

Algemene Voorwaarden Onderhoudswerkzaamheden

Stichting Mozaïek Wonen

Vastgesteld 21 november 2019

In werking 1-12-2019

Mozaïek Wonen

Bachstraat 1

2807 HZ Gouda

0182-692969

info@mozaiekwonen.nl

www.mozaiekwonen.nl

Inhoud

Artikel 1 Toepasselijkheid	3
Artikel 2 Algemene verplichtingen opdrachtnemer	4
Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever	4
Artikel 4 Algemene uitvoeringsvoorschriften.....	5
Artikel 5 Technische uitvoeringsvoorschriften.....	6
Artikel 6 Schade tijdens uitvoering	6
Artikel 7 Verzekering	6
Artikel 8 Wet ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW	7
Artikel 8a Wet Aanpak Schijnconstructies	8
Artikel 9 Betaling	9
Artikel 10 Arbeidsomstandigheden	9
Artikel 11 Milieu	10
Artikel 12 Geschillenbeslechting	10
Artikel 13 Opschorting, ontbinding en schadevergoeding	11
Artikel 14 Wijziging rechtspersoon opdrachtnemer	11
Artikel 15 Verwerking van persoonsgegevens.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
 <i>Niet Planmatig Onderhoud</i>	 <i>14</i>
Artikel 16 Totstandkoming overeenkomst.....	14
Artikel 17 Aanvang werkzaamheden	14
Artikel 18 Oplevering bij mutatieonderhoud.....	15
Artikel 19 Oplevering bij reparatieonderhoud	15
Artikel 20 Meer- en minderwerk	16
Artikel 21 Facturen	16
Artikel 22 Verantwoordelijkheden na oplevering bij mutatieonderhoud	16
Artikel 23 Verantwoordelijkheden na oplevering bij reparatieonderhoud.....	17
 <i>Planmatig Onderhoud</i>	 <i>18</i>
Artikel 24 Totstandkoming overeenkomst.....	18
Artikel 25 Aanvang werkzaamheden	18
Artikel 26 Oplevering en toezicht.....	18
Artikel 27 Vertraging en kortingen.....	19
Artikel 28 CAR-verzekering	19
Artikel 29 Zekerheidsstelling.....	21
Artikel 30 Facturen	22
Artikel 31 Meer- en minderwerk	22
Artikel 32 Melding Arbeidsinspectie.....	23
Artikel 33 Verantwoordelijkheid na oplevering	23
Artikel 34 Gedragsregels	24

Algemene Bepalingen

Begripsbepalingen

Opdrachtgever	Mozaïek Wonen, gevestigd te Gouda, vertegenwoordigd door medewerkers of vertegenwoordigers.
Opdrachtnemer	Ieder die in opdracht van opdrachtgever werkzaamheden verricht aan onroerend goed eenheden (o.g.e) van opdrachtgever.
Onderaannemer	Een ieder die in opdracht van een opdrachtnemer werkzaamheden verricht aan o.g.e. van opdrachtgever.
O.g.e.	Onroerend goed eenheid/eenheden: woning, garage, schuur of winkelruimte en aanhorigheden, verhuurd of beheerd door opdrachtgever.
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.
Mutatieonderhoud	Werkzaamheden die nodig zijn om o.g.e. in een staat te brengen die bij aanvang van de huur in redelijkheid verwacht mogen worden.
Bewonersonderhoud	Onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van de huurder of gebruiker van o.g.e. komen.
O.g.e.-aanpassing	Werkzaamheden die tot aanpassing van de o.g.e. leiden.
Planmatig onderhoud	Werkzaamheden aan de o.g.e., die project- of seriematig worden voorbereid en verricht.
Schilderwerk	Schilderwerk dat valt onder de bepalingen van het Basis Verf- en glasbestek 2006 van de FOSAG / VVVF

Artikel 1 Toepasselijkheid

- 1.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle overeenkomsten voor de uitvoering van werkzaamheden, die door Mozaïek Wonen (hierna te noemen opdrachtgever) door middel van een opdrachtbrief / opdrachtbon aan een opdrachtnemer worden opgedragen en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.
- 1.2 De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 respectievelijk 2012 (U.A.V.) zijn uitdrukkelijk niet van toepassing.
- 1.3 Eventuele eigen voorwaarden van de opdrachtnemer worden telkens door de opdrachtgever uitdrukkelijk van de hand gewezen en zijn nimmer op, onder lid 1 van dit artikel, genoemde overeenkomsten van toepassing.

