

OVEREENKOMST TUSSEN BOUWHEER EN ARCHITECT

Tussen:

Dhr. en Mevr. xxxxx
XXXX
XXXX

Hierna genoemd “**OPDRACHTGEVER**”

En:

VDV- ARCHITECTEN BV
Zaakvoerder Van de Voorde Kim
Heimeersstraat 4
9190 Stekene
TEL: 0472/643661
BTW: BE 0775 840 345

Hierna genoemd “**ARCHITECT**”

Ingeschreven op de tabel van architecten van de raad van de orde van architecten van de provincie Oost-Vlaanderen (Tramstraat 59 te 9052 Zwijnaarde)

Wordt overeengekomen wat volgt:

ARTIKEL 1: BOUWPLAATSgegevens

De OPDRACHTGEVER vertrouwt aan de ARCHITECT de volgende opdracht toe:

- “*Uitbreiden van een eengezinswoning*”
- het bouwwerk is gelegen te *Weehaagstraat 80, 9160 Eksaarde*
- Kadastraal gekend onder *AFD. x, SIE. x, n° x*

Waarvan de bouwheer verklaart eigenaar van het bouwrecht te zijn.

De OPDRACHTGEVER bezorgt tijdig de eigendomstitels, de juiste terreingegevens, de lasten en erfdienstbaarheden en alle andere nodige inlichtingen betreffende bouwprogramma en bouwbudget.

Om het ontwerp te kunnen opmaken verzamelt de ARCHITECT inlichtingen o.a. bij de verschillende administraties en regies in naam en voor rekening van de OPDRACHTGEVER.

Indien nodig met zijn landmeter duidt de OPDRACHTGEVER de juiste terreinbegrenzing aan. De ARCHITECT kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de echtheid en de werkelijkheid van de door de bouwheer verstrekte inlichtingen en documenten alsmede de uitvoeringsgevolgen die eruit kunnen voortvloeien.

ARTIKEL 2: OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

2.1 ALGEMEEN

De architect is de raadgever van de bouwheer. Hij dient de belangen van de bouwheer in vertrouwen en met ijver, in overeenstemming met de wet, het algemeen belang en zijn deontologie.

2.2 OPDRACHT

De OPDRACHTGEVER vertrouwt aan de ARCHITECT een volledige opdracht – ontwerp, controle, andere taken – toe.

In geval van de toekenning van een gedeeltelijke opdracht of verbreking van de overeenkomst door de OPDRACHTGEVER, erkent de OPDRACHTGEVER dat de ARCHITECT hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden of verdergezet worden zonder controle van een andere ontwerper.

De OPDRACHTGEVER bevestigt te zullen voldoen aan deze wettelijke verplichtingen en de gegevens van de opvolger schriftelijk mee te delen aan de architect belast met het ontwerp.

De ARCHITECT zal, in voorkomend geval, de Orde van Architecten en de overheidsinstanties die de vergunning heeft afgeleverd kennisgeven van zijn gedeeltelijke opdracht.

De OPDRACHTGEVER ontslaat de architect van alle eventuele gevolgen van het niet naleven van deze wettelijke verplichting evenals van zijn aansprakelijkheid voor ontwerpfouten in de plannen die bij een normale werfcontrole vastgesteld en bijgestuurd hadden kunnen worden.

2.3 OPMAKEN VAN HET VOORONTWERP

Het ontwerp zal worden opgemaakt in functie van het vooropgestelde programma en afwerkingsgraad en voor een bouwbudget van ZIE RAMING.

Dit budget is benaderend.

Dit bedrag geldt enkel als richtprijs, om de haalbaarheid van het project te toetsen. Het houdt geen enkele aansprakelijkheid in van de ARCHITECT indien de uiteindelijke kostprijs van het project deze ramingsprijs om welke reden dan ook zou overschrijden. De uiteindelijke kostprijs wordt bepaald tussen de OPDRACHTGEVER en de uitvoerder van de werken.

Het voorontwerp wordt besproken en indien gewenst op vraag van de OPDRACHTGEVER bijgewerkt en aangepast, om zo samen tot een definitief ontwerp te komen.

In het kader van deze overeenkomst wordt het aantal voorontwerpen beperkt tot drie.

