

UITVOERINGSOVEREENKOMST

PROJECT "PAN AMERICAN"

TUSSEN

FONDS WONINGBOUW LAGERE INKOMENSGROEPEN

EN

PAN AMERICAN REAL ESTATE

6 September 2019

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

A small handwritten mark or signature in the bottom left corner of the page.

Paramaribo, 6 september 2019
Kenmerknummer FWLI/Pmb/2019-0055c
Bijlagen - 4
Onderwerp Uitvoeringsovereenkomst Project "Woningbouw Pan American te Paramaribo tussen het Fonds Woningbouw voor Lagere Inkomensgroepen en Pan American Real Estate N.V.

PARTIJEN:

Fonds Woningbouw Lagere Inkomensgroepen (FWLI), vertegenwoordigd door de **Surinaamse Postspaarbank (SPSB)**, gevestigd te Knuffelsgracht # 10-14, Paramaribo, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Directeur, de heer Ginmardo B. Kromosoeto BSc, hierna te noemen de **Opdrachtgever**,

en

Pan American Real Estate N.V., gevestigd te Wanica aan de Commissaris Weythingweg nr. 64, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Directeur, de heer Mohamed I. Sohrabkhan, hierna te noemen de **Verkavelaar**;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Partijen zich bereid hebben getoond in partnerschap samen te werken;
- Een perceelland vermoedelijk groot 28,97 ha, gelegen in het district Paramaribo ten Oosten van de Nieuwe Charlesburgweg bekend als no. 28, zoals aangeduid op de kaart in **annex 1 aangeduid met de letters A B C D**;
- Bereidsverklaring van het ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie voor afgifte van een Verkavelingsvergunning;
- Bedoeld perceelland nog verkaveld moet worden;
- De Verkavelaar bij ondertekening van deze overeenkomst heeft aanvaard en zich bereid heeft verklaard om het perceelland, bouwrijp te maken;
- Het FWLI een samenwerkingsovereenkomst heeft met de Hakrinbank ter financiering van hypotheeklen t.b.v. de zogeheten 7% - cliënten.

1. Algemene bepalingen

- 1.1. De Verkavelaar verplicht zich tot het uitvoeren en in dat kader opleveren van werken als onderdeel van het "Woningbouw Project Pan American Real Estate" project op het perceelland vermoedelijk groot 28,97 ha, gelegen in het district Paramaribo, ten noorden van de vestigingsplaats zoals aangeduid op de kaart in **annex 1 aangeduid met de letters A B C D**;
- 1.2. Op deze overeenkomst is het Surinaams recht van toepassing.
- 1.3. De Opdrachtgever doet zich vertegenwoordigen dan wel adviseren door een directievoerder, welke een monitorende, controlerende en begeleidende taak vervult.
- 1.4. Correspondentie:
 - 1.4.1. In alle gevallen, waarin deze overeenkomst, kennisgevingen, mededelingen, verklaringen e.d. van partijen vereist, zullen deze schriftelijk worden gedaan, waaronder mede wordt verstaan per telefax of e-mail met ontvangstbevestiging.
 - 1.4.2. De dag van verzending der telefax, e-mail of (aangetekende) brief, wordt als dag van mededeling, kennisgeving of verklaring e.d. aangemerkt.

2. Contractdocumenten

- 2.1. De volgende contractdocumenten omschrijven de rechten en verplichtingen die voor de partijen uit deze overeenkomst voortvloeien:
 - 1) Deze overeenkomst;
 - 2) Het globale verkavelingsplan (**annex 2**)
 - 3) De Offerte d.d. (**annex 3**).
 - 4) De Uitvoeringsvoorwaarden voor Werken in Suriname 1996;
- 2.2. Indien contractdocumenten onderling tegenstrijdig zijn geldt de rangorde zoals boven is weergegeven.
- 2.3. Deze overeenkomst en de daarvan verder deel uitmakende bescheiden zoals in lid 1 vermeld, zijn over en weer en gemeenschappelijk verklarend voor elkaar

- 2.4. Indien de bepalingen van deze overeenkomst afwijken van voormelde bescheiden of ter uitvoering daarvan gesloten overeenkomsten of opgemaakte akten, zullen de bepalingen van deze overeenkomst prevaleren.
- 2.5. Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst, waaronder begrepen voormelde bescheiden, kan slechts bij door partijen ondergetekende akte of ander geschrift bindend zijn.

3. Aanvangsdatum, onderhoudsperiode en oplevering

- 3.1 De aanvangsdatum voor het verkavelingsrijp maken en bouwrijp maken van het perceelland zal zijn één dag na ondertekening van deze overeenkomst. De bouw van de woningen zal zijn één dag nadat de Verkavelaar een goedkeuringsbrief van de bank(en) over de aanvraag van de client zal hebben ontvangen.
- 3.2. De volledige werkzaamheden dienen ultimo maart 2020 voor de eerste maal te zijn opgeleverd.
- 3.3. Hierna geldt er een onderhoudsperiode van 4 (vier) maanden tot de eindoplevering ultimo juli 2020.

4. Uit te voeren werken

4.1 Projectfasering

- Fase 1 behelst het verkavelingsrijp maken van het perceelland;
- Fase 2 behelst het bouwrijp maken;
- Fase 3 behelst de bouw van 20 woningen.

4.2 Verplichtingen van de Verkavelaar:

1. Het aanleggen van deugdelijke onverharde wegen e.e.a. conform de instructies van het Ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie;
2. Het aanleggen van een goed functionerende waterhuishouding e.e.a. conform de instructies van het Ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie;
3. Het aanvragen van toestemming voor algehele overdracht aan het Ministerie van Ruimtelijke Ordening Grond- en Bosbeheer;

5. Het verkrijgen van de verkavelingsvergunning via de Opdrachtgever door de Verkavelaar bij het Ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie;
6. Het aanleveren van de bouwtekeningen van de 8 modelwoningen die via de Opdrachtgever aan het Ministerie van Openbare Werken, Transport en Communicatie zullen worden aangeboden voor het verkrijgen van de bouwvergunningen;
7. De bouw van 20 woningen inclusief de aanvraag van bouwstroom en bouwwater;
8. De aanleg van wegverharding, elektriciteits- en waterleidingnetwerk conform de verkavelingsvoorwaarden zal bereids aan de staat gevraagd worden om aan te leggen in samenwerking met de Opdrachtgever.
9. Het aanleveren van alle grondrechtelijke documenten aan de Opdrachtgever die noodzakelijk zijn voor het vestigen van een hypotheek t.b.v. de client.

4.3 *Verplichtingen van de Opdrachtgever:*

1. Het voeren van het projectmanagement en directievoering van het project;
2. Het optreden als coördinator van de financieringsaanvragen en ontvangt namens Partijen de benodigde documenten;
3. Het optreden als toezichthouder voor alle vergunningen en toestemmingen die van de Staat nodig zijn voor het verkavelen en overdragen van gronden aan derden, en zal waar nodig haar assistentie verlenen;
4. Het aangaan van een bouwovereenkomst met de Verkavelaar per client conform de afspraken tussen het FWLI en de Hakrinbank of andere financiële instellingen;
5. Erop toezien dat op de financiering in het kader van en vallende onder deze samenwerking, de regels van de Centrale Bank van Suriname met betrekking tot de 7% financiering uit de kasreserve worden gehanteerd;
6. Met betrekking tot de aanvraag bij de overheid voor de aanleg van wegverharding, elektriciteits- en waterleidingnetwerk conform de verkavelingsvoorwaarden, is de Opdrachtgever bereid assistentie te verlenen aan de Verkavelaar. Deze assistentie zal zijn op basis van de aanvraag door de Verkavelaar voor de aanleg van eerdergenoemde zaken bij desbetreffende instanties.

4.4 De voorwaarden van de uit te voeren werkzaamheden zijn opgenomen in UWS 1996.

5. Deugdelijkheid werkzaamheden

- 5.1 De Verkavelaar verklaart uitdrukkelijk in staat en bereid te zijn tot uitvoering van het werk, wat betreft de civieltechnische eisen van deugdelijkheid als wat de hem ter beschikking staande organisatie betreft en dat hem mede om die reden de opdracht tot uitvoering van het werk is verleend.
- 5.2 In geval blijkt aan de Opdrachtgever, dat de Verkavelaar het gestelde in lid 1, niet waarmaakt, zal zulks als verzuim in de zin van artikel 7 van het UWS 1996 worden aangemerkt.

6. Overmacht

- 6.1 Geen van partijen zal in verzuim zijn met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst of de in het kader daarvan uit te voeren werken, indien het niet-nakomen van hun verplichtingen terzake een gevolg is van overmacht.
- 6.2 Als overmacht in de zin van het sub 1 gestelde zal worden beschouwd zodanige gebeurtenissen en omstandigheden welke totaal en volledig buiten de beheersing en invloedssfeer van partijen vallen en ook naar hun aard niet voor eigen rekening en risico van de betreffende partij komen. Schaarste of gebrek aan materiaal of mankracht voor de uitvoering van het werk, dan wel werkstaking bij de Verkavelaar, komen naar hun aard in elk geval voor rekening en risico van de Verkavelaar.
- 6.3. Ieder der partijen zal de andere partij ten spoedigste van het intreden van een overmachtstoestand of de opheffing daarvan in kennis stellen.

