Algemene bepalingen

Algemene bepalingen ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden
Van toepassing zijnde bepalingen op de gesloten overeenkomsten c.q. opdrachten met betrekking tot werkzaamheden, te weten: onderhoudsopdrachten, renovaties en opdrachten tot het verrichten van diensten.

1. **Begripsbepaling**

Onder opdrachtnemer wordt verstaan, degene die zich jegens opdrachtgever verbindt om buiten dienstbetrekking werkzaamheden van al dan niet stoffelijke aard uit te voeren tegen een geldelijke vergoeding. Onder opdrachtgever wordt verstaan, de in de voorgaande brief c.q. opdracht vermelde eigenaar, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beheerder, Cooper Beheer en Onderhoud B.V. te Amsterdam.

2. **Schade en aanspraken**

Opdrachtnemer is aansprakelijk voor de door hem of zijn personeel respectievelijk onderaannemers toegebrachte directe en/of indirecte schade, voortvloeiende uit dan wel samenhangend met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden. Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever en/of zijn vertegenwoordiger ter zake voor alle mogelijke aanspraken van derden.

3. **Verzekering**

Opdrachtnemer dient voldoende verzekerd te zijn ter afdekking van risico('s) van de uit te voeren werkzaamheden. Opdrachtnemer heeft op het eerste verzoek van opdrachtgever de plicht inzage in de daartoe strekkende polis te geven. Het verzekerd hebben van eventuele schade of aansprakelijkheid kan door opdrachtnemer niet worden ingeroepen als een beperking van aansprakelijkheid.

4. **Onderaannemer of derden**

Het voor de uitvoering van de gegeven opdracht inschakelen van onderaannemers en/of derden en/of vreemdelingen in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving is niet toegestaan, tenzij door opdrachtgever of diens vertegenwoordiger hiervoor schriftelijk ontheffing is verleend. Opdrachtnemer blijft jegens opdrachtgever voor het deel dat door de onderaannemer wordt uitgevoerd volledig aansprakelijk.

5. **Verband met andere werkzaamheden**

Indien tijdens of na de door opdrachtnemer verrichte werkzaamheden werk door derden moet worden uitgevoerd, zal opdrachtnemer zo spoedig mogelijk de opdrachtgever informeren.

6. **(Buiten) schilderwerkzaamheden**

Buitenschilderwerkzaamheden mogen alleen in de periode tussen 1 april en 1 november onder gunstige weersomstandigheden, bij een minimum temperatuur van 5 graden, worden uitgevoerd. Afwijkingen hierop zijn alleen toegestaan na overleg met en schriftelijke toestemming van opdrachtgever. Vooraf dient een proefstuk ter goedkeuring van opdrachtgever opgezet te worden. Pas na goedkeuring kan gestart worden met de definitieve uitvoering

7. **Afspraken met huurder**

Indien uit de opdracht blijkt dat werkzaamheden aan of in het gehuurde onroerend goed moeten worden uitgevoerd, verplicht opdrachtnemer zich tijdig voor de uitvoering van de werkzaamheden met huurder een afspraak te maken.

8. **Uitvoering werkzaamheden**

Aannemer bericht opdrachtgever minimaal vijf werkdagen vooraf wanneer het werk definitief aanvangt en minimaal vijf werkdagen vooraf wanneer het werk gereed zal zijn. Partijen stellen in overleg een datum en tijd voor de oplevering van het werk vast. Bij deze oplevering leggen partijen de staat van het werk vast in een procesverbaal van oplevering. Aannemer voert de werkzaamheden uit overeenkomstig de in de opdracht vastgestelde uitvoeringsperiode. Bij te late oplevering is opdrachtgever gerechtigd een korting op de aanneemsom in rekening te brengen c.q. te verrekenen van minimaal € 150,00 exclusief BTW per dag totdat het werk naar tevredenheid is opgeleverd.

9. **Onderhoudstermijn**

Tenzij anders overeengekomen bedraagt de onderhoudstermijn voor bouwkundige- en inrichtingswerkzaamheden drie maanden en voor technische installaties 12maanden na de dag van oplevering. Opdrachtnemer herstelt de bij oplevering en tijdens de onderhoudstermijn verschenen gebreken voor eigen rekening en op eersteverzoek van opdrachtgever.

10. Maten

Opdrachtnemer behoort alle maten en hoeveelheden in het werk te controleren

11. Hoeveelheden en overige zaken

Opdrachtnemer wordt geacht het werk volledig te hebben bezichtigd, opgenomen en opgemeten. Het risico voor afwijking van hoeveelheden en andere voorafgaande aan de uitvoering te constateren risico's zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

12. Bouwlocatie

Opdrachtnemer verklaart geheel op de hoogte te zijn van de bouwlocatie met alle mogelijkheden en beperkingen. Indien de werkzaamheden van opdrachtnemer speciale voorzieningen eisen in verband met genoemde bouwlocatie zijn alle hiervoor vereiste maatregelen in de overeenkomst c.q. opdracht begrepen.

