

# **REALISATIEOVEREENKOMST**

inzake het project

*Hoogheemraadschap van Delfland*

**Partijen:**

**Hoogheemraadschap van Delfland**

**en**

**[*naam realisator*]**

Bijlage 8 concept d.d. 13 november 2015

## INHOUD

1. Opdracht tot realisatie, realisatievergoeding en omschrijving Project.....	3
2. Betaling .....	3
3. Start bouw .....	4
4. Overleg inzake technische realisatie Project.....	4
5. Turnkey-oplevering, (wijziging) Bestek, gebruik .....	5
6. Oplevering, afwerkingsniveau .....	8
7. Garanties, vrijwaring .....	11
8. Risico, CAR verzekering, Wet Ketenaansprakelijkheid.....	13
9. Staat gebouw en milieubepaling .....	15
10. Levering van rechten .....	16
11. Kosten .....	16
12. Mededelingen, verzoeken en vorderingen.....	17
13. Bankgarantie .....	17
14. Faillissement en surséance .....	18
15. Diversen .....	19
16. Geschillenregeling .....	20

### Bijlagen:

Bijlage 1	Bestek
Bijlage 2	Nota's van inlichtingen
Bijlage 3	Verzekeringsspolis CAR
Bijlage 4	Verzekeringsspolis AVB
Bijlage 5	Betaling schema
Bijlage 6	Bankgarantie
Bijlage 7	Planning

**Partijen:**

2. **Hoogheemraadschap van Delfland**, een stichting gevestigd en kantoorhoudende te (2611 AL) Delft, Phoenixstraat 32, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, 50677969

hierna tezamen te noemen: "**Opdrachtgever**";

1. **[naam realisator]**, ..... gevestigd te ....., kantoorhoudende te (.... ..) ..... .., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ....., hierna te noemen: "**Realisator**",

**Definities:**

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Bestek:	het vervaardigde bestek voor het Project waarvan de Realisator de verantwoordelijkheid draagt. Een kopie van het bestek is aan deze Overeenkomst als <b>Bijlage 1</b> gehecht;
Deskundige:	de vanwege Opdrachtgever aangewezen of aan te wijzen bouwadviseur, om Opdrachtgever ter zake te vertegenwoordigen; Ing. J. van den Heuvel;
Hoogheemraadschap van Delfland	het gebouw gelegen aan de Phoenixstraat 32 te Delft.
Omgevingsvergunning:	de (onherroepelijke) omgevingsvergunning waaraan, voor rekening en risico van Realisator, de Verbouw dient te voldoen;
Onherroepelijke Omgevingsvergunning:	een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden meer mogelijk is respectievelijk dit bezwaar en eventueel beroep en hoger beroep is afgewezen en waartegen bovendien bij de voorzieningenrechter geen schorsing is gevraagd of is

	toegewezen;
Opdrachtgever:	Hoogheemraadschap van Delfland (als voornoemd);
Oplevering:	de opneming, goedkeuring en oplevering van het Project door Realisator aan Opdrachtgever als bedoeld in artikel 6 van deze Overeenkomst;
Overeenkomst:	de onderhavige Realisatieovereenkomst;
Partijen:	Opdrachtgever en Realisator;
Project:	Renovatie en herinrichting van het Hoogheemraadschap van Delfland gelegen aan de Phoenixstraat 32 te Delft, inclusief buitenruimte;
Realisatievergoeding:	de realisatievergoeding ter zake van de realisatie van het Project, zoals deze vermeld is in artikel 1;
Realisator:	[ <i>volledige naam realisator</i> ]
Hoogheemraadschap van Delfland:	Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Phoenixstraat 32, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50677969;
Start bouw:	15 februari 2016;
Verbouw:	De renovatie en herinrichting van het Hoogheemraadschap van Delfland gelegen aan de Phoenixstraat 32 te Delft inclusief inrichting van de buitenruimte;
U.A.V.:	Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012, waarvan de bepalingen uitsluitend van toepassing zijn op deze Overeenkomst voor zover dat uitdrukkelijk ten aanzien van de betreffende bepalingen in deze Overeenkomst is vermeld;

**Overwegende:**

- A. Opdrachtgever is eigenaar van het Hoogheemraadschap van Delfland;
- B. Hoogheemraadschap van Delfland is voornemens een overeenkomst af te sluiten met betrekking tot de renovatie en herinrichting van het Hoogheemraadschap van Delfland inclusief buitenruimte, gelegen aan de Phoenixstraat 32 te Delft en

wenst een opdracht aan Realisator te verlenen tot realisatie van deze verbouw gebaseerd op een turnkey-oplevering. Realisator wenst deze opdracht te aanvaarden;

- C. Partijen de ten aanzien van deze opdracht gemaakte afspraken wensen uit te werken in de onderhavige overeenkomst.

**Overeenkomst:**

Opdrachtgever en Realisator komen overeen:

**1. Opdracht tot realisatie, realisatievergoeding en omschrijving Project**

- 1.1. Opdrachtgever draagt op aan Realisator, gelijk Realisator van Opdrachtgever aanvaardt, de realisatie van het Project, voor het bedrag van € ..... (zegge: ..... euro) exclusief BTW, prijspeil datum Oplevering, met inachtneming van het hierna in artikel 2.2 bepaalde.
- 1.2. Het Project betreft de door Realisator, te realiseren in opdracht van Opdrachtgever conform het Bestek, nota's van inlichtingen en alle toepasselijke voorschriften en richtlijnen van overheid en nutsbedrijven en compleet met alle in het Bestek genoemde technische installaties in goede werking en gereed en geschikt voor ingebruikname conform de beoogde bestemming, een en ander in overeenstemming met het opleveringsniveau als beschreven in het Bestek en deze Overeenkomst.