7. Niet nakomen verplichtingen uit deze overeenkomst

- 7.1. Ingeval partijen hun verplichtingen in gevolge deze overeenkomst niet nakomen zullen zij door het enkele feit daarvan in verzuim verkeren zonder dat daartoe ingebrekestelling ter zake zal zijn vereist.
- 7.2. Onverminderd andere aan hun toekomende rechten, aanspraken en vorderingen ingevolge deze overeenkomst, zullen partijen alsdan het recht hebben, hetzij deze overeenkomst door enkele kennisgeving aan de wederpartij te ontbinden en de door het verzuim en/of de ontbinding veroorzaakte schade op de wederpartij te verhalen, waarbij de te maken gerechtelijke en de buitengerechtelijke kosten geheel voor rekening van de wanpresterende partij zullen komen.

- 7.3. Ingeval van overmacht wordt de in artikel 3 vermelde termijn verlengd met de periode, gedurende welke de toestand van overmacht duurt.

8. Geschillen

- 8.1. Artikel 58 van de UWS 1996 is van kracht en wordt aangevuld met de bepalingen in de volgende leden.
- 8.2. In geval een der partijen van oordeel is, dat er een geschil bestaat als bedoeld in lid 1, zal hij zulks ter kennis brengen van de wederpartij, die binnen 14 (veertien) dagen een beslissing geeft op het geschil.
- 8.3. In geval een der partijen zich met de beslissing van wederpartij niet kan verenigen en het geschil aan het oordeel van arbiters wenst te onderwerpen, zal hij daarvan aan de wederpartij mededeling doen.
- 8.4. Binnen 14 (veertien) dagen na voormelde mededeling zullen partijen elk een arbiter aanwijzen, terwijl een derde arbiter zal worden benoemd door de Kantonrechter in het Eerste Kanton op verzoek van de meest gerede partij, aan wier oordeel het geschil als dan zijn onderworpen.
- 8.5. Binnen 14 (veertien) dagen aanwijzing en benoeming der arbiters zal de meest gerede partij het geschil aan het scheidsgerecht voorleggen, waarop de wederpartij binnen 7 (zeven) dagen kan reageren met betrekking tot de inhoud en omschrijving van het geschil. Indien partijen zich over de inhoud en omschrijving van het geschil niet kunnen verstaan, zal het scheidsgerecht op basis van het geen partijen naar voren hebben gebracht daaromtrent, het geschil formuleren en daarvan aan partijen mededeling doen binnen 7 (zeven) dagen nadat de missives terzake van partijen zijn ontvangen.
- 8.6. Het scheidsgerecht stelt de verdere procedure vast.

9. Opzegging

- 9.1 Opzegging van deze overeenkomst door een der partijen kan slechts indien daartoe dringende redenen aanwezig zijn met dien verstande dat de opzegging steeds tegen het einde van elke kalender maand zal moeten plaatsvinden met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twee (2) maanden.
- 9.2 Niettegenstaande tijdige opzegging zijn partijen gerechtigd schadevergoeding te eisen indien uit de opzegging schade voortvloeit.

10. Verzekeringen

10.1 Verzekeringen zoals genoemd in dit artikel, hebben betrekking op de uit te voeren werken, het in te zetten materieel, het personeel van zowel de opdrachtgever alsook de opdrachtnemer (inclusief eventuele onderaannemers) en derden. Verzekeringen dienen te worden afgesloten bij een gecertificeerde Surinaamse verzekeraar. Het voornaamste doel is het bewaken van de continuïteit van de werken.

10.2 In meer specifieke zin hebben de verzekeringen betrekking op de volgende onderdelen:

(i) Het werk

Dekking voor de werken met bijbehorende materialen is vereist inclusief een dekking naar derden toe. Dit geldt voor de werk -/ en de onderhoudsfase. De hoogte van de dekking van de werken is de contractsom terwijl de hoogte van de dekking naar derden toe wordt bepaald aan de hand van een onderzoek door de betreffende verzekeraar. Een zogenaamd "assessment".