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

Artikel 2 Algemene verplichtingen opdrachtnemer

- 2.1 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.
- 2.2 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden moet de opdrachtnemer gevolg geven aan de orders en aanwijzingen, die hem door een aangewezen vertegenwoordiger dan wel contactpersoon van de opdrachtgever worden gegeven.
- 2.3 De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de opdrachtgever dan wel voor derden geen nodeloze hinder is te duchten. De opdrachtnemer voert de werkzaamheden zodanig uit, dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 2.4 De opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 2.5 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.
- 2.6 De opdrachtnemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen, die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.
- 2.7 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.

Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever

- 3.1 De opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht zich er voor in te spannen, dat de opdrachtnemer toegang verkrijgt tot de gebouwen waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.2 De opdrachtgever kan zich in alle zaken die de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betreffen, laten vertegenwoordigen door een vertegenwoordiger. De naam van deze vertegenwoordiger wordt tijdig aan de opdrachtnemer bekend gemaakt.
- 3.3 De opdrachtgever waarschuwt de bewoners/huurders van de percelen tijdig over de aard van de werkzaamheden en de periode waarin deze worden uitgevoerd. Eén en ander na, en in overleg, met de opdrachtnemer.

Artikel 4 Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 4.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de opdrachtnemer:
- a. tijdelijke aansluitingen;
 - b. aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
 - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
 - d. precario;
 - e. noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden.
- 4.2 De opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte), na voorafgaande toestemming van de aangewezen vertegenwoordiger. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht.
- 4.3 Wanneer de opdrachtnemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel als steigers, opslag- en afvalcontainers, kango's en dergelijke, moet hij daarvoor vooraf toestemming verkrijgen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger.
- 4.4 De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7.30 uur en 18.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de betrokken aangewezen vertegenwoordiger en of bewoner.
- 4.5 De opdrachtnemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren.
- 4.6 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt de werkplek schoongemaakt.
- 4.7 Het met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval dient door de opdrachtnemer zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen, indien voorhanden, te worden verzameld in de daarvoor bestemde containers. Het afvoeren van afvalstoffen, in het bijzonder chemische afvalstoffen zoals verfresten, lege verfblikken, verpakkingen, oplosmiddelen en ander chemisch afval, dient met in achtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend, de avonden en vakantieperiodes dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn.
- 4.8 De opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving, waarin hij de opgedragen werkzaamheden dient te verrichten. Indien de aard en omvang van het werk dat vereist, verricht de opdrachtnemer voorafgaande aan de uitvoering onderzoek naar de staat van de belendende percelen en legt hij de staat daarvan schriftelijk vast. 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.

- 4.9 In o.g.e. dienen de werknemers van de opdrachtnemer de gedragscode van Mozaïek Wonen na te leven. Deze gedragscode is als artikel 34 in deze voorwaarden opgenomen en maakt onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- 4.10 De opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het werk zorgvuldig te beschermen tegen vocht en koude.
- 4.11 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.
- 4.12 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan tijdens vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan.
- 4.13 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 toestemming van de opdrachtgever vereist.

Artikel 5 Technische uitvoeringsvoorschriften

- 5.1 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de opdrachtnemer de volgende technische voorschriften in acht te nemen:
- a. De voorschriften en normen zoals die zijn opgenomen in de bij de opdracht behorende werkschrijving.
 - b. De technische voorschriften uit de STABU-Standaard 2012 (de U.A.V. is uitdrukkelijk niet van toepassing conform artikel 1 van deze algemene voorwaarden).
 - c. De geldende wettelijke voorschriften en overheidsbeschikkingen.
 - d. Eisen van openbare nutsbedrijven en Nederlandse Normen van de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut (NEN normen).

Artikel 6 Schade tijdens uitvoering

- 6.1 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.
- 6.2 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- 6.3 De opdrachtnemer dient terstond alle schadegevallen, zoals bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel te melden bij de opdrachtgever.

Artikel 7 Verzekering

- 7.1 De opdrachtnemer dient de risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden deugdelijk te verzekeren (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van de opdrachtgever en belanghebbenden). De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient de opdrachtgever inzage te worden gegeven in de desbetreffende

de polis. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.

- 7.2 De opdrachtgever kan bij grote risicovolle werkzaamheden, bij werkzaamheden waarbij meerdere opdrachtnemers betrokken zijn of bij werkzaamheden waarbij een redelijke kans op aanzienlijke gevolgschade bestaat, 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 legt daartoe de polis en de voorwaarden van de CAR-verzekering vóór de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling aan de opdrachtgever voor. De verzekering biedt primaire dekking.