**2. Betaling**

- 2.1. De betaling van de realisatievergoeding door Opdrachtgever zal geschieden op basis van het als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte termijnschema, met inachtneming van het hierna in dit artikel bepaalde.
- 2.2. De betaling van termijnen zal door Opdrachtgever aan Realisator worden voldaan middels overmaking op een door Realisator op te geven rekeningnummer, één en ander conform het voormelde als **Bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehechte termijnschema. Betaling van een termijn dient, mits de uitvoering niet achter loopt op de overeengekomen planning, plaats te vinden uiterlijk vier weken na ontvangst van de betreffende factuur. Voormelde facturen dienen door Realisator toegezonden te worden aan:

**Hoogheemraadschap van Delfland**

t.a.v.

.....

**Phoenixstraat 32**

**2611 AL Delft**

**3. Start bouw**

- 3.1. Realisator verklaart dat de Start bouw zal plaatsvinden op uiterlijk 15 februari 2016
- 3.2. De bouw van het gehele Project zal vanaf Start bouw voortvarend en zonder onderbreking worden voortgezet.

**4. Overleg inzake technische realisatie Project**

- 4.1. Opdrachtgever en Realisator zullen periodiek overleggen over de stand van zaken aangaande de realisatie van het Project, waaronder begrepen het Bestek, het ontwerp, de uitvoering en de afwerking van het Project. Opdrachtgever heeft zeggenschap ten aanzien van uitvoeringstechnische zaken. Indien uitvoering en afwerking afwijken van de overeengekomen kwaliteitsstandaard, waarbij sprake is van een lagere prijs, dan heeft Opdrachtgever - indien en voor zover hij akkoord gaat met de afwijking van de overeengekomen kwaliteitsstandaard - recht op verrekening.
- 4.2. Enkel materialen die vooraf zijn bemonsterd en schriftelijk zijn goedgekeurd door Opdrachtgever mogen worden toegepast. Materialen zullen bemonsterd worden in de bouwvergadering. Realisator zal daartoe voor of uiterlijk bij Start bouw een zogeheten bemonsteringslijst aan Opdrachtgever ter beschikking stellen.
- 4.3. Opdrachtgever is bevoegd zich te doen adviseren door een Deskundige als bouwadviseur. Indien Opdrachtgever en/of diens Deskundige(n) toegang tot de bouw wensen, dienen zij zich te wenden tot de realisator. Opdrachtgever en/of diens Deskundige(n) is bevoegd om gedurende de bouw van het Project kwaliteitscontroles uit te voeren, gericht op de gebruikswaarde van de opstallen. Realisator zal de nodige medewerking aan Opdrachtgever en/of diens Deskundige(n) verlenen om diens taak naar behoren uit te oefenen. Opdrachtgever en/of diens Deskundige(n) zijn bevoegd om bouwvergaderingen bij te wonen en daarvan de verslagen te ontvangen. Daarnaast zal regelmatig een

opdrachtgeversoverleg tussen Opdrachtgever en Realisator worden belegd. Door uitoefening van de in deze bepaling genoemde bevoegdheden neemt Opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid op zich en ontnemt op geen enkele wijze de verantwoordelijkheid voor Realisator voor het Project.

- 4.4. Realisator zal ervoor zorg dragen dat Opdrachtgever zo spoedig mogelijk de notulen ontvangt van elke bouwvergadering, alsmede ook afschriften ontvangt van alle overige relevante bescheiden. Realisator ziet er zoveel mogelijk op toe dat alle redelijkerwijs relevante feiten en informatie in verband met het Project en de bouw daarvan, aan Opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld.
- 4.5. Het feit dat Opdrachtgever al dan niet gebruik maakt van haar in artikel 4 omschreven recht op overleg doet op geen enkele wijze afbreuk aan de (overige) verplichtingen van Realisator jegens Opdrachtgever uit hoofde van deze Overeenkomst, noch worden de aansprakelijkheid van Realisator jegens Opdrachtgever of de blijkens deze Overeenkomst door Realisator aan Opdrachtgever verstrekte garanties beperkt of uitgesloten, noch zal het voorgaande er toe leiden dat Opdrachtgever op enigerlei wijze verantwoordelijk c.q. aansprakelijk wordt voor de realisatie van het Project.

## **5. Turnkey-oplevering, (wijziging) Bestek, gebruik**

- 5.1. Het Project wordt door Realisator "turnkey" opgeleverd.
- 5.2. Onder een "turnkey"-oplevering wordt verstaan dat:
  - (i) behorende werken conform het Bestek en de overeengekomen kwaliteitsstandaard zijn;
  - (ii) alle technische installaties van Hoogheemraadschap van Delfland als opgenomen in het Bestek ingeregeld zijn;
  - (iii) sprake is van (een) volledig en normaal functionerend(e) gebouw(en), buitenruimte en parkeerruimte;
  - (iv) Het Hoogheemraadschap van Delfland bezemschoon zal zijn en ontdaan van alle bouwvuil;
  - (v) op de datum Oplevering het Project voldoet aan en in overeenstemming is met de vanwege de overheid en/of nutsbedrijven gestelde eisen en voorschriften respectievelijk alle terzake geldende of benodigde vergunningen, zoals de gebruikersvergunning.

