MODEL

Architectuuropdracht [inclusief omgevingsaanleg]

1. De Architect wordt belast met de

[volledige architectuuropdracht (ontwerp, controle, andere taken)

In geval van eventuele vroegtijdige verbreking van de overeenkomst, erkent de Opdrachtgever dat de Architect hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden of verdergezet worden zonder controle van een andere architect. De opdrachtgever bevestigt uitdrukkelijk dat, ten einde te voldoen aan deze wettelijk verplichtingen, hij de controle op de uitvoering zal toewijzen aan een andere architect. De Architect zal, in voorkomend geval, de Orde van Architecten en de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgeleverd kennisgeven van de verbreking van de opdracht.]

OF:

[ontwerpopdracht architectuur

De Opdrachtgever erkent dat de Architect hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden of verdergezet worden zonder controle van een andere architect.

De opdrachtgever bevestigt uitdrukkelijk dat, ten einde te voldoen aan deze wettelijk verplichtingen, hij de controle op de uitvoering zal toewijzen aan een andere architect. De Architect zal, in voorkomend geval, de Orde van Architecten en de overheidsinstantie die de vergunning heeft afgeleverd kennisgeven van de einde van de opdracht.

[De Opdrachtgever geeft aan dat de opdracht voor controle van de uitvoering wordt toegekend aan [NAAMARCHITECTENBUREAU CONTROLE].]

OF:

[controle van de uitvoering.

Hierbij erkent de Opdrachtgever dat de Architect hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden of verdergezet worden zonder een correcte afhandeling met de architect die instond voor de voorgaande werken en mits kennisgeving aan de Orde van Architecten van de overname van de opdracht.]

1. Deze opdracht omvat:

Ontwerpopdracht:

* de studie van het programma;
* onderzoek bouwbehoefte en richtprijs
* het opmaken van een schetsontwerp (maximaal drie);
* het opmaken van het voorontwerp;
* onderzoek van de plaats en van het stedenbouwkundig statuut
* wel/niet : Raadgeving en voorlichting in geval van grondonderzoek
* het opmaken en samenstellen van het dossier tot aanvraag van een [stedenbouwkundige vergunning (BXL/WALL)/omgevingsvergunning (VL) (beperkt tit stedenbouwkundige handelingen)];
* het opmaken van het uitvoeringsontwerp;
* wel/niet : Bijstand tot het verkrijgen van administratieve bouwrechten : rooilijn, overnemen scheidsmuur, erfdienstbaarheden, PV belendende eigendom
* het opstellen van het aanbestedingsdossier (plannen, bestekken en meetstaten) [voor de volgende loten OF met uitsluiting van de volgende loten: TE SPECIFIEREN]
* de coördinatie van gespecialiseerde studies van stabiliteit, akoestiek, en van technische uitrustingen zoals HVAC, elektriciteit, enz… in het licht van het ontwerp van de Architect; deze coördinatie houdt geen verplichting in tot controle van de resultaten van de studie, waarvoor enkel de uitvoerders van de studies aansprakelijk zijn;
* bijstand bij de aanbestedingen; OF het houden van een aanbesteding
* wel/niet : bijstand bij de keuze van de aannemer en het sluiten van het bouwcontract
* het opmaken van detailplannen teneinde de aannemer in staat te stellen de architecturale opdracht te begrijpen en uit te voeren. De werktekeningen, uitvoeringsmethodes op plan en uitvoeringsplannen (vb. borderels, stuklijsten, constructietekeningen, prefabtekeningen) worden door de aannemers opgemaakt.
* Wel/niet : het opzetten van een kostenbegroting

Controle opdracht:

* controle op het verzekeringsattest [INDIEN HET GAAT OM EEN WONINGBOUWPROJECT DAT ONDER DE TOEPASSING VALT VAN DE WET VAN 31 MEI 2017 BETREFFENDE DE VERPLICHTE VERZEKERING VAN AANNEMERS, ARCHITECTEN EN ANDERE DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR VAN WERKEN IN ONROERENDE STAAT EN TOT WIJZIGING VAN DE WET VAN 20 FEBRUARI 1939 OP DE BESCHERMING VAN DE TITEL EN VAN HET BEROEP VAN ARCHITECT]:

De Opdrachtgever en de Architect zullen, vooraleer de betrokken verzekeringsplichtige bouwpartner tussenkomt op de werf, een verzekeringsattest opvragen waaruit moet blijken dat diens tienjarige aansprakelijkheid zoals vastgelegd in artikel 1792 BW voor dit project is verzekerd. De Opdrachtgever verbindt zich ertoe enkel bouwpartners toe te laten op de werf die dit attest voorleggen. Ten einde de Architect toe te laten zijn controleopdracht uit te voeren, zal de Opdrachtgever de Architect tijdig op de hoogte brengen van de geplande tussenkomst van de verzekeringsplichtige bouwpartner.

* controle op de uitvoering:

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 controle op de uitvoering van de werken houdt enkel een algemeen nazicht van de werken in, met uitsluiting van het permanent toezicht op de verwerking van de materialen, waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. De Architect kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het feit dat ten gevolge van zijn controle reeds uitgevoerde werken moeten afgebroken of gewijzigd worden. De Architect is evenmin verantwoordelijk voor de gebeurlijke vertraging ten wijten aan of gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen

De controle zal onder meer worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan de Architect het tijdstip en de frequentie autonoom bepaalt in functie van de aard en de vooruitgang van de werken. De Architect zal minstens 1 maal per week de werf bezoeken alsmede op belangrijke tijdstippen in het verloop van de werkzaamheden mits hij tijdig door de uitvoerders en/of de opdrachtgever op de hoogte werd gebracht van de planning van de werken.

Van elk werfbezoek zal een genummerd verslag worden opgesteld dat aan alle belanghebbenden zal bezorgd worden. De mededeling per fax of e-mail geldt als bewijs van verzending. De goedkeuring van het werfverslag zal steeds als eerste agendapunt op de volgende werfvergadering worden besproken.

Belangrijke wijzigingen of beslissingen genotuleerd in een werfverslag dienen medeondertekend te worden door de opdrachtgever of per afzonderlijke post aan de betrokken partijen overgemaakt.

De Architect is niet verantwoordelijk indien de aannemer geen gevolg geeft aan de opmerkingen vermeld in de werfverslagen of weigert om de vereiste herstellingen en/of aanpassingen uit te voeren.

* het verzamelen van het as-built dossier aangeleverd door de diverse uitvoerende aannemers. Indien deze niet door de uitvoerende aannemers aangeleverd worden, zullen deze door de Architect opgesteld worden en verrekend worden aan de Opdrachtgever in regie

Andere taken:

* het verlenen van bijstand bij de oplevering:

De Architect verleent bijstand bij de oplevering van de werken tussen aannemers en Opdrachtgever. De taak van de Architect bestaat er bij de oplevering van de werken in de Opdrachtgever bij te staan en te oordelen of het werk door de aannemer of de aannemers overeenkomstig de plannen en het bestek uitgevoerd is. Hij adviseert de opdrachtgever of eventuele tekortkomingen dienen aanleiding te geven tot herstelling of weigering van de oplevering.

De Architect verleent de Opdrachtgever tevens technische bijstand bij de oplevering van (delen van) het Project, ten aanzien van kopers. Indien de bijstand voor de oplevering van (delen van) het Project ten aanzien van kopers, langer dan één (1) dag duurt, worden de bijkomende prestaties vergoed overeenkomstig het Ereloon bepaald in regie

* nazicht van de 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