

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden

versie januari 2019

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen		Bladzijde
<i>Artikel 1</i>	Begripsbepaling	1
<i>Artikel 2</i>	Toepasselijkheid	2
<i>Artikel 3</i>	Algemene verplichtingen Opdrachtnemer	2
<i>Artikel 4</i>	Algemene verplichtingen Opdrachtgever	3
<i>Artikel 5</i>	Algemene uitvoeringsvoorschriften	3
<i>Artikel 6</i>	Technische uitvoeringsvoorschriften	5
<i>Artikel 7</i>	Schade tijdens uitvoering	6
<i>Artikel 8</i>	Verzekering	6
<i>Artikel 9</i>	Wet Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling btw	6
<i>Artikel 10</i>	Wet aanpak schijnconstructies	9
<i>Artikel 11</i>	Wet arbeid vreemdelingen	9
<i>Artikel 12</i>	Betaling	9
<i>Artikel 13</i>	Facturen	10
<i>Artikel 14</i>	Arbeidsomstandigheden	11
<i>Artikel 15</i>	Milieu	12
<i>Artikel 16</i>	Geschillenbeslechting	12
<i>Artikel 17</i>	Opschoning, ontbinding en schadevergoedingen	12
<i>Artikel 18</i>	Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer	13
<i>Artikel 19</i>	Privacy, Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), Meldplicht datalekken en geheimhoudingsverklaring	13
<i>Artikel 20</i>	Gedragsregels	13
Niet planmatig onderhoud artikel 21 t/m 27		15
<i>Artikel 21</i>	Totstandkoming overeenkomst	15
<i>Artikel 22</i>	Aanvang werkzaamheden	15
<i>Artikel 23</i>	Oplevering bij Mutatieonderhoud	16
<i>Artikel 24</i>	Oplevering bij Reparatieonderhoud	17
<i>Artikel 25</i>	Meer- en minderwerk	17
<i>Artikel 26</i>	Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud	17
<i>Artikel 27</i>	Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud	18

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden

Inhoudsopgave

	Bladzijde
Planmatig onderhoud artikel 28 t/m 36	18
<i>Artikel 28</i> Totstandkoming overeenkomst	18
<i>Artikel 29</i> Aanvang werkzaamheden	19
<i>Artikel 30</i> Oplevering en toezicht	19
<i>Artikel 31</i> Vertraging en kortingen	19
<i>Artikel 32</i> CAR-verzekering	20
<i>Artikel 33</i> Zekerheidsstelling	20
<i>Artikel 34</i> Meer- en minderwerk	21
<i>Artikel 35</i> Meldingen inspectie SZW	21
<i>Artikel 36</i> Verantwoordelijkheid na oplevering	22
Contractonderhoud artikel 37 t/m 41	22
<i>Artikel 37</i> Totstandkoming overeenkomst	22
<i>Artikel 38</i> Aanvang werkzaamheden	23
<i>Artikel 39</i> Oplevering	24
<i>Artikel 40</i> Meer- en minderwerk	24
<i>Artikel 41</i> Verantwoordelijkheden na oplevering bij Contractonderhoud	24
Bijlagen	25
<i>Bijlage 1</i> Garanties	25
<i>Bijlage 2</i> CAR-verzekering	27
<i>Bijlage 3</i> Garantieoverdracht GEAS	30

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 1)

Begripsbepaling

Artikel 1

1.1 Opdrachtgever

“Reggewoon”, vertegenwoordigd door haar medewerkers.

1.2 Opdrachtnemer

Ieder die in opdracht van Opdrachtgever werkzaamheden verricht aan onroerend goed eenheden (hierna te noemen: O.g.e.) van Opdrachtgever, schoonmaakwerkzaamheden daar onder begrepen.

1.3 Onderaannemer

Een ieder die in opdracht van een Opdrachtnemer werkzaamheden verricht aan O.g.e. van Opdrachtgever.

1.4 O.g.e.

Onroerend goed eenheid/eenheden: woning, autobox/garage, schuur, bedrijfs- of winkelruimte en aanhorigheden, verhuurt of beheerd door Opdrachtgever.

1.5 Bewoner

Bewoner/huurder van een O.g.e. van “Reggewoon”. Hierna te noemen: bewoner.

1.6 Reparatieonderhoud

Incidentele werkzaamheden die tot herstel van gebreken aan O.g.e. leiden, waaronder werkzaamheden die tot herstel van door brand, storm, inbraak, vandalisme en dergelijke veroorzaakte schade aan de O.g.e. leiden.

1.7 Mutatieonderhoud

Werkzaamheden die nodig zijn om een O.g.e. in een staat te brengen die bij aanvang van de huur in redelijkheid verwacht mag worden.

1.8 Renovatieonderhoud

Werkzaamheden (niet project- of seriematig) die nodig zijn om een bewoonde O.g.e. in een staat te houden die gedurende de looptijd van de huur in redelijkheid verwacht mag worden.

1.9 O.g.e.-aanpassing

Werkzaamheden die tot aanpassing van de O.g.e. leiden.

1.10 Planmatig onderhoud

Werkzaamheden aan de O.g.e. die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.

1.11 Schilderwerk

Schilderwerk dat valt onder de bepalingen van het Basis verf- en glasbestek 2016 voor Nieuwbouw en Onderhoud (B.V.N. 1 B.V.O, 2016).

1.12 Vakantieperiode

Een aaneengesloten periode van meer dan vijf werkdagen waarin door Opdrachtnemer geen werkzaamheden worden verricht.

1.13 Dag

Onder dag wordt verstaan kalenderdag.

1.14 Contractonderhoud

Werkzaamheden die op grond van een overeenkomst op reguliere basis worden uitgevoerd aan een specifiek onderdeel van een O.g.e. van Opdrachtgever (bijvoorbeeld lift of cv-installatie).

1.15 Correctief onderhoud

Het in voorkomende gevallen, naar aanleiding van een klacht, gebrek of storingsmelding, verhelpen van storingen en/of gebreken aan installaties of andere onderdelen, en het repareren en/of vervangen van onderdelen.

1.16 Periodiek onderhoud

Het op planmatige basis periodiek onderhouden van installaties of andere specifieke onderdelen, welk

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 2)

onderhoud met een zekere regelmaat/conform een vastgestelde frequentie wordt uitgevoerd.

1.17 Garanties

Garanties dienen te voldoen aan bijlage 1 bij deze algemene voorwaarden.

1.18 CAR-verzekering

Constructie All-Risks-verzekering.

Toepasselijkheid

Artikel 2

2.1

Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van werkzaamheden, die door de Opdrachtgever aan een Opdrachtnemer worden opgedragen.

2.2

De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (U.A.V.) zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.

2.3

Eventuele eigen voorwaarden van de Opdrachtnemer worden door de Opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn nimmer op de onder lid 1 van dit artikel genoemde overeenkomsten van toepassing. Door aanvaarding van de overeenkomst of order van Opdrachtgever, of door met de uitvoering daarvan een aanvang te maken, erkent Opdrachtnemer, behoudens indien en voor zover door Opdrachtgever schriftelijk anders is vastgelegd, dat deze algemene voorwaarden daarop van toepassing zijn.

2.4

Indien enig beding van deze algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijven de algemene voorwaarden voor het overige in stand en zal het desbetreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld worden vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.

2.5

Aan eventuele overeengekomen afwijkingen van deze voorwaarden kan Opdrachtnemer bij vervolgovereenkomsten geen rechten ontleen.

2.6

Ingeval van onderlinge onverenigbaarheid geldt dat de tussen partijen schriftelijk gesloten overeenkomst prevaleert boven deze voorwaarden.

Algemene verplichtingen Opdrachtnemer

Artikel 3

3.1

De Opdrachtnemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze algemene voorwaarden is bepaald, alsmede naar hetgeen tussen partijen in een afzonderlijke overeenkomst wordt bepaald.

3.2

Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de Opdrachtnemer gevolg geven aan de orders en aanwijzingen van de Opdrachtgever. Indien Opdrachtgever daarbij tekeningen of werkschrijvingen verstrekt, dienen deze door Opdrachtnemer zorgvuldig gecontroleerd te worden. Opdrachtnemer dient tevens te controleren of de uitvoering geschikt is voor de O.g.e. waar hij werkzaamheden dient te verrichten. Indien de inschrijver tegenstrijdigheden constateert en/of twijfel bestaat aan de uitleg van een bepaling in de werkschrijving en/of tekeningen of aanbestedingsstukken, dan dient hij de

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 3)

Opdrachtgever dit, tot acht dagen voorafgaand aan de dag van de aanbesteding, schriftelijk mee te delen. Na gunning kunnen geen aanmerkingen meer geldend worden gemaakt en is de Opdrachtnemer verplicht het werk uit te voeren naar de kennelijke bedoeling van de Opdrachtgever die volgt uit de werkschrijving en/of tekeningen, zonder enige verrekening. Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan personen, goederen en het milieu wordt voorkomen.

