Nederlands recht;
 2. het Bouwbesluit;
 3. voorschriften van het Rijk, de gemeente en andere publiekrechtelijke instanties;
 4. door Partijen ondertekende schriftelijke wijzigingen op deze overeenkomst;
 5. de door de Opdrachtgever schriftelijk goedgekeurde notulen van de betreffende projectteamvergadering, dan wel schriftelijke aanwijzingen van de Opdrachtgever;
 6. deze Overeenkomst;
 7. de Nota van Inlichtingen (ref.);
 8. Toepasselijke rechtsverhouding;
 - Afwijkingen op DNR 2011 (ref 240710.wijzigingen DNR2011.JvW),
 - De DNR 2011,
 - Kruisjeslijst – Standaard Taakbeschrijving (ref 240710.Concept kruisjeslijst ledersland.PM).
 9. Selectieleidraad aanbesteding architect project nieuwbouw school ledersland. (ref 240711. Selectieleidraad Architect ledersland.JvW) incl. bijlagen, welke niet zijn vermeld bij de bijlagen.

De genoemde aspecten onder 1 tot en met 5 zijn geen bijlagen maar kunnen zich mogelijk in de toekomst voordoen. Het vermelde onder 6 tot en met 9 (met uitzondering van nummer 6) betreft de bijlagen behorende bij deze overeenkomst en zijn derhalve opgenomen in het overzicht bijlagen zoals gehecht aan deze overeenkomst.

3. De Adviseur heeft zich er voorafgaand aan het uitbrengen van de inschrijving en voor het sluiten van deze overeenkomst van vergewist dat tussen de tot in dit artikel genoemde opdrachtdocumenten onderling en/of overige vanwege ZAAM verstrekte gegevens, en de in deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden geen klaarblijkelijke hiaten, tegenstrijdigheden of onmogelijkheden bestaan. Indien na het tot stand komen van de overeenkomst blijkt dat dit wel het geval is en de Adviseur dat had behoren te constateren, dan is de Adviseur verplicht zijn werkzaamheden aan te passen ten genoegen van ZAAM zonder enig recht op bijbetaling en/of termijnverlenging.

Artikel 3: Fasen

1. De opdracht wordt verstrekt voor het geheel van de werkzaamheden voor het Project.
2. Onderscheiden worden de volgende fasen:
 - Structuurontwerp
 - Voorontwerp;
 - Definitief Ontwerp;
 - Technisch Ontwerp/Bestek (Ontwerpen);
 - Uitvoering: Uitvoeringsgereed Ontwerp (Ontwerpen);
 - Uitvoering: directievoering (beperkt).

De architect zal het gehele project, vanaf het structuurontwerp tot en met het uitvoerings gereed ontwerp verantwoordelijk zijn voor het ontwerpen en verstrekken van het BIM model en de tekeningen.

Na afronding van de fase Definitief Ontwerp zal het ontwerp onder leiding van de Adviseur in bouwteamverband verder worden uitgewerkt met de nog te selecteren bouwteamaannemer die een toetsende rol heeft. De Adviseur zal voor de duur van het Project, contractueel geen werkzaamheden voor de bouwteamaannemer verrichten.

3. Elke fase zal worden afgesloten door middel van een fasedocument, dat voor de desbetreffende fase het eindresultaat vormt waarover tussen Opdrachtgever en Adviseur overeenstemming is bereikt, hierna te noemen: 'het Fasedocument'. Het Fasedocument wordt door de Adviseur in afstemming met de overige bij het Project betrokken adviseurs opgesteld en ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voorgelegd.
4. In het Fasedocument neemt de Adviseur alle ontwerpen, adviezen en overige producten van de bij het Project betrokken adviseurs en/of bouwteamaannemer op. Uit het Fasedocument moet duidelijk de stand van zaken ten aanzien van de planning, de beoogde kwaliteit van het Project en het budget blijken alsmede alle eventuele risico's en veiligheidsaspecten alsmede eventuele afwijkingen ten opzichte van de contractdocumenten en eerder goedgekeurde Fasedocumenten.
5. Opdrachtgever toetst ieder Fasedocument aan de volgende kaders:
 - Contractdocumenten;
 - Planning;
 - Budget;
 - Eerder goedgekeurde Fasedocumenten.