Artikel 8 Wet ketenaansprakelijkheid/Verleggingsregeling BTW

- 8.1 De opdrachtnemer dient te beschikken over een G-rekening.
- 8.2 De opdrachtnemer dient na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de opdrachtgever de meest recente verklaringen van de belastingdienst te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen.
- 8.3 De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van onder aannemers, indien hij daarvoor de 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.
- 8.4 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 schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van de opdrachtgever. De opdrachtnemer blijft niettemin tegenover de opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk.
- 8.5 De opdrachtnemer verschaft zo spoedig mogelijk 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.
- 8.6 De opdrachtnemer dient wekelijks een register in te vullen, waarin wordt opgenomen de naam, het adres, de woonplaats, de geboortedatum en het BSN-nummer van de werknemers die het werk uitvoeren, alsmede de dagen waarop en de uren gedurende welke elk van die werknemers werkzaamheden heeft verricht, in het kader van het opgedragen werk en het bruto dagloon SV per werknemer. Van dit register doet de opdrachtnemer zo spoedig mogelijk een kopie toekomen aan de opdrachtgever.
- 8.7 Van elke declaratie van de opdrachtnemer wordt het gedeelte dat betrekking heeft op in verband met het werk verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, gestort op de G-rekening van de opdrachtnemer. Het gedeelte dat op de G-rekening wordt gestort, wordt vooralsnog vastgesteld op een percentage van 35 % van het loonkostenaandeel van de desbetreffende termijnbetaling. Uit de factuur dient duidelijk het loonkostenaandeel te blijken. Wanneer daartoe tijdens de uitvoering aanleiding bestaat, is de opdrachtgever gerechtigd genoemd percentage te wijzigen.

- 8.8 De opdrachtnemer is tegenover de opdrachtgever gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffing en die verband houden met het opgedragen werk. Ieder kwartaal verschaft de opdrachtnemer aan de opdrachtgever gegevens, waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is en wordt voldaan.
- 8.9 De opdrachtnemer dient op zijn declaraties te vermelden, dat de omzetbelasting wordt verlegd. Prestaties van de opdrachtnemer waarop het verlaagde BTW-tarief van toepassing is, dienen door de opdrachtnemer apart op zijn declaraties te worden vermeld.
- 8.10 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.
- 8.11 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever voor alle eventuele aanspraken, die door de belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaal aanspraken van onderaannemers.
- 8.12 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.

8a Wet Aanpak Schijnconstructies

- 8.a.1 Opdrachtnemer verklaart dat hij handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet Aanpak Schijnconstructies.
- 8.a.2 Opdrachtnemer verklaart en staat er voor in dat:
- a. hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt;
 - b. hij de toepasselijke cao naleeft.
- 8.a.3 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de opdracht slechts werkzaamheden laten uitvoeren door onderaannemers die ervoor instaan dat zij aan hun werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betalen.
- 8.a.4 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de opdracht slechts gebruik maken van personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van opdrachtgever en die derden hebben verklaard dat zij ervoor instaan dat zij hun werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betalen.
- 8.a.5 Opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de opdracht slechts personeel inhuren van uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers die in het Handelsregister hebben vermeld dat zij personeel aan derden ter beschikking stellen.
- 8.a.6 Opdrachtnemer blijft tegenover opdrachtgever voor het in lid 8.a.4 bedoelde personeel ten volle verantwoordelijk.
- 8.a.7 Opdrachtnemer geeft op verzoek van opdrachtgever op een inzichtelijke en toegankelijke wijze inzage in:
- a. het door de opdrachtnemer aan diens werknemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de opdracht, betaalde loon;
 - b. de wijze waarop opdrachtnemer toepassing geeft aan de toepasselijke cao;
 - c. het door onderaannemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de opdracht, aan hun werknemers betaalde loon;

- d. de wijze waarop onderaannemers, die betrokken zijn bij de uitvoering van de opdracht, toepassing geven aan de toepasselijke cao;
 - e. de door de in lid 8.a.5 bedoelde uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers lonen die zij betalen aan de personen die zij ter beschikking stellen aan opdrachtnemer en diens onderaannemers in het kader van de uitvoering van de opdracht;
 - f. de wijze waarop de in lid 8.a.5 bedoelde uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers toepassing geven aan de toepasselijke cao.
- 8.a.8 Opdrachtnemer stelt opdrachtgever op diens eerste verzoek in de gelegenheid om controles, audits of loonvalidaties uit te (laten) voeren, al dan niet door een derde partij, op de financiële administratie en loonadministratie zoals deze wordt gevoerd met betrekking tot werknemers die bij de uitvoering van de opdracht werkzaam zijn (geweest), teneinde de naleving met de Wet Aanpak Schijnconstructies te kunnen vaststellen. Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de administratie op dusdanige wijze is ingericht dat controle binnen een redelijke termijn mogelijk is. Opdrachtgever verplicht zich bij controle tot vertrouwelijke behandeling van alle persoonlijke gegevens van betrokken werknemers.
- 8.a.9 Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor aanspraken van werknemers van opdrachtnemer, onderaannemers en de in lid 8.a.5 bedoelde uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers terzake van de betaling van het door opdrachtnemer, onderaannemers of de in lid 8.a.5 bedoelde uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers verschuldigd loon. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en kosten.
- 8.a.10 Opdrachtgever heeft een verhaalrecht op opdrachtnemer wanneer opdrachtnemer nalatig is in de nakoming van zijn CAO-verplichting jegens zijn werknemers en opdrachtgever ter zake wordt aangesproken, ter grootte van het bedrag waarvoor opdrachtgever is aangesproken en vermeerderd met wettelijke rente en overige kosten waaronder de volledige kosten van juridische bijstand.
- 8.a.11 De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake van de opdracht te sluiten overeenkomsten met onderaannemers en de in lid 8.a.5 bedoelde uitzend-/detacheringsbureaus en andere werkgevers. Opdrachtnemer verstrekt aan opdrachtgever een kopie van de desbetreffende overeenkomst.

