

Algemene voorwaarden consument–architect

Artikel 1 Uitvoering opdracht

1

De architect zal de opdracht naar beste weten en kunnen vervullen met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving. Hij staat de opdrachtgever daarbij als adviseur terzijde.

2

De opdrachtgever verschaft de architect alle hem ter beschikking staande informatie die nodig is voor de uitvoering van de opdracht. De architect kan uitgaan van de volledigheid en juistheid van de verstrekte informatie, tenzij duidelijk is dat nader onderzoek naar de juistheid van die informatie geboden is.

3

De opdrachtgever zal zonder voorafgaand overleg met de architect geen derden inschakelen wanneer dat van invloed zou kunnen zijn op het vervullen van de opdracht door de architect.

4

Indien het voor een goede uitvoering van de opdracht nodig is om één of meer adviseurs in te schakelen, overleggen partijen wie dat zal/zullen moeten zijn en welke werkzaamheden aan die adviseur(s) moeten worden opgedragen. De opdrachtgever geeft vervolgens opdracht aan die adviseur(s), tenzij partijen anders overeenkomen.

5

Indien voor de door de architect te verrichten werkzaamheden termijnen zijn overeengekomen, dan staat de architect er voor in dat de werkzaamheden binnen die respectieve termijnen zullen worden uitgevoerd, één en ander onverminderd het bepaalde in artikel 6.

Artikel 2 Advieskosten

1

Partijen leggen in de overeenkomst vast op welke wijze de advieskosten, zijnde het honorarium, de toezichtkosten en de bijkomende kosten, zijn geregeld:

1a

op basis van de door de architect bestede tijd tegen een van tevoren afgesproken uurtarief;

1b

door een vast bedrag, al dan niet gerelateerd aan de bouwkosten;

1c

naar enig andere tussen partijen overeengekomen maatstaf.

2

De opdrachtgever dient de architect naast de advieskosten een vergoeding te betalen voor (meer) werkzaamheden als gevolg van onder meer:

2a

na aanvang van de werkzaamheden gewijzigde wet- en regelgeving;

2b

door de opdrachtgever verlangde wijzigingen.

De architect zal de opdrachtgever vooraf inlichten omtrent deze wijzigingen en de daaraan verbonden kosten.

3

Niet in de advieskosten inbegrepen zijn de kosten die de architect maakt bij de vervulling van de opdracht, waaronder kopieer-, reis- en verblijf-kosten. De opdrachtgever dient deze kosten afzonderlijk te vergoeden tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Artikel 3 **Betaling**

1
De architect declareert de advieskosten in termijnen naar de stand van zijn werkzaamheden en de kosten met een tussentijd van minstens één maand, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

2
Betaling van een declaratie dient plaats te vinden binnen een maand na verzending van die declaratie.

3
Bij gebreke van tijdige betaling is de opdrachtgever in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling is vereist. De architect is gerechtigd met ingang van de vervaldatum de wettelijke rente over het niet betaalde bedrag in rekening te brengen.

4
Indien de opdrachtgever een declaratie niet tijdig betaalt, is de architect gerechtigd de uitvoering van de opdracht op te schorten mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen zeven dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.

5
Indien de architect tot invordering overgaat zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van de opdrachtgever.
De opdrachtgever die in gebreke is met de tijdige betaling van een declaratie is niet bevoegd de door de architect reeds aan hem verstrekte ontwerpen, schetsen en dergelijke te gebruiken.

Artikel 4 **Gebruik ontwerp**

1
De opdrachtgever heeft, mits hij aan zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, het recht het ontwerp uit te voeren.

2
Het is de opdrachtgever niet toegestaan af te wijken van een ontwerp dan wel wijzigingen daarop aan te brengen dan in overleg met de architect.