- 5.3. Voor de volledigheid en de uitvoerbaarheid van het Bestek, na eventuele wijziging en/of aanvulling daarvan met inachtneming van het in deze overeenkomst bepaalde, ligt de verantwoordelijkheid geheel bij Realisator, in die zin dat Realisator geen aanspraak kan maken op meerwerk of bijbetaling terzake van materialen en/of werkzaamheden, anders dan op verzoek van Opdrachtgever, die nodig zijn voor een normale deugdelijke en volledige uitvoering van het Bestek en tekeningen, behoudens en met inachtneming van het hierna in artikel 5.12. bepaalde.
- 5.4. Mocht er in het Bestek iets zijn vergeten dat het beoogde gebruik in de weg staat, dan is Realisator gehouden zulks uit te voeren als ware het woordelijk omschreven in het Bestek zonder daartoe extra betaling te kunnen vorderen.
- 5.5. Realisator zal Opdrachtgever gedurende de realisatie van het Project informeren over de voortgang van de bouwwerkzaamheden van het Project.
- 5.6. Wijzigingen van het Bestek op verzoek van Realisator behoeven de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever. Deze wijzigingen zullen niet worden geweigerd indien door Realisator - naar genoegen van Opdrachtgever - is aangetoond dat cumulatief voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
  - a. de wijziging redelijkerwijs uit technisch oogpunt noodzakelijk is; en
  - b. de wijziging de kwaliteit - daaronder begrepen de duurzaamheid - van de tot het Project behorende opstallen niet vermindert; en
  - c. de wijziging geen gevolgen heeft van constructieve aard; en
  - d. de wijziging - naar objectieve maatstaven te bepalen - het voorgenomen gebruik en de verhuurbaarheid van het Project niet nadelig beïnvloedt;
  - e. het architectonisch aanzicht van het Project niet verandert; en
  - f. voor de wijziging geen Omgevingsvergunning of een wijziging van de Omgevingsvergunning is vereist; en
  - g. de wijziging -ten opzichte van de uitgangspunten van het Bestek direct of indirect geen verhoging van de exploitatielasten, waaronder begrepen onderhouds- of reparatiekosten van het Project of een onderdeel daarvan meebrengt.

Indien Realisator gebruik maakt van de hiervoor beschreven mogelijkheid is zij gehouden daarvan terstond schriftelijk mededeling te doen aan Opdrachtgever onder omschrijving van de voorgestelde wijziging. Opdrachtgever kan zijn goedkeuring slechts schriftelijk verlenen.

h eventueel minderwerk is overeengekomen met de opdrachtgever

- 5.7. Een wijziging van het Bestek die niet voldoet aan een of meer van de hiervoor in artikel 5.6. bedoelde voorwaarden kan zonder opgave van redenen door Opdrachtgever worden geweigerd. Indien echter een voorgestelde wijziging van het Bestek noodzakelijk is in verband met (gewijzigde) regelgeving dan zal Opdrachtgever haar goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen onthouden.
- 5.8. Opdrachtgever zal binnen een week na het schriftelijke verzoek per aangetekende post daartoe van Realisator schriftelijk aan Realisator mededelen of goedkeuring als verzocht wordt verleend. Indien na twee (2) weken na ontvangst van vorenbedoelde schriftelijke verzoek van Realisator geen reactie van Opdrachtgever is ontvangen, mag Realisator er vanuit gaan dat de voorgestelde wijziging akkoord is bevonden.
- 5.9. Opdrachtgever is bevoegd aan de goedkeuring van een wijziging nadere voorwaarden te verbinden, welke voorwaarden:
  - uitsluitend betrekking kunnen hebben op of samenhangen met de verzochte wijziging; en
  - geen betrekking zullen hebben op verbetering van de kwaliteit van de opstellen ten opzichte van het (door Opdrachtgever goedgekeurde) Bestek; en
  - geen afbreuk mogen doen aan rechten van derden.
- 5.10. Aan het verlenen van de goedkeuring door Opdrachtgever als bedoeld onder 5.6 en 5.7 kunnen door Realisator jegens Opdrachtgever geen aanspraken worden ontleend, anders dan dat Realisator alsdan gerechtigd is deze wijzigingen voor zijn rekening en risico door te voeren, en onverminderd de verplichting van Realisator aan de eventuele (in artikel 5.9 bedoelde) nadere voorwaarden te voldoen.
- 5.11. Het Project is bestemd om door Opdrachtgever te worden gebruikt als Hoogheemraadschap
- 5.12. Opdrachtgever heeft het recht wijziging van het Bestek te verlangen. Uitsluitend door Opdrachtgever verlangde wijzigingen kunnen tot meer- en minderwerk leiden. Wijzigingen op verzoek van Realisator zullen nimmer aanleiding zijn tot bijbetaling door Opdrachtgever, tenzij Partijen anders overeenkomen. Vorenbedoeld meer- en minderwerk

