

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

OVERDRACHTSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

modelovereenkomst overdracht openbaar domein AG
Stadsplanning Antwerpen

Project

Antwerpen Militair Hospitaal

Overeenkomst voor het uitvoeren van infrastructuurwerken in

Tussen

de stad Antwerpen, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, waarvoor optreedt _____, burgemeester bijgestaan door _____, stadssecretaris, verder genoemd "de stad", enerzijds,

en

_____, verder genoemd "de verkavelaar", anderzijds,

wordt overeengekomen wat volgt.

Artikel 1

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op de verkaveling betreffende de percelen, gelegen te Antwerpen, district _____, ter streke " _____", op het kadaster bekend onder Antwerpen, _____ afdeling, sectie _____, perceelnummers _____; voor deze verkaveling.

Hiervoor werd door de verkavelaar vergunning aangevraagd bij het stadsbestuur van Antwerpen op _____, waar het dossier bekend is onder aanvraagnummer _____; deze verkaveling wordt verder genoemd "verkaveling".

Onderhavige overeenkomst wordt tussen partijen afgesloten onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van aflevering aan de verkavelaar van de bestuurlijke verkavelingsvergunning betreffende de in de eerste alinea van onderhavig artikel 1 vermelde percelen waarbij de uitvoering van de in artikel 2 vermelde infrastructuur- en wegeaanlegwerken wordt toegestaan.

Artikel 2

De verkavelaar verbindt zich ertoe in de verkaveling op eigen kosten, risico en gevaar volgende infrastructuur- en wegeaanlegwerken uit te voeren :

- a. de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen inzake gasleiding, waterleiding, elektriciteitsleiding, kabeltelevisieleiding, fm-distributieleiding, telefoonleiding, alsmede van de volledige gebruiksklare openbare verlichting, dit alles volgens de normen en verordeningen geldend bij de onderscheiden maatschappijen uitbaters van deze nutsvoorzieningen, en volgens de afspraken van de stad met deze maatschappijen, hierna genoemd "de nutsmaatschappijen".
- b. de uitvoering van de werken, vermeld in de bundel waarvan een exemplaar aan onderhavige overeenkomst zal gehecht blijven, genaamd _____, opgesteld op _____ door _____, hierna genoemd "de ontwerper", omvattende : _____.

Alle toelatingen en vergunningen die voor voormelde werken mochten nodig zijn, zullen door de verkavelaar dienen verworven te worden zonder tussenkomst van de stad-medecontractant in deze.

Artikel 3

Vallen ten laste van de verkavelaar: alle kosten, van welke aard ook, van of in verband met de werken, vermeld in artikel 2, en van de daarvoor te verwerven vergunningen en toelatingen, met inbegrip van onder meer alle kosten in verband met voorbereiding, studies, ontwerpen en plannen, en door de stad opgelegde laboratoriumproeven of andere door derden uit te voeren controles op de te gebruiken of te verwerken materialen.

Artikel 4

Tot zekerheid voor het nakomen door de verkavelaar van de hem onder artikel 3 opgelegde financiële verplichtingen, zal hij, alvorens het bevel tot aanvang van de werken mag gegeven worden, een bankwaarborg ten voordele van de stad bezorgen, af te leveren door een Belgische erkende bankinstelling.

Het bedrag van deze bankwaarborg wordt vastgesteld door het biedingsbedrag voor de in artikel 2 vermelde werken, te verhogen met twintig ten honderd (20%) ter dekking van eventuele prijsherzieningen of meerwerken, en van de bijkomende kosten zoals voorzien in artikelen 3 en 8.

Indien de betalingen voor de openbare nutsvoorzieningen, vermeld onder artikel 2.a., reeds rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen werden gedaan door de verkavelaar, zullen de bedragen daarvan, op voorlegging aan de stad van de desbetreffende betalingsbewijzen, afgeleverd door de betrokken nutsmaatschappijen, niet in het bedrag van de bankwaarborg opgenomen worden.

In de verkaveling mag niet tot enige verkoop van kavels worden overgegaan dan nadat de stad daartoe bij aangetekend schrijven toelating heeft verleend; zij zal deze toelating slechts verlenen nadat haar de bankwaarborg is bezorgd overeenkomstig wat in de voorgaande alinea's van onderhavig artikel 4 is bepaald.

