

Overeenkomst voor het uitvoeren van infrastructuurwerken in een verkaveling of een projectontwikkeling

Tussen

De stad Antwerpen, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreden , burgemeester, en, stadssecretaris, verder genoemd "de stad",

En

...., verder genoemd "de verkavelaar/projectontwikkelaar"

En

..., verder genoemd "de eigenaar"

wordt overeengekomen wat volgt

Artikel 1 : onderwerp van de overeenkomst

§1 Met deze overeenkomst verbindt de verkavelaar/projectontwikkelaar zich ertoe om de door de stad opgelegde infrastructuurwerken uit te voeren voor de aanleg van toekomstig openbaar domein, zoals deze zijn omschreven in de verkavelingsvergunning/bouwvergunning, waarvan de aanvraag onderstaande kenmerken heeft, met inbegrip van al de bijhorende ingediende documenten en plannen van het stedenbouwkundig dossier. De verkavelaar/projectontwikkelaar/eigenaar verbindt zich ertoe alle wegen in de verkaveling/het project met hun aanhorigheden, met inbegrip van hun beddinggronden en de bijhorende infrastructuurwerken, na definitieve aanvaarding kosteloos over te dragen aan de stad om te worden ingelijfd bij het openbaar domein van de stad.

§2 verkaveling "naam" (verder genoemd "de verkaveling")/project "naam" (verder genoemd "het project")

- a. Kadastrale gegevens : Antwerpen, afdeling, sectie , perceelsnummer(s)
- b. Aanvraag verkavelingsvergunning/bouwvergunning
 - Naam aanvrager :
 - Naam eigenaar :
 - Datum ontvankelijkheid- en volledigheidsbewijs:
 - Nummer aanvraag :

Of

Definitief ontwerp zoals goedgekeurd door het college op (datum)

§3 Onderhavige overeenkomst wordt tussen de stad en de verkavelaar/projectontwikkelaar/eigenaar afgesloten onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van een in laatste administratieve aanleg verleende definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning betreffende de in artikel 1§2 vermelde percelen waarbij de uitvoering van de in artikel 2 vermelde infrastructuurwerken wordt toegestaan.

Artikel 2 : uit te voeren werken

§1 De verkavelaar/projectontwikkelaar verbindt zich ertoe in de verkaveling/het project volgende infrastructuurwerken uit te voeren op eigen kosten, risico en gevaar, indien deze opgelegd zijn in de stedenbouwkundige vergunning en hierna “de Werken” genoemd:

- a. aanleg van openbare nutsvoorzieningen volgens de normen , verordeningen en reglementen die gelden bij de onderscheiden maatschappijen die beheerder zijn van de nutsvoorzieningen.

Met de openbare nutsvoorzieningen wordt bedoeld, onder meer:

- de leidingen voor gas – warmtenet, water, elektriciteit, radio- en televisiekabel, telefoon;
 - de volledig gebruiksklare openbare verlichting, de riolering en hemelwatersystemen;
- b. aanleg van volledig uitgeruste openbare wegenis of openbaar domein en aanhorigheden zoals onder meer groene zone, buurtparkje, speeltuintje, sorteerstraatjes, perceel voor een energiecentrale en dit volgens de normen, richtlijnen en draaiboeken die gelden bij de stad.

§2 De verkavelaar/projectontwikkelaar verbindt zich ertoe om de standaardmaterialen, procedures en draaiboeken van de stad te volgen of te doen volgen. Aan deze overeenkomst is een addendum gehecht waarin de geldende regels zijn opgenomen die verband houden met de aanleg en uitrusting van nieuw openbaar domein.

§3 Alle toelatingen en vergunningen die in verband met de Werken mochten nodig zijn, zullen door de verkavelaar/projectontwikkelaar dienen te worden verworven zonder tussenkomst van de stad.

§4 De stad zal het signalisatieplan voor de werken laten opmaken en uitvoeren op basis van het raamcontract dat zij heeft afgesloten met derden. Het signalisatieplan zal voor de geplande aanvang van de werken worden overgemaakt aan de projectontwikkelaar/verkavelaar. De factuur voor de totale signalisatie zal voor de voorlopige oplevering van de werken worden overgemaakt en dient binnen de dertig dagen na ontvangst te worden betaald door de projectontwikkelaar/verkavelaar.