3
Het is de opdrachtgever niet toegestaan het uitgevoerde ontwerp geheel of gedeeltelijk te herhalen zonder voorafgaande toestemming van de architect. De architect kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder de betaling van een redelijke vergoeding. De architect zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 5 **Voortijdige beëindiging opdracht**

1
De opdrachtgever kan te allen tijde de opdracht opzeggen. De architect kan de opdracht uitsluitend ingeval van gewichtige redenen opzeggen. De opzegging dient schriftelijk te geschieden en onder vermelding van de reden(en) van opzegging en het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

2
Indien de opdracht wordt opgezegd, wordt afgerekend naar de stand van het werk op het moment van de opzegging. De opdrachtgever dient de architect de tot dan toe gemaakte kosten te vergoeden.

3
Indien de opdracht wordt opgezegd, mag de opdrachtgever het tot dan toe vervaardigde ontwerp niet realiseren dan na voorafgaande toestemming van de architect. De architect zal zijn toestemming niet onthouden wanneer dat in strijd zou zijn met de gerechtvaardigde belangen van de opdrachtgever.

Artikel 6 **Vertraging bij de uitvoering van de opdracht**

1
Indien de uitvoering van de opdracht wordt vertraagd of onderbroken door omstandigheden die de architect niet kunnen worden verweten, is de opdrachtgever gehouden de architect diens kosten die daarvan het gevolg zijn te vergoeden. De architect dient de kosten/schade zo veel mogelijk beperken.

2
Duurt de in lid 1 bedoelde vertraging of onderbreking langer dan drie maanden, dan zal de architect, zodra dat mogelijk is, de opdrachtgever laten weten op welke termijn hij de uitvoering van de opdracht zal hervatten. De architect zal daarbij rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de opdrachtgever.

Artikel 7 **Aansprakelijkheid**

1
De architect is jegens de opdrachtgever alleen aansprakelijk voor de directe schade die deze lijdt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming door de architect in de nakoming van zijn verplichtingen.

2
Onder een toerekenbare tekortkoming wordt voor de lezing van dit artikel verstaan: een tekortkoming die een goed en zorgvuldig handelend architect onder de desbetreffende omstandigheden en met inachtneming van normale oplettendheid en met de voor de opdracht vereiste vakkennis en middelen uitgerust, heeft kunnen en behoren te vermijden.

3
Indien de opdrachtgever van mening is dat de architect is tekort geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen, stelt hij deze schriftelijk aansprakelijk en stelt hem in de gelegenheid die tekortkoming(en) op eigen kosten op te heffen.

4
De door de architect te vergoeden schade is per opdracht beperkt tot € 75.000 of indien de advieskosten hoger zijn dan € 75.000 een bedrag gelijk aan de advieskosten met een maximum van € 1.000.000.

5
De aansprakelijkheid van de architect vervalt na verloop van vijf jaar vanaf de dag waarop de einddeclaratie is verzonden of de opdracht door opzegging is geëindigd.

Artikel 8 **Geschillen**

1
Verschillen van mening tussen opdrachtgever en architect zullen zoveel mogelijk langs minnelijke weg worden opgelost.

2
Alle geschillen - daaronder inbegrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van deze opdracht tussen opdrachtgever en architect mochten ontstaan, worden beslecht door de burgerlijke rechter.

3
Op de overeenkomst tussen partijen is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 9 **Depot**

De Rechtsverhouding consument – architect CR 2006, welke verkort wordt aangehaald als 'CR 2006', is op 1 augustus 2006 gedeponneerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 109/2006.

Stappen

Vorbereiding

Werkzaamheden

- Vervaardigen Programma van Eisen
- Beoordeling budget aan de hand van het PvE
- Raming bouwtijd en procedure
-
-
-

Voorontwerp

- Beoordeling situatie en bestaande toestand
- Vervaardigen situatietekening bestaande toestand
- Vaststellen bouwtechnische en/of gebruikstechnische kwaliteit bestaande bebouwing
- Vaststellen stedenbouwkundige kaders en benodigde vergunningen
- Opname bestaande toestand, vervaardigen tekeningen
- Advies ontwerpkeuzen, integratie ruimteclaims
- Coördinatie adviseurs constructie en W-/E-installaties
- Analyse energieprestatienormering, advies duurzaam bouwen
- Overzicht benodigde vergunningen
- Vervaardigen voorontwerp gebouw
- Opstellen globale bouwkostenraming
- Vervaardigen 3D-visualisaties en/of maquette
-
-
-