De verkavelaar verbindt er zich toe in de onderhandse en authentieke akten betreffende de verkoop van percelen in de melding te maken of te laten maken van de aflevering van deze toelating evenals van het feit dat geen bouwvergunningen zullen verleend worden dan nadat de voorlopige aanvaarding door de stad van de uitgevoerde werken, bedoeld door onderhavige overeenkomst, heeft plaatsgehad.

De bankgarantie, die voor onbepaalde duur dient verleend te zijn, mag niet verminderd of beëindigd worden dan mits schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen van de stad.

Artikel 5

De verkavelaar verbindt er zich toe de onder artikel 2.b. vermelde werken aan te vatten binnen de drie maand na de postdatum van het aangetekend schrijven, uitgaande van de stad, waarvan sprake in het vierde lid van artikel 4, en ze te beëindigen binnen de termijn, aangegeven in de bundel waarvan sprake in artikel 2.b.

De lastenboeken, die worden uitgeschreven door de verkavelaar/projectontwikkelaar, zullen, alvorens tot aanbesteding te kunnen overgaan, moeten goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen van de stad.

De verkavelaar zal voor de uitvoering van de onder artikel 2.b. vermelde werken een aannemer aanstellen, die geregistreerd en erkend dient te zijn, en door de stad aanvaard. De stad wordt via de verkavelaar en de ontwerper op de hoogte gehouden van de technische en financiële vorderingen van de werken.

Aan de stad zal een kopie van de vorderingsstaten overgemaakt worden zodra de verkavelaar deze van de uitvoerder van de werken ontvangen heeft. De stad is gerechtigd op de werken te allen tijde controle te laten uitvoeren door een door haar aangestelde persoon. Deze persoon zal echter geen rechtstreeks instructies geven aan de uitvoerder.

De verkavelaar zal zijn betalingsbewijzen betreffende vorderingsstaten vanwege de uitvoerder van de werken e.d. ter kennisgeving overmaken aan de stad. De stad zal de bankinstelling die de onder artikel 4 vermelde bankwaarborg leverde, met inachtneming van wat in het laatste lid van artikel 4 is bepaald, toelaten het bedrag van de bankwaarborg te verminderen naar rata van de bedragen van de aan de stad voorgelegde betalingsbewijzen, met een maximale vermindering van 97,5 %.

Voor de voorlopige aanvaarding dient de verkavelaar aan de stad volgende zaken te overhandigen:

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

De waarborgtermijn alvorens tot definitieve aanvaarding te kunnen overgaan, volgt de bepalingen en termijnen betreffende voorlopige oplevering, zoals bepaald in het standaardbestek 250 (voor zone monumenten, groenaanleg: drie jaar). De verkavelaar staat gedurende de waarborgtermijn in voor alle onderhoud.

Na de definitieve aanvaarding zal de verkavelaar blijven instaan voor het onderhoud tot de eigendomsoverdracht, conform artikel 8, is gerealiseerd.

In afwijking van bovenstaande zal de stad vanaf de voorlopige oplevering het politieel beheer en klein onderhoud van het openbaar domein echter voor haar rekening nemen. Het onderhoud, dat ten laste is van de stad vanaf de voorlopige oplevering is beperkt tot:

- het reinigingsonderhoud van de wegenis en het openbaar domein, zoals gebruikelijk (inclusief het wegnemen van sneeuw en het strooien van zout, in het bijzonder bij ijzelvorming);
- het ledigen van afvalcontainers op het openbaar domein;
- het verzekeren van de afloop van het water;
- het reinigen en in standhouden van straatkolken, zinkputten, rioleringen, enzovoort;
- het verwijderen van graffiti op de wegenis en het openbaar domein;
- onderhoud van verlichtingsinstallaties en verkeersinstallaties (inclusief vervangen van lampen).

Al het overige onderhoud, inclusief de herstellingen, aan het openbaar domein blijven ten laste van de verkavelaar.

Na de voorlopige aanvaarding van alle uit te voeren werken en de voorlegging van een voorlopige eindafrekening met de overeenkomstige betalingsbewijzen zal de bankwaarborg opgeheven worden ten belope van 97,5% van zijn oorspronkelijk bedrag. Voor de resterende 2,5% zal hij opgeheven worden na de aflevering van de ten hypotheekantore overgeschreven authentieke akte betreffende de eigendomsoverdracht waarvan sprake in artikel 8, op voorlegging aan de stad van de eindafrekening van de kosten waarvan sprake in artikelen 3 en 8 met de overeenkomstige betalingsbewijzen; dit alles met inachtneming van wat bepaald is in het laatste lid van artikel 4.