Artikel 3 : lasten verkavelaar/projectontwikkelaar

§1 Vallen ten laste van de verkavelaar/projectontwikkelaar: alle kosten, van welke aard ook, van of in verband met de werken vermeld in artikel 2, en van de daarvoor te verwerven toelatingen en vergunningen.

In deze kosten zijn onder meer begrepen alle kosten in verband met voorbereiding, studies, ontwerpen en plannen, veiligheidscoördinatie, grondonderzoek, door de stad opgelegde laboratoriumproeven of andere door derden uit te voeren controles op de te gebruiken of te verwerken materialen.

§2 Vallen eveneens ten laste van de verkavelaar/projectontwikkelaar, alle kosten verbonden aan het authenticiseren van de eigendomsoverdracht. Hierin zijn, niet-limitatief, inbegrepen de notariskosten, de kosten voor het bekomen van een recent bodemattest, kosten van opmetingsplan door een beëdigd landmeter-expert en, eventueel op verzoek van de stad of in opdracht van de stad uit te voeren bijkomende metingen en aanpassingen aan het opmetingsplan.

Artikel 4 : bankwaarborg

§1 Tot zekerheid voor het nakomen door de verkavelaar/projectontwikkelaar van de hem in deze overeenkomst opgelegde financiële verplichtingen, zal hij een bankwaarborg ten voordele van de stad bezorgen, af te leveren door een Belgische erkende bankinstelling.

Deze bankwaarborg wordt aan de stad bezorgd vooraleer tot aanvang van de werken mag worden overgegaan.

§2 Het bedrag van de bankwaarborg wordt vastgesteld door

- het biedingsbedrag voor de in artikel 2 vermelde werken inclusief BTW, verhoogd met twintig ten honderd (20%) ter dekking van eventuele prijsherzoningen en/of meerwerken, en
- de bijkomende kosten zoals voorzien in artikel 3

§3 Indien de betalingen voor de openbare nutsvoorzieningen vermeld onder artikel 2 §1,a, door de verkavelaar/projectontwikkelaar rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen worden gedaan, zullen de bedragen daarvan niet in het bedrag van de bankwaarborg opgenomen worden, op voorwaarde dat de stad kopie ontvangt van het bewijs van betaling afgeleverd door de betrokken nutsmaatschappijen.

§4 De bankwaarborg wordt verleend voor onbepaalde duur, en mag niet verminderd of beëindigd worden zo is voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van huidige overeenkomst, en waartoe een schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen zal verleend worden.

Artikel 5 : verkavelingsakte

§1 De verkavelingsakte wordt eerst verleden na voorlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door een bankwaarborg die voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in art. 4.

§2 De verkavelaar verbindt zich ertoe in de onderhandse en authentieke akten betreffende de verkoop van percelen in de verkaveling melding te maken of te laten maken van de aflevering van het attest, zoals afgeleverd volgens art. 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van dit artikel, en van het feit dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw kan worden afgeleverd dan nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuurwerken is afgeleverd na ontvangst van de afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van die infrastructuurwerken.

Artikel 6 : werken

§1 De aannemingsdocumenten, die worden uitgeschreven door de verkavelaar/projectontwikkelaar, moeten goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen vooraleer de verkavelaar/projectontwikkelaar de opdracht mag bekendmaken.

De offerte van de gewenste aannemer dient ter kennisgeving aan de stad te worden toegezonden. De aannemer dient erkend te zijn en door de stad aanvaard. Zo de stad binnen de 21 kalenderdagen na kennisgeving van de offerte door de verkavelaar/projectontwikkelaar, gemotiveerd aantoonde dat de verkavelaar een aannemer wenst aan te stellen die ondermaats presteert, is de verkavelaar gehouden een andere aannemer voor te stellen.

§2 De stad wordt via de verkavelaar/projectontwikkelaar op de hoogte gehouden van de technische en financiële voortgang van de werken.

De stad is gerechtigd op de werken te allen tijde controle te laten uitvoeren door een door haar aangestelde persoon. Deze persoon zal geen rechtstreekse instructies geven aan de uitvoerder.

Artikel 7 : voorlopige oplevering

Vooraleer de stad mee zal overgaan tot de voorlopige oplevering van de Werken dient de verkavelaar/projectontwikkelaar aan de stad volgende zaken over te leggen:

- as-builtonnen opgemaakt volgens de modaliteiten van de stad;
- de aqua-data fiches met gegevens over de rioleringen;
- het postinterventiedossier.