Definitief Ontwerp

- Vervaardigen definitief ontwerp
- Advies ontwerpkeuzen, integratie ruimteclaims overige adviseurs
- Coördinatie adviseurs constructie en W-/E-installaties
- Raming bouwkosten
- Analyse haalbaarheid opleveringsdatum
- Analyse Veiligheids- en Gezondheidsplan
- EPC-berekening
- Overleg diverse instanties t.b.v. aanvraag bouwvergunning 1^{ste} fase
- Overleg diverse instanties t.b.v. bestemming, gebruik en subsidiëring
- Inventarisatie potentiële milieumaatregelen en effecten
-
-
-

Technische Specificatie / Bestek

- Vervaardigen voorbereidingstekeningen
- Vervaardigen technische specificatie
- Coördinatie adviseurs constructie en W-/E-installaties
- Begroting bouwkundige werken en calculatie bouwkosten
- Raming van de bouwtijd
- Veiligheids- en Gezondheidsplan
- Voeren van overleg met gemeentelijke instanties t.b.v. de bouwaanvraag 2^{de} fase
- Uit naam van de opdrachtgever aanvragen van de bouwvergunning
- Definitieve financiële uitgangspunten
- Advisering opdrachtgever inzake prijsaanbieding
-
-
-

Stappen

Contractvorming

Werkzaamheden

- Verkrijgbaar stellen technische specificatie of bestek
- Bekendmaking aanbesteding en/of uitnodigen aannemers
- Voorstel uit te nodigen gegadigden, opstellen selectiecriteria
- Uitnodiging tot prijsaanbieding
- Inlichtingen en/of aanwijzingen en opmaak nota's resp. proces-verbaal
-
-
-

Gunning

- Voeren van prijsoverleg met de aannemer
- Opmaak concept gunningsbrief of concept uitvoeringscontract
- Beoordeling producenten of productfaciliteiten van gegadigde leveranciers en rapportage
- Overleg met leveranciers
-
-
-

Uitvoering en oplevering

- Vervaardigen bouwuitvoeringstekeningen
- Vervaardigen tekeningen hoofdvorm, -maat en -plaats van overige, buiten de bouwplaats te vervaardigen componenten
- Coördinatie van de ontwerpen en/of adviezen van de bij de uitvoering van het project betrokkenen
-
-
-

Directievoering

- Rapportage uitvoering naar de eisen van gesloten overeenkomsten
- Geven van orders en aanwijzingen omtrent de uitvoering van het werk
- Bouwvergaderingen houden en verslagen maken
- Controleren hoofdvorm, -maat en -plaats van door de aannemer of andere derden vervaardigde productietekeningen
- Vervaardigen revisietekeningen en ruimteboek
- Administreren van bouwkundige kosten door het opstellen van overzichten van de financiële stand van het werk en van bestekswijzigingen, meer en minder werk, verwerking verrekenbare hoeveelheden, besteding ten laste van stelposten
- Controleren termijnrekeningen van de aannemer en betalingsmandaten opmaken
- Rapportage tijdsplanning uitvoering a.d.h.v. door de aannemer op te stellen en door de architect te controleren werkplannen
- Bijstellen en toezien op naleving van de tijdschema's
- Voeren en controleren correspondentie m.b.t. de uitvoering en voortgang van het werk
- Leiding geven aan toezichhoudend personeel
- Beoordeling van tijdens de uitvoering ingediende alternatieve aanbiedingen
- Controle van de eindafrekening en het adviseren van de opdrachtgever terzake
- Bewaking van de totale kosten en controle eindafrekeningen
- Opname van het gerealiseerde bouwwerk en proces-verbaal van oplevering
- Het verrichten van werkzaamheden in verband met het onderhoud van het werk gedurende de onderhoudsperiode
-
-
-