13. Voorschriften

Opdrachtnemer zal de opgedragen werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van alle geldende (overheid)voorschriften en plaatselijke verordeningen. Opdrachtnemer dient bij de uitvoering van de werkzaamheden te allen tijde de verplichtingen inzake de arbeidsomstandighedenwet, en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften,tijdig en correct na te komen. Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever tegen aanspraken van derden die menen dat opdrachtgever een deel van de in de hiervoor omschreven verplichtingen behoort te dragen en bij de nakoming daarvan in gebreke is gebleven. Voor het verrichten van de overeengekomen werkzaamheden worden geen vreemdelingen ingezet, anders dan met een geldige tewerkstelling- en/of verblijfsvergunning. Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan opdrachtgever door of namens de Arbeidsinspectie of enige andere daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding door de opdrachtnemer van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving. Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever eveneens voor alle kosten, daaronder begrepen de kosten van juridische bijstand, die opdrachtgever moet maken in verband met de aan opdrachtgever opgelegde boetes en/of andere sancties, of in verband met door of namens de Arbeidsinspectie of enig ander daartoe bevoegd orgaan in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen ingestelde onderzoeken waaraan opdrachtgever wordt onderworpen wegens vermeende of geconstateerde overtredingen van opdrachtnemer." Opdrachtnemer vrijwaart opdrachtgever tegen alle aanspraken, hoe ook genaamd, van de fiscus en/of bedrijfsvereniging jegens opdrachtgever, die voortvloeien uit (de toepasselijkheid van) de Wet Ketenaansprakelijkheid. Eventuele risico's in de ruimste zin van het woord, welke voortvloeien uit het opgedragen werk, zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

14. Prijsstijgingen

Indien de opdracht is gebaseerd op een offerte c.q. een begroting, mogen stijgingen van loon- en materiaalkosten, belastingen en rechten -een en ander in de ruimste zin des woord- niet worden doorberekend, ook al worden de stijgingen van overheidswege toegestaan.

15. Wijzigingen

Wijzigingen in opdracht en/of meerwerk worden alleen verrekend indien opdrachtgever dit schriftelijk aan opdrachtnemer heeft opgedragen.

16. Ontbinding

Indien opdrachtnemer zijn verplichtingen onder de overeenkomst c.q. opdracht niet nakomt, in geval van diens surséance van betaling of faillissement dan wel indien stillegging, opheffing of ontbinding van het bedrijf van opdrachtnemer plaatsvindt, heeft opdrachtgever het recht om zonder rechterlijke of arbitraire tussenkomst de overeenkomst te ontbinden, onverminderd haar rechten op vergoeding van kosten, schade en interest.

17. Brandgevaarlijke werkzaamheden

Opdrachtnemer is verplicht om bij het verrichten van werkzaamheden met open vuur zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakbedekken en dergelijke ten behoeve van de uitvoering van de opdracht de volgende maatregelen te nemen:

a. Genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht door c.q. onder toezicht van verantwoordelijk personeel van opdrachtnemer.

b. Brandbare stoffen, behalve waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, moeten tot op een veilige afstand verwijderd en/of beschermd worden.

c. Een medewerker van opdrachtnemer, die bekend is met de werking van brandblusmiddelen, moet aanwezig zijn met adequate brandblusmiddelen. Indien in geval van brandschade blijkt, dat in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand is uitgebroken, werkzaamheden als hierboven omschreven zijn uitgevoerd, behoort opdrachtnemer aan te tonen dat genoemde voorzorgsmaatregelen zijn getroffen. Ten behoeve van de in dit artikel genoemde werkzaamheden behoort de opdrachtnemer in het bezit te zijn van een ondertekende vergunning "Brandgevaarlijke Werkzaamheden" volgens model van het Technisch Bureau ter Bevordering van Schadepreventie te Baarn.

18. Facturen

Facturatie kan alleen plaatsvinden na schriftelijke opdracht namens opdrachtgever door Cooper Beheer en Onderhoud B.V. Opdrachtnemer maakt de (termijn)facturen conform de wettelijke factuurvereisten en stuurt deze naar het in de overeenkomst c.q. de opdracht vermelde adres, met de in de overeenkomst c.q. opdracht vermelde tenaamstelling, onder vermelding van het uitvoeringsadres, het objectnummer en ordernummer. Indien de opdracht niet is verstrekt op basis van een offerte c.q. begroting, wordt op de factuur een nauwkeurige specificatie opgenomen van het aantal gewerkte uren met vermelding van uurloon, de gebruikte materialen en hoeveelheden, alsmede de datum van uitvoering. Opdrachtnemer kan slechts dan aanspraak maken op betaling van de factuur c.q. de laatste termijn indien de werkzaamheden binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn zijn uitgevoerd, geheel conform de eisen van de opdrachtgever zijn opgeleverd en indien ten minste de navolgende bescheiden zijn overlegd: -de op het werk betrekking hebbende garantiecertificaten c.q. garantieverklaringen -een tussentijdse rapportage (minimaal een week voor opleverdatum) van het adviserend bureau c.q. van de opsteller van het verftechnisch advies -een bescheiden waarin de onderaannemers, toegepaste materialen en kleurstellingen inzichtelijk worden gemaakt -een door opdrachtnemer en opdrachtgever ondertekend "Proces Verbaal van Oplevering" Uiterlijk drie weken na de beëindiging van de werkzaamheden dient opdrachtnemer de (slot)factuur in. Facturen die niet tijdig zijn ontvangen door de opdrachtgever, zijn niet langer verschuldigd aan opdrachtnemer en opdrachtnemer doet in dat geval afstand van eventuelerechten tot invordering van de betreffende (factu(u)r(en).