De overname door de stad van de gronden, die moeten worden gevoegd bij het openbaar domein, gebeurt op basis van een 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 aan de bevoegde stadsdiensten overgemaakt.

De kosten van opmeting en plan zijn volledig ten laste van de verkavelaar, evenals de eventueel op verzoek van de stad uit te voeren bijkomende metingen en aanpassingen aan het plan.

De verkavelaar bezorgt een recent bodemattest indien noodzakelijk om de overdracht te verwezenlijken en draagt hiertoe alle kosten.

Artikel 6

Bij eventuele geschillen tussen de verkavelaar 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 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 de werken buiten elk geschil tussen verkavelaar en aannemer om, niet worden aangevat binnen de in artikel 5, 1^e lid vermelde termijn, of zo ze worden stilgelegd om een ongewettigde reden, kan de stad de verkavelaar bij ter post aangetekend schrijven in gebreke stellen, met verzoek de uitvoering van de werken aan te vatten of te hervatten binnen de tien dagen.

Indien de werken dan niet worden aangevat of hervat binnen deze termijn van tien dagen, ingaande op de postdatum van laatstgenoemd aangetekend schrijven, is de stad gemachtigd zich in de plaats te stellen van de verkavelaar en de werken op zijn kosten en risico te laten uitvoeren onder leiding van de stad; bij onwil van de verkavelaar 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 te verrichten met gebruikmaking van de bankwaarborg waarvan sprake in artikel 5.

Artikel 7

Na de definitieve aanvaarding vallen de kosten voor een eventuele verplaatsing van beplantingen of lichtpunten van de openbare verlichting ter vrijmaking van inritten en dergelijke ten laste van de koper-eigenaar van de betrokken kavel in de verkavelaar.

De verkavelaar zal de nodige clausules daartoe in de verkoopakten betreffende de kavels opnemen.

Artikel 8

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

Alle kosten, verbonden aan het authentiseren van deze eigendomsoverdracht, vallen ten laste van de verkavelaar.

Hierin zijn, niet-limitatief, inbegrepen de notariskosten voor het verlijden van de authentieke akte.

Binnen één maand na de definitieve aanvaarding zal de verkavelaar een schriftelijk verzoek richten aan de stad met de vraag de procedure tot eigendomsoverdracht aan te vatten. Bijgevoegd bij voormeld schriftelijk verzoek zal de verkavelaar alle nodige en nuttige documenten en inlichtingen om tot eigendomsoverdracht te kunnen overgaan kosteloos bezorgen aan de stad. De partijen streven ernaar om binnen zes maanden na definitieve aanvaarding de eigendomsoverdracht te hebben gerealiseerd.

Artikel 9

De stad zal in volle eigendom over de in artikel 8 bedoelde goederen beschikken en alle aan de eigendom verbonden lasten dragen vanaf de in artikel 8 vermelde eigendomsoverdracht.

Hierbij wordt geen afbreuk gedaan aan de aansprakelijkheid van de aannemer en de architect zoals die bepaald is in artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek; op dezelfde wijze zal tien jaar lang de verkavelaar voor de uitrusting van de verkavelaar hoofdelijk aansprakelijk zijn tegenover de stad en de kopers van percelen in de verkaveling en de stad vrijwaren tegen alle aanspraken van derden die daarmee verband houden.

Artikel 10

Als de bestuurlijke verkavelingsvergunning, waarvan sprake in artikel 1, laatste lid, de uitvoering van de verkaveling in fasen toestaat, kan, wat onderhavig contract betreft, met schriftelijke instemming vanwege het college van burgemeester en schepenen van de stad voor elke fase afzonderlijk gehandeld worden wat betreft de uitvoering van de bepalingen in artikel 4 en artikel 5, laatste lid, aangaande de bankwaarborg, en van de bepalingen in artikelen 8 en 9 aangaande de eigendomsoverdracht.

Artikel 11

Bijzondere voorwaarden, afwijkend van voorgaande artikelen.