2.4 OPMAKEN VAN HET BOUWAANVRAAGDOSSIER

Na de goedkeuring van het definitieve ontwerp wordt overgegaan tot de opmaak van het bouwaanvraagdossier, met alle bijhorende documenten en plannen zoals wettelijk bepaald.

De OPDRACHTGEVER verklaart vanaf dit moment geen wijzigingen meer aan te brengen aan de plannen en de werken te zullen uitvoeren zoals opgemaakt door de ARCHITECT en zoals goedgekeurd in de bouwvergunning. De gevolgen van eventuele wijzigingen van de plannen zijn volledig ten laste van de OPDRACHTGEVER.

2.5 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De OPDRACHTGEVER neemt hierbij kennis van de verplichting tot aanstelling van een veiligheidscoördinator (ontwerp + verwezenlijking) K.B. van 25/01/2001. De ARCHITECT wijst de OPDRACHTGEVER erop dat de werken niet mogen aangevat worden zolang de veiligheidscoördinator niet is aangesteld.

Voor werken met een oppervlakte kleiner dan 500m², is het de taak van de ARCHITECT om over te gaan tot de effectieve aanstelling van de veiligheidscoördinator. Voor grotere werken is de OPDRACHTGEVER verantwoordelijk voor de aanstelling.

De veiligheidscoördinator is geen onderaannemer van de ARCHITECT.

De aanstelling gebeurt door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen de aansteller en coördinator en bevat een door de OPDRACHTGEVER ondertekend beding waarbij de OPDRACHTGEVER het honorarium van de coördinator ten laste neemt. De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe de wettelijke verplichtingen tot aanstelling en betaling van de veiligheidscoördinator na te leven.

De ARCHITECT zorgt ervoor dat de coördinator over alle nodige informatie beschikt en op de hoogte gehouden wordt van alle fazen van de werkzaamheden zodat hij zijn werk volledig en adequaat kan uitvoeren

De Coördinator-ontwerp staat in voor de opmaak van het veiligheids- en gezondheidsplan, het coördinatiedagboek en het postinterventiedossier. Deze documenten worden tijdens de uitvoering van de werken geactualiseerd en bijgewerkt en op het moment van de voorlopige oplevering door de coördinator- verwezenlijking aan de OPDRACHTGEVER overgedragen.

Na de beëindiging van de opdracht van de coördinator-verwezenlijking, zal de OPDRACHTGEVER het postinterventiedossier moeten aanvullen en is hij verplicht om:

- Het bij elke notariële akte te voegen die wordt opgesteld met betrekking tot de volledige of gedeeltelijke vervreemding van het bouwwerk.
- Het ter beschikking van elke huurder te houden.
- Het ter beschikking van de veiligheidscoördinator of aannemers te houden bij latere werken.

2.6 TECHNISCHE RAADGEVERS

Technische raadgevers zoals ingenieurs en/of andere specialisten worden met voorafgaande instemming van de ARCHITECT door de OPDRACHTGEVER aangeduid. De uitvoering van deze gespecialiseerde studies behoren niet tot de opdracht van de ARCHITECT. Hiervoor worden afzonderlijke overeenkomsten opgemaakt tussen de technische raadgever en de OPDRACHTGEVER die er zich toe verbindt de technische raadgevers tevens te gelasten met de controle op de uitvoering van de werken waarop de studies betrekking hebben en hen te verplichten hun aansprakelijkheid voldoende te verzekeren.

De opdracht van de ARCHITECT inzake de gespecialiseerde studies beperkt zich tot:

- het verifiëren dat de studies van de technische raadgevers overeenstemmen met het architectuurontwerp;
- het geven van de nodige richtlijnen teneinde de respectievelijke controles te coördineren;
- de integratie van de studies van de technische raadgevers in het architectuurontwerp.

De technische raadgevers zijn zelf aansprakelijk voor de uitvoering van de studie, de vertragingen, fouten of wijzigingen aan deze studies, alsmede voor de controle op de werken met betrekking tot de gespecialiseerde studies.