zal steeds vooraf door Realisator schriftelijk worden geoffreerd aan Opdrachtgever. In de offerte is opgenomen welke consequenties uitvoering van het betreffende meer- en minderwerk ten aanzien van de datum Oplevering en ten aanzien van de prijs van het Project heeft. Verder is Realisator gehouden om Opdrachtgever ook te informeren over de eventuele overige consequenties van meer- en minderwerk, waaronder begrepen: vertraging in de bouw, bouwkundige aspecten en dergelijke. Realisator heeft geen recht op verrekening van meerwerk indien Opdrachtgever niet expliciet (schriftelijk) heeft ingestemd met de voor dat meerwerk uitgebrachte offerte (inclusief de consequenties ten aanzien van de planning van het Project en de koopsom) door Realisator.

- 5.13. Het door Realisator geoffreerde meer- en minderwerk zal exclusief BTW en inclusief aannemersopslagen luiden.
- 5.14. Wijzigingen als hiervoor in dit artikel bedoeld mogen niet leiden tot vertraging in de geplande datum van oplevering, tenzij Opdrachtgever zich daarmee voorafgaand aan de wijziging en schriftelijk akkoord heeft verklaard.

## **6. Oplevering, afwerkingsniveau**

- 6.1. De Oplevering zal plaatsvinden uiterlijk 31 maart 2017
- 6.2. Het Hoogheemraadschap van Delfland zal door Realisator worden opgeleverd conform het kwaliteitsniveau zoals opgenomen in het Bestek.
- 6.3. Onverminderd het in artikel 6.1 bepaalde, zal Realisator de daadwerkelijke datum Oplevering tenminste twee (2) maanden voor de betreffende datum schriftelijk aan Opdrachtgever meedelen.
- 6.4. De Oplevering zal plaatsvinden conform het bepaalde in paragrafen 9 en 10 leden 1 en 2 van de UAV, met dien verstande dat voor de "aannemer" "Realisator" en voor de "opdrachtgever" en/of "directie" "Opdrachtgever" dient te worden gelezen, zonder dat de UAV van toepassing is op de onderhavige (rechts-)verhouding tussen Realisator en Opdrachtgever en onverminderd het bepaalde in artikel 6.7 en 6.8 van deze Overeenkomst.
- 6.5. De Oplevering vindt plaats doordat door of namens Realisator een proces-verbaal wordt opgemaakt van de opname ten behoeve van de Oplevering. Opdrachtgever zal de goedkeuring aan de Oplevering

verlenen door middel van een voor akkoord ondertekening van het proces-verbaal van Oplevering, zonodig voorzien van de nodige aantekeningen, opmerkingen, aanvullingen en/of andere wijzigingen of voorbehouden door of vanwege Opdrachtgever.

- 6.6. Terzake van de wijze waarop Opdrachtgever haar goedkeuring verleent aan de Oplevering geldt het bepaalde in paragraaf 9 en 10 van de UAV, met dien verstande dat waar in de UAV gesproken wordt over "aannemer", "Realisator" dient te worden gelezen, waar "opdrachtgever" of "directie" staat, "Opdrachtgever" dient te worden gelezen en waar "het werk" staat, "het Project" gelezen dient te worden, terwijl de in paragraaf 9 en 10 bedoelde goedkeuring altijd uitdrukkelijk en schriftelijk moet zijn verleend. Leden 5, 6 en 7 van paragraaf 9 zijn niet van toepassing.
- 6.7. Indien bij de Oplevering een zodanig aantal of zodanig ernstige gebreken worden geconstateerd, dat van Opdrachtgever niet kan worden gevergd dat deze de Oplevering goedkeurt en aanvaardt, zal de Oplevering worden opgeschort. Van het vorenstaande is bijvoorbeeld sprake indien (niet cumulatief):
  - a. de betreffende gebreken niet kunnen worden hersteld zonder dat gebruikers van Opdrachtgever daar ernstige overlast van zullen hebben. Van ernstige overlast voor gebruikers is sprake indien een gebruiker – objectief beschouwd – niet goed kan functioneren.
  - b. Het Hoogheemraadschap van Delfland niet regulier bereikbaar is met verhuisauto's en/of vrachtauto's. Partijen stellen bij deze vast dat er in ieder geval sprake moet zijn van een verharde bestrating om te kunnen spreken van het bereikbaar zijn van het Project als hiervoor bedoeld. Ook de tuin welke nu als stelpost in het bestek is voorzien dient gereed te zijn bij de oplevering.
- 6.8. Kleine gebreken, welke een in gebruik nemen van het Project niet in de weg staan en welke op korte termijn zonder overlast voor gebruikers hersteld kunnen worden, zullen geen reden tot onthouding van de goedkeuring kunnen opleveren. De bij de opname geconstateerde beschadigingen en gebreken worden geregistreerd in een bij het proces verbaal van feitelijke oplevering behorende lijst van bemerkingen.
- 6.9. Reparaties van beschadigingen en/of volgens beschrijvingen en de tekeningen nog te verrichten werkzaamheden, vastgesteld bij de opna-

me, moeten zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na de opname, geheel ten genoegen van Opdrachtgever zijn hersteld en/of uitgevoerd, behoudens in geval levertijden tot een in redelijkheid vast te stellen langere termijn nopen.

