

INFORMATIEGIDS OVER CONTRACTUELE BEGINSELEN

-

**CONTRACTUELE STANDAARDBEPALINGEN
VAN DE EUROPESE COMMISSIE IN BELGIË**

**VERWERVING VAN DE VOLLE EIGENDOM VAN
EEN GEBOUW**

Maart 2017

**INFORMATIEGIDS OVER CONTRACTUELE BEGINSELEN -
CONTRACTUELE STANDAARDBEPALINGEN
VAN DE EUROPESE COMMISSIE IN BRUSSEL**

<i>Inleiding</i>	4
1. Algemeen kader.....	5
1.1. Situatie van de gegadigde – garantie- en borgstelling	5
1.2. Voorwerp van de verkoop.....	6
1.3. Ontbreken van geschillen.....	6
1.4. Vrij en onbelast	6
1.5. Erfdienstbaarheden.....	6
1.6. Gedwongen mede-eigendom.....	6
1.7. Gebruik.....	6
1.8. Auteursrechten	6
2. Financiële voorwaarden, heffingen en verzekeringen.....	7
2.1. Overdracht van eigendom en van risico's	7
2.2. Prijs en betaling van de prijs	7
2.3. Overdracht van vorderingen.....	7
2.4. Regeling van voorlopige twaalfden	8
2.5. Belastingen en heffingen.....	8
2.6. Btw en registratie – Protocol betreffende de voorrechten en immuniteiten.....	9
3. Technische voorschriften voor het gebouw	9
3.1. Overeenstemming met interne en externe normen.....	9
3.1.1. Overeenstemming met het handboek inzake normen voor het modelgebouw ("MIT")	9
3.1.2. Wetgeving betreffende de toegang van personen met beperkte mobiliteit.....	9
3.2. Stedenbouw	10
3.3. Milieu	10
3.3.1. Milieuvergunningen.....	10
3.3.2. Bodemvervuiling.....	10
3.3.3. Energieprestaties	11
3.3.4. Asbest.....	11
4. Inrichting van het gebouw	11
4.1. Omschrijving van de werkzaamheden	11

4.2.	Algemene regels betreffende de uitvoering van de werkzaamheden.....	11
4.3.	Vergunningen.....	12
4.4.	Aanpassingswerkzaamheden: indirecte kosten.....	12
4.5.	Uitvoeringsgarantie.....	12
4.6.	Vergoeding wegens vertraging bij de beschikbaarstelling.....	12
4.7.	Voorlopige aanvaarding.....	12
4.8.	Definitieve aanvaarding.....	13
4.9.	Totale garantie op het gebouw.....	13
4.10.	Tienjarige aansprakelijkheid.....	13
4.11.	Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken.....	13
5.	Algemene juridische voorwaarden.....	14
5.1.	Controlemaatregelen en bescherming van de belangen van de Commissie.....	14
5.2.	Belangenconflicten en beroepsmatige belangenconflicten.....	14
5.3.	Vertrouwelijkheid.....	15
5.4.	Overmacht.....	15
5.5.	Technische geschillen.....	15
5.6.	Toepasselijk recht - bevoegde rechterlijke instantie.....	15

Inleiding

Deze informatiegids heeft tot doel de transparantie te verhogen en de marktdeelnemers duidelijkere en preciezere informatie te verstrekken over de basisbeginselen en de contractuele voorwaarden die de Commissie wil laten naleven wanneer zij ten behoeve van zichzelf een vruchtgebruik vestigt op een gebouw. Dit document is een informatiegids die moet worden gelezen in samenhang met het handboek inzake normen voor het modelgebouw (hierna "MIT" genoemd).

Wanneer de gegadigde om naar behoren gemotiveerde redenen niet in staat is de contractuele beginselen van de Commissie in acht te nemen, moet hij in zijn voorstel een alternatief aanbieden.

Het geselecteerde vastgoedproject en de juridische en financiële voorwaarden ervan, waaronder het ontwerpcontract, zijn onderworpen aan de interne procedures inzake goedkeuring door de bevoegde autoriteiten; het doorlopen van deze procedures is een voorwaarde voor de uitvoering van het project.

Alleen na de voltooiing van deze procedures, kan de onderhandse akte worden ondertekend door de gedelegeerde ordonnateur (directeur van het Bureau voor infrastructuur en logistiek te Brussel - OIB). Deze ondertekening is het enige formele element dat de Commissie kan binden.

Conform artikel 114 van het Financieel Reglement¹ kan de Commissie tot op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte afzien van het project, zonder dat de gegadigden aanspraak kunnen maken op enige schadeloosstelling. Dit besluit wordt gemotiveerd en zo snel mogelijk ter kennis gebracht van de gegadigden.