Hiernaast bepaalt Opdrachtgever of de in ieder Fasedocument omschreven risico's en veiligheidsaspecten al dan niet aanvaardbaar zijn.

Artikel 4: Te verrichten werkzaamheden

1. De Adviseur zal voor het Project de werkzaamheden verrichten overeenkomstig de Kruisjeslijst, kolom architect en overeenkomstig de taken en verantwoordelijkheden zoals blijkt uit de overige bij deze overeenkomst behorende documenten.
2. De Adviseur houdt bij de vervulling van de opdracht rekening met de vigerende wet- en regelgeving.
3. De door Opdrachtgever voor het Project ingeschakelde Adviseur is verantwoordelijk voor de afstemming/coördinatie van de werkzaamheden met de bij het Project betrokken adviseurs/bouwteamaannemer.
4. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de procesmatige aansturing van de bij het Project betrokken architect en adviseurs, waaronder de Adviseur, en uitvoerende partijen.
5. De Adviseur zal haar werkzaamheden uitvoeren conform hetgeen van een ter zake kundige en vakbekwaam Adviseur mag worden verwacht.
6. De stukken dienen door de Adviseur in een 3D BIM model te worden uitgewerkt.

In 3D-BIM projecten wordt een ander proces doorlopen dan bij 'traditionele' projecten. Daarom zullen BIM-gerelateerde samenwerkingsafspraken worden gemaakt tussen opdrachtgever, adviseur en andere betrokken partijen;

Adviseur (de architect) controleert de BIM-modellen van de overige bij het project betrokken

adviseurs gedurende het proces om zowel het geëiste outputniveau als de software compatibiliteit ervan te waarborgen.

Per fase zullen maximaal 2 zogenaamde clashes plaatsvinden waarna alle partijen de op hun discipline van toepassing zijnde wijzigingen door zullen voeren.

Artikel 5: Personele inzet / Planning

1. De Adviseur wijst voor de duur van het Project als contactpersoon voor de Opdrachtgever aan:
-
2. De Opdrachtgever wijst voor de duur van het Project als contactpersoon voor de Adviseur aan:
- De heer J.G.M. van Waesberghe
3. Uitgangspunt is dat voor de duur van het Project Opdrachtgever en Adviseur één aanspreekpunt namens de wederpartij hebben.
4. De Adviseur is niet gerechtigd om zonder schriftelijke toestemming van Opdrachtgever wijzigingen aan te brengen in het door Adviseur in het kader van de gehouden aanbesteding voorgestelde team. Opdrachtgever zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
5. De werkzaamheden van de Adviseur dienen gelijke tred te houden met de activiteiten van de overige deelnemers aan het project.
6. De Adviseur maakt deel uit van het ontwerp-/ bouwteam.

In het ontwerp-/ bouwteam hebben naast de Adviseur minimaal zitting (al dan niet op uitnodiging):

- Vertegenwoordiging ZAAM (projectmanager nieuwbouw);
 - Installatieadviseur;
 - Constructeur;
 - Bouwfysisch- en akoestisch adviseur;
 - Adviseur BENG, Circulair bouwen en MPG;
 - Bouwkosten adviseur;
 - Bouwteamaannemer vanaf Technisch Ontwerp
7. De Adviseur erkent en maakt zich er sterk voor dat door samenwerking in deze teamverbanden een optimaal resultaat wordt verkregen door inbreng en alertheid van de Adviseur vanuit het eigen vakgebied en de inpassing daarvan in de gegevens en voorstellen van de andere leden van de teams. Deze instelling wordt van elk van de teamleden verlangd, ieder van de leden van het ontwerp-/ bouwteam, de stuurgroep en het projectteam, zo ook de Adviseur, is jegens de andere leden gehouden ten aanzien van zijn aandeel in de werkzaamheden alle relevante informatie te verschaffen en verdere medewerking te verlenen ten behoeve van de totstandkoming van een gedetailleerde planning binnen de tijdkaders zoals geschetst in onderhavige overeenkomst en een vlot verloop der werkzaamheden binnen deze planning.
 8. Adviseur is ermee bekend dat het werken met 3D BIM meer in directe samenwerking met de overige betrokken partijen geschiedt dan in een traditioneel ontwerpproces. Dit betekent dat adviseur rekening houdt met een intensievere overlegstructuur.
 9. Adviseur is ermee bekend dat hij de coördinerende rol heeft richting overige ontwerpende partijen bij de totstandkoming van het BIM-uitvoeringsplan aan de hand van het door de opdrachtgever verstrekte BIM-protocol.