19. Geldigheid van de voorwaarden

Deze voorwaarden zijn van kracht op de met opdrachtgever of beheerder gesloten overeenkomst naast en voor zover nodig in afwijking van de Europese richtlijnen ter vervanging van de Algemene Bepalingen voor de uitvoering van Bouwwerken (ABB) 1968.

20. Garanties

Aannemer zal met betrekking tot de door hem geleverde zaken en/of werkzaamheden de benodigde garanties geven. Hierin dienen zowel de materialen als het arbeidsloon te zijn inbegrepen.

21. Directievoering en toezicht

De directievoering respectievelijk het toezicht houden namens opdrachtgever zal door FRIS Investment Care B.V. worden verzorgd. Opdrachtnemer is verplicht zich te gedragen naar de aanwijzingen van FRIS Investment

Care B.V. Vastgelegd wordt dat het toezicht slechts ten bate van de opdrachtgever kan strekken en dat de opdrachtnemer aan de uitoefening van dit toezicht geen enkel recht -inwelk verband dan ook- kan ontlenen.

22. Opslag materialen

Aannemer zal zelf zorg dragen voor de benodigde opslagruimte ten behoeve van zijn materialen respectievelijk zijn materieel.

23. Transport

Alle transporten naar, van en op de bouwplaats, zowel horizontaal als verticaal, zijn in de overeenkomst c.q. opdracht inbegrepen.

24. Sanitaire voorzieningen

Aannemer zal zelf zorg dragen voor de benodigde sanitaire voorzieningen.

25. Afval e.d.

Alle (grof)afval, emballage, verpakkingsmateriaal etc. dienen door en voor rekening van de aannemer dagelijks van het werk te worden verwijderd. Bij in gebreke blijven zal dit door de opdrachtgever geschieden, onder inhouding van de gemaakte kosten op de ingediende facturen c.q. de overeengekomen aannemingssom.

26. Overlast gebruikers

Opdrachtnemer dient de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen teneinde overlast voor de gebruikers van het object en/of omwonenden tot een minimum te beperken.

27. Algemene voorwaarden

Opdrachtgever en opdrachtnemer verklaren uitdrukkelijk dat deze Algemene Bepalingen ten behoeve van onderhoudswerken d.d. 31 januari 2019 alsmede de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 2012) van toepassing zijn op het werk. Bij verschillen tussen de voornoemde bepalingen prevaleren de algemene bepalingen ten behoeve van onderhoudswerken voor de UAV 2012. Opdrachtnemer verklaart door ondertekening van de opdracht zijn algemene voorwaarden hoe ook genaamd niet van toepassing.

28. Aanvullende bepalingen met betrekking tot op regiebasis uit te voeren (onderhouds)werkzaamheden

Voor de op regiebasis uit te voeren werkzaamheden zijn tevens de volgende bepalingen van toepassing:
- voorafgaand aan de werkzaamheden dient zo spoedig mogelijk contact opgenomen te worden met de opgegeven contactpersoon om een afspraak tot herstel/onderhoud te maken
- indien niet anders vermeld dienen werkzaamheden binnen 14 dagen na opdracht uitgevoerd te worden
- na gereedkomen van de werkzaamheden dient de opdracht direct per email (welk emailadres hier invullen?) afgemeld te worden
- werkzaamheden dienen apart per opdracht gefactureerd te worden
- voor zover tijdens of na de door opdrachtnemer verrichte werkzaamheden (aanvullend) werk door derden moet worden uitgevoerd dient opdrachtgever hiervan tijdig in kennis te worden gesteld
- facturen dienen te zijn voorzien van de juiste tenaamstelling, uitvoeringsadres, getekende opdracht- c.q. werkbonnen en indien van toepassing het referentienummer
- opdracht- c.q. werkbonnen dienen te zijn voorzien van een uitvoeringsdatum, werktijd en geconstateerde oorzaak van het gebrek
– indien er sprake is van werkzaamheden bij een huurder dienen opdracht- c.q. werkbonnen tevens te zijn voorzien van een handtekening van de desbetreffende huurder. Indien er sprake is van werkzaamheden in een algemene ruimte en er is geen contactpersoon ter plaatse is dit niet nodig
- facturen dienen volledig te worden gespecificeerd. Dit betekent dat op de factuur, voor zover van toepassing, de gewerkte uren en uurlonen, hoeveelheid en kosten gebruikte materialen, reiskosten, uitvoeringsdatum etc. vermeld dienen te worden
- facturen dienen te zijn voorzien van de opdrachtbon van Cooper Beheer en Onderhoud B.V.
- alleen originele facturen worden in behandeling genomen