2.7 EPB-REGELGEVING

De ARCHITECT brengt hierbij de OPDRACHTGEVER op de hoogte van de verplichtingen voorzien in de wetgeving betreffende de energieprestatieregelgeving.

De ARCHITECT wijst de bouwheer er op dat hij ertoe gehouden is om het gebouw te laten voldoen aan de door de overheid opgelegde EPB-eisen. Bij de keuze van materialen en tijdens de uitvoering van de werken zal de OPDRACHTGEVER rekening houden met de minimale prestaties zoals beschreven in het EPB-dossier. Hij brengt geen wijzigingen aan tijdens de uitvoering van de werken vooraleer hij hiervoor een voorafgaandelijk akkoord heeft bekomen van de ARCHITECT.

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om voor de start van de werken een onafhankelijke verslaggever aan te stellen door middel van een afzonderlijk contract. Verschuldigde erelonen zijn dan ook volledig ten laste van de OPDRACHTGEVER.

Minstens acht dagen voor de start van de werken moet door de OPDRACHTGEVER een startverklaring ingediend worden bij de vergunnings-verlenende overheid waarin onder meer de naam van de aangestelde verslaggever en de naam van de controlerende architect is opgenomen.

De OPDRACHTGEVER ziet er op toe dat alle offertes en facturen van aannemers voldoende gegevens bevatten om de EPB-aangifte te kunnen opmaken en verbindt er zich toe ontbrekende gegevens op te vragen bij de aannemers.

De OPDRACHTGEVER geeft opdracht aan de verslaggever om ten laatste 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw een EPB-aangifte in te dienen en bewaart zelf een ondertekende versie van deze aangifte.

De ARCHITECT wijst erop dat de OPDRACHTGEVER de enige verantwoordelijke is en administratief zal beboet worden in geval hij de startverklaring niet of laattijdig indient, de EPB-aangifte niet of laattijdig indient of indien de EPB-aangifte aantoont dat één of meer van de EPB-eisen niet zijn voldaan.

Indien de OPDRACHTGEVER zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de ARCHITECT of in tegenstrijd met de adviezen van de ARCHITECT een bepaalde uitvoering laat doorgaan, kan de ARCHITECT geen enkele aansprakelijkheid ten laste worden gelegd indien blijkt dat de EPB-eisen op één of meerdere punten niet wordt gehaald.

De taak van de verslaggever behoort niet tot de wettelijke opdracht van de ARCHITECT.

2.8 OPMAKEN VAN HET UITVOERINGSPLAN

Na het indienen van het bouwaanvraagdossier worden de plannen door de ARCHITECT uitgewerkt naar uitvoering en verder gedetailleerd op grote schaal.

Alle resultaten en bevindingen van externe technische raadgevers worden samengebracht in een uitvoeringsdossier.

Op basis van de uitvoeringsplannen en het veiligheids- en gezondheidsplan wordt een gedetailleerde meetstaat en een beschrijvend bestek opgemaakt door de ARCHITECT, dat dient als basis voor de offerteaanvragen.

2.9 AANBESTEDING EN TOEWIJZING VAN DE WERKEN

De aanvraag van offertes bij verschillende aannemers is de taak en verantwoordelijkheid van de OPDRACHTGEVER. De ARCHITECT is niet de gevolmachtigde van de bouwheer en kan hem enkel adviseren en bijstaan bij de toekenning van de werken. De effectieve aanstelling gebeurt door middel van een schriftelijk contract tussen aannemer en OPDRACHTGEVER. De ARCHITECT kan niet borg staan ten opzichte van de OPDRACHTGEVER voor de goede uitvoering van de aannemingsovereenkomst.

De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe enkel bekwame uitvoerders aan te stellen, die een bewijs van erkenning voor de hen toevertrouwde werken en een bewijs van registratie kunnen voorleggen. Alle gevolgen van niet-registratie zijn ten laste van de OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER die zelf werken uitvoert verklaart zich hiertoe vakbekwaam. Wanneer de OPDRACHTGEVER zelf materialen bestelt zorgt hij voor een tijdige levering en verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het beschrijvende bestek na te gaan.