Het lopen van de termijn van drie maanden, bepaald in artikel 5, 1° lid van onderhavige overeenkomst kan slechts door het college van burgemeester en schepenen bij aangetekend schrijven aan de verkavelaar opgeschort worden voor een, door dit college, in het schrijven bepaalde termijn.

De verkavelaar kan dit enkel schriftelijk en gemotiveerd aan het college vragen indien aan volgende cumulatieve voorwaarden voldaan is:

- de economische toestand is, sinds de ondertekening van onderhavige overeenkomst dermate gewijzigd dat het voor een goed huisvader onverantwoord zou zijn de uitvoering van de werken aan te vatten wegens klaarblijkelijk gebrek aan interesse voor bouwrijpe percelen op de onroerende markt;
- de werken werden nog niet op zichtbare wijze aangevat;
- geen enkel eigendom in de bouwrijp te maken zone werd reeds verkocht.

Zolang de genoemde termijnopschorting duurt mag geen eigendom in de bouwrijp te maken zone verkocht worden.

Artikel 12

Bij geschillen zijn uitsluitend de rechtbanken van Antwerpen bevoegd

Artikel 13

Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst :

- de stad : ten Stadhuize, 2000 Antwerpen;
- de verkavelaar :

Opgemaakt te Antwerpen, op

in originelen, waarvan de stad en de verkavelaar verklaren elk een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de stad

Namens het college van burgemeester en schepenen

De stadssecretaris

de burgemeester

Voor de verkavelaar

Bijlage: formulier voor de bankwaarborg

BANKWAARBORG

voor het uitvoeren van infrastructuurwerken in

....., met
zetel te, hier
vertegenwoordigd door

hiernagenoemd “de ondergetekende”

verklaart zich bij deze hoofdelijk en solidair borg te stellen voor

hiernagenoemd “de eigenaar van de gronden”,

jegens de stad Antwerpen, ten stadhuize, 2000 Antwerpen,

hiernagenoemd “de stad”,

tot een bedrag van		EUR
zijnde:		
- wegen- en rioleringswerken	:	EUR
- ereloon ontwerper	:	EUR
- laboratoriumproeven en/of controles	:	EUR
- gasleiding	:	EUR
- waterleiding	:	EUR
- elektriciteitsleiding	:	EUR
- kabeltelevisieleiding	:	EUR
- fm-distributieleiding	:	EUR
- telefoonleiding	:	EUR
- volledige gebruiksklare openbare verlichting	:	EUR
- veiligheidscoördinatie – ontwerp en verwezenlijking	:	EUR
- milieuhygiënisch onderzoek	:	EUR
Totaal	:	EUR
20%	:	EUR
Algemeen totaal	:	EUR

voor het nakomen, door de eigenaar van de gronden, van de hem opgelegde verplichtingen betreffende het uitvoeren en betalen van de werken, zoals omschreven in de overeenkomst van, afgesloten tussen de eigenaar van de gronden en de stad aangaande het bouwrijp maken van de gronden waarvan de ondergetekende verklaart een kopie te hebben ontvangen. De opschorting van deze overeenkomst, waarvan sprake in haar artikel 1, is vervallen doordat aan de eigenaar van de gronden de vereiste bestuurlijke verkavelingsvergunning/stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op

Wanneer de eigenaar van de gronden in gebreke blijft zijn verplichtingen, waarvan sprake in voorgaande alinea, na te komen, kan de stad aanspraak maken op onderhavige bankwaarborg door een ter post aangetekend schrijven te richten aan ondergetekende, per adres
.

De ondergetekende verbindt zich ertoe de door de eigenaar van de gronden verschuldigde bedragen in kwestie te betalen aan de respectieve schuldeisers binnen een termijn van veertien dagen, ingaande op de postdatum van voormeld aangetekend schrijven van de stad.

Na elke aldus, op verzoek van de stad, door de ondergetekende gedane betaling zal onderhavige bankwaarborg voor het bedrag van die betaling van rechtswege mogen verminderd worden.

Andere verminderingen van deze bankwaarborg of de beëindiging van deze bankwaarborg zullen door ondergetekende slechts kunnen doorgevoerd worden, mits uitdrukkelijke schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen van de stad.

De stad wordt verzocht na beëindiging van de bankwaarborg onderhavig geschrift aan de ondergetekende terug te bezorgen.

Opgemaakt te op

(handtekening)