Artikel 6: Budget

Het budget zal nader worden vastgesteld door de opdrachtgever.

ZAAM zal, indien zij dit noodzakelijk achten al dan niet per fase, een toetsing van de bouwkosten laten verrichten. Indien mocht blijken dat de bouwkosten (dreigen te) worden overschreden, zullen ZAAM en de betrokken adviseurs overleggen en maatregelen treffen (aanpassingen, wijzigingen of herzieningen van het ontwerp daaronder begrepen) zodat de maximale bouwsom niet wordt overschreden. De met bedoelde maatregelen gemoeide werkzaamheden van de Adviseur worden geacht in diens honorarium te zijn begrepen. De vorige zin vindt geen toepassing indien de Adviseur vóór uitvoering van de met bedoelde maatregelen gemoeide werkzaamheden, ZAAM gemotiveerd en schriftelijk heeft gewaarschuwd voor een door hem geconstateerde (dreigende) overschrijding van de bouwkosten en ZAAM deze waarschuwing heeft genegeerd.

Artikel 7: Rechtsverhouding en mandaat

1. De rechtsverhouding tussen Partijen wordt beheerst door de bepalingen uit de DNR 2011, eerste herziening, juli 2013, en het document met afwijkingen op de DNR 2011, voor zover daarvan in de Nota van Inlichtingen niet wordt afgeweken.
2. Deze overkomst geeft de Adviseur geen recht op te treden als gemachtigde van Opdrachtgever, zoals bedoeld in artikel 7 DNR 2011. Adviseur kan zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming de Opdrachtgever nimmer op enigerlei wijze aan derden binden.
3. Door de Adviseur op welke wijze dan ook van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, worden door ZAAM uitdrukkelijk van de hand gewezen.
4. De Adviseur is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten met dekking van een bedrag gelijk aan driemaal de advieskosten met een maximum van € 2.500.000 per opdracht. In aanvulling op artikel 11 lid 3 DNR 2011 dient de Adviseur middels overlegging van een certificaat van verzekering het bestaan van deze verzekering alsmede het voldaan zijn van de verzekeringspremie aan te tonen. In geval van een schade-uitkering op grond van deze beroepsaansprakelijkheidsverzekering dienen de desbetreffende uitkeringen rechtstreeks te worden uitbetaald aan ZAAM indien ZAAM de claimende c.q. schadelijgende partij is. Deze verplichting van de verzekeraars dient in het certificaat van verzekering te zijn vastgelegd.

Artikel 8: Het honorarium

1. De Adviseur ontvangt voor de door hem te verrichten werkzaamheden een totaal, vast honorarium van €, - zegge euro, exclusief BTW. Alle bijkomende kosten zijn bij het honorarium inbegrepen.
2. De Adviseur heeft slechts aanspraak op het honorarium voor de hem verstrekte en door hem uitgevoerde deelopdrachten. Deelopdrachten / Fasering conform artikel 3.2.
3. Het honorarium is vast gedurende de looptijd van het project. Tussentijdse loon-, prijs- en bouwkostenstijgingen leiden niet tot aanpassing van het honorarium. Toezichts- en bijkomende kosten zoals bedoeld in respectievelijk artikel 50 lid 3 en lid 4 DNR 2011 zijn in het honorarium begrepen.
4. Over meer- en minderwerk van de aannemer is door ZAAM geen honorarium verschuldigd tenzij hiervoor vooraf schriftelijk opdracht is verleend.
5. Enkel wanneer ZAAM aan Adviseur aanvullende wensen kenbaar maakt die aantoonbare uitbreiding van de werkzaamheden van Adviseur met zich meebrengen, zodanig dat van hem in redelijkheid niet kan worden verlangd dat deze werkzaamheden verricht worden voor de in deze overeenkomst genoemde vergoedingen, kan Adviseur aanspraak maken op een aanvullende vergoeding. Aanvullende werkzaamheden en eventueel hierdoor ontstane extra kosten van verschotten zullen op initiatief van Adviseur, na tijdige melding en voorafgaande schriftelijke aanbieding van Adviseur aan het einde van

iedere fase na overleg met ZAAM door ZAAM schriftelijk worden opgedragen. De wijze van betaling van aanvullende werkzaamheden zal in overleg met ZAAM worden bepaald.

6. Voor advieswerkzaamheden, niet voorzien in deze opdracht en waarvoor tussen Adviseur en Opdrachtgever geen specifiek honorarium wordt overeengekomen, worden door de Adviseur de volgende uurtarieven gehanteerd:

- €,-
- €,-
- €,-
- €,-
- €,-

Genoemde uurtarieven zijn inclusief alle bijkomende kosten en exclusief BTW.

Genoemde uurtarieven zijn vast voor de duur van het project, voor zover deze niet afwijkt van de in artikel 2 van deze overeenkomst genoemde planning.

Artikel 9: Betaling honorarium en voorwaarden

1. Het in artikel 7 genoemde honorarium wordt vergoed in termijnen, overeenkomstig de fasering als hierna genoemd, te weten:

Fase Structuurontwerp	€	,-
Fase Voorontwerp	€	,-
Fase Definitief Ontwerp	€	,-
Fase Technisch Ontwerp / bestek	€	,-
Fase prijs- en contractvorming	€	.
Fase Uitvoering – uitvoeringsgereed ontwerp	€	,-
Fase Uitvoering – esthetische directievoering	€	,-
Totaal inclusief onkosten en verschotten	€	

2. Facturering vindt plaats naar rato van de voortgang in de betreffende fase. Termijngrootte (deeltermijn) zal per fase nader worden overeengekomen, waarbij de laatste 5% verschuldigd is nadat de werkzaamheden van de Adviseur van de desbetreffende fase door Opdrachtgever schriftelijk zijn goedgekeurd.

Artikel 10: Rechten van de adviseur op het advies

1. Adviseur draagt de uit de opdracht voortvloeiende (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten en, voor zover als mogelijk, persoonlijkheidsrechten, over aan Opdrachtgever, overeenkomstig de bepalingen uit het onder artikel 2 genoemde contractstuk 'Afwijkingen op DNR 2011'.

Artikel 11: Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de opdracht is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen welke naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, worden aanhangig gemaakt bij de Rechtbank Amsterdam.

Artikel 12: Beëindiging

ZAAM is bevoegd, in aanvulling op en onverminderd het bepaalde in de DNR 2011 en de afwijkingen op de DNR 2011, de overeenkomst op te zeggen:

- a. indien de Adviseur zich bij de uitvoering van zijn werkzaamheden niet aan het gestelde in artikel 1 conformeert;

- b. indien de kwaliteit van het gepresenteerde werk, zoals omschreven in onderscheiden fasen, onvoldoende blijkt;
- c. na voltooiing van een bepaalde fase;
- d. indien er onvoldoende draagvlak bij gebruikers en/of ZAAM blijkt te zijn;
- e. indien de benodigde vergunningen voor het werk niet tijdig worden verkregen.

Artikel 13: Slotbepalingen

Partijen verklaren de inhoud van deze overeenkomst, alsmede de bijbehorende stukken, volledig te kennen en als zodanig naar letter en geest na te komen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en door Partijen per bladzijde geparafeerd en ondertekend, Amsterdam d.d. ..

Stichting ZAAM
Interconfessioneel Voortgezet onderwijs

...

.....
Lid College van Bestuur
ZAAM

.....
Architect