De onderhandelingen en de ondertekening van de onderhandse akte en vervolgens van de authentieke akte vinden plaats in de kantoren van de Commissie, met uitzondering van de technische bezoeken en de werfvergaderingen, die ter plaatse worden gehouden.

Bij het begin van de onderhandelingen moeten de gegadigden het document "kennisgeving aan de actoren op de vastgoedmarkt" ondertekenen. Dit document bevat de volgende bepalingen:

"Als orgaan van de Europese Commissie dat is belast met de verwerving, de huur en het onderhoud van gebouwen, staat het Bureau voor infrastructuur en logistiek te Brussel (OIB) in het kader van zijn taken in voortdurend contact met de verschillende actoren op de Brusselse vastgoedmarkt.

Daartoe onderhandelt OIB gelijktijdig met meerdere actoren op de vastgoedmarkt om op min of meer lange termijn de behoefte aan kantoorruimte van de Europese Commissie en haar uitvoerende agentschappen te dekken.

Op elk vastgoedproject zijn de interne goedkeuringsprocedures van de Commissie van toepassing, die tot doel hebben de instemming van de bevoegde controleautoriteiten te verkrijgen.

Zolang OIB de projectontwikkelaar of de eigenaar niet in kennis heeft gesteld van deze formele instemming, blijft het vastgoedproject in de onderhandelingsfase en is de Europese Commissie op geen enkele wijze gebonden.

¹ Verordening (EU, Euratom) nr. 966/2012 van het Europees Parlement en de Raad tot vaststelling van de financiële regels van toepassing op de algemene begroting van de Unie, en latere wijzigingen daarvan.

Elk initiatief dat de projectontwikkelaar of de eigenaar van het gebouw in het algemeen neemt of elke bestelling van werkzaamheden/materialen die hij plaatst vóór de beëindiging van de interne procedure ter goedkeuring van het project en de formele ondertekening van het contract, geschiedt bijgevolg in eigen naam, voor eigen rekening en onder eigen verantwoordelijkheid en kan in geen geval worden ingeroepen tegen de Europese Commissie.

De Europese Commissie wijst derhalve elke aansprakelijkheid af voor de schade die de projectontwikkelaar of de eigenaar eventueel uit dien hoofde heeft geleden en is van mening dat deze schade een normaal risico van de vastgoedmarkt is.

Voor elke contractuele verplichting is bijgevolg de voorafgaande kennisgeving van de formele instemming van de bevoegde controleautoriteiten vereist, gevolgd door de formele ondertekening van het contract door de directeur van OIB, die als enige bevoegd is om de Europese Commissie rechtsgeldig te binden.

Gelezen en goedgekeurd

Handtekening van de projectontwikkelaar/eigenaar + datum"

Bij de evaluatie van de financiële voorwaarden van het project, is de Commissie voornemens rekening te houden met de volgende elementen:

- de fiscale aspecten, met name de belastingen en heffingen die door de Commissie verschuldigd zouden zijn en die door de eigenaar/verkoper niet mogen worden doorberekend in de prijs;
- de eventuele terugvordering van btw die wordt gedragen door de eigenaar/verkoper in het geval van de oprichting van een nieuw gebouw of een grondige renovatie;
- de omvang van de opdracht;
- de solvabiliteit van de Commissie;
- de aan de Commissie geboden mogelijkheid om te kunnen kiezen of zij het bedrag betaalt op de datum van de akte dan wel in meerdere jaartranches.

1. Algemeen kader

1.1. Situatie van de gegadigde – garantie- en borgstelling

De Commissie behoudt zich tot het einde van de procedure het recht voor de garanties te vragen die zij nodig acht als waarborg voor de technische capaciteit en de financiële solvabiliteit van de gegadigde.

Meer bepaald behoudt de Commissie zich het recht voor een hoofdelijke borgstelling te vragen van de moedermaatschappij wanneer het gebouw het belangrijkste activum is van een onderneming van de groep van de gegadigde (type SPV/SPC - Special Purpose Vehicle/Company). Deze garantie staat los van de bankgarantie betreffende de goede uitvoering van de werkzaamheden (zie punt 3.3.5).

Indien de Commissie dit nodig acht, worden de rechtstoestand van het gebouw, de oorsprong van de regelmatige en ononderbroken eigendom over een periode van dertig jaar en de solvabiliteit van de gegadigde aan een due diligence onderzoek onderworpen. In dit verband verbindt de gegadigde zich ertoe de Commissie alle desbetreffende documenten te verstrekken.

1.2. Voorwerp van de verkoop

In de beschrijving van het gebouw dat wordt verkocht, moeten de precieze kadastrale gegevens zijn opgenomen, die moeten blijken uit een recent uittreksel uit de kadastrale legger, alsook een opmeting van het gebouw door een door de Commissie aanvaarde landmeter-expert en zulks conform de meetvoorschriften (Code de mesurage) van de Commissie, die kunnen worden geraadpleegd via de volgende link: http://ec.europa.eu/oib/pdf/mesuring-code_fr.pdf.