- 6.10. Realisator en Opdrachtgever zijn een onderhoudstermijn overeengekomen van zes maanden, met uitzondering van de technische installaties waarvoor een onderhoudsperiode geldt van twaalf maanden. De hiervoor vermelde termijnen gaan in op de datum Oplevering.
- 6.11. Gedurende de in artikel 6.12 bedoelde onderhoudstermijn zullen de (gedurende deze onderhoudstermijn) geconstateerde gebreken en tekortkomingen zo spoedig mogelijk worden hersteld door of vanwege Realisator.
- 6.12. Voor de Oplevering zal Realisator aan Opdrachtgever alle bescheiden overhandigen die noodzakelijk zijn voor het beheer van het Project door Opdrachtgever, waaronder de aannemers- en leveranciersgaranties en alle bediening- en onderhoudsvoorschriften met betrekking tot het Project.
- 6.13. Realisator zal uiterlijk bij de Oplevering de revisietekeningen e.d., gebaseerd op de definitieve werktekeningen en gerelateerd aan de situatie op de dag van oplevering, (as built drawings) in tweevoud aan Opdrachtgever ter hand stellen en tevens zal Realisator voormelde stukken digitaal in PDF en DWG aan Opdrachtgever doen toekomen.
- 6.14. Onverminderd het elders in deze Overeenkomst bepaalde, is Realisator gedurende de periode die eindigt vijf jaar na de dag waarop de Oplevering heeft plaatsgevonden jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor feitelijke tekortkomingen (gebreken) aan het Project die bestonden ten tijde van de Oplevering of die gedurende de voormelde periode van vijf jaar zijn ontstaan, tenzij:
  - a. de desbetreffende tekortkoming een direct gevolg is van onjuist onderhoud aan het Project, tenzij en voor zover het desbetreffende onderhoud op grond van het bepaalde in deze Overeenkomst door of namens Realisator is of zou behoren te worden uitgevoerd;
  - b. de desbetreffende tekortkoming is ontstaan door een naar objectieve maatstaven te beoordelen onjuist gebruik van het Project vanaf het moment van Oplevering;

Alle feitelijke tekortkomingen respectievelijk gebreken aan het Project die gedurende de voormelde periode van vijf jaar ontstaan en waarvan het verhelpen valt te beschouwen als gebruikelijk onderhoud zijn uitdrukkelijk voor rekening en risico van Opdrachtgever.

- 6.15. Realisator is binnen een termijn van 10 (tien) jaar na de dag waarop de Oplevering heeft plaatsgevonden jegens Opdrachtgever aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van het Project, indien dit teniet gaan is te wijten aan bouwkundige gebreken, ongeacht of die hun oorsprong vinden respectievelijk gelegen zijn in het ontwerp, de constructie of de uitvoering van het Project.
- 6.16. De uitvoeringsplanning conform bijlage 6 geldt voor de start bouw alsmede de oplevering.

## **7. Garanties, vrijwaring**

- 7.1. Realisator garandeert Opdrachtgever dat ten tijde van de Oplevering:
  - a. Realisator alle verplichtingen voortvloeiende uit de met derden terzake van de realisering van het Project, gesloten overeenkomsten is nagekomen;
  - b. indien de in artikel 7.1.a bedoelde derden de verplichtingen uit de met Realisator ter realisering van het Project gesloten overeenkomsten niet nakomen, Realisator die verplichtingen als eigen verplichtingen tegenover Opdrachtgever zal nakomen;
  - c. Realisator in het bezit zal zijn van alle van overheidswege benodigde bruikbare vergunningen 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;
  - d. de realisering van het Project heeft plaatsgevonden casu quo zal plaatsvinden conform de verleende casu quo nog te verlenen vergunningen, en het Project op de datum Oplevering 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;
  - e. de realisering van het Project heeft plaatsgevonden conform Bestek, bouwkundige- en installatietechnische tekeningen, terreininrichtingstekeningen

alsmede alle op de realisatie van het Project betrekking hebbende bescheiden, welke deel uitmaken van deze Overeenkomst;

- f. ter zake van het Project geen subsidie(s) van overheidswege zijn aangevraagd of toegekend in verband waarmee voor Opdrachtgever, opvolgend eigen(a)ar(en) en/of gebruiker(s) van het Project verplichtingen (kunnen) ontstaan, noch zulk een subsidie zal worden aangevraagd door Realisator;
- g. de realisering van het Project zal conform het Bestek goed en deugdelijk plaatsvinden en de materialen welke zijn casu quo worden toegepast zijn goed en deugdelijk;
- h. de bouwwerkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
- i. het Project een goede en deugdelijke constructie heeft/zal hebben;
- j. het Bestek deugdelijk is en geen kunst- en/of ontwerpfouten bevat;
- k. de infrastructuur - waartoe te dezen geacht wordt te behoren de toegangswegen tot het Project - alsmede de terreinafwerking van de directe omgeving, zodanig zullen zijn uitgevoerd, dat uiterlijk op de datum van Oplevering een normale entree tot het Project is gewaarborgd. Zolang het Project niet regulier bereikbaar is met verhuisauto's en/of vrachtauto's, is in ieder geval niet voldaan aan het bepaalde in de vorige volzin;
- l. Realisator niet bekend is met enige informatie welke niet aan Opdrachtgever is medegedeeld, de mededeling waarvan in redelijkheid de bereidheid van Opdrachtgever deze Overeenkomst aan te gaan of in redelijkheid de voorwaarden waaronder Opdrachtgever bereid is deze Overeenkomst aan te gaan, de (onder)aannemer(s), installateur(s), leveranciers en alle overige bij de realisatie van het Project betrokkenen geen retentierecht zullen en/of kunnen uitoefenen op het Project.