De OPDRACHTGEVER zal er – in eigen belang – op toezien dat de aannemer voor de aanvang van de werken voldoende verzekerd is voor zijn tienjarige aansprakelijkheid. Bovendien wordt aangeraden een polis “Alle Bouwplaats Risico’s” af te sluiten waarin alle betrokken partijen opgenomen worden.

De OPDRACHTGEVER staat in voor de geldelijke middelen om het programma uit te voeren. Hij verbindt er zich toe tijdig over de nodige fondsen te beschikken om deze overeenkomst en de aannemingsovereenkomst na te komen.

2.10 START VAN DE WERKEN

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe geen vergunnings-plichtige werken aan te vatten voor het bekomen van de goedkeuring van de bouwvergunning, met in acht name van de wettelijke schorsingsperiode.

Hij stelt de ARCHITECT in kennis van het verkrijgen van de goedkeuring door middel van het bezorgen van een kopie van deze goedkeuring.

De OPDRACHTGEVER brengt de ARCHITECT eveneens schriftelijk op de hoogte van de start van de werken voor de werken effectief aanvangen.

2.11 OPVOLGING VAN DE WERKEN

De OPDRACHTGEVER neemt hierbij kennis van de wettelijke verplichting van de controle op de uitvoering van de werken door een architect.

De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen en de regels van de kunst. De controle houdt geen bestendig toezicht of leiding van de werken in en is een nazicht van wat de aannemer heeft uitgevoerd of op dat ogenblik uitvoert.

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe tijdig en op regelmatige basis de vordering van de werken te melden en biedt de ARCHITECT autonome toegang tot de werf, om zo gericht de werken te kunnen opvolgen. De OPDRACHTGEVER komt niet rechtstreeks tussen in de opdracht van de ARCHITECT en geeft geen richtlijnen aan de uitvoerders zonder medeweten en instemming van de ARCHITECT.

Het starten van de werken zonder tijdige melding of het uitvoeren van de werken zonder de ARCHITECT in de mogelijkheid te stellen deze te controleren is voldoende reden voor het eenzijdig verbreken van deze overeenkomst.

Het onderbreken van de opdracht voor of tijdens de uitvoering van de werken dient gemeld te worden aan de Orde van Architecten als gedeeltelijke opdracht. De ARCHITECT kan in dit geval enkel verantwoordelijk gesteld worden voor zover zijn opdracht strekt en voor zover hij in de mogelijkheid was de werken te controleren.

De ARCHITECT controleert of de uitgevoerde werken in overeenstemming zijn met de goedgekeurde plannen en of deze werden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

De ARCHITECT meldt de door hem vastgestelde gebreken, tekortkomingen en slechte uitvoering aan de bouwheer en de uitvoerder en bespreekt de nodige aanpassing en herstellingen. De ARCHITECT kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele gevolgen te wijten aan deze wijzigingen of aan de weigering van de aannemers de vereiste herstellingen uit te voeren. De OPDRACHTGEVER zal de aannemer schriftelijk in gebreke stellen wanneer deze de opmerkingen van de ARCHITECT niet opvolgt.

Het tijdstip en de frequentie van de werfcontroles wordt door de ARCHITECT bepaald in functie van de aard en de vooruitgang van de werken. Van elk werfbezoek wordt een genummerd verslag opgesteld dat aan alle belanghebbende overgemaakt wordt. De mededeling per e-mail geldt als bewijs van verzending. Afwezigheid van schriftelijke reactie binnen de 8 dagen geldt als definitieve aanvaarding.

2.12 BIJSTAND BIJ DE OPLEVERING DER WERKEN

Wanneer het gebouw in zijn geheel beëindigd is (of een deel ervan) wordt overgegaan tot een voorlopige oplevering. Dit betekent dat de werken in hun zichtbare toestand door de OPDRACHTGEVER aanvaard worden. De voorlopige oplevering zal gevraagd worden door de OPDRACHTGEVER of de aannemer. Indien dit niet gevraagd wordt zal ingebruik nemen van de woning gelden als een aanvaarding van de werken.

De ARCHITECT staat de OPDRACHTGEVER bij tijdens de oplevering. Hij oordeelt of de werken conform de plannen en het bestek werden uitgevoerd en gaat na of eventuele gebreken moeten aangepast of hersteld worden, over toe te passen waardevermindering en/of schadevergoeding, desnoods weigering tot aanvaarding van de werken.