Artikel 9 Betaling

- 9 Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur, mits deze voldoet aan de in artikel 21 en 30 van de gestelde voorwaarden.

Artikel 10 Arbeidsomstandigheden

- 10.1 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.
- 10.2 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 te stellen van een door de Arbo-dienst 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 Arbo-dienst, waarin zij verklaart dat de opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de werkzaamheden uit het contract.

De opdrachtnemer voert de werkzaamheden uit overeenkomstig de in de RI&E of VCA aangegeven procedures en werkwijzen.

- 10.3 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, wordt dit in de werkbeschrijving aangegeven.
- 10.4 Wanneer sprake is van een Veiligheids- en Gezondheidsplan, staat de opdrachtnemer in voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 10.5 Bij overeenkomst kan de opdrachtnemer door de opdrachtgever aangewezen worden als coördinator in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
- 10.6 Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase, en de aanwijzing daarvan wordt opgedragen aan de opdrachtnemer, staat deze ervoor in, dat de door de aangestelde coördinator(en) uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit, tijdig, correct en volledig worden uitgevoerd.
- 10.7 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 onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, dient hij deze schriftelijk te melden aan de opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Artikel 11 Milieu

- 11 Wanneer bij de uitvoering van het werk voorwerpen of stoffen worden aangetroffen, waarvan de aanwezigheid niet in de werkomschrijvingen 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 aangewezen vertegenwoordiger van de opdrachtgever. De opdrachtnemer neemt terstond, zo mogelijk in overleg met genoemde vertegenwoordiger van de opdrachtgever, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

Artikel 12 Geschillenbeslechting

- 12.1 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.

- 12.2 In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenbeslechting door middel van arbitrage. Alsdan wordt een akte van compromis gesloten.

Artikel 13 Opschorting, ontbinding en schadevergoeding

- 13.1 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 de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
 - 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.
- 13.2 In geval de overeenkomst op grond van het eerste lid ontbonden wordt, kan de opdrachtnemer geen aanspraak kan maken op eventueel hieruit voortvloeiende schades c.q. kosten. Door de ontbinding worden over en weer bestaande vorderingen onmiddellijk opeisbaar.
- 13.3 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 gevergd, dan wel indien zich anderszins omstandigheden voordoen, welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet mag worden verwacht.
- 13.4 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.

Artikel 14 Wijziging rechtspersoon opdrachtnemer

- 14 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.