Artikel 8 : waarborgvermindering

§1 Aan de stad zal een kopie van de vorderingsstaten bezorgd worden zodra de verkavelaar /projectontwikkelaar deze van de aannemer ontvangen heeft. De verkavelaar/projectontwikkelaar zal zijn betalingsbewijzen en facturen ter kennisgeving bezorgen aan de stad. De stad zal de

bankinstelling, die de onder artikel 4 vermelde bankwaarborg leverde, met inachtneming van wat in §3 van dit artikel is bepaald, toelaten het bedrag van de bankwaarborg te verminderen naar rata van de bedragen van de aan de stad voorgelegde betalingsbewijzen.

§2 Na de voorlopige oplevering van de Werken moet de verkavelaar/projectontwikkelaar een voorlopige eindafrekening tussen de projectontwikkelaar/verkavelaar en de aannemer overmaken aan de stad samen met de overeenkomstige betalingsbewijzen. Hierna zal het resterend bedrag tot 97,5% van de oorspronkelijk bankwaarborg worden vrijgegeven.

§3 Voor de resterende 2,5 % zal de stad de bankwaarborg opheffen na de aflevering van de ten hypotheekantore overgeschreven authentieke akte betreffende de eigendomsoverdracht op voorwaarde dat de verkavelaar/projectontwikkelaar de eindafrekening en de betalingswijze voorlegt van de kosten die zijn gemaakt in verband met de overdracht zoals opgenomen in art. 3 §2.

Artikel 9 : waarborgtermijn

§1. De waarborgtermijn alvorens tot definitieve oplevering te kunnen overgaan volgt de bepalingen en termijnen, zoals bepaald in het standaardbestek 250 van het Vlaamse Gewest, Agentschap Wegen en Verkeer.

Voor groenaanleg bedraagt de waarborgtermijn twee jaar.

De verkavelaar/projectontwikkelaar staat gedurende de waarborgtermijn in voor alle onderhoud van de infrastructuurwerken, de wegenis en het groen.

Vanaf de ingebruikneming van het openbaar domein neemt de stad voor haar rekening:

- het reinigingsonderhoud van de wegenis of de openbare ruimte zoals gebruikelijk (inclusief sneeuw- en ijsbestrijding);
- het ledigen van de afvalcontainers op het openbaar domein;
- het verwijderen van graffiti op de wegenis en openbaar domein;
- de ophaling van het huishoudelijk afval;
- het verzekeren van de afloop van het water, het onderhouden van straatkolken, zinkputten, rioleringen, enzovoort;
- onderhoud van verlichtingsinstallaties en verkeersinstallaties (inclusief vervangen van lampen).

Al het overige onderhoud, inclusief de herstellingen, blijven ten laste van de verkavelaar/projectontwikkelaar.

§ 2 Tot aan de definitieve oplevering van de infrastructuurwerken blijft al het overige onderhoud, inclusief de herstellingen, ten laste van de verkavelaar/projectontwikkelaar dan tenzij die te wijten zijn aan de weggebruikers waarvoor de stad aansprakelijk is.

§ 3 Na de definitieve oplevering vallen de kosten voor een eventuele verplaatsing van beplantingen, lichtpunten van de openbare verlichting of andere infrastructuur ter vrijmaking van inritten en dergelijke ten laste van de koper-eigenaar van het betrokken perceel in de verkaveling/

projectontwikkeling. De verkavelaar/projectontwikkelaar zal de nodige clausules daartoe in de verkoopakten betreffende de percelen opnemen.

§ 4 De verkavelaar/projectontwikkelaar blijft volledig aansprakelijk voor de Werken en de gronden totdat de overdracht van gronden is gerealiseerd. Hieronder wordt de aansprakelijkheid verstaan, veroorzaakt voor gebreken te wijten aan fouten in het ontwerp dan wel fouten in de uitvoering van het ontwerp. De stad blijft evenwel aansprakelijk voor schade veroorzaakt door het gebruik van de wegenis.

Artikel 10 : overdracht gronden

§1 De verkavelaar/projectontwikkelaar/eigenaar verbindt zich ertoe kosteloos in volle eigendom over te dragen aan de stad, die zich ertoe verbindt te zullen aanvaarden, alle wegen in de verkaveling met hun aanhorigheden, met inbegrip van hun beddinggronden en de bijhorende infrastructuurwerken, aangelegd overeenkomstig de voorgaande bepalingen van onderhavige overeenkomst.