De voorlopige oplevering wordt vastgesteld in een geschreven proces-verbaal, dat tegensprekelijk wordt opgesteld en door alle partijen wordt ondertekend. Indien de aannemer weigert de voorlopige oplevering te ondertekenen is deze toch voor de ARCHITECT verworven als zijn proces-verbaal door de OPDRACHTGEVER wordt aanvaard.

Vanaf de datum van de voorlopige oplevering begint een periode van één jaar tot aan de definitieve oplevering. Deze wordt automatisch verworven indien de bouwheer geen bijkomende opmerkingen heeft gemaakt. Eventuele bijkomende lichte verborgen gebreken dienen schriftelijk gemeld te worden aan de ARCHITECT en de aannemer, uiterlijk binnen de zes maanden nadat ze zichtbaar worden.

Vanaf de datum van de voorlopige oplevering begint eveneens de periode van de 10-jarige aansprakelijkheid te lopen. In deze periode is de ARCHITECT verantwoordelijk voor eventuele conceptuele fouten. Alle constructieve en uitvoeringsfouten zijn de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Saldobetaling of ingebruikname van de woning zonder enig voorbehoud van de OPDRACHTGEVER wordt gelijk gesteld met een voorlopige oplevering. Dit gebeurt op volledige verantwoordelijkheid van de OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe het gebouw vanaf de voorlopige oplevering te onderhouden als een goede huisvader.

2.13 NAZICHT DER REKENINGEN

De ARCHITECT verleent bijstand bij het nazicht van de rekeningen. Hij adviseert de OPDRACHTGEVER omtrent de juistheid van de aangerekende bedragen in het licht van de uitgevoerde werken. Dit nazicht houdt evenwel geen aanvaarding in van de facturen, enkel de OPDRACHTGEVER is hiertoe bevoegd. Betaling van het saldo, zonder enig voorbehoud, staat gelijk met de volledige aanvaarding van de werken.

2.14 BIJKOMENDE PRESTATIES

De hieronder vermelde prestaties maken geen deel uit van de overeenkomst.

- De topografische opmeting en uittekening van bouwterreinen.
- Het grondonderzoek zelf en de hiermee gepaard gaande sonderingen, graafwerken, enz.
- De opmeting en uittekening van bestaande gebouwen en aanpalende eigendommen (tenzij anders weergegeven).
- Opzoeken en enquêtes naar ondergrondse leidingen, funderingsresten en andere verborgen hindernissen.
- Het maken van een maquette.
- Het opmaken van de aanvraag voor verkavelingswijziging en/of stedenbouwkundig attest nr2.
- De eigenlijke technische studies zelf van de stabiliteit, elektriciteit, verwarming, sanitair, binnen-uitrusting, tuinaanleg en andere gespecialiseerde technieken.

- Het opstellen van staten van bevindingen (plaatsbeschrijvingen).
- De studie van binnenhuisinrichting, decoratie en inrichting.
- De administratieve verrichtingen voor de overname van scheidingsmuren.
- Deskundige onderzoeken.

Indien de OPDRACHTGEVER zou beslissen deze taken of een deel ervan toe te vertrouwen aan de ARCHITECT dan zullen de bijkomende prestaties vergoed worden conform art. 4 hierna.

ARTIKEL 3: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ARCHITECT EN VERZEKERING

De contractuele en 10-jarige aansprakelijkheid van de ARCHITECT zijn bepaald door de van kracht zijnde wetten en de deontologie van de ARCHITECT. De termijn van de 10-jarige aansprakelijkheid gaat van start op datum van de voorlopige oplevering.

De ARCHITECT heeft een verzekering onderschreven die zijn volledige beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid waarborgt. Deze polis is geldig afgesloten bij de maatschappij PROTECT nv onder polisnummer 00/A.14084 en kan op eenvoudige vraag overgemaakt worden aan de OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de ARCHITECT is beperkt tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor hij is verzekerd.