Artikel 15 Verwerking van persoonsgegevens

- 15.1 Wanneer de Opdrachtgever tijdens het uitvoeren van de Overeenkomst Persoonsgegevens verwerkt zal de Opdrachtnemer de Persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en zich houden aan de wettelijke voorschriften die o.a. volgen uit de Wet Bescherming Persoonsgegevens en vanaf 25 mei 2018 de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). In dit artikel leggen partijen onderlinge afspraken daarover vast. Hierbij gelden de volgende definities:
- Persoonsgegevens: alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon ('de Betrokkene'). Als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identicator zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identicator of één of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.
 - Verwerking: een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens of een geheel van persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens.
 - Betrokkene: geïdentificeerde of identificeerbaar natuurlijk persoon op wie de verwerkte Persoonsgegevens betrekking hebben.
 - Inbreuk in verband met Persoonsgegevens ('Datalek'): een inbreuk op de beveiliging die per ongeluk of op onrechtmatige wijze leidt tot de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of de ongeoorloofde toegang tot doorgezonden, opgeslagen of anderszins verwerkte gegevens. Enkele voorbeelden: website met inloggegevens gehackt of toegankelijk voor derden, verlies van laptop of USB stick of telefoon met Persoonsgegevens, brieven of e-mails naar een verkeerd adres gestuurd.
 - Toezichthoudende autoriteit: een onafhankelijke overheidsinstantie verantwoordelijk voor het toezicht op de naleving van de wet in verband met de verwerking van Persoonsgegevens. In Nederland is dit de Autoriteit Persoonsgegevens.
- 15.2 Opdrachtnemer zal de verstrekte Persoonsgegevens geheim houden, tenzij dit op basis van een wettelijke verplichting niet kan. Opdrachtnemer treft technische en organisatorische maatregelen om de Persoonsgegevens te beschermen tegen verlies of enige andere vorm van onrechtmatige verwerking, daarbij rekening houdend met de stand van de techniek en de aard van de verwerking. Persoonsgegevens worden verwerkt op een behoorlijke, zorgvuldige en transparante wijze. Opdrachtnemer mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever geen andere personen of organisaties inschakelen bij het verwerken van Persoonsgegevens. Wanneer met voorafgaande toestemming andere personen of organisaties worden ingeschakeld, moeten die minimaal voldoen aan de eisen van dit artikel.
- 15.3 De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever binnen **vijf werkdagen** over ieder verzoek en/of iedere klacht van de Toezichthoudende autoriteit of de Betrokkene ten aanzien van de Persoonsgegevens die worden verwerkt bij het uitvoeren van de Overeenkomst. De Opdrachtnemer verleent medewerking aan de Opdrachtgever wanneer de Betrokkene een verzoek indient ter uitoefening van zijn of haar rechten zoals, maar niet beperkt tot, het recht op inzage, correctie, aanvulling, verwijdering of afscherming, bezwaar maken tegen de verwerking van de Persoonsgegevens en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen Persoonsgegevens. De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever **binnen vijf werkdagen** over ieder rechterlijk bevel, dagvaarding, wettelijke verplichting of anderszins verplichting tot het delen van Persoonsgegevens met derden.

- 15.4 A. De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever over het ontdekken van een mogelijk Datalek **binnen 24 uur** na het ontdekken ervan. De melding vindt plaats via de website van Opdrachtgever, waar het formulier "datalek doorgeven" wordt ingevuld. Een melding kan ook plaatsvinden via e-mail: certteam@mozaiekwonen.nl. Tevens wordt direct de contactpersoon van de afdeling Vastgoed van Opdrachtgever geïnformeerd. De Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever vervolgens op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen rondom het Datalek. De Opdrachtnemer zal de volgende informatie verstrekken in geval van een Datalek:
- a. bedrijfsnaam, contactgegevens, een gedetailleerde omschrijving van het Datalek;
 - b. type/ soort Persoonsgegevens betrokken bij het Datalek en om welk systeem gaat het;
 - c. van hoeveel personen de Persoonsgegevens betrokken zijn bij het Datalek (minimum-maximum);
 - d. de identiteit van de personen betrokken bij het Datalek;
 - e. de oorzaak van het Datalek;
 - f. de duur van het Datalek en het ontstaansmoment;
 - g. de getroffen maatregelen om negatieve gevolgen voor de Betrokkenen te beperken en het Datalek te verhelpen.
- B. De eventuele kosten die gemaakt worden om het Datalek op te lossen alsmede een eventuele boete van de Toezichthoudende Autoriteit komen voor rekening van Opdrachtnemer, tenzij deze aantoont dat Opdrachtgever zelf (mede-)nalatig zou zijn geweest bij het ontstaan van het datalek. Kosten om een datalek in de toekomst te voorkomen komen voor rekening van Opdrachtnemer.
- C..Communicatie over het Datalek zal altijd geschieden in overleg.
- 15.5 Wanneer de Overeenkomst tussen de Opdrachtnemer en Opdrachtgever eindigt, zal de Opdrachtnemer de Persoonsgegevens die hij heeft verwerkt bij het uitvoeren van de Overeenkomst teruggeven aan de Opdrachtgever en/ of vernietigen

Toepasselijk recht

Op elke overeenkomst tussen gebruiker en de opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

Niet Planmatig Onderhoud

Artikel 16 Totstandkoming overeenkomst

- 16.1 Opdrachten 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.
- 16.2 Schades of storingen aan glazen en ruiten, centrale verwarming, liften, riool of geiser/boiler worden door de huurder bij de opdrachtnemer gemeld. De opdrachtnemer vraagt vervolgens aan de opdrachtgever om opdracht tot uitvoering middels een opdrachtbon. In andere gevallen worden klachten rechtstreeks bij de opdrachtgever gemeld.
- 16.3 De opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder een opdrachtbon met bijbehorende werkschrijving van de opdrachtgever.
- 16.4 Indien op de opdrachtbon een afspraak staat vermeld, dient de opdrachtnemer zich aan die afspraak te houden. Indien dit niet mogelijk is neemt de opdrachtgever direct contact op met de opdrachtgever en de betreffende bewoner.
- 16.5 Wanneer de opdracht telefonisch en buiten kantooruren wordt verstrekt, neemt de opdrachtnemer deze opdracht vooruitlopend op het ontvangen van de opdrachtbon ten spoedigste in uitvoering.
- 16.6 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 bewoners/huurders.