§2 De verkavelaar/projectontwikkelaar/eigenaar mag de aan de stad over te dragen gronden geenszins verkopen of overdragen aan de eigenaars of aan de toekomstige eigenaars van het vastgoed.

§3 De partijen streven ernaar om binnen zes maanden na definitieve oplevering de eigendomsoverdracht te hebben gerealiseerd.

Uiterlijk één maand na de definitieve oplevering zal de verkavelaar/projectontwikkelaar een schriftelijk verzoek richten aan de stad met de vraag de procedure tot eigendomsoverdracht van de gronden aan te vatten.

§4 Bij dit verzoek zal de verkavelaar/projectontwikkelaar alle nodige en nuttige documenten en inlichtingen om tot eigendomsoverdracht te kunnen overgaan kosteloos bezorgen aan de stad, waaronder:

- bodemattest;
- as-builtonplannen opgemaakt volgens de modaliteiten van de stad;
- de aqua-data fiches met gegevens over de rioleringen;
- het postinterventiedossier.

§5 De overname van de gronden gebeurt op basis van een recent opmetingsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert. Het plan moet dienstig zijn om aan de akte van overdracht gehecht te worden. Het plan wordt voorafgaandelijk aan de akte en op eerste verzoek door de verkavelaar/projectontwikkelaar aan de bevoegde stadsdiensten bezorgd.

§6 De stad zal in volle eigendom over de in artikel 1 bedoelde goederen beschikken en alle aan de eigendom verbonden lasten dragen vanaf de eigendomsoverdracht. Dit doet geen afbreuk aan de mogelijke toelating van ondergrondse of bovengrondse private constructies.

7§ De overdracht doet geenszins afbreuk aan de aansprakelijkheid van de aannemer en de architect zoals die bepaald is in artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11 : fasering

Als de verkavelingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning, waarvan sprake in artikel 1§2 , de uitvoering van de verkaveling/projectontwikkeling in fasen toestaat, kan, met schriftelijke instemming vanwege het college van burgemeester en schepenen voor elke fase afzonderlijk gehandeld worden wat betreft de uitvoering van de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 12 : geschillen verkavelaar/projectontwikkelaar en derden

Bij eventuele geschillen tussen de verkavelaar/projectontwikkelaar en de aannemer van de werken, onder meer aangaande betalingen, uitvoeringstermijnen, werkwijze, kan de stad op generlei wijze daarbij betrokken worden of aansprakelijk gesteld worden.

Wel is de stad gemachtigd de verkavelaar/projectontwikkelaar en de aannemer van de werken bij ter post aangetekend schrijven aan te manen hun geschil op te lossen binnen een termijn van veertien dagen ingaande op de postdatum van het aangetekend schrijven.

Zo de werken dan niet worden aangevat of hervat binnen die termijn van veertien dagen, of zo ze worden stilgelegd om een ongewettigde reden, kan de stad de verkavelaar/projectontwikkelaar bij ter post aangetekend schrijven in gebreke stellen, met verzoek de uitvoering van de werken aan te vatten of te hervatten binnen de veertien dagen.

Indien de werken dan niet worden aangevat of hervat binnen deze termijn van veertien dagen, ingaande op de postdatum van laatstgenoemd aangetekend schrijven, is de stad gemachtigd zich in de plaats te stellen van de verkavelaar/projectontwikkelaar en de werken op zijn kosten en risico te laten uitvoeren onder leiding van de stad; bij onwil van de verkavelaar/projectontwikkelaar de kosten voor deze werken rechtstreeks te betalen aan de uitvoerder van de werken, is de stad gerechtigd deze betalingen in naam van de verkavelaar/projectontwikkelaar te verrichten met gebruikmaking van de bankwaarborg waarvan sprake in artikel 4.

Artikel 13 : rechtbank

Bij geschillen zijn uitsluitend de rechtbanken van Antwerpen bevoegd.

Artikel 14 : woonstkeuze

Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst :

-de stad : Het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 2000 Antwerpen;

-de verkavelaar/projectontwikkelaar :

- de eigenaar :

Opgemaakt te Antwerpen, op, in twee/drie originelen, waarvan de stad en de verkavelaar /projectontwikkelaar/eigenaar verklaren elk een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.