- 7.2. Realisator zal op naam van Opdrachtgever ter zake van het Project garantieverklaringen (doen) afgeven als vermeld in het Bestek onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen voor zover uit het Bestek niet anders blijkt.

Voor zover en voor zolang de in de vorige zin bedoelde garantieverklaringen niet zijn afgegeven, wordt Realisator geacht die verklaringen ten behoeve van Opdrachtgever te hebben afgegeven. Voordat de definitieve garantieverklaring wordt verstrekt dient deze eerst als concept ter goedkeuring aan de opdrachtgever te worden verstrekt.

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

- 7.3. Bij eventuele geconstateerde gebreken en tekortkomingen aan het Project die zijn ontstaan tijdens de in artikel 6.12 bedoelde onderhoudstermijn en/of gedurende de volle looptijd van alle door derden afgegeven garanties voor een onderdeel zoals opgenomen in het Bestek zal Opdrachtgever in eerste instantie Realisator aanspreken tot herstel van de desbetreffende gebreken en tekortkomingen. Realisator zal alsdan het desbetreffende gebrek of tekortkoming (in de relatie tot Opdrachtgever) voor eigen rekening en risico volledig herstellen. Opdrachtgever zal op eerste verzoek van Realisator een afdoende volmacht aan Realisator verlenen ten behoeve van het (kunnen) uitoefenen van de rechten uit hoofde van de in artikel 7.2 bedoelde (op naam van Opdrachtgever afgegeven) garantieverklaringen jegens de desbetreffende garantieverstrekkers.
- 7.4. Opdrachtgever zal Realisator zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden, na het ontstaan van een aanspraak zoals in dit artikel bedoeld, in kennis stellen van iedere aanspraak uit hoofde van de in dit artikel bedoelde garanties.

## **8. Risico, CAR verzekering, Wet Ketenaansprakelijkheid**

- 8.1. Realisator zal het Project op haar kosten, geheel voor haar risico en onder haar verantwoordelijkheid (doen) realiseren. Onder dit 'risico' van Realisator is uitdrukkelijk mede te verstaan alle risico's van ontwerp en realisatie van het Project, alsmede de daaruit voortvloeiende (eventuele) aansprakelijkheid jegens derden. Realisator is verplicht het Project tot en met de Oplevering en gedurende de in artikel 6.12 bedoelde onderhoudstermijn verzekerd te (doen) houden voor haar onderhoudswerkzaamheden, als hierna in artikel 8.4 is vermeld.

Gezien de historische betekenis van het Gemeenlandshuis Delfland, overstijgt mogelijke schade hetgeen gedekt wordt door de CAR verzekering voor commune werken. Partijen zijn daarom overeengekomen dat Opdrachtnemer zich verzekert tegen alle directe en indirecte schade waarvan de oorzaak toerekenbaar is aan Opdrachtnemer ter zake zijn falen in de zorg voor de aan hem, voor het door hem uit te voeren werk,

beschikbaar gestelde Gemeenlandshuis Delfland. Onder indirecte schade wordt verstaan alle gevolgschade die verband houdt met het ontstane gebrek (dus bv. huurkosten voor vervangende huisvesting en alle overige hierop betrekking hebbende kosten in de meest ruime zin des woords). Daarnaast treft Opdrachtnemer de gepaste maatregelen die zijn werkzaamheden aan het Gemeenlandshuis Delfland tegen brandstichting, vernieling, plundering, roof en weersinvloeden vrijwaren voor de duur van de gehele opdracht. Opdrachtnemer zal onverwijld en zonder voorbehoud aangesproken worden voor door Opdrachtgever geleden schade waarvan de oorzaak toerekenbaar is aan Opdrachtnemer ter zake zijn falen in de zorg voor de aan hem, voor het door hem uit te voeren werk, beschikbaar gestelde Gemeenlandshuis Delfland. Opdrachtnemer zal de door hem te nemen maatregelen die zijn werkzaamheden aan het Gemeenlandshuis Delfland tegen brandstichting, vernieling, plundering, roof en weersinvloeden vrijwaren voor de duur van de gehele opdracht, in een plan van aanpak alsmede de handhaving ervan opnemen en ter goedkeuring aanbieden aan Opdrachtgever, voordat met de uitvoering van het werk kan worden aangevangen.