3.4

Alle kleine leveringen en werkzaamheden welke niet zijn omschreven in de werkschrijving en/of tekeningen of aanbestedingsstukken, doch wel noodzakelijk zijn voor een goede oplevering van het werk, behoren zonder meerkosten door de Opdrachtnemer te worden geleverd en aangebracht.

3.5

De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de Opdrachtgever of voor derden geen onnodige hinder is te duchten. De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan personen, goederen en het milieu wordt voorkomen.

3.6

De Opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de locatie waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.

3.7

De Opdrachtnemer moet van de op het werk of in verband met het werk plaatshebbende ongelukken, rampen of conflicten van welke aard ook, onverwijld kennis geven aan de Opdrachtgever en alle verlangde inlichtingen verschaffen. Tevens dient de Opdrachtnemer al datgene in het werk te stellen dat nodig is om de omvang van het probleem zo beperkt mogelijk te houden.

3.8

De Opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen, die nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.

3.9

De Opdrachtnemer dient te allen tijde de in het kader van de door hem uitgevoerde werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en andere beschikkingen van overheidswege correct en adequaat na te volgen. Daarmee gemoeide kosten komen voor rekening van de Opdrachtnemer, tenzij bij overeenkomst schriftelijk anders is overeengekomen.

Algemene verplichtingen Opdrachtgever

Artikel 4

4.1

De Opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht zich er voor in te spannen, dat de Opdrachtnemer toegang verkrijgt tot de gebouwen/terreinen waar de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.

4.2

De Opdrachtgever zal de bewoner van de O.g.e. waar de werkzaamheden worden uitgevoerd indien nodig tijdig informeren over de aard van de werkzaamheden en de periode waarin deze worden uitgevoerd. De Opdrachtnemer zorgt voor de detailplanning en bijbehorende afspraken met de betrokkenen.

Algemene uitvoeringsvoorschriften

Artikel 5

5.1

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de Opdrachtnemer:

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 4)

- Tijdelijke aansluitingen;
- Aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
- Verbruik van gas, water, elektriciteit en communicatiemiddelen;
- Precario;
- Noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden;
- Parkeerkosten;
- Bouwplaatsinrichting zoals keten, loodsen en sanitaire voorzieningen, (tijdelijke) afrasteringen en dergelijke.

5.2

De Opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte), na voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht. In voorkomende gevallen noteert de Opdrachtnemer in aanwezigheid van de Opdrachtgever de begin- en eindstand van de (energie)meter.

5.3

Wanneer de Opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers en dergelijke, moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van de Opdrachtgever.

5.4

De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7:00 uur en 18:00 uur worden uitgevoerd, met dien verstande dat er voor 8:00 uur geen boor- en/of sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de Opdrachtgever en/of bewoner. Dit geldt niet voor reparaties en/of het verhelpen van storingen, waarbij de veiligheid en/of het comfort van bewoner(s) in het geding is (bijvoorbeeld met betrekking tot glazen ruiten of technische installaties.)

5.5

De Opdrachtnemer moet de opgedragen werkzaamheden met dezelfde werknemers uitvoeren, tenzij anders overeengekomen.

5.6

De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Op verzoek van Opdrachtgever wordt dit met een schouw vastgelegd. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt de werkplek schoongemaakt. Bij werkzaamheden in een O.g.e. in bewoonde staat, zorgt de Opdrachtnemer voor voldoende tijdelijke bescherming van vloeren en huisraad. Aan het einde van elke werkdag moet de woning 'bezemschoon' worden achtergelaten. De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de veiligheid van de in de O.g.e. aanwezige installaties gedurende de uitvoering van de werkzaamheden is gewaarborgd.

5.7

Het met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval dient door de Opdrachtnemer zo snel mogelijk te worden verzameld in daarvoor bestemde containers. Het afvoeren van afvalstoffen dient met inachtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend en de avonden dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn. Tijdens vakantieperiodes dienen de afvalcontainers van het werk te worden afgevoerd.

5.8

De Opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 5)

omgeving, waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Indien de aard en omvang van het werk dat vereist, zal de Opdrachtnemer voorafgaande aan de uitvoering onderzoek verrichten naar de staat van de belendende percelen en zal hij de staat daarvan vastleggen. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen. Bij werkzaamheden in de grond vergewist de Opdrachtnemer zich van de aanwezigheid of afwezigheid en ligging van de leidingen en kabels.

5.9

In de O.g.e. dienen de werknemers van de Opdrachtnemer de gedragsregels van Opdrachtgever na te leven. Deze gedragsregels zijn als artikel 20 in deze voorwaarden opgenomen en maken onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.

5.10

De Opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het werk zorgvuldig te beschermen tegen vocht en koude.

5.11

De tijdstippen waarop de Opdrachtnemer wegens vakantieperiodes geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan de Opdrachtgever gemeld. Naar aanleiding van de melding kunnen afspraken worden gemaakt over eventuele gedeeltelijke beschikbaarheid van (personeel van) de Opdrachtnemer voor noodgevallen. Voor aanvang van het werk geeft de Opdrachtnemer een meldpunt door aan Opdrachtgever voor het melden van calamiteiten, het werk betreffende, tijdens weekenden, feest- en vakantiedagen en andere dagen waarop de Opdrachtnemer niet op het werk aanwezig is.

5.12

Het is de Opdrachtnemer uitsluitend met toestemming van Opdrachtgever toegestaan tijdens vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan.

5.13

Voor het maken van foto's, films of video-opnamen en dergelijke van het werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit inzake het werk of de Opdrachtgever zelf is voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever vereist.

5.14

Op verzoek van de Opdrachtgever plaatst de Opdrachtnemer bouwboarden. De bouwboarden en/of reclameboarden behoeven de goedkeuring van de Opdrachtgever en dienen te voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke overheden. Overige reclamedragers zijn niet toegestaan.

Technische uitvoeringsvoorschriften

Artikel 6

6.1

Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de Opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:

- De voorschriften en normen zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkschrijving;
- De technische voorschriften uit de STABU-Standaard 2012;
- De geldende wettelijke voorschriften en overheidsbeschikkingen;
- Eisen van regionale netbeheerders en Nederlandse Normen van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut (NEN-normen);
- Het Basisverf- en glasbestek 2016 voor Nieuwbouw en Onderhoud (B.V.N. 1 B.V.O, 2016).

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 6)

Schade tijdens uitvoering

Artikel 7

7.1

Alle schades veroorzaakt in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden zijn voor rekening van de Opdrachtnemer, onverminderd de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer uit hoofde van wet, overeenkomst of gebruik.

7.2

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

7.3

De Opdrachtnemer dient terstond alle schadegevallen, zoals bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, te melden bij de Opdrachtgever.

Verzekering

Artikel 8

8.1

De Opdrachtnemer dient in verband met de risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden de benodigde verzekeringen af te sluiten (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van de Opdrachtgever en belanghebbenden. Deze verzekeringen dienen primair te zijn. Op eerste verzoek dient de Opdrachtgever inzage te worden gegeven in de desbetreffende polissen. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de in verband met de verzekeringen verschuldigde premies zijn betaald.

8.2

De Opdrachtgever kan in voorkomende gevallen verlangen dat de Opdrachtnemer een Construction All-Risk (CAR) verzekering afsluit. De keuze van de CAR-verzekering behoeft de goedkeuring van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer zal daartoe de polis en de voorwaarden van de CAR-verzekering vóór de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling aan de Opdrachtgever voorleggen. De verzekering biedt primaire dekking. De CAR-verzekering dient te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in bijlage 2.

Wet Ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling btw

Artikel 9

9.1

Opdrachtnemer dient te beschikken over onderstaande stukken.

De stukken a tot en met d worden periodiek (en zo nodig ook op eerste verzoek van Opdrachtgever) aangeleverd bij Opdrachtgever.

- a. Zijn vestigingsvergunning, voor zover vereist;
- b. Een recent uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
- c. Een G-rekening en de schriftelijke G-rekeningovereenkomst;
- d. Indien van toepassing een kopie van inschrijving bij een branchevereniging;
- e. Een geldig identiteitsbewijs en loonstaten van alle op het werk in te zetten arbeidskrachten.
- f. Manurenregister.