1.3. Ontbreken van geschillen

De gegadigde waarborgt dat er geen geschillen zijn met betrekking tot het gebouw.

1.4. Vrij en onbelast

De verkoop impliceert dat de gegadigde het gebouw moet verstrekken vrij en onbelast van alle bevoorrechte en hypothecaire lasten en schulden die daarop zouden kunnen rusten, onder meer fiscale schulden.

1.5. Erfdienstbaarheden

De gegadigde verstrekt een opgave van de wettelijke en contractuele erfdienstbaarheden die is opgesteld door een door de Commissie aanvaarde landmeter-expert op basis van eigendomstitels en een fysieke controle van het gebouw. Deze opgave wordt aan het contract gehecht.

1.6. Gedwongen mede-eigendom

In het geval van een gebouw met meerdere gebruikers, geeft de Commissie er de voorkeur aan dat de door haar gebruikte ruimten onafhankelijk blijven van de andere ruimten van het gebouw teneinde niet in het systeem van gedwongen mede-eigendom te moeten treden.

Indien dat, gelet op de structuur van het gebouw, niet mogelijk is (onmogelijkheid aan te tonen door de gegadigde), moet de basisakte vooraf door de Commissie worden goedgekeurd. In voorkomend geval moet de basisakte worden gewijzigd vóór het verlijden van de notariële akte om daarin de opmerkingen van de Commissie op te nemen.

1.7. Gebruik

De door de Commissie te gebruiken ruimten zijn vrij van elk gebruiksrecht.

In het geval van een gebouw met meerdere gebruikers, brengt de gegadigde de Commissie op de hoogte van alle lopende huurcontracten.

De gegadigde verbindt zich ertoe de voorafgaande goedkeuring van de Commissie te verkrijgen voor elke nieuwe gebruiker van het gebouw.

1.8. Auteursrechten

De verkoop ten behoeve van de Commissie moet inhouden dat de auteursrechten op het architectonische werk (d.w.z. het gebouw), met uitzondering van het auteurschap van het werk, worden overgedragen en zulks zonder extra kosten voor de Commissie.

2. Financiële voorwaarden, heffingen en verzekeringen

2.1. Overdracht van eigendom en van risico's

De eigendom van het gebouw wordt overgedragen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte.

De risico's en het genot van het gebouw worden overgedragen op het ogenblik van de voorlopige aanvaarding van het gebouw door de Commissie. Tussen de datum van de voorlopige aanvaarding van het gebouw en de datum van het verlijden van de notariële akte wordt het gebouw gratis gebruikt door de Commissie, zij het onder haar eigen verantwoordelijkheid.

2.2. Prijs en betaling van de prijs

De prijs wordt, naar keuze van de Commissie, ofwel volledig betaald bij de ondertekening van de notariële akte ofwel betaald in meerdere jaartranches.

De Commissie kan conform artikel 203, lid 8, van het Financieel Reglement een lening aangaan. De financiering wordt afgesloten aan het einde van een aanbestedingsprocedure (opdrachten voor diensten) uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Financieel Reglement, met de voorafgaande goedkeuring van de bevoegde autoriteiten.

2.3. Overdracht van vorderingen

Ingeval de Commissie ervoor kiest de prijs in meerdere jaartranches te betalen, moet in de akte de volgende specifieke bepaling worden opgenomen voor de gevallen van eventuele overdrachten van vorderingen:

"Een overdracht van vorderingen met betrekking tot de gehele prijs of een deel daarvan vindt plaats volgens de vormvoorschriften van de artikelen 1689 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, aangevuld met de bepalingen van deze paragraaf, die door de verkoper in acht zullen worden genomen. Bovendien staat de verkoper er jegens de Commissie voor in dat ook de eventuele toekomstige overnemers van vorderingen deze vormvoorschriften zullen naleven en verbindt hij zich ertoe deze aan die overnemers te zullen opleggen.

Om tegen de Commissie te kunnen worden ingeroepen, moet elke eventuele overdracht van vorderingen per aangetekende brief ter kennis worden gebracht via het in de bijlage bij de overeenkomst opgenomen formulier, dat naar behoren is ingevuld en ondertekend door de overdrager en de overnemer en vergezeld gaat van de in de bijlage opgenomen verklaring op erewoord, die naar behoren is ingevuld en ondertekend door de overnemer, alsook van een kopie van een officieel document (bv. Belgisch Staatsblad, afschrift uit het handelsregister enz.) waaruit de naam van de overnemer, het adres van zijn hoofdkantoor en zijn registratienummer bij de nationale autoriteiten blijkt en dat bij de Commissie wordt ingediend overeenkomstig het artikel 'Kennisgevingen' van de overeenkomst.

Wanneer de vorderingen op jaartranches worden overgedragen aan meerdere derden, moeten deze derden bovendien worden vertegenwoordigd door een enkele gemachtigde en moet de betaling worden verricht op een enkele rekening, waarbij de depositaris het betaalde bedrag moet verdelen onder de betrokken derden.

De overdrager verbindt zich er ook toe om aan de nieuwe eigenaar(s) van de vordering onverwijld alle bedragen over te maken die na de inwerkingtreding van de overdracht ten onrechte worden ontvangen, zodat de Commissie zich daarover geen zorgen hoeft te maken.

In het algemeen mag de overdacht van vorderingen niet leiden tot extra kosten voor de Commissie. Deze bepaling wordt opgelegd aan nieuwe overnemers."

2.4. Regeling van voorlopige twaalfden

Ingeval de Commissie ervoor kiest de prijs in meerdere jaartranches te betalen, is er een specifieke bepaling van toepassing.

De werking van de Commissie is gebaseerd op een jaarbegroting. Indien de begroting in december niet is aangenomen, wordt de begroting van het voorgaande jaar automatisch verlengd totdat de nieuwe begroting is goedgekeurd. Overeenkomstig artikel 16 van het Financieel Reglement wordt deze verlenging niet toegepast op de totale begroting van het voorgaande jaar maar wel op een twaalfde van deze begroting, het zogeheten "voorlopige twaalfde". In dat geval beschikt de Commissie maandelijks over een twaalfde van haar begroting van het voorgaande jaar; bij wijze van uitzondering kan de Commissie elk kwartaal beschikken over vier twaalfden van de begroting van het voorgaande jaar. De volgende bepaling is van toepassing op alle contracten van de Commissie:

"Wanneer de begroting van de Europese Unie op 1 januari van een jaar niet is goedgekeurd en de Commissie bijgevolg slechts over maankredieten beschikt die zijn beperkt tot een twaalfde van de in de begroting van het voorgaande begrotingsjaar opgenomen kredieten, kan de jaartranche tijdens de betrokken periode maandelijks of driemaandelijks worden betaald op basis van de in het voorgaande jaar betaalde jaartranche. Deze betalingen worden dan verricht op de eerste dag van elke maand of elk kwartaal totdat de begroting definitief is goedgekeurd. Er is van rechtswege moratoire rente verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet en over het verschil tussen de verschuldigde jaartranche en de daadwerkelijk betaalde bedragen, en afhankelijk van de datum van deze betalingen. Alle achterstallen worden betaald zodra de begroting definitief is goedgekeurd, met inachtneming van de termijnen die de Commissie nodig heeft voor de uitvoering van deze betalingen."

2.5. Belastingen en heffingen

Overeenkomstig de artikelen 3 en 4 van Protocol nr. 7 betreffende de voorrechten en immuniteiten van de Europese Unie, dat is gehecht aan het Verdrag betreffende de Europese Unie, het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap voor Atoomenergie, is de Commissie vrijgesteld van alle belastingen, heffingen en rechten.

Standaardbepaling:

"Elke partij draagt alle gewone of buitengewone, bestaande of toekomstige, permanente of tijdelijke belastingen en heffingen van welke aard ook, die met betrekking tot het aan haar overgedragen goed of het gebruik ervan worden opgelegd door de staat, het gewest, de provincie, de gemeente of enige andere overheidsinstantie, en dit vanaf de op haar naam gedane inkohiering ervan."

Overeenkomstig de artikelen 3 en 4 van Protocol nr. 7 betreffende de voorrechten en immuniteiten van de Europese Unie, dat is gehecht aan het Verdrag betreffende de Europese Unie, het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap voor Atoomenergie, is de Commissie vrijgesteld van alle belastingen, heffingen en rechten."

De Commissie is niet verplicht om aan de belastingautoriteiten de belastingen of heffingen te betalen waarvan zij is vrijgesteld overeenkomstig Protocol nr. 7 betreffende de voorrechten en immuniteiten van de Europese Unie, dat is gehecht aan het Verdrag betreffende de Europese Unie, het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie en het Verdrag tot oprichting van de Europese

Gemeenschap voor Atoomenergie."

2.6. Btw en registratie – Protocol betreffende de voorrechten en immunities

De gegadigde verbindt zich ertoe, wanneer het gebouw aan de desbetreffende wettelijke voorwaarden voldoet, de transactie aan btw te onderwerpen.

3. Technische voorschriften voor het gebouw

3.1. Overeenstemming met interne en externe normen

3.1.1. Overeenstemming met het handboek inzake normen voor het modelgebouw ("MIT")

De gegadigde waarborgt dat het voorwerp van het contract een gebouw is dat is ingericht volgens de behoeften van de Commissie en dat voldoet aan de normen van het MIT, dat kan worden geraadpleegd via de volgende link: http://ec.europa.eu/oib/pdf/mit-standard-building-specs_fr.pdf (behoudens uitzonderingen die limitatief zijn opgesomd in een bijlage bij het contract).

De onderstaande bepalingen van het MIT hebben betrekking op de overeenstemming van het gebouw met de regelgeving en normen.

- Het gebouw waarin de diensten van de Commissie moeten worden ondergebracht, is in alle opzichten in overeenstemming met de bestaande wetgeving.

- Vastgoedwetgeving kan worden ingedeeld op basis van de verschillende bouwstadia, van het ontwerp van het gebouw tot het gebruik ervan, namelijk:

- stedenbouwkundige voorschriften (stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen),
- architecturale voorschriften (architecturale vormgeving, structurele berekeningen voor de ruwbouw),
- wetgeving betreffende technische installaties (afmetingen, energieverbruik),
- wetgeving inzake arbeidsveiligheid en –hygiëne,
- milieuwetgeving.

Normen worden ingedeeld op basis van de normgevende instantie en het technische gebied waarop zij betrekking hebben.

Met het oog op de toepassing van de wetgeving inzake veiligheid, wordt het door de diensten van de Commissie gebruikte gebouw beschouwd als een gebouw voor privé-gebruik. Plaatsen die specifiek zijn bestemd voor de ontvangst van publiek, zoals informatiepunten, ontvangstruimten en dergelijke, worden echter beschouwd als openbare ruimten.

Elke werf in een gebouw voldoet aan de regelgeving inzake veiligheid.

De gegadigde moet de Commissie de in het MIT genoemde administratieve en technische documentatie verstrekken.

3.1.2. Wetgeving betreffende de toegang van personen met beperkte mobiliteit

De gegadigde waarborgt dat het gebouw op de datum van de voorlopige aanvaarding voldoet aan de normen inzake de toegang van personen met beperkte mobiliteit.

De gegadigde verstrekt de Commissie een verslag van een erkende instantie waaruit blijkt dat het gebouw op de datum van de voorlopige aanvaarding in overeenstemming is gebracht met de

voorschriften van de bestaande wetgeving en het MIT.

3.2. Stedenbouw

De gegadigde verstrekt de Commissie een kopie van de stedenbouwkundige vergunningen die zijn afgegeven voor de oprichting/renovatie van het gebouw.

De gegadigde waarborgt dat de stedenbouwkundige vergunningen op de datum van de voorlopige aanvaarding van het ingerichte gebouw door de Commissie, definitief zijn en dat daartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.

De gegadigde verstrekt de Commissie een attest van een architect waarin wordt bevestigd dat het opgerichte/gerenoveerde gebouw in overeenstemming is met de plannen die zijn gehecht aan de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning of verbindt zich er in voorkomend geval ten aanzien van de Commissie toe om de door deze architect vastgestelde inbreuken op de stedenbouwkundige vergunningen te regulariseren bij de bevoegde autoriteiten. Indien het om materiële inbreuken gaat, behoudt de Commissie zich het recht voor om te bepalen dat deze regularisatie een opschortende voorwaarde is voor de ondertekening van de onderhandse akte.

3.3. Milieu

3.3.1. Milieuvergunningen

De gegadigde verstrekt de Commissie een kopie van de milieuvergunningen op basis waarvan het ingerichte gebouw wordt geëxploiteerd.

De gegadigde waarborgt dat de milieuvergunningen definitief zijn en dat daartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan.

De gegadigde verstrekt de Commissie een verklaring van een erkende controle-instantie waarin wordt bevestigd dat de ingedeelde inrichtingen in het gebouw de inrichtingen zijn waarvoor de milieuvergunningen zijn afgegeven, of verbindt zich er in voorkomend geval ten aanzien van de Commissie toe om de door deze controle-instantie vastgestelde inbreuken op de milieuvergunningen te regulariseren bij de bevoegde autoriteiten. Indien het om materiële inbreuken gaat, behoudt de Commissie zich het recht voor om te bepalen dat deze regularisatie een opschortende voorwaarde is voor de ondertekening van de onderhandse akte.

De gegadigde vervult de formaliteiten voor de overdracht van de milieuvergunningen aan de Commissie.

3.3.2. Bodemvervuiling

De gegadigde verstrekt de Commissie:

- een attest van de bevoegde milieu- en energie-instantie² waaruit blijkt dat het gebouw niet is opgenomen in de inventaris van sites met verontreinigde bodems. Dit attest moet worden verstrekt vóór de ondertekening van het contract, of
- een verkennend bodemonderzoek, dat wordt erkend door de bevoegde milieu- en energie-instantie en indien nodig aanvullende studies en/of maatregelen. De studie moet worden uitgevoerd vóór de ondertekening van het contract. Wanneer aanvullende maatregelen of studies nodig zijn, moet in het contract een opschortende of ontbindende voorwaarde worden opgenomen (naar keuze van de Commissie).

² In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dat Leefmilieu Brussel.

3.3.3. Energieprestaties

De gegadigde verstrekt de Commissie een door een erkende instantie opgesteld verslag waarin wordt aangetoond dat de energieprestaties van het gebouw voldoen aan de toepasselijke voorschriften.

3.3.4. Asbest

Er moet op kosten en voor rekening van de gegadigde een certificaat "*asbestos free/asbestos safe*" worden afgegeven door een officiële controle-instantie.

4. Inrichting van het gebouw

4.1. Omschrijving van de werkzaamheden

Het begrip werkzaamheden kan het volgende omvatten:

- basiswerkzaamheden die de gegadigde voor eigen rekening en onder eigen verantwoordelijkheid uitvoert tot de voorlopige aanvaarding van het ingerichte gebouw door de Commissie;
- specifieke inrichtingswerkzaamheden die de gegadigde voor eigen rekening en onder eigen verantwoordelijkheid uitvoert tot de voorlopige aanvaarding om aan de behoeften van de Commissie te voldoen en volgens een tussen de gegadigde en de Commissie overeengekomen programma.

4.2. Algemene regels betreffende de uitvoering van de werkzaamheden

De gegadigde voert de werkzaamheden uit of laat ze uitvoeren volgens de strengste regels van het vak. Hij gaat dienaangaande een resultaatsverbintenis aan.

De gegadigde is als enige verantwoordelijk voor de naleving van alle wettelijke verplichtingen die met name krachtens de fiscale, de sociale en de arbeidswetgeving op hem rusten. De gegadigde sluit bovendien een adequate aansprakelijkheidsverzekering af (met name een verzekering "alle werfrisico's").

De gegadigde doet zelf al het nodige om alle vergunningen en machtigingen te verkrijgen die voor de uitvoering van de werkzaamheden vereist zijn krachtens de bestaande wet- en regelgeving.

De gegadigde moet erop toezien dat alle personen die de werkzaamheden uitvoeren over de beroepskwalificaties en -ervaring beschikken die voor de uitvoering van de hem toevertrouwde prestaties vereist zijn.

De gegadigde mag de Commissie niet vertegenwoordigen of zich op zodanige wijze gedragen dat hij die indruk wekt.

De Commissie wordt uitgenodigd deel te nemen aan alle studie- en werfvergaderingen die na de ondertekening van het contract worden georganiseerd. De Commissie kan agendapunten voor deze vergaderingen voorstellen. Zonder dat zij daardoor de hoedanigheid van bouwheer krijgt, kan de Commissie ook het initiatief nemen om vergaderingen betreffende de werkzaamheden te beleggen.

De Commissie is de geadresseerde van alle uitvoeringsstukken (plannen, schetsen, technische fiches enz.) die door de deelnemers aan de werkzaamheden worden opgesteld. Zij beschikt over een termijn van twee weken om eventueel opmerkingen te maken.

De door OIB aangewezen vertegenwoordigers hebben vrije toegang tot de werf, mits zij de voorschriften betreffende de veiligheid op de werf in acht nemen.

4.3. Vergunningen

De gegadigde waarborgt dat alle uitvoerbare vergunningen op de datum van de voorlopige aanvaarding van het ingerichte gebouw door de Commissie, definitief zijn en dat daartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan. De verkrijging door de gegadigde van alle uitvoerbare, definitieve vergunningen waartegen geen rechtsmiddelen meer openstaan, kan, afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden, een opschortende voorwaarde voor de ondertekening van de onderhandse akte zijn.

4.4. Aanpassingswerkzaamheden: indirecte kosten

Wanneer de Commissie om aanpassingswerkzaamheden verzoekt, moet de gegadigde/verkoper de Commissie schriftelijk meedelen wat de eventuele gevolgen zijn voor de prijs en de datum van beschikbaarstelling.

4.5. Uitvoeringsgarantie

Voor de inrichtingswerkzaamheden wordt een bankgarantie van 10 % van het bedrag van de werkzaamheden verstrekt. Deze garantie is op eerste verzoek opvraagbaar en wordt bij de ondertekening van het contract gesteld.

De helft van deze garantie wordt vrijgegeven bij de voorlopige aanvaarding en de andere helft bij de definitieve aanvaarding.

4.6. Vergoeding wegens vertraging bij de beschikbaarstelling

Bij te late beschikbaarstelling van het gebouw bedraagt de vergoeding per dag vertraging $1/365$ e van de prijs. Deze vergoeding is niet bevrijdend en is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd aan de Commissie.

Wanneer de datum van beschikbaarstelling met zes maanden wordt overschreden, kan de Commissie het contract opzeggen, voor zover deze vertraging niet te wijten is aan de Commissie. De vergoeding blijft behouden voor de Commissie.

4.7. Voorlopige aanvaarding

De voorlopige aanvaarding vindt plaats tussen de Commissie en de eigenaar/verkoper, anders dan de voorlopige oplevering, die plaatsvindt tussen de eigenaar/verkoper, de architecten, de studiebureaus en de aannemers.

Er is één enkele voorlopige aanvaarding voor het gebouw en de werkzaamheden. Alleen de Commissie heeft de bevoegdheid om van dit beginsel af te wijken.

De voorlopige aanvaarding is een opschortende voorwaarde voor de ingebruikneming van het gebouw door de Commissie.

Het contract bevat een gedetailleerde procedure voor de organisatie van de voorlopige aanvaarding tussen de gegadigde en de Commissie (bezoeken vóór de aanvaarding, stukken te verstrekken vóór, tijdens en na de aanvaarding, vorm en inhoud van het proces-verbaal van voorlopige aanvaarding enz.).

Tenzij in het contract anders is bepaald, heeft de Commissie vanaf de voorlopige aanvaarding

één maand om melding te doen van zichtbare gebreken die niet aan het licht zijn gekomen bij de voorlopige aanvaarding. Indien de Commissie beslist tot een voorlopige aanvaarding in fasen, begint deze maand te lopen vanaf de voorlopige aanvaarding van de laatste fase en zulks voor het gehele gebouw.

De voorlopige aanvaarding is het beginpunt van de in punt 4.9 bedoelde totale garantie.

4.8. Definitieve aanvaarding

De definitieve aanvaarding vindt plaats tussen de Commissie en de eigenaar/verkoper, anders dan de definitieve oplevering, die plaatsvindt tussen de eigenaar/verkoper, de architecten, de studiebureaus en de aannemers.

De definitieve aanvaarding vindt plaats volgens dezelfde beginselen als de voorlopige aanvaarding.

De gegadigde draagt alle vorderingen en garanties betreffende de werkzaamheden en het gebouw over aan de Commissie vanaf de datum van de definitieve aanvaarding, onverminderd artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek.

4.9. Totale garantie op het gebouw

Voor elk nieuw gebouw of elk gebouw dat wordt gerenoveerd of moet worden ingericht, geldt een zogenaamde "totale" garantie van minimaal twaalf maanden gedurende welke de eigenaar/verkoper op eigen kosten en op eigen risico en met alle mogelijke middelen alle defecte onderdelen of gebrekkige delen moet herstellen of laten herstellen, wijzigen of laten wijzigen, vervangen of laten vervangen, waaronder met name vervoer, montage, demontage, sloop, bouw, herstel in de oorspronkelijke toestand en het opnieuw in gebruik stellen. De eigenaar/verkoper verbindt zich er in dat geval toe de Commissie, onverminderd de garantie voor verborgen gebreken, het voordeel toe te kennen van de garantieregeling voor fabrikanten of installateurs met betrekking tot het herstel, gewijzigde of vervangen onderdeel, met ingang van de datum van herstelling, wijziging of vervanging.

Alleen de volgende gebreken en de gevolgen daarvan die na de datum van voorlopige aanvaarding aan het licht zijn gekomen, komen niet ten laste van de eigenaar/verkoper:

- de gebreken te wijten aan normaal gebruik of normale slijtage;
- de gebreken te wijten aan een abnormale exploitatie of ingebruikneming.

Deze garantie heeft betrekking op het basisgebouw en de inrichtingswerkzaamheden, zelfs wanneer het basisgebouw reeds voorlopig is opgeleverd.

4.10. Tienjarige aansprakelijkheid

Onverminderd de totale garantie ten gunste van de Commissie, moet de gegadigde, conform de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, aan de Commissie garanderen dat de structuren van het gebouw, met inbegrip van het beton, de afdichtingsmaterialen en de gevels, gedurende een periode van tien (10) jaar vanaf de definitieve oplevering in goede staat zullen blijven.

4.11. Aansprakelijkheid voor verborgen gebreken

Onverminderd de totale garantie en de tienjarige aansprakelijkheid ten gunste van de Commissie, is de gegadigde jegens de Commissie aansprakelijk voor verborgen gebreken die eventueel

gevolgen kunnen hebben voor het gebouw en de specifieke inrichtingswerkzaamheden; deze aansprakelijkheid is beperkt tot een periode van tien (10) jaar vanaf de datum van voorlopige aanvaarding.

5. Algemene juridische voorwaarden

5.1. Controlemaatregelen en bescherming van de belangen van de Commissie

De door de Commissie gevraagde standaardbepaling:

"Overeenkomstig artikel 161 van Verordening (EU, Euratom) nr. 966/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 tot vaststelling van de financiële regels van toepassing op de algemene begroting van de Unie en tot intrekking van Verordening (EG, Euratom) nr. 1605/2002 van de Raad, en latere wijzigingen daarvan, is de Europese Rekenkamer bevoegd om documenten die in het bezit zijn van natuurlijke of rechtspersonen die betalingen ontvangen uit de begroting van de Europese Unie te controleren, te rekenen vanaf de ondertekening van het contract tot vijf jaar na de datum van betaling van het saldo.

De Commissie of een externe instantie van haar keuze heeft vanaf de ondertekening van het contract tot vijf jaar na de datum van betaling van het saldo dezelfde rechten als de Europese Rekenkamer voor het verrichten van controles en audits, voor zover die betrekking hebben op de naleving van de contractuele verplichtingen.

Bovendien kan het Europees Bureau voor fraudebestrijding overeenkomstig Verordening (Euratom, EG) nr. 2185/96 van de Raad en Verordening (EU, Euratom) nr. 883/2013 van het Europees Parlement en de Raad vanaf de ondertekening van het contract tot vijf jaar na de datum van betaling van het saldo ter plaatse controles en inspecties uitvoeren."

5.2. Belangenconflicten en beroepsmatige belangenconflicten

De door de Commissie gevraagde standaardbepaling:

"De eigenaar/verkoper moet de nodige maatregelen nemen ter voorkoming van belangenconflicten of beroepsmatige belangenconflicten.

Hij moet de Commissie zo spoedig mogelijk schriftelijk kennisgeven van elke situatie die tijdens de uitvoering van het contract een belangenconflict of een beroepsmatig belangenconflict kan inhouden. Hij moet onmiddellijk de nodige maatregelen nemen om deze situatie te verhelpen.

De Commissie kan:

- a) nagaan of de maatregelen van de eigenaar/verkoper passend zijn;*
- b) eisen dat de eigenaar/verkoper binnen een vastgestelde termijn verdere maatregelen neemt.*

De eigenaar/verkoper moet alle desbetreffende verplichtingen schriftelijk doorgeven aan:

- a) zijn personeel;*
- b) iedere natuurlijke persoon die de bevoegdheid heeft hem te vertegenwoordigen of namens hem beslissingen te nemen;*
- c) derden die deelnemen aan de uitvoering van het contract.*

De eigenaar/verkoper moet er ook voor zorgen dat de hierboven bedoelde personen zich niet in een situatie bevinden die aanleiding kan geven tot belangenconflicten."

5.3. Vertrouwelijkheid

De door de Commissie gevraagde standaardbepaling:

"De eigenaar/verkoper verbindt zich ertoe alle inlichtingen of documenten die verband houden met deze overeenkomst en de uitvoering ervan, strikt vertrouwelijk te behandelen, er geen gebruik van te maken en ze niet aan derden te verstrekken, behalve wanneer hij wettelijk verplicht is bepaalde gegevens bekend te maken. In dat geval beperkt hij deze bekendmaking tot het wettelijk noodzakelijke minimum."

5.4. Overmacht

Onder overmacht wordt verstaan "elke onoverkomelijke en onvoorzienbare gebeurtenis die niet kan worden toegeschreven aan een fout van de schuldenaar, maar die de schuldenaar verhindert zijn verplichtingen na te komen of aan de normen te voldoen, waarbij hij heeft gehandeld binnen de grenzen van zorgvuldigheid die van hem kan worden verwacht. Staking kan alleen worden aangevoerd wanneer zij in België gevolgen heeft voor een ondernemingssector die van wezenlijk belang is voor de uitvoering van specifieke inrichtingswerkzaamheden. Er kan worden verwezen naar de volgende niet-limitatieve lijst van gevallen van overmacht: overheidshandelingen, de volledige afsluiting van de toegangswegen naar de werf, een door een administratieve autoriteit of rechterlijke instantie gelaste onderbreking van de werkzaamheden, behalve wanneer die omstandigheden te wijten zijn aan een fout van de eigenaar/verkoper en/of een entiteit die in het algemeen afhankelijk is van de eigenaar/verkoper."

5.5. Technische geschillen

In het geval van een technisch geschil, leggen de partijen de geschilpunten ter beslissing voor aan een onafhankelijke technische deskundige, die in onderlinge overeenstemming tussen de gegadigde en de Commissie wordt aangewezen bij een aan het contract gehechte brief. De beslissing van de onafhankelijke technische deskundige is definitief en is bindend voor de partijen.

De partijen dragen elk de helft van de honoraria en kosten van de onafhankelijke technische deskundige.

5.6. Toepasselijk recht - bevoegde rechterlijke instantie

Op elk geschil in verband met de uitvoering of de uitlegging van het contract is het Belgische recht van toepassing.

De geschillen over de uitlegging en de toepassing van het contract vallen onder de exclusieve bevoegdheid van de rechterlijke instanties van België.

De proceduretaal is het Frans.