- 8.2. Na de datum Oplevering is het Project voor rekening en risico van Opdrachtgever en draagt hij de lasten en geniet hij de lusten, met uitzondering van de risico's die verband houden met de door Realisator na de Oplevering uit te voeren werkzaamheden gedurende de onderhoudstermijn(en) en onverminderd het overigens in deze Overeenkomst bepaalde.
- 8.3. Realisator zal het Project tijdens de bouwtijd genoegzaam verzekeren op basis van Construction All Risk, welke verzekering door zal lopen gedurende de onderhoudstermijn. Indien Realisator 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. Realisator zal Opdrachtgever als begunstigde van de in dit lid bedoelde verzekering aanwijzen, zodat de eventuele verzekeringsuitkeringen rechtstreeks door de verzekeraar aan Opdrachtgever zullen worden uitbetaald. Realisator dient ter goedkeuring bij de Start bouw een kopie van de polis en de polisvoorwaarden aan Opdrachtgever te overhandigen. Indien er op basis van de in dit lid bedoelde verzekering een uitkering aan Opdrachtgever wordt gedaan, is Realisator jegens Opdrachtgever niet (langer) aansprakelijk voor het deel van de schade waarvoor de betreffende uitkering aan Opdrachtgever is voldaan.

- 8.4. Realisator vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken van derden, hoe ook genaamd, in verband met en/of voortvloeiende uit de bouw van het Project tot aan de datum van Oplevering. Realisator heeft zijn aansprakelijkheid als in dit artikel bedoeld verzekerd in overeenstemming met de in artikel 8.3. bedoelde CAR-polis.
- 8.5. Realisator verklaart ervoor zorg te zullen dragen dat een algemene wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (een AVB-polis) is afgesloten, op de gebruikelijke condities, met een adequate dekking per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak. Realisator dient ter goedkeuring bij de Start bouw een kopie van deze polis en de polisvoorwaarden aan Opdrachtgever te overhandigen
- 8.6. Partijen gaan ervan uit dat op hun relatie en op de onderhavige Overeenkomst de Wet Ketenaansprakelijkheid niet van toepassing is.  
Realisator vrijwaart 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 verhaal aanspraken van onderaannemers die met (een deel van) het werk zullen worden belast.

## **9. Staat gebouw en milieubepaling**

- 9.1. Realisator dat het Hoogheemraadschap van Delfland geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik.
- 9.2. Realisator garandeert dat in het Project geen asbest verwerkt is en/of zal worden casu quo andere stoffen verwerkt zijn casu quo zullen worden in het Project, die schadelijk kunnen worden geacht te zijn voor de volksgezondheid, alsmede dat alle benodigde afvoer en/of toevoer van grond noodzakelijk voor de realisatie van het Project zal geschieden voor rekening en risico van Realisator en dat Realisator alleen daartoe geschikte grond conform de hiervoor vermelde vereisten zal toevoeren.
- 9.3. Realisator vrijwaart Opdrachtgever voor alle aansprakelijkheden, welke mochten voortvloeien uit het eventueel wel bestaan van verontreinigingen als hiervoor bedoeld.

## **10. Levering van rechten**

- 10.1. Op de datum Oplevering zullen overgaan op Opdrachtgever alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Realisator tegen derden - daaronder begrepen de (onder)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Project heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek bepaalde, levert Realisator - onder de opschortende voorwaarde dat de datum van Oplevering heeft plaatsgevonden - aan Opdrachtgever het desbetreffende recht, die dat recht onder dezelfde opschortende voorwaarde aanvaardt.
- 10.2. Op alle overeenkomsten tussen Realisator en de door haar ingeschakelde (onder)aannemers, installateurs en leveranciers en overige bij de realisatie van het Project betrokken partijen zal Nederlands recht van toepassing verklaard dienen te zijn en de betreffende overeenkomsten dienen alle in de Nederlandse taal te luiden en schriftelijk te zijn vastgelegd.
- 10.3. Opdrachtgever is na de datum als hiervoor bedoeld in artikel 10.1. bevoegd de hiervoor in artikel 10.1. bedoelde overgang of levering van rechten mede te delen aan de desbetreffende schuldenaar.
- 10.4. Indien en voor zover Opdrachtgever na de Oplevering Realisator aanspreekt uit hoofde van de door Realisator in deze Overeenkomst aan Opdrachtgever verleende garanties, zal Opdrachtgever (overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3. en 7.4.) Realisator in de gelegenheid stellen middels het verlenen van een volmacht deze aanspraak van Opdrachtgever jegens Realisator voor zover mogelijk te verhalen op de desbetreffende derde met wie Realisator ter zake van het Project een overeenkomst heeft gesloten.

## **11. Kosten**

- 11.1. De kosten van alle voorbereidende werkzaamheden, waaronder onder meer doch niet uitsluitend zijn begrepen de kosten en honoraria van alle door Realisator ingeschakelde adviseurs, alsmede de kosten van het dagelijks toezicht, de aansluitkosten voor onder meer de verschillende nutsvoorzieningen tot aan de meterkast en de premies van de te sluiten verzekeringen tijdens de bouw, komen voor rekening van Realisator.

- 11.2. Realisator zal niet opnieuw met andere partijen die betrokken zijn bij het Project in onderhandeling treden terzake reeds door Opdrachtgever goedgekeurde offertes.

## 12. Mededelingen, verzoeken en vorderingen

- 12.1. Alle mededelingen en verzoeken die op grond van deze Overeenkomst plaatsvinden en alle vorderingen die op grond van deze Overeenkomst worden ingesteld, zullen geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.

## 13. Bankgarantie

- 13.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst zal Realisator uiterlijk één (1) maand na ondertekening van deze Overeenkomst een schriftelijke bankgarantie doen stellen tot 10% van de realisatievergoeding inclusief omzetbelasting, derhalve tot het bedrag van € .....,.. (zegge: een ..... euro en ..... cent), welk bankgarantie in ieder geval aan de navolgende vereisten voldoet:
- de bankgarantie strekt ten behoeve van Opdrachtgever en diens rechtsopvolgers;
  - de bankgarantie is afgegeven door de Nederlandsche Bank, of een Nederlandse kredietinstelling met een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 lid 1 van de Wet op het financieel toezicht, zulks ter beoordeling van Opdrachtgever;
  - de bankgarantie is onvoorwaardelijk en onherroepelijk; en
  - de bankgarantie bevat de clausule, dat de desbetreffende bank op eerste verzoek van Opdrachtgever het bedrag van de garantie aan Opdrachtgever zal uitkeren (first demand),  
een en ander conform het als **Bijlage 6** gehechte model bankgarantie.
- 13.2. Het bedrag van deze bankgarantie zal op het moment van voor akkoord ondertekening van het proces-verbaal van oplevering worden verminderd tot 5% van de realisatievergoeding inclusief omzetbelasting, derhalve tot het bedrag van € .....,.. (zegge: ..... euro en ..... cent), tenzij per dat moment nog sprake is van opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken, in welk geval de bankgarantie niet wordt verlaagd totdat bedoelde gebreken geheel door Realisator zijn hersteld.

- 13.3. Vervolgens zal het bedrag van deze bankgarantie worden verminderd tot 2,5% van de realisatievergoeding inclusief omzetbelasting, derhalve tot het bedrag van € ..... (zegge: ..... euro en ..... cent), na verloop van zes (6) maanden (bouwkundige onderhoudstermijn), tenzij per dat moment nog sprake is van opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken, in welk geval de waarborgsom niet wordt verlaagd totdat bedoelde gebreken geheel door Realisator zijn hersteld.
- 13.4. De bankgarantie zal komen te vervallen na verloop van dertien (13) maanden (installatietechnische onderhoudstermijn plus één maand), mitsdien er alsdan geen sprake (meer) is van opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken dan wel alle opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken zijn hersteld. Indien er na verloop van de periode zoals in de vorige zin omschreven alsnog nog sprake is van opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken dan zal de bankgarantie doorlopen tot aan het moment dat alle opleveringsgebreken en/of onderhoudsgebreken zijn hersteld.

#### **14. Faillissement en surséance**

##### 14.1. Ingeval:

- Realisator faillissement mocht hebben aangevraagd;
- het faillissement van Realisator mocht zijn aangevraagd;
- Realisator failliet mocht zijn verklaard;
- Realisator (al dan niet voorlopige) surséance van betaling mocht hebben verkregen;
- Realisator een verzoek tot surséance van betaling mocht hebben ingediend; is Realisator verplicht dit terstond aan Opdrachtgever mede te delen. Alsdan is Opdrachtgever gerechtigd door middel van een aangetekende brief de onderhavige Overeenkomst terstond en zonder enige termijn geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Na de mededeling van Realisator dat er sprake is van één van de hiervoor omschreven omstandigheden, is Opdrachtgever verplicht haar keuze tot het al dan niet ontbinden van de onderhavige Overeenkomst binnen vier weken aan Realisator mede te delen.

- 14.2. Indien Opdrachtgever de Overeenkomst op grond van het in artikel 14.1 bepaalde rechtsgeldig heeft ontbonden, is Realisator aansprakelijk voor alle ontstane schade die Opdrachtgever heeft en zal lijden, verhoogd met kosten en renten.

## 15. Diversen

15.1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voorzover uit de aard en strekking van deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.

Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt. Het bepaalde in deze Overeenkomst gaat boven het bepaalde in een eventueel tussen Partijen gesloten intentieovereenkomst.

15.2. Deze Overeenkomst treedt met betrekking tot het Project in de plaats van de eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken.

Wijzigingen van casu quo aanvullingen op deze Overeenkomst hebben na ondertekening van deze Overeenkomst slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

15.3. Het is geen der Partijen toegestaan enig recht uit deze Overeenkomst over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, met dien verstande dat het Opdrachtgever is toegestaan haar rechten over te dragen aan een tot de Opdrachtgever Groep behorende organisatie of een in diezelfde administratie vallende stichting of pensioenfonds.

15.4. Indien in de onderhavige Overeenkomst en het Bestek onderling strijdige bepalingen voorkomen, prevaleren in aflopende volgorde:

- deze Overeenkomst;
- Nota's van Inlichtingen;
- het Bestek.

15.5. De bijlagen bij deze Overeenkomst maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

15.6. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

15.7. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

15.8. Realisator kiest woonplaats te (.... ..) ....., ..... ..

15.9. Opdrachtgever kiest woonplaats te Delft, Phoenixstraat 32.

**16. Geschillenregeling**

- 16.1. Ten aanzien van alle geschillen, rijzende ter zake van of in verband met deze Overeenkomst, zal uitsluitend bevoegd zijn de burgerlijke rechter van Den Haag.

**Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend.**

\_\_\_\_\_  
Hoogheemraadschap van Delfland

voor deze: \_\_\_\_\_

plaats: \_\_\_\_\_

datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
[naam realisator]

voor deze: \_\_\_\_\_

plaats: \_\_\_\_\_

datum: \_\_\_\_\_