Er wordt wederzijds aangenomen dat de ARCHITECT slechts verantwoordelijk is voor eigen fouten. Hij draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de fouten van de andere bouwpartners die tussenkomen in de oprichting van het gebouw. De ARCHITECT draagt geen aansprakelijkheid *in solidum* met andere bouwpartners tegenover wie hij geen enkele verplichting heeft. De OPDRACHTGEVER zal de ARCHITECT slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade.

De ARCHITECT kan niet aansprakelijk gesteld worden, ook niet in ondergeschikte orde, voor de verborgen gebreken van materialen van onderdelen en hun opgelegde verwerking, waarvoor de aannemer verantwoordelijk is.

De ARCHITECT kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het overschrijden van het budget, om welke reden dan ook, noch voor het overschrijden van de vooropgestelde bouwtermijn, tenzij hij zelf aan de oorzaak hiervan ligt. Hieruit voortvloeiende schade zal limitatief en forfaitair worden vergoed door afstand te doen van het ereloon op de meerprijs en dit pas na het overwegen van mogelijke besparende maatregelen.

De ARCHITECT is tot geen enkele vorm van aansprakelijkheid gehouden indien de OPDRACHTGEVER afwijkt van de door de overheidsinstanties goedgekeurde plannen of in geval van overtreding op de stedenbouwkundige wetgeving.

ARTIKEL 4: KOSTEN EN ERELONEN

Het ereloon wordt als volgt vastgelegd.

Al deze bedragen zijn excl. BTW. De BTW bedraagt 21% en is ten laste van de OPDRACHTGEVER.

VOORONTWERP + OPMAAK BOUWAANVRAAG	4100€
-----------------------------------	-------

Dit bevat

- Info dienst stedenbouw op plaatselijke gemeente
- voorontwerpen
- gedetailleerde raming vd werken (voor bank)
- Alle nodige plannen en documenten die nodig zijn voor het opmaken van een stedenbouwkundig dossier.
- Meerkost 3D in en exterieur 500€

UITVOERINGSPLAN EN WERFBEZOEKEN	70,00€/u
---------------------------------	----------

Dit bevat

- Nazicht op de werf van de uitgevoerde werken
- Bijstand bij de bouwheer
- Opmaken en verdelen werfverslag
- Opmaken uitvoeringsplannen en meetstaat, e.d.

Het weigeren van de goedkeuring van de bouwaanvraag is geen reden tot niet betaling van de verschuldigde erelonen aan de ARCHITECT.

Het laattijdig of slecht uitvoeren van de werken van een aannemer is geen reden tot niet betaling van de verschuldigde erelonen aan de ARCHITECT.

De OPDRACHTGEVER verklaart geen openstaande vergoedingen te hebben tegenover andere architecten die eventueel eerder aan dit project gewerkt hebben.

4.1 BETALINGSVOORWAARDEN

De ereloonnota's dienen betaald te worden binnen de 14 kalenderdagen na datum van opmaak. Betalingen na deze termijn brengen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intresten op gelijk aan 12% op het bedrag van de ereloonnota, met een minimum van 75€, als schadevergoeding. Klachten moeten schriftelijk binnen de 8 dagen gebeuren omvattende de reden van het protest.

ARTIKEL 5: VERGOEDING VAN BIJKOMENDE PRESTATIES EN DOSSIERSKOSTEN

De ARCHITECT verbindt er zich toe om diensten die hierboven niet zijn inbegrepen in zijn opdracht uit te voeren tegen een bijkomend ereloon dat, hetzij forfaitair zal worden vastgelegd in overleg tussen partijen, hetzij in regie zal worden vergoed tegen de volgende tarieven (excl. BTW):

Extra plannen en afdrukken	15€/plot
Kopijen en prints	0,25€/pagina
Foto's	0,75€/stuk
Verplaatsing	0,5€/km

ARTIKEL 6: INTELLECTUEEL EIGENDOMSRECHT

Niettegenstaande de betaling van ereloon behoudt de ARCHITECT alle intellectuele eigendomsrechten op de plannen, studies, voorontwerpen en het werk. Hij heeft het exclusieve recht op de gehele of gedeeltelijke reproductie. Hij mag op zijn kosten zijn naam aanbrengen op het werk. De ARCHITECT heeft het uitsluitende recht op bekendmaking.