Artikel 17 Aanvang werkzaamheden

- 17.1 In geval van mutatieonderhoud dient met de opgedragen werkzaamheden te worden aangevangen voor of op de op de opdracht vermelde uiterste aanvangsdatum. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 17.2 In geval van klachtenonderhoud dienen de opgedragen werkzaamheden gereed te zijn binnen de periode die correspondeert met de op de opdracht aangegeven urgentiecode. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 17.3 Wanneer om welke reden dan ook niet voldaan kan worden aan de hierboven in de leden 2 en 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient de opdrachtnemer dat onmiddellijk te melden aan de opdrachtgever of de betrokken opzichter. Tevens dient de opdrachtnemer de betrokken opzichter te informeren, indien in het kader van de uitvoering met belanghebbenden nadere werkafspraken zijn gemaakt.
- 17.4 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever voor eventuele aanspraken van bewoners/huurders wegens het niet nakomen van gemaakte afspraken of het niet tijdig voltooien van de werkzaamheden.

Artikel 18 Oplevering bij mutatieonderhoud

- 18.1 In geval van mutatieonderhoud meldt de opdrachtnemer de betrokken opzichter schriftelijk wanneer de opgedragen werkzaamheden gereed zijn gekomen. Dan neemt deze de werkzaamheden op.
- 18.2 Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, wordt dit door de opzichter vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld die de opdrachtnemer nog dient te verhelpen, maar die niet zo ernstig zijn dat zij de goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Een opzichter van de opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 18.3 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken opzichter eveneens vastgelegd op een 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.
- 18.4 Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, wordt dit op de opdrachtbon vermeld.
- 18.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 16.6 kan de opdrachtgever daarnaast wegens te late oplevering van het werk aan de opdrachtnemer kortingen op de aannemingssom opleggen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, welke door de opdrachtnemer overeenkomstig het tweede of, in geval van heropneming na onthouding van goedkeuring, het derde lid 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.

Artikel 19 Oplevering bij reparatieonderhoud

- 19.1 In geval van reparatieonderhoud vinden 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.
- 19.2 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.
- 19.3 Indien het werk uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dient te zijn, wordt dit op de opdracht vermeld. De opdrachtnemer dient de uitvoerdatum en de gewerkte uren op de opdracht te vermelden. De bewoner tekent de opdracht af voor de gewerkte uren.

Artikel 20 Meer- en minderwerk

- 20.1 Indien de opdrachtnemer constateert dat de op de opdracht beschreven werkzaamheden niet toereikend zijn om de geconstateerde gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de betrokken opzichter. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan op de opdrachtbon was voorzien.
- 20.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken opzichter 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.
- 20.3 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.

Artikel 21 Facturen

- 21.1 Op elke factuur dient te worden vermeld:
- het nummer van de opdrachtbon / het ordernummer, waarvoor wordt gefactureerd;
 - het adres waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor wordt gefactureerd;
 - het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de opdrachtnemer moet worden gestort en het bedrag (exclusief BTW) bestemd voor sociale premies en loonbelasting dat op zijn G-rekening moet worden overgemaakt;
 - het nummer van de G-rekening van de opdrachtnemer;
 - een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel;
 - datum van uitvoering;
 - dat de BTW wordt verlegd.
- 21.2 Elke factuur dient vergezeld te gaan van de originele opdracht waarvoor wordt gefactureerd, voorzien van een handtekening van de betrokken bewoner.
- 21.3 Facturen die niet voldoen aan de in de leden 1 en 2 van dit artikel gestelde voorwaarden, worden door de opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de opdrachtnemer geretourneerd.
- 21.4 In geval van mutatieonderhoud dient de factuur binnen vier weken door opdrachtgever ontvangen te worden, pas dan vindt betaling plaats binnen vier weken nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en is vastgesteld, met name blijkens het opleveringsformulier, dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld.
- 21.5 In geval van reparatieonderhoud vindt betaling plaats binnen vier weken nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen tenzij door of namens de opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht niet naar behoren is afgehandeld.

Artikel 22 Verantwoordelijkheden na oplevering bij mutatieonderhoud

- 22.1 In afwijking van artikel 7:758 BW blijft de opdrachtgever gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier gehouden op eerste aanzegging alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, te herstellen.

- 22.2 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.
- 22.3 Het bepaalde in de leden 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.