9.2

Het manurenregister van Opdrachtnemer vermeldt per werknemer naam, adres, woonplaats, geboortedatum burgerservicenummer (BSN), loonheffingnummer Belastingdienst, aantal gewerkte uren per datum en het bruto dagloon.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 7)

Oprachtnemer moet tevens in het bezit zijn van een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de ingezette arbeidskrachten. De manurenregisters worden bijgehouden in weekstaten op het werk, die in onderling overleg worden afgetekend door vertegenwoordigers van Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

9.3

De Opdrachtnemer dient op het eerste verzoek van Opdrachtgever, en eens per kwartaal, de meest recente verklaringen van de Belastingdienst te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen. Na voltooiing van de opdracht overhandigt Opdrachtnemer op eerste verzoek een kopie van het manurenregister, identiteitsbewijzen en van de loonstaten. Zie voor meer informatie ook artikel 9.1e en artikel 13.2.

9.4

De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van Onderaannemers, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van de Opdrachtgever. Alle voor het werk in te schakelen Onderaannemers moeten in ieder geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, Keten- en Opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover de Opdrachtgever voor bedoelde Onderaannemers ten volle verantwoordelijk. De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van ZZP-ers indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer en de ZZP-er er beiden voor in staan dat de ZZP-er het werk niet zal uitbesteden aan een derde. De ZZP-er en de Opdrachtnemer dienen op eerste verzoek van Opdrachtgever beiden schriftelijk te verklaren dat de ZZP-er het werk niet zal uitbesteden aan een derde. Bij het inschakelen van VOF's (Vennootschap Onder Firma) of ZZP-ers (Zelfstandige Zonder Personeel) sluiten Opdrachtgever en Opdrachtnemer een overeenkomst overeenkomstig de WET DBA en zullen daarbij gebruik maken van de voorhanden zijnde, door de belastingdienst goedgekeurde modelovereenkomsten.

9.5

De Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover de Opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk

9.6

De Opdrachtnemer verschaft binnen twee weken na de opdracht van het werk de gegevens die de Opdrachtgever nodig heeft om te kunnen voldoen aan de hem in de Uitvoeringsregeling Inleners-, Keten- en Opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de G-rekening.

9.7

Van elke declaratie van de Opdrachtnemer zal het gedeelte, dat betrekking heeft op in verband met het werk verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, worden gestort op de G-rekening van de Opdrachtnemer. Het loonkostenaandeel verschilt per branche en per opdracht en zal in overleg met Opdrachtgever worden vastgesteld. Indien partijen in overleg geen andere afspraken maken, geldt een percentage van 40% van het loonkostenaandeel van de desbetreffende termijnbetaling. Onverminderd het vorenstaande is de Opdrachtgever gerechtigd genoemd percentage te wijzigen indien zij op grond van de haar ten dienste staande gegevens redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de overeenkomst in feite een hoger bedrag aan sociale verzekeringspremies en loonbelasting verschuldigd zal zijn dan is vastgesteld.

9.8

De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd het gedeelte van de facturen, dat betrekking heeft op de

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 8)

door de Opdrachtnemer verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, rechtstreeks aan de Belastingdienst te voldoen. De Opdrachtgever zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de aanneemsom. Voordat de Opdrachtgever daartoe overgaat, zal hij de Opdrachtnemer daarover schriftelijk inlichten.

9.9

De Opdrachtnemer is tegenover de Opdrachtgever gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffingen die verband houden met het opgedragen werk.

9.10

Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op de Opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.

9.11

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle eventuele aanspraken, die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaalaanspraken van Onderaannemers.

9.12

De hierboven opgenomen bepalingen dienen door de Opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake van het werk af te sluiten overeenkomsten met Onderaannemers.

9.13

Indien Opdrachtgever door de Belastingdienst is aangesproken tot betaling van niet betaalde belastingen en premies door de Opdrachtnemer of door de Opdrachtnemer op grond van door 9.4 ingeschakelde Onderaannemers of door de Opdrachtnemer ingeschakelde arbeidskrachten, heeft Opdrachtgever ter zake een verhaalsrecht op Opdrachtnemer. Dit verhaalsrecht bedraagt, in afwijking van artikel 55 lid 1 en 2 Invorderingswet, het gehele bedrag dat door Opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.

9.14

Opdrachtgever heeft ook een verhaalsrecht op Opdrachtnemer, wanneer Opdrachtnemer nalatig is in de nakoming van zijn CAO-verplichting jegens zijn werknemers en Opdrachtgever ter zake wordt aangesproken. In dat geval is de omvang van de vordering van Opdrachtgever het door Opdrachtgever betaalde bedrag vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.

9.15

Indien de Opdrachtnemer failliet is verklaard mag de Opdrachtgever al haar betalingsverplichtingen aan Opdrachtnemer direct opschorten. Dit opschortingsrecht vervalt pas zodra Opdrachtgever een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst heeft ontvangen waaruit naar het oordeel van Opdrachtgever blijkt dat hij op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid niet aansprakelijk kan worden gesteld voor door Opdrachtnemer niet afgedragen belastingen en/of premies.

9.16

Op alle krachtens artikel 2.1 gesloten overeenkomsten wordt geacht de Wet Ketenaansprakelijkheid en de verleggingsregeling uit de Wet op de Omzetbelasting van toepassing te zijn. Indien Opdrachtnemer van mening is dat dit voor de door hem uit te voeren opdracht niet geldt, dan kan hij schriftelijk en gemotiveerd aan Opdrachtgever verzoeken om ontheffing van dit artikel en de overige specifiek daarmee gemoeide bepalingen uit deze voorwaarden. Opdrachtgever blijft in geval van gerede twijfel gerechtigd om toepassing van de Wet Ketenaansprakelijkheid en de verleggingsregeling te verlangen.

9.17

Voor toepassing van de regeling WKA in artikel 9 wordt onder de geblokkeerde rekening (G-rekening)

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 9)

als omschreven in artikel 9.4, mede verstaan het door de Opdrachtnemer aan te houden depot bij de Belastingdienst, zoals bedoeld bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel “vervanging G-rekeningstelsel door depotstelsel” (Kamerstukken 31301).

Wet aanpak schijnconstructies

Artikel 10

10.1

Opdrachtnemer staat er voor in dat hij alle in het kader van de wet aanpak schijnconstructies opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.

10.2

Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van lid 1 van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van het werk inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van de Opdrachtgever aan te tonen.

10.3

Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk tegen de aanspraken van zijn werknemers dan wel de werknemers van onderaannemers op onder meer betaling van achterstallig of ingehouden loon ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden uit dit artikel opgelegde verplichtingen.

Wet arbeid vreemdelingen

Artikel 11

11.1

Opdrachtnemer staat er voor in dat hij alle hem in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.

11.2

Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van lid 1 van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle onderaannemers die hij ten behoeve van de uitvoering van het werk inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van Opdrachtgever aan te tonen.

11.3

Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen de mogelijke gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete, ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in lid 1 en 2 opgelegde verplichtingen.

Betaling

Artikel 12

12.1

Betaling vindt plaats binnen dertig dagen nadat een factuur bij de Opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en door of namens de Opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld, dan wel in geval van overeengekomen betaling in termijnen, door of namens de Opdrachtgever is vastgesteld dat de factuur conform het overeengekomen betalingschema is uitgereikt en dat de ingediende (termijn) factuur overeenkomstig is met het (tot dan) naar behoren uitgevoerde werk.

12.2

In geval betaling plaatsvindt in termijnen, is Opdrachtgever gerechtigd van de termijnbedragen steeds 5% in te houden. Nadat de betreffende opdracht is afgerond en goedgekeurd door Opdrachtgever, zal Opdrachtgever overgaan tot betaling van de laatste termijn dan wel de volledige factuur.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 10)

12.3

In geval betaling plaatsvindt in termijnen mag maximaal 1 factuur per kalendermaand worden ingediend.

12.4

Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd haar betalingsverplichting op te schorten, indien Opdrachtnemer enige verplichting voortvloeiende uit de overeenkomst en onderhavige algemene voorwaarden niet (meer) nakomt.

12.5

Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van de factuur te verminderen met bedragen die de Opdrachtnemer verschuldigd is aan Opdrachtgever.

12.6

Opdrachtnemer doet hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk afstand van een eventueel hem toekomend recht op retentie en reclame.

Facturen

Artikel 13

13.1

Facturen dienen te voldoen aan de geldende vereisten uit de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarnaast dient Opdrachtnemer op de facturen in ieder geval de volgende gegevens duidelijk en overzichtelijk te vermelden:

- Het nummer van de opdrachtbrief of opdrachtbon, waarvoor wordt gefactureerd;
- In de factuur moet duidelijk vermeld staan of het onderhoud of verbeteringen aan een O.g.e. betreft, dit in verband met de VPb (Vennootschapsbelasting). Opdrachtnemer dient in de factuur te vermelden of het onderhoud of verbeteringen betreft (conform de daarvoor verstrekte Opdracht);
- De contactpersoon van Opdrachtgever;
- Het adres of het complexnummer(s) waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor wordt gefactureerd;
- Het bedrag (exclusief btw) dat op de gewone rekening van de Opdrachtnemer moet worden gestort, het loonsombedrag voor de loonheffingen dat begrepen is in het factuurbedrag (exclusief btw), alsmede het percentage en het bedrag van de loonsom (exclusief btw) dat door de Opdrachtgever op de geblokkeerde G-rekening van Opdrachtnemer moet worden overgemaakt;
- Het nummer van de G-rekening van de Opdrachtnemer alsmede de naam van de bankinstelling;
- Een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel;
- Datum of periode van uitvoering;
- Het geldende btw-tarief;
- Dat de btw wordt verlegd;
- Btw-nummer Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

Ons btw-identificatienummer is: 0029.95.542.B01.

13.2

Aan facturen dient (tenzij anders overeengekomen) een door beide partijen ondertekend manurenregister ten grondslag te liggen, waarin een opgave van alle op het werk ingezette arbeidskrachten en het aantal gewerkte uren moeten zijn opgenomen. Zie voor meer informatie artikel 9 Wet Ketenaansprakelijkheid/ Verleggingsregeling btw.

13.3

Facturen die niet voldoen aan de in de lid 1 en 2 van dit artikel gestelde voorwaarden, worden door de Opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de Opdracht-

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 11)

nemer geretourneerd. De geldende betalingstermijn neemt dan pas een aanvang nadat Opdrachtgever een factuur heeft ontvangen die wel aan de in lid 1 en 2 van dit artikel gestelde vereisten voldoet.

13.4

Facturen moeten aan Opdrachtgever worden toegezonden uiterlijk veertien dagen na oplevering van het werk, dan wel bij overeengekomen termijnbetalingen, veertien dagen voor de dag dat een betalingstermijn opeisbaar zal zijn.

Arbeidsomstandigheden

Artikel 14

14.1

De Opdrachtnemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct na te komen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

14.2

Elk jaar, en in ieder geval bij opdrachtverstrekking, dient de Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit het contract voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De Opdrachtnemer kan dit aantonen door:

- Het ter hand stellen van een door de Arbodienst goedgekeurde RI&E, of;
- het overleggen van een Veiligheids Certificaat Opdrachtnemers (VCA), waarop de werkzaamheden uit het contract vermeld staan, of;
- het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbodienst, waarin zij verklaart dat de Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de werkzaamheden uit het contract.

De Opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren overeenkomstig de in de RI&E of VCA aangegeven procedures en werkwijzen.

14.3

Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier moeten worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, zal dit in de werkbeschrijving en/of bijlage worden aangegeven dan wel toegevoegd.

14.4

Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan, zal de Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.

14.5

Bij overeenkomst kan de Opdrachtnemer door de Opdrachtgever aangewezen worden als coördinator in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

14.6

Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase, en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de Opdrachtnemer, zal deze ervoor instaan, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.

14.7

Indien de Opdrachtnemer of coördinator uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken signaleert, die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, die voor de veiligheid en gezondheid van werknemers bij toekomstige

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 12)

onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, dient hij deze schriftelijk te melden aan de Opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Milieu

Artikel 15

15.1

Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen, waarvan de aanwezigheid niet in de werkschrijvingen is vermeld en waarvan redelijkerwijs geacht kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of het milieu, dan brengt de Opdrachtnemer dit onmiddellijk ter kennis van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer neemt terstond, zo mogelijk in overleg met de Opdrachtgever, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

Geschillenbeslechting

Artikel 16

16.1

Op elke overeenkomst tussen Opdrachtnemer en de Opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

16.2

Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan, zullen voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel, locatie Almelo.

16.3

In afwijking van lid 2 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Als dan zal een akte van compromis worden gesloten.

Opschorting, ontbinding en schadevergoeding

Artikel 17

17.1

De Opdrachtgever is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, onder meer indien:

- Opdrachtnemer na deugdelijk in gebreke te zijn gesteld de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt, dan wel hij van rechtswege in verzuim is geraakt;
- na het sluiten van de overeenkomst de Opdrachtgever ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de Opdrachtnemer de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de Opdrachtnemer slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
- Opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is;
- de Opdrachtnemer in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt of een verzoek van de Opdrachtnemer/natuurlijke persoon door de rechtbank wordt ingewilligd tot het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling of door beslaglegging, onder curatele stelling of anderszins beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen daarvan verliest;
- de Opdrachtnemer om andere reden diens onderneming staakt.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 13)

17.2

In geval de overeenkomst op grond van lid 1 van dit artikel ontbonden wordt, kan de Opdrachtnemer geen aanspraak maken op eventueel hieruit voortvloeiende schade c.q. kosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar.

17.3

Een overeenkomst aangegaan voor onbepaalde duur kan door Opdrachtgever te allen tijde worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, tenzij schriftelijk in de overeenkomst anders is bepaald. Indien Opdrachtgever van deze bevoegdheid gebruik maakt is zij niet gehouden tot enige vergoeding van schade in verband met de opzegging van de overeenkomst.

17.4

De Opdrachtgever is verder bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk is of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet langer kan worden geveerd, dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.

17.5

Onverminderd het recht op ontbinding behoudt de Opdrachtgever steeds het recht om schadevergoeding te vorderen, waaronder uitdrukkelijk mede begrepen alle kosten van sommaties, juridische en technische adviseurs en de kosten van procedures.

Wijziging rechtspersoon Opdrachtnemer

Artikel 18

18.1

In geval van verandering van (de zeggenschap in) de rechtspersoon van de Opdrachtnemer, blijft de Opdrachtnemer onverminderd gebonden aan zijn verplichtingen uit de met de Opdrachtgever gesloten overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders schriftelijk wordt overeengekomen. In geval van een dergelijke verandering is de Opdrachtnemer verplicht dit onmiddellijk schriftelijk kenbaar te maken aan de Opdrachtgever. Opdrachtgever is in een dergelijk geval gerechtigd de overeenkomst op te zeggen.

Privacy, Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), Meldplicht datalekken en geheimhoudingsverklaring

Artikel 19

19.1

Bij opdrachten die Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verstrekt is de Algemene verordening gegevensbescherming van kracht voor zowel Opdrachtnemer als door Opdrachtnemer ingeschakelde Onderaannemers. (Deze AVG vervangt per 25 mei de Wet Bescherming Persoonsgegevens).

19.2

Voor Opdrachtnemer is de meldplicht datalekken van kracht, die sinds 1 januari 2016 geldt.

19.3

Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van verplichtingen conform de AVG en de meldplicht datalekken.

19.4

Opdrachtnemer is gehouden om alle gegevens van Reggewoon vertrouwelijk te houden, voor zover deze gegevens als vertrouwelijk aan Opdrachtnemer bekend zijn of voor zover Opdrachtnemer redelijkerwijze kan of behoort te weten dat deze gegevens vertrouwelijk zijn. Dit gaat dan specifiek om persoonlijke gegevens van relaties van Reggewoon. Deze geheimhouding is van kracht voor zowel Opdrachtnemer als door Opdrachtnemer ingeschakelde Onderaannemers.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 14)

Gedragsregels

Artikel 20

20.1

Iedere werknemer van de Opdrachtnemer (hierna te noemen: de werknemer) dient zich tegenover de bewoner van het onderhoudsadres te gedragen conform onderstaande regels:

- De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie, waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de Opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt op verzoek aan de Bewoner/Beheerder/Opdrachtgever getoond;
- De werknemer informeert de Bewoner bij binnenkomst of voor aanvang van de werkzaamheden over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak;
- De werknemer voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit;
- De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde, direct met het werk verband houdende, dan wel veroorzaakte schade aan de Bewoner en Opdrachtgever;
- Bij het tijdelijk verlaten van het onderhoudsadres meldt de werknemer de Bewoner/Beheerder/Opdrachtgever wanneer de werkzaamheden worden hervat;
- De werknemer informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres of de Bewoner/Beheerder/Opdrachtgever tevreden is;
- De werknemer zorgt dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is;
- De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en bezigt geen onwelvoeglijke taal;
- De werknemer rookt niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de woning of in andere ruimten, behorend tot de eigendommen van de Opdrachtgever;
- De werknemer gebruikt geen radio, mp3-speler of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij de werknemer hiervoor toestemming heeft verkregen van de Bewoner/Beheerder/Opdrachtgever;
- De werknemer neemt afdoende maatregelen ter bescherming van eigendommen van Bewoner(s) of derden tegen vervuiling of beschadiging;
- De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de Bewoner, zoals toilet, elektriciteit, water en gas indien deze op het werk niet aanwezig zijn, met uitdrukkelijke toestemming van de Bewoner;
- De werknemer gaat niet met de Bewoner(s) of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de Opdrachtgever kunnen schaden;
- Van alle op het werk aanwezige werknemers van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat zij tijdens het werk de Nederlandse taal spreken;
- Als de Opdrachtnemer sleutels in bruikleen krijgt van de Opdrachtgever om toegang te krijgen tot de O.g.e. voor het uitvoeren van werkzaamheden, dient hiervoor een sleuteluitgifte verklaring door de Opdrachtnemer te worden ondertekend. Nadat de werkzaamheden zijn voltooid waarvoor de sleutels zijn uitgeleend levert de Opdrachtnemer de sleutels weer in bij de Opdrachtgever. Indien sleutels zoek raken tijdens de periode dat de Opdrachtnemer deze in zijn bezit heeft komen alle kosten voor aanschaf van nieuwe sleutels inclusief het vervangen van sloten voor rekening van de Opdrachtnemer;
- Opdrachtnemer informeert de Bewoner schriftelijk of mondeling (afhankelijk van de omvang en urgentie van de werkzaamheden) voorafgaand aan de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden;
- Opdrachtnemer controleert met de Bewoner voorafgaand aan de werkzaamheden of het terrein en de ruimten voldoende toegankelijk zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Bij onvoldoende werkruimte voert Opdrachtnemer overleg met de Bewoner. Bewoner is verantwoordelijk voor het verwijderen van haar eigendommen. Indien nodig verleent Opdrachtnemer hiervoor minimale hulp.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 15)

Niet Planmatig onderhoud artikel 21 t/m 27

Totstandkoming overeenkomst

Artikel 21

21.1

Oprachten tot het verrichten van niet-planmatige onderhoudswerkzaamheden worden verleend door werkopdrachtbonnen. De opdracht wordt geacht te zijn verstrekt bij ontvangst van de opdrachtbon door de Opdrachtnemer.

21.2

De Opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder een opdrachtbon met bijbehorende werksomschrijving van de Opdrachtgever.

21.3

Indien op de opdrachtbon een afspraak staat vermeld, dient de Opdrachtnemer zich aan die afspraak te houden. Indien dit niet mogelijk is, neemt de Opdrachtnemer direct contact op met de Opdrachtgever en de betreffende Bewoner.

21.4

Indien op de opdrachtbon geen afspraak staat vermeld, dient de Opdrachtnemer binnen 24 uur na ontvangst van de opdrachtbon contact op te nemen met de betreffende Bewoner. Indien dit niet lukt, meldt de Opdrachtnemer dit aan de Opdrachtgever.

21.5

De opgedragen werkzaamheden dienen te worden afgehandeld binnen de periode die correspondeert met de aangegeven 'gereeddatum' op de opdrachtbon. De afspraak dient te worden gemaakt in een bloktijd van maximaal twee uur. Na het maken van de afspraak dient Opdrachtnemer deze aan de Opdrachtgever kenbaar te maken.

21.6

De Opdrachtnemer dient Opdrachtgever steeds nauwlettend op de hoogte te houden van de status van de klacht en dient deze na het gereed komen direct gereed te melden bij Opdrachtgever middels een nader overeen te komen proces.

21.7

Wanneer de opdracht telefonisch en/of buiten kantooruren wordt verstrekt, zal de Opdrachtnemer deze opdracht vooruitlopend op het ontvangen van de opdrachtbon ten spoedigste in uitvoering nemen.

21.8

De Opdrachtgever is nimmer jegens de Opdrachtnemer aansprakelijk voor eventuele financiële consequenties die het gevolg zijn van het niet nakomen van gemaakte afspraken door de Bewoner(s).

Aanvang werkzaamheden

Artikel 22

22.1

In geval van Reparatieonderhoud of Renovatieonderhoud in bewoonde woningen dient met de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen voor of op de door Opdrachtgever aangegeven uiterste aanvangsdatum. De opgedragen werkzaamheden dienen gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd. Opdrachtnemer zal er naar streven de werkzaamheden binnen één bezoek uit te voeren.

22.2

In geval van Mutatieonderhoud dienen de opgedragen werkzaamheden gereed te zijn op de uiterste datum die op de opdrachtbon staat vermeld. De werkzaamheden dienen aan te vangen, zodra de

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 16)

woning leeg aan Opdrachtgever is opgeleverd. Deze datum zal op de opdrachtbon vermeld worden. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.

22.3

Wanneer om welke reden dan ook niet voldaan kan worden aan de hierboven in de lid 1 en 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient de Opdrachtnemer dat onmiddellijk te melden aan de Opdrachtgever. Tevens dient de Opdrachtnemer de Opdrachtgever te informeren, indien in het kader van de uitvoering met de Bewoner/Belanghebbende(n) nadere werkafspraken zijn gemaakt.

22.4

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken van Bewoner(s) wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooien van de werkzaamheden.

Oplevering bij Mutatieonderhoud

Artikel 23

23.1

In geval van Mutatieonderhoud zal de Opdrachtnemer schriftelijk melden (via het opsturen van de opdrachtbon of via een mail- of faxbericht) wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zijn gekomen. De Opdrachtgever zal de werkzaamheden opnemen/controleren.

23.2

Het werk wordt – indien overeengekomen – opgeleverd door de Opdrachtgever samen met de Opdrachtnemer. De oplevering wordt vastgelegd op het opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld die de Opdrachtnemer nog dient te verhelpen. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Daarna controleert de Opdrachtgever of de vermelde gebreken zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.

23.3

In geval de opname naar het oordeel van de Opdrachtgever aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit eveneens vastgelegd op het opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.

23.4

Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, zal dit op de opdrachtbon vermeld worden.

23.5

Onverminderd het bepaalde in artikel 17 kan de Opdrachtgever daarnaast wegens te late oplevering van het werk aan de Opdrachtnemer kortingen op de aannemingsom opleggen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, welke door de Opdrachtnemer overeenkomstig lid 2 of, in geval van her-opneming na onthouding van goedkeuring, lid 4 van dit artikel is opgegeven, mits het werk vervolgens is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De korting bedraagt € 250,- per O.g.e. per kalenderdag. Kortingen worden verbeurd enkel ten gevolge van het verschijnen van de bepaalde dag, zonder dat er een ingebrekestelling nodig is om daarvan te doen blijken. Kortingen en andere bedragen, die ingevolge de overeenkomst door de Opdrachtnemer verschuldigd zijn, worden bij de eerstvolgende betaling ingehouden of op andere wijze op de Opdrachtnemer verhaald.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 17)

Oplevering bij Reparatieonderhoud

Artikel 24

24.1

In geval van Reparatieonderhoud vindt door Opdrachtnemer melding van het gereedkomen van de opgedragen werkzaamheden en oplevering plaats door middel van het retourneren van de opdrachtbon, voorzien van een handtekening van de betrokken Bewoner, door middel van fax of e-mail.

24.2

De Opdrachtgever kan controles laten uitvoeren door de betrokken opzichter, alsook de werkzaamheden afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert absoluut niet de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.

24.3

Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, zal dit op de opdrachtbon worden vermeld. Artikel 23.5 is dan van overeenkomstige toepassing. De Opdrachtnemer dient de uitvoerdatum en de gewerkte uren op de opdrachtbon te vermelden.

Meer- en minderwerk

Artikel 25

25.1

Indien de Opdrachtnemer constateert dat de op de opdrachtbon beschreven werkzaamheden niet toereikend zijn om de geconstateerde gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de Opdrachtgever. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan op de opdrachtbon was voorzien.

25.2

Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de Opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Dan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht, dan wordt deze door de Opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.

25.3

In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van dit artikel bedoelde bevestiging.

Verantwoordelijkheden na oplevering bij Mutatieonderhoud

Artikel 26

26.1

De Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na gereed melden van het werk gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die samenhangen met de uitgevoerde werkzaamheden, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.

26.2

Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn rekening komen en die door de Opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.

26.3

Het bepaalde in de lid 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 18)

deze in de werkschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereed melden van het werk tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

26.4

De garantie van de centrale verwarmingsinstallaties, mechanische ventilatie units en WTW-units worden na plaatsing door Opdrachtnemer overgedragen aan Geas Energiewacht te Enschede. Het als [bijlage 3](#) opgenomen formulier 'overname garantieverplichtingen' dient per installatie te worden ingevuld en te worden verstrekt aan Geas Energiewacht en Opdrachtgever.

Verantwoordelijkheden na oplevering bij Reparatieonderhoud

Artikel 27

27.1

De Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na ontvangst door de Opdrachtgever van de door de betrokken Bewoner voor gezien getekende opdracht, gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die samenhangen met de uitgevoerde werkzaamheden die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.

27.2

Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de Opdrachtnemer na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die de Opdrachtgever binnen die termijn redelijkerwijs niet had kunnen onderkennen.

27.3

Het bepaalde in de lid 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegarandeerde onderdelen op eerste aanzegging van de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereed melden van het werk tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn.

Planmatig onderhoud artikel 28 t/m 36

Totstandkoming overeenkomst

Artikel 28

28.1

De overeenkomst tot opdracht komt tot stand op het moment dat de opdrachtbrief door de Opdrachtnemer is ontvangen en een afschrift van de opdrachtbrief door de Opdrachtnemer uiterlijk binnen tien dagen na ontvangst is ondertekend en aan de Opdrachtgever is geretourneerd. Bij niet tijdige retourzending van de voor akkoord getekende opdrachtbrief, komt het aanbod te vervallen en wordt geacht geen overeenkomst tot stand te zijn gekomen. Bij opdrachten onder de € 5.000,- is het niet vereist de opdrachtbrief ondertekend te retourneren.

28.2

Aanbiedingen en prijsopgaven door Opdrachtnemer zijn vast en bindend, totdat alle werkzaamheden voortvloeiend uit de opdracht zijn voltooid en kunnen na de opdracht niet meer worden gewijzigd.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 19)

Aanvang werkzaamheden

Artikel 29

29.1

De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd. Opdrachtnemer levert een taakstellende planning aan – welke past binnen het door de Opdrachtgever vastgestelde tijdsblok – binnen veertien dagen nadat opdracht is verleend, tenzij anders overeengekomen.

Oplevering en toezicht

Artikel 30

30.1

De Opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.

30.2

De Opdrachtnemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de Opdrachtgever gereed te melden. Deze neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, dan wordt dit door de Opdrachtgever bevestigd. Daarbij wordt ook aangegeven of er nog gebreken zijn die de Opdrachtnemer nog dient te verhelpen, maar die niet zo ernstig zijn dat zij een goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na kennisgeving aan de Opdrachtnemer te worden verholpen. De Opdrachtgever controleert vervolgens of de gemelde tekortkomingen zijn weggenomen.

30.3

In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de Opdrachtgever medegedeeld aan de Opdrachtnemer. Daarbij wordt aangegeven welke gebreken aanleiding geven tot de afkeuring. De Opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na deze kennisgeving, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.

30.4

Betaling van de laatste termijn zal pas dan plaats vinden, indien het werk inclusief de opleveringspunten door de Opdrachtgever is goedgekeurd.

30.5

Bij opdrachten met een aanneemsom van meer dan € 10.000,- geldt na de oplevering zoals beschreven in dit artikel een onderhoudstermijn van drie maanden. In deze onderhoudstermijn dient de Opdrachtnemer op eerste kennisgeving van de Opdrachtgever geconstateerde gebreken te herstellen.

Vertraging en kortingen

Artikel 31

31.1

Bij te late oplevering van het opgedragen werk aan de Opdrachtgever, kan de Opdrachtgever de Opdrachtnemer te allen tijde kortingen op de aannemingssom opleggen, dit ter beoordeling van Opdrachtgever.

31.2

Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, waarop door Opdrachtgever overeenkomstig artikel 30.2, of artikel 30.3), het werk is of wordt geacht te zijn goedgekeurd.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 20)

31.3

De Opdrachtgever is gerechtigd de aannemingssom te korten met een bedrag van 0,5% van de aannemingssom met een minimum van € 100,- per O.g.e. per dag of gedeelte van een dag dat Opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het werk (zoals omschreven in artikel 30.2).

31.4

De Opdrachtgever is gerechtigd – indien de opdrachtverstrekking aan Opdrachtnemer meerdere complexen bestemd voor bewoning omvat – bij een te late oplevering volgens de overeengekomen planning per complex aan Opdrachtnemer een korting op te leggen van € 100,- per O.g.e. per dag of gedeelte van een dag dat Opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het complex.

31.5

Indien bij een opdrachtverstrekking als bedoeld in het voorgaande lid deze een complex omvat dat niet bestemd is voor (delen van afzonderlijke) bewoning, dan is Opdrachtgever gerechtigd aan Opdrachtnemer bij een te late oplevering volgens de overeengekomen planning aan Opdrachtnemer een korting op te leggen van € 2.500,- per dag of een gedeelte van een dag dat de Opdrachtnemer tekortschiet in het volledig en tijdig opleveren van het complex.

CAR-verzekering

Artikel 32

32.1

Indien de Opdrachtgever bij opdrachtbrief heeft aangegeven dat de Opdrachtnemer een CAR-verzekering dient af te sluiten, dient de verzekering aan het in bijlage 2 in lid 2 tot en met lid 11 gestelde te voldoen.

Zekerheidsstelling

Artikel 33

33.1

De Opdrachtnemer dient op verzoek van de Opdrachtgever zeven dagen voor de definitieve opdrachtverlening ten behoeve van de Opdrachtgever zekerheid te stellen in de vorm van een zogenaamde ondemand bankgarantie. De hoogte van de bankgarantie dient overeen te komen met 10% van de aannemingssom, tenzij anders overeengekomen.

33.2

De bank dient zich te verbinden op eerste schriftelijk verzoek van de Opdrachtgever aan deze te betalen hetgeen de Opdrachtgever verklaart te vorderen te hebben. De bankgarantie moet voorts geschieden onder afstanddoening van alle bij de wet aan borgen toegekende voorrechten en verweermiddelen.

33.3

De bankgarantie dient een duidelijke omschrijving te bevatten van de bank die de garantie afgeeft, van het opdrachtnummer met bijbehorende werkomschrijving en de versiedatum van deze Algemene Voorwaarden.

33.4

Ook de tijdsduur van de bankgarantie dient te worden vermeld. De bankgarantie dient te lopen vanaf de schriftelijke opdrachtverlening totdat de Opdrachtnemer aan al zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst heeft voldaan.

33.5

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, in voorkomende gevallen, informatie over de kredietwaardigheid van Opdrachtnemer op te vragen. Bijvoorbeeld de jaarrekening of een accountantsverklaring.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 21)

Meer- en minderwerk

Artikel 34

34.1

Indien de Opdrachtnemer constateert dat de in de werkbeschrijving aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn om de gewenste kwaliteit te bereiken of de geconstateerde te repareren gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de Opdrachtgever. Daarna dient de Opdrachtnemer dit schriftelijk aan de Opdrachtgever te bevestigen. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan in de werkbeschrijving was voorzien.

34.2

Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de Opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht dan wordt deze door de Opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.

34.3

In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.

34.4

Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:

- loonkosten;
- materiaalprijzen.

34.5

Verrekening van meer- en minderwerk vindt plaats volgens de nettonormen en -prijzen van de inschrijfbegroting, of indien van toepassing overeengekomen eenheidsprijzen van de aannemer.

34.6

De verrekening van meer- en minderwerk waarbij geen normen en prijzen in de inschrijfbegroting van de aannemer zijn opgenomen, worden in de prijsaanbieding aangeboden als nettonormen en nettoprijzen.

34.7

Opslagen over de directe kosten zijn uitsluitend toegestaan voor algemene kosten, winst en risico. Deze toeslagpercentages die gelden zijn dezelfde als vermeld op de inschrijving van de Opdrachtnemer.

34.8

Kleine wijzigingen van in totaal € 50,- per woning, ten voordele of ten nadele van de Opdrachtnemer, zijn niet verrekenbaar.

Melding Inspectie SZW

Artikel 35

35.1

Indien uit de planning van de Opdrachtnemer blijkt dat de werkzaamheden langer zullen duren dan 500 mandagen of gedurende meer dan dertig dagen wordt gewerkt met tenminste 20 werknemers gelijktijdig, draagt de Opdrachtnemer zorg voor de melding aan de directeur van de Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid). Het meldingsformulier dient zichtbaar op het werkterrein te worden opgehangen.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 22)

Verantwoordelijkheid na oplevering

Artikel 36

36.1

De Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na gereed melden van het werk gehouden op eerste aanzegging van de Opdrachtgever alle gebreken die samenhangen met de uitgevoerde werkzaamheden en die binnen deze termijn aan de dag treden, binnen drie werkdagen te herstellen.

36.2

Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft de Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn risico komen en die door (de aangewezen vertegenwoordiger van) de Opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.

36.3

Het bepaalde in de lid 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties, wanneer deze in de werkbeschrijving zijn opgenomen. De Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken op eerste aanzegging van de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. Indien de Opdrachtnemer de gemelde gebreken niet binnen de dan gestelde termijn hersteld heeft, dan is de Opdrachtgever vrij de gebreken op kosten van de Opdrachtnemer te herstellen onverminderd de in de overeenkomst gestelde voorwaarden. Voorts is de Opdrachtgever vrij zo nodig zelf de onderhoudswerkzaamheden aan het desbetreffende onderdeel uit te voeren. De in de overeenkomst genoemde garanties voor onderdelen en de eventuele uitzonderingen hierop, laten onverlet de verplichtingen van de Opdrachtnemer in de onderhoudstermijn en de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer na de oplevering. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk, in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode zoals vermeld in [bijlage 1](#) van deze voorwaarden.

36.4

De garantie van de centrale verwarmingsinstallaties, mechanische ventilatie-units en WTW-units worden na plaatsing door Opdrachtnemer overgedragen aan Geas Energiewacht te Enschede. Het in [bijlage 3](#) opgenomen formulier 'overname garantieverplichtingen' dient per installatie te worden ingevuld en te worden verstrekt aan Geas Energiewacht en Opdrachtgever.

Contractonderhoud artikel 37 t/m 41

Totstandkoming overeenkomst

Artikel 37

37.1

Opdrachten tot het verrichten van Contractonderhoud laten zich onderverdelen in Periodiek onderhoud en Correctief onderhoud. De frequentie waarin Periodiek onderhoud wordt verricht is vastgelegd in een met de Opdrachtnemer gesloten separate overeenkomst. Correctief onderhoud vindt in voorkomende gevallen plaats.

37.2

Opdrachten tot het verrichten van Periodiek onderhoud worden niet separaat verstrekt. De Opdrachtnemer is op grond van de met hem gesloten overeenkomst verantwoordelijk voor het tijdig uitvoeren van het overeengekomen Periodiek onderhoud. Indien er meerdere inspectiemomenten per jaar zijn, dienen deze evenredig verdeeld te worden.

37.3

Indien de werkzaamheden in het kader van Periodiek onderhoud in een bewoonde woning dienen te

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 23)

worden uitgevoerd, maakt Opdrachtnemer hiervoor een afspraak met de bewoner. De afspraak dient te worden gemaakt in een bloktijd van maximaal twee uur.

37.4

Indien de werkzaamheden plaatsvinden in algemene ruimten of in een niet bewoonde woning, neemt Opdrachtnemer contact op met Opdrachtgever voor het verkrijgen van toegang daartoe.

37.5

Indien de werkzaamheden plaatsvinden in een complex wat door Opdrachtgever in zijn geheel verhuurd is, dient een afspraak gemaakt te worden met de beheerder van dit complex. Indien nodig kan Opdrachtgever de contactgegevens verstrekken.

37.6

Opdrachtnemer verstrekt Opdrachtgever een overzicht van de planning van het Periodiek onderhoud en een overzicht van de uitgevoerde werkzaamheden.

37.7

Opdrachten tot het verrichten van Correctief onderhoud komen tot stand door middel van een storingsmelding.

37.8

Correctief onderhoud wordt zo snel mogelijk uitgevoerd, waarbij een eventuele prioritering/responstijd in een separate overeenkomst wordt vastgelegd.

37.9

Opdrachtnemer verstrekt periodiek een overzicht van uitgevoerde werkzaamheden in het kader van Correctief onderhoud.

37.10

Indien de uit te voeren werkzaamheden, zowel in het kader van Periodiek onderhoud als Correctief onderhoud, overlast veroorzaken voor bewoners, gebruikers en/of omwonenden, dient Opdrachtnemer deze personen hierover tijdig te informeren.

37.11

Opdrachtgever is nimmer jegens Opdrachtnemer aansprakelijk voor eventuele financiële consequenties die het gevolg zijn van het niet nakomen van gemaakte afspraken door de bewoners/huurders.

Aanvang werkzaamheden

Artikel 38

38.1

In geval van onderhoud in een bewoonde woning of een verhuurd complex, zowel Periodiek als Correctief, dient met de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen op de met de bewoner of beheerder afgesproken aanvangsdatum. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd. Opdrachtnemer zal er naar streven de werkzaamheden binnen één bezoek uit te voeren.

38.2

In geval van Correctief onderhoud in algemene ruimten of in een niet bewoonde woning, dienen de opgedragen werkzaamheden zo snel mogelijk te worden uitgevoerd. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.

38.3

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken van bewoners/gebruikers wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooien van de werkzaamheden.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 24)

Oplevering

Artikel 39

39.1

In geval van Periodiek onderhoud vindt geen oplevering plaats. In geval van Correctief onderhoud vindt in beginsel geen oplevering plaats.

39.2

Opdrachtgever behoudt zich het recht voor steekproefsgewijs controles uit te voeren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert absoluut niet de verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de uitgevoerde werkzaamheden.

Meer- en minderwerk

Artikel 40

40.1

Afspraken over meer- en minderwerk worden vastgelegd in een separate overeenkomst. Indien Opdrachtnemer constateert dat er sprake is van meer- of minderwerk, dient hij dat direct te melden aan Opdrachtgever.

40.2

Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft Opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Dan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht, dan wordt deze door de Opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.

40.3

In geval van meer- of minderwerk dient de daarop betrekking hebbende factuur vergezeld te gaan van de in lid 2 van deze bepaling bedoelde bevestiging.

Verantwoordelijkheden na oplevering bij Contactonderhoud

Artikel 41

41.1

Opdrachtnemer blijft gedurende drie maanden na afronding van zijn werkzaamheden (onderhoudstermijn) gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die samenhangen met de uitgevoerde werkzaamheden, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.

41.2

Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel blijft Opdrachtnemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn rekening komen en die door Opdrachtgever tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de eventuele oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren.

41.3

Het bepaalde in de lid 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties. Opdrachtnemer verbindt zich onvoorwaardelijk voor zijn rekening alle voorkomende gebreken aan de gegaandeerde onderdelen op eerste aanzegging van Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen. De verlangde garantie moet gelden vanaf het gereed melden van het werk tot aan het einde van de overeengekomen garantietermijn (zie bijlage 1).

Bijlagen

Bijlage 1: Garanties

- De Opdrachtnemer (garant) verbindt zich om voor zijn rekening alle tijdens de garantieperiode optredende gebreken op eerste aanzegging van de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen.
- Opdrachtnemer verleent rechtstreeks garantie aan Opdrachtgever en kan de garantie niet overdragen aan bijvoorbeeld een onderaannemer, fabrikant of leverancier.
- De garantie houdt in dat Opdrachtnemer aansprakelijk is voor alle (gevolg) schade die ontstaat dan wel het gevolg is van optredende gebreken.
- De garanties van de centrale verwarmingsinstallaties, mechanische ventilatie-units en WTW-units worden na plaatsing door Opdrachtnemer overgedragen aan Geas Energiewacht te Enschede.
- Voor de volgende onderdelen wordt een onvoorwaardelijke en volledige garantie verlangd gedurende de vermelde periode zonder dat er van enige aanvullende voorwaarden of afbouw van garanties sprake is:

Voor een periode van twee jaar:

- Hang- en sluitwerk.
- Bestratingen.
- Binnendeuren.
- Buiten- en binnenriolering.
- Waterinstallaties.
- Gasleidinginstallaties.
- Centrale verwarmingsinstallaties.
- Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties.
- Elektrotechnische installaties.
- Communicatie- en beveiligingsinstallaties.

Voor een periode van vijf jaar:

- Houten geveldelen.
- Ramen.
- Buitendeuren.
- Afwerking betonvloeren en -trappen.
- Stuc- en spuitwerk.
- Afbouwtimmerwerk.
- Keukeninrichtingen.
- Sanitair.

Voor een periode van tien jaar:

- Metsel- en voegwerk.
- Steenachtige, betonnen en kunststeen onderdelen.
- Spouwisolatie.
- Hemelwaterafvoeren.
- Gevelkozijnen, inclusief beplatingen.
- Tuinpoorten en tuinschermen.
- Meerbladig hardglazen ramen.
- Meerbladig spouwglas.
- Bitumineuze dakbedekkingen, inclusief doorvoeren, opstanden en dergelijke.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 26)

- Dakpannen.
- Golfplaat dakbedekkingen.
- Dakgoten (zink en kunststof).
- Zink- en loodwerk.
- Kelderafdichtingen.
- Dilataties.
- Kitten.
- Houtreparaties.
- Tegel- en voegwerk.