Enkel omwille van stedenbouwkundige of technische vereisten kunnen de plannen aangepast worden.

ARTIKEL 7: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER.

De OPDRACHTGEVER moet, vooraleer de werken aan te vatten, de ARCHITECT schriftelijk in kennis stellen van het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning, het uitzetten van het gebouw door de aannemer en van de aanvang van de werken.

De ARCHITECT kan niet aansprakelijk worden gehouden voor gebreken in de uitvoering die hun oorsprong vinden in feiten voorafgaand aan de schriftelijke kennisgeving met betrekking tot beslissingen of handelingen waarvan hij geen kennis had.

De OPDRACHTGEVER zal enkel uitvoerders aanstellen die de nodige bekwaamheid kunnen aantonen om de hen toevertrouwde werken uit te voeren. Het onderzoek naar de bekwaamheid en de erkenning van de aannemers zijn ten laste van de OPDRACHTGEVER. De OPDRACHTGEVER zal er over waken dat de uitvoerders beschikken over de verzekeringen voorzien in het bestek en de overeenkomst. De OPDRACHTGEVER dient voor elke betaling aan de aannemer te controleren of deze fiscale en/of sociale schulden heeft en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen ten voordele van de fiscus en/ of RSZ verrichten. Alle gevolgen van het niet-naleven van de inhoudings- en doorstortingsplicht zijn uitsluitend ten laste van de OPDRACHTGEVER.

(De inhouds- en doorstortingsplicht is niet van toepassing voor een natuurlijke persoon die uitsluitend voor privédoeleinden bouwt)

De OPDRACHTGEVER komt niet rechtstreeks tussen in de opdracht van de ARCHITECT en geeft geen richtlijnen aan de uitvoerders zonder medeweten en instemming van de ARCHITECT. De OPDRACHTGEVER zal de aannemer in gebreke stellen wanneer deze de opmerkingen van de ARCHITECT niet opvolgt.

De OPDRACHTGEVER die zelf werken uitvoert, verklaart zich hiertoe vakbekwaam. Wanneer de OPDRACHTGEVER zelf materialen bestelt, zorgt hij voor een tijdige levering en verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het beschrijvend bestek na te gaan.

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om voor de uit te voeren werken volgende polissen te onderschrijven:

- Polis alle bouwplaats risico's met waarborgen voor de schade aan het werk, incl. Deze veroorzaakt door conceptiefouten en aansprakelijkheid tov. derden en incl. waarin de OPDRACHTGEVER en alle ontwerpers en aannemers worden verzekerd

De ARCHITECT is niet de gevolmachtigde of de lasthebber van de OPDRACHTGEVER.

De overeenkomst tussen de ARCHITECT en de OPDRACHTGEVER is een middelenverbintenis waarbij de ARCHITECT zijn opdracht vervult door tijdig de nodige prestaties te leveren die zich opdringen door de aard en de belangrijkheid van de constructieve uitvoeringen.

ARTIKEL 8: VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

De OPDRACHTGEVER kan te allen tijde op eenzijdige wijze de overeenkomst opzetten.

Dan betaalt hij aan de ARCHITECT het verschuldigde ereloon voor geleverde prestaties, vermeerderd met een vergoeding voor gerechtvaardigde kosten en geleden schade van minimaal 20% van het geschatte overblijvende ereloon en dit gezien de algemene kosten van het bureau.

Indien de OPDRACHTGEVER de uitvoering van de werken binnen de twee jaar na ontvangst van de bouwvergunning niet aanvangt of voortzet, kan de ARCHITECT besluiten dat de OPDRACHTGEVER stilzwijgend deze overeenkomst beëindigt. In dit geval wordt de overeenkomst als verbroken beschouwd en kan de ARCHITECT aanspraak maken op het ereloon en de schadeloosstelling zoals voorzien in vorige alinea.

De ARCHITECT kan eveneens de opdracht eenzijdig verbreken. Dit, indien de OPDRACHTGEVER de richtlijnen en aanbevelingen opgenomen in deze overeenkomst niet naleeft of indien de OPDRACHTGEVER een overtreding begaat van een wettelijke of reglementaire bepaling van dwingend recht.

Bij het verbreken van de overeenkomst door de ARCHITECT, kan hij aanspraak maken op het ereloon voor de reeds uitgevoerde prestaties.

Het verbreken van de overeenkomst voor of tijdens de uitvoering van de werken wordt gelijkgesteld met een gedeeltelijke opdracht en dient gemeld te worden aan de Orde van Architecten en de bevoegde overheden. De aanstelling van een ander bevoegd architect voor de werfopvolging is verplicht.

Een verbreking van een overeenkomst moet altijd gebeuren door middel van een aangetekend schrijven.

ARTIKEL 9: WIJZIGINGEN EN VERREKENINGEN

Behoudens afwijkende bepalingen in deze overeenkomst kan de overeenkomst, met inbegrip van de opdracht van de ARCHITECT, slechts gewijzigd worden door middel van een voorafgaande, schriftelijke en uitdrukkelijke overeenkomst.

Elke wijzigingen van de plannen en/of lastenboek zal voorafgaandelijk tussen partijen besproken worden. De ARCHITECT zal de besproken afwijking opnemen in een verslag en daarbij, voor zoveel als mogelijk, de kostprijs en de invloed op het budget berekenen.

De OPDRACHTGEVER erkent dat deze berekening benaderend is en afwijkingen geen aansprakelijkheid in hoofde van de ARCHITECT veroorzaakt, tenzij deze afwijking het gevolg is van een fout in hoofde van de ARCHITECT.

Het verslag zal aan de OPDRACHTGEVER worden toegestuurd per e-mail of voor zover het niet voor ontvangst wordt afgetekend, per aangetekend schrijven. De OPDRACHTGEVER wordt geacht met de

wijziging akkoord te gaan indien hij na de ontvangst van het verslag hierop niet binnen 8 dagen op dezelfde wijze reageert.

ARTIKEL 10: DIVERSEN

10.1 OPTISCHE ROOKMELDERS

De OPDRACHTGEVER verklaart op de hoogte te zijn gesteld door de ARCHITECT omtrent het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet bepaald onder andere dat voor de nieuwbouwwoningen en de woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, deze moeten uitgerust worden met correct geïnstalleerde rookmelders. Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw of de uitvoering van de renovatiewerken moet worden aangegeven waar de rookmelder of rookmelders geplaatst zullen worden.

De ARCHITECT is niet gespecialiseerd in het plaatsen van rookmelders. Hij kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor een correct en juiste plaatsing. De ARCHITECT zal rekening houdend met de voor hem beschikbare informatie bij de ontwerpfase en met het oog op het indienen van een stedenbouwkundige vergunning adviseren over de te plaatsen rookmelders.

Onder rookmelders wordt verstaan een apparaat NBN EN 14604 dat reageert op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidssignaal en dat niet van het ionische type is. Het is aan de OPDRACHTGEVER om de nodige initiatieven te nemen om minstens de voorziene rookmelders aan de te schaffen en correct te bevestigen. De ARCHITECT kan niet aansprakelijk gesteld worden als deze niet (of niet correct) worden aangebracht.

10.2 PREMIES

De OPDRACHTGEVER verklaart zich op de hoogte te stellen van alle mogelijke premies door contact op te nemen met de nodige instanties of door zich te informeren via www.premiezoeker.be

10.3 NIETIGHEIDSBEDING

De nietigheid van een deel van de overeenkomst leidt niet op zich tot de nietigheid van het geheel van de overeenkomst.

10.4 BETWISTINGEN

Elk geschil dat zou kunnen rijzen door naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van Dendermonde.

Beide partijen komen overeen dat in geval van betwisting elke partij de kosten en het ereloon van hun juridische, technische en andere raadslieden zelf dragen en dat deze post uitgesloten worden van de eventueel te verhalen schade.

De OPDRACHTGEVER erkent dat met de ARCHITECT over het geheel van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen onderhandeld werd en verklaart zich akkoord met de inhoud ervan.

Opgemaakt te Stekene in 2 exemplaren op 15 september 2022

Iedere partij erkent één exemplaar ontvangen te hebben.

DE ARCHITECT
Gelezen en goedgekeurd

DE BOUWHEER
Gelezen en goedgekeurd.