Artikel 23 Verantwoordelijkheden na oplevering bij reparatieonderhoud

- 23.1 In afwijking van artikel 7:758 BW blijft de opdrachtnemer 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 binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.
- 23.2 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.
- 23.3 Het bepaalde in de leden 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 24 Totstandkoming overeenkomst

- 24.1 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 10 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
- 24.2 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, tenzij zij betrekking hebben op een door opdrachtnemer (eventueel tussentijds) te verlenen (extra) korting.

Artikel 25 Aanvang werkzaamheden

- 25.1 De datum van aanvang van de werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk overeengekomen. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 25.2 Bij signalering van de overschrijding van de uitvoeringstermijn, dient de opdrachtnemer de opdrachtgever hierover onverwijld en schriftelijk te informeren.

Artikel 26 Oplevering en toezicht

- 26.1 De opdrachtgever kan tijdens de uitvoering controles laten uitvoeren door een aangewezen vertegenwoordiger. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 26.2 De opdrachtnemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken vertegenwoordiger van de opdrachtgever gereed te melden. Deze neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk, wordt dit door de vertegenwoordiger van de opdrachtgever vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld, 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 dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. Een aangewezen vertegenwoordiger van de opdrachtgever controleert of de vermelde tekortkomingen zijn weggenomen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 26.3 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring, wordt dit door de betrokken vertegenwoordiger van de opdrachtgever eveneens vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld, die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De opdrachtnemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen drie werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Hierna vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.
- 26.4 Betaling van de laatste termijn vindt pas dan plaats, indien het werk inclusief de opleveringspunten door de aangewezen vertegenwoordiger van de opdrachtgever is goedgekeurd.

Artikel 27 Vertraging en kortingen

- 27.1 Bij te late oplevering van het opgedragen werk aan de opdrachtgever, kan de opdrachtgever de opdrachtnemer kortingen op de aannemingssom opleggen, tenzij er sprake is van overmacht.
- 27.2 Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van oplevering aangemerkt de dag, welke door de opdrachtnemer overeenkomstig artikel 26.2, of in geval van heropening na onthouding van goedkeuring als bedoeld in artikel 26 lid 3, mits het werk vervolgens is of wordt geacht te zijn goedgekeurd.
- 27.3 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 te laat opgeleverde kalenderdag.
- 27.4 Onder overmacht als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt niet begrepen ziekte of staking van het personeel van de opdrachtnemer of van haar onderaannemers, personeelsschaarste bij de opdrachtnemer of haar onderaannemers alsmede te late levering van bouwstoffen/materialen door haar leveranciers.

Artikel 28 CAR-verzekering

- 28.1 Indien de opdrachtgever bij opdrachtbrief heeft aangegeven dat de opdrachtnemer een CAR-verzekering dient af te sluiten, dient de verzekering te voldoen aan het hieronder in lid 2 tot en met lid 11 gestelde te voldoen.
- 28.2 De CAR-verzekering dient dekking te bieden voor de volgende risico's:
- Schade aan het werk:
 - a. 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 de bouwstoffen 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.
 - b. Als er sprake is van transport van bouwstoffen tussen afzonderlijke werkterreinen als hiervoor onder artikel 28.2 sub a is bedoeld, wordt het transportrisico van voor het werk bestemde bouwstoffen, die blijvend in het werk worden opgenomen, uitdrukkelijk meeverzekerd.
 - c. 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.

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 voortduren, 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;
 - * afmakingscourtage.
- 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, leiding en toezicht, ook van de directie.

28.4 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 partij voor wiens risico de schade is op grond van de overeenkomst.

28.5 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 (onderaannemers) worden uitdrukkelijk meeverzekerd.

- 28.6 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat in geval van schade aan de in de vorige leden omschreven goederen, de uitkering geschiedt aan degenen aan wie de goederen toebehoren, als verzekerden. In elk geval keert de verzekeringsmaatschappij schadevergoedingen voor derden en/of de opdrachtgever direct aan de opdrachtgever uit.
- 28.7 De opdrachtgever betaalt de vergoeding, die hem ingevolge het vorige lid is uitgekeerd, 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.
- 28.8 In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij een door haar betaalde schade niet zal verhalen op een verzekerde.
- 28.9 De opdrachtnemer bedingt 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 doet en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog 14 dagen doorloopt, 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.
- 28.10 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.
- 28.11 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.

Artikel 29 Zekerheidsstelling

- 29.1 De opdrachtnemer dient op verzoek van de opdrachtgever, ten behoeve van de opdrachtgever zekerheid te stellen in de vorm van een zogenaamde on-demand-bankgarantie. De hoogte van de bankgarantie dient overeen te komen met de hieronder genoemde percentages van de aanneemsom inclusief de BTW:

categorie	Aanneemsom inclusief BTW	Bankgarantie
A	<€ 100.000	n.v.t.
B	Vanaf € 100.000 tot € 500.000	5%*
C	Vanaf € 500.000 tot € 1.000.000	5%
D	>€ 1.000.000	10% bij start werk - 5% vanaf stand 50% werk gereed

*categorie is van toepassing bij werkzaamheden aan het exterieur.