Voor onderdelen die niet in bovenstaand overzicht zijn opgenomen geldt een garantieperiode van tien jaar, tenzij anders overeengekomen.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 27)

Bijlage 2: CAR-verzekering

1. Indien de Opdrachtgever bij opdrachtbrief heeft aangegeven dat de Opdrachtnemer een CAR-verzekering dient af te sluiten, dient de verzekering aan het hieronder in lid 2 tot en met lid 11 gestelde te voldoen.
2. De CAR-verzekering dient dekking te bieden voor de volgende risico's:

Schade aan het werk:

- Tot en met de dag van de oplevering van het werk zijn verzekerd de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede debouwstoffen en bouwmaterialen die ten behoeve van het werk aanwezig zijn op het werk dan wel op het door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer beschikbaar gestelde werkterrein en eventueel op een ander niet beschikbaar gesteld werkterrein, dat de Opdrachtnemer voor de uitvoering van het werk en/of de opslag van bouwstoffen ten behoeve van het werk in gebruik heeft.
- Als er sprake is van transport van bouwstoffen tussen afzonderlijke werkterreinen alsomschreven in lid 2 sub a van dit artikel, wordt het transportrisico van voor het werkbestemde bouwstoffen, die blijvend in het werk worden opgenomen, uitdrukkelijkmeeverzekerd.
- Gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn is verzekerd de materiële schade, waarvan de oorzaak ligt in de periode tot aan de oplevering van het werk, of verband houdt met werkzaamheden uitgevoerd uit hoofde van verplichtingen op grond van (onderhouds)bepalingen in de aannemingsovereenkomst.

In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat onder de verzekering ook zijn inbegrepen de risico's van verlies of beschadiging uit eigen gebrek, inclusief verlies of beschadiging van het door eigen gebrek direct getroffen onderdeel en van verlies of beschadiging ten gevolge van constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke materialen en onvoldoende deskundigheid, één en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 en 7:952 Burgerlijk Wetboek.

Aansprakelijkheid:

De verzekering omvat mede de aansprakelijkheid van alle bij het werk betrokken partijen en hun werknemers voor schade, die door of in verband met de uitvoering van het werk en/of van onderhoudsverplichtingen is toegebracht aan het werk en/of aan eigendommen van de Opdrachtgever, alsmede voor schade en/of letsel toegebracht aan derden. Alle bij de uitvoering van het werk betrokken partijen en hun werknemers worden tegenover elkaar als derden aangemerkt.

Schade aan bestaande eigendommen van de Opdrachtgever:

De verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van bestaande eigendommen van de Opdrachtgever, mits deze schade, dit verlies of de vernietiging is veroorzaakt door of in verband met de uitvoering van het werk en/of de onderhoudsverplichtingen.

Schade aan eigendommen van de directie en personeel van verzekerden:

De verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van op het werk aanwezige eigendommen van de directie en van personeel van verzekerden.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 28)

3. Voorts moet de CAR-verzekering voldoen aan de volgende voorwaarden:

De verzekering duurt voort van de aanvang van het werk tot en met de datum van oplevering van het werk. Als een onderhoudstermijn is overeengekomen, zal de verzekering zonder onderbreking voort duren, totdat deze onderhoudstermijn is beëindigd.

- In het verzekerde bedrag met betrekking tot het werk zijn de volgende posten opgenomen:
 - aannemingsommen ook van werken die de Opdrachtgever rechtstreeks aan een andere Opdrachtnemer dan de hoofdopdrachtnemer heeft opgedragen;
 - honoraria;
 - verschotten;
 - kosten van directie en toezicht van architect en adviseurs;
 - waarde van beschikbaar gestelde bouwstoffen;
 - omzetbelasting;
 - afmakingscourtagé.
- De verzekering geschiedt tot een zodanig bedrag, dat uit de schadevergoeding tevens kunnen worden voldaan de kosten van opruiming, herstel of vervanging van hetgeen is beschadigd of verloren gegaan, alsmede de voor de opruiming, het herstel of de vervanging gemaakte kosten van voorbereiding en leiding en toezicht, alsook van de directie.

4. Het eigen risico is niet hoger dan:

- € 750,- voor schade aan het werk;
- € 750,- voor aansprakelijkheid;
- € 750,- voor schade aan bestaande eigendommen van de Opdrachtgever;
- € 750,- voor schade aan eigendommen van de directie en van personeel van verzekerden;
- €1.250,- voor schade aan keten, loodsen, gereedschappen en hulpmaterieel. In totaal zal als eigen risico per gebeurtenis of reeks van gebeurtenissen die uit een en dezelfde oorzaak voortvloeien, nooit meer op de uitkering in mindering worden gebracht dan €1.500,-.
- het eigen risico komt ten laste van de Opdrachtnemer, tenzij de schade op grond van de overeenkomst in de risicosfeer van de Opdrachtgever ligt.

5. De polis vermeldt de Opdrachtnemer als verzekeringnemer. Naast de Opdrachtnemer zullen als verzekerden worden aangewezen:

- opdrachtgever;
- directie;
- onderaannemer(s);
- installateur(s);
- architect(en);
- adviseur(s);
- constructeur(s);
- personeel van de verzekerden.

Ook nevenopdrachtnemers worden uitdrukkelijk meeverzekerd.

6. In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat in geval van schade aan de in de vorige leden omschreven goederen, de uitkering zal geschieden aan degenen aan wie de goederen toebehoren, als verzekerden. In elk geval zal de verzekeringsmaatschappij schadevergoedingen voor derden en/of de Opdrachtgever direct aan de Opdrachtgever uitkeren. De Opdrachtnemer cedeert bij aanvaarding van de opdracht aan de Opdrachtgever alle rechten en aanspraken uit de polis. De Opdrachtgever zal de hier bedoelde cessie betekenen aan de verzekeraar.

7. De Opdrachtgever betaalt de vergoeding, die hem ingevolge het vorige lid is uitgekeerd,

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 29)

- door aan de Opdrachtnemer naar gelang deze met de opruiming, het herstel of de vervanging vordert, behoudens dat deel van de vergoeding dat de Opdrachtgever toekomt uit hoofde van voor zijn rekening komende kosten en de voor zijn rekening komende uitkering aan derden.
8. In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij een door haar betaalde schade niet zal verhalen op een verzekerde.
 9. De Opdrachtnemer zal bedingen dat in geval van opschorting van de dekking of de beëindiging van de verzekering wegens niet of niet tijdig betalen van de premie, of om welke andere reden dan ook, de verzekeraar hiervan per aangetekende brief aan de Opdrachtgever mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoeldebrieven nog veertien dagen zal doorlopen, gedurende welke periode de Opdrachtgever het recht heeft op kosten van de Opdrachtnemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingssom ingehouden.
 10. De Opdrachtnemer geeft het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de vereiste verzekering en het betalen van de premie blijkt en de voorwaarden die op de verzekering van toepassing zijn, vóór de aanvang van de werkzaamheden aan de Opdrachtgever in bewaring.
 11. Indien de Opdrachtnemer een doorlopende CAR-verzekering heeft, dient de Opdrachtnemer door middel van een verklaring van de verzekeraar aan te tonen, dat de werkzaamheden die voortvloeien uit de overeenkomst gedekt zijn.

Algemene voorwaarden

Onderhoudswerkzaamheden (blad 30)

Bijlage 3: Garantieoverdracht GEAS

 januari 2017
Blad 1

Overname garantieverplichtingen

|
mailen naar: zakelijk@geas.nl

OVERNAME GARANTIEVERPLICHTINGEN

Bedrijf :

Installatie adres :

Postcode + plaats :

Garantieperiode* : 1 jaar 2 jaar (indien niets ingevuld is, twee jaar)

CV-ketel **WTW (Warmte Terugwin Systeem)**

Merk : Merk :

Type : Type :

WP (Warmtepomp) **Algemeen CV***

Merk : Kogelafsluiters bij het toestel ja

Type : (aanvoer en retour) nee

* s.v.p. aankruisen wat van toepassing is

Opleveringsrapport voor CV-ketels en combiketels
(ter plekke invullen)

CV-waterzijdig	JA	NEE	Instelwaarde
1. Installatie gespoeld			
2. Installatiedruk (water)			
3. Installatie goed ontluicht			
4. CV-installatie ingeregeld (waterzijdig)			
5. Kamerthermostaat anticipatiewaarde (volgens voorschrift ketelfabrikant)			
6. Branderdruk afgesteld volgens gegevens toestel			
7. Gebruiksaanwijzing aanwezig			
Terreutzijde			
8. Inlaatcombinatie en afvoer goed gemonteerd			
9. Terreutzijde instellen in het voorgeschreven aantal L/min.			
10. Branderdruk op de ketel vermeld op sticker			
Terreutzijde ingeregeld			

.....
Handtekening/stempel installateur

.....
Handtekening monteur

.....
Datum