(ii) Materieel

Sub a: voor het zwaar materieel dient een Casco dekking te worden afgesloten. Vervanging van materieel en/ of onderdelen dient afdoende te zijn gedekt zodat werkhervattingen binnen redelijke termijn haalbaar zijn.

Sub b: voertuigen dienen Casco en WAM ("Allrisk") verzekerd te zijn.

(iii) Personeel

Er dient een onderscheidt te worden gemaakt tussen personeel enerzijds en management -/ staf anderzijds.

Sub a: voor het personeel is de wettelijk verplichte Surinaamse Ongevallen Regeling (SOR) een vereiste. Sub b: management -/ stafleden worden voor de dekking gerekend tot de categorie directievoerder en vallen daardoor onder de ruimere dekking van de Persoonlijke Ongevallen Regeling (PO). Ten aanzien van de dekking voor deze categorie zijn de hiernavolgende minimale dekkingen van toepassing:

- SRD 500.000,00: in geval van volledige invaliditeit, als gevolg van een bedrijfsongeval
- SRD 250.000,00: in geval van overlijden, als gevolg van een bedrijfsongeval

Sub c: voor alle personeelsleden alsook management -/ staf leden is een ziektekosten dekking een wettelijke vereiste.

10.3 De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het tijdig aangaan van verzekeringsovereenkomsten met een lokale gecertificeerde verzekeraar. De opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor eventuele onderaannemers waarmee de opdrachtnemer afspraken maakt.

10.4 De opdrachtnemer dient de verzekeringspolissen bij de directievoerder in te dienen, waarna de directievoerder goedkeuring kan verlenen. Na goedkeuring door de directievoerder kan een aanvang met de werken worden gemaakt.

11. Financiële bepalingen

11.1. De contractsom bedraagt SRD 249.800, - (zegge: Twee honderd negen en veertig duizend en achthonderd 00/100 Surinaamse dollars) zoals opgenomen in de offerte d.d. 13 augustus 2019 (zie Annex 3).

Aldus opgemaakt in 3-voud en ondertekend te Paramaribo, d.d. 6 September 2019

Het Fonds Woningbouw
voor Lagere Inkomensgroepen,
De Fondsbeheerder

De Fondsbeheerder SPSB
Namens deze,

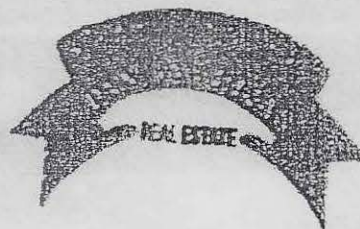
Ginmardo B. Kromosoeto, BSc.



De Verkavelaar,
Pan American Real Estate N.V.

De directeur

Mohamed I. Sohrabkhan,





PAN AMERICAN REAL ESTATE NV
COMMISSARISWEYTHINGWEG 64 WANICA
TEL 328560/329550

Paramaribo, 2 maart 2022

Aan: de Minister van Openbare Werken

Dr. Riad Nurmohamed

Betreft: vaststelling overheidsbijdrage binnen PPP

uitvoering woningbouwproject North Area One

Minister,

Zoals bekend, is het woningbouwproject North Area One binnen een PPP samenwerking opgestart door Pan American Real Estate NV. Binnen deze samenwerking is o.b.v. een op 6 september 2019 getekende overeenkomst met het FWLI overeen gekomen dat de overheid zorg zal dragen voor de aanleg van de infrastructuur met ontwatering en nutsvoorzieningen; hetgeen ook is opgenomen in de afgegeven verkavelingsvergunning van het terrain van 29ha.

Tijdens de uitvoering is de overheid helaas niet kunnen inkomen met zijn bijdrage, en is het project door Pan American Real Estate NV voortgezet en zijn de kosten voor de hierboven aangehaalde werkzaamheden voorgesloten. Thans is een calculatie gemaakt van de gedane investering die op een totaal bedrag uitkomt van USD 7.927.151,21. Als bijlage voeg ik alle facturen ter onderbouwing van dit bedrag toe. Binnen deze PPP samenwerking en ter ondersteuning van het woningbouwbeleid van de regering, wordt op dit bedrag een korting toegepast en afgerond op USD 7.500.000,-. Dit is dan de bijdrage van de overheid binnen dit project waarvan ik u verzoek om het betalingsproces in te zetten en dit bedrag eenmalig in zijn geheel uit te betalen.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd,

Verblijven wij met de meeste hoogachting.

Hoogachtend


Pan American Real Estate NV
Namens deze,
(Sohrab Khan Mohamed Ismail)