- 29.2 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.

- 29.3 De bankgarantie dient een duidelijke omschrijving te bevatten van de bank die de garantie afgeeft, alsmede van het werk met het nummer van deze Algemene Voorwaarden en werksomschrijving.
- 29.4 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.

Artikel 30 Facturen

- 30.1 Op elke factuur dient te worden vermeld:
- a. het projectnummer (opdrachtgever) en ordernummer van het project, waarvoor wordt gefactureerd;
 - b. het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de opdrachtnemer moet worden gestort en het bedrag (exclusief BTW) bestemd voor sociale premies en loonbelasting dat op zijn G-rekening moet worden overgemaakt;
 - c. het nummer van de G-rekening van de opdrachtnemer;
 - d. de zinsnede 'BTW VERLEGD';
 - e. bovendien dient de factuur te voldoen aan de Nederlandse BTW-wetgeving per 1 januari 2004 inclusief aanpassingen in die wetgeving nadien.
- 30.2 Facturen die niet voldoen aan de in lid 1 van dit artikel gestelde voorwaarden of andere redenen, worden door de opdrachtgever niet geaccepteerd en binnen twee weken onder aangeven van de reden van weigering aan de opdrachtnemer geretourneerd.
- 30.3 Betaling vindt plaats binnen vier weken nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en door de opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld.
- 30.4 De betaling van de aannemingssom geschiedt in termijnen, afgestemd op de stand van het werk. De termijnen verschijnen periodiek. Het aantal termijnen wordt vastgelegd in de opdrachtbrief. De in onderdelen geanalyseerde werkzaamheden moeten in een betalingsschema worden weergegeven. Na goedkeuring door de opdrachtgever vormt het betalingsschema een onderdeel van deze voorwaarden.
- 30.5 In geval van planmatig onderhoud vindt betaling plaats binnen vier weken nadat de factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen, en door een opzichter/projectleider van de opdrachtgever is vastgesteld dat de ingediende (termijn) factuur overeenkomstig is met het (tot dan) uitgevoerde werk.

Artikel 31 Meer- en minderwerk

- 31.1 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 betrokken vertegenwoordiger van 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.

- 31.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de betrokken vertegenwoordiger van 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 wordt deze door de opdrachtgever schriftelijk bevestigd.
- 31.3 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.
- 31.4 Niet verrekenbaar zijn wijzigingen van:
- loonkosten;
 - materiaalprijzen.
- De aangegeven aanneemsom is prijsvast tot einde werk.

Artikel 32 Melding Arbeidsinspectie

- 32 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 regionale Arbeidsinspectie. Het meldingsformulier dient zichtbaar op het werkterrein te worden opgehangen.

Artikel 33 Verantwoordelijkheid na oplevering

- 33.1 Gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier als bedoeld in artikel 26.2 van deze voorwaarden, is de opdrachtnemer gehouden alle gebreken, welke binnen deze termijn aan de dag treden, op eerste aanzegging van de opdrachtgever te herstellen.
- 33.2 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.
- 33.3 Het bepaalde in de leden 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. Onverminderd de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden 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 en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode.

Artikel 34 Gedragsregels

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

1. De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie, waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond.
2. De werknemer informeert de bewoner bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak.
3. De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 7.30 en 18.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, dient vooraf toestemming te worden verkregen van de opdrachtgever en bewoner.
4. De werknemer voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit.
5. De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde, direct met het werk verband houdende, dan wel veroorzaakte schade aan de bewoner en opdrachtgever.
6. Bij het tijdelijk verlaten van het onderhoudsadres meldt de werknemer de bewoner wanneer de werkzaamheden worden hervat.
7. De werknemer informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres, of de bewoner tevreden is.
8. De werknemer zorgt dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is.
9. De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en gebruikt geen onwettelijke taal.
10. De werknemer rookt niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
11. De werknemer gebruikt geen radio, walkman of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
12. De werknemer dient de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht, na voltooiing daarvan in dezelfde staat achter te laten als die waarin hij haar bij binnenkomst aantrof. Eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door de werknemer opgeruimd en afgevoerd.
13. De werknemer neemt maatregelen ter bescherming van eigendommen van bewoners of derden tegen vervuiling of beschadiging.
14. De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de bewoner, zoals toilet, badkamer, elektriciteit, water en gas indien deze op het werk niet aanwezig zijn, met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner.
15. De werknemer gaat niet met de bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden.