

Algemene Voorwaarden

Dagelijks / Mutatie Onderhoud

Inhoudsopgave

Artikel 1 Algemeen	2
Artikel 2 Algemene verplichtingen opdrachtnemer	2
Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever	3
Artikel 4 Ontwerpstukken, tekeningen	3
Artikel 5 Aanvang werkzaamheden, uitvoeringsduur	3
Artikel 6 Leveringen, goedkeuring	4
Artikel 7 Algemene uitvoeringsvoorschriften	4
Artikel 8 Normen en voorschriften	5
Artikel 9 Schade tijdens uitvoering	5
Artikel 10 Oplevering bij mutatie-onderhoud, uitvoeringsduur en korting	5
Artikel 11 Oplevering bij reparatie- of service-onderhoud, uitvoeringsduur en korting	5
Artikel 12 Wet ketenaansprakelijkheid / Verleggingsregeling BTW	6
Artikel 13 Betaling	6
Artikel 14 Meer- en minderwerk	7
Artikel 15 Aansprakelijkheid na oplevering bij mutatie-onderhoud	7
Artikel 16 Aansprakelijkheid na oplevering bij reparatie- of service-onderhoud	7
Artikel 17 Verzekering, vrijwaring	7
Artikel 18 Arbeidsomstandigheden	8
Artikel 19 Milieu	8
Artikel 20 Duur van de overeenkomst en ontbinding	8
Artikel 21 Geschillenbeslechting	8
Artikel 22 Toepasselijk recht	9
BIJLAGE I Garantie per onderdeel	9
BIJLAGE II Gedragscode van Arcade mensen en wonen	11
BIJLAGE III Overzicht door opdrachtnemer aan opdrachtgever aan te leveren bescheiden	11

Artikel 1 Algemeen

- Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden die door Stichting Arcade mensen en wonen (hierna te noemen 'opdrachtgever') aan de opdrachtnemer worden opgedragen en waarbij deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard. Ook bij een mondelinge opdracht geldt de toepassing van deze algemene voorwaarden vanuit de bestaande contractuele relatie.
- Onder dagelijks respectievelijk mutatie onderhoud wordt verstaan:
 - dagelijks onderhoud, dit zijn alle opdrachten welke verstrekt worden voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en/of voor de levering van materialen in een afzonderlijke woning naar aanleiding van een reparatieverzoek, en
 - mutatie onderhoud, dit zijn werkzaamheden die plaatsvinden ingeval van een verhuizing van (een) huurder(s) c.q. bij tijdelijke leegstand. De werkzaamheden bestaan uit bouwkundige-, loodgieters- en elektrawerkzaamheden e.d. in lege en bewoonde woningen terzake van reparatie-/ service- en mutatie-onderhoud binnen een woning/gemeenschappelijke gedeeltes of aan de woning/schil.
- Het uitbrengen van een offerte aan opdrachtgever brengt voor de opdrachtgever nimmer enige financiële verplichting mee jegens de offerrende of jegens een derde partij. Alle bij een offerte gevoegde stukken, en in het kader daarvan door de aanbieder verrichte werkzaamheden, zijn voor de opdrachtgever geheel kosteloos behoudens indien daarvoor uitdrukkelijk vooraf schriftelijk enige vergoeding is overeengekomen.
- Opdrachtgever is vrij in haar keuze omtrent het opvragen van prijsaanbiedingen / offertes en het verstrekken van opdrachten en zij is hieromtrent aan inschrijvers generlei uitleg of verantwoording verschuldigd.
- Eventueel door de opdrachtnemer gehanteerde of van toepassing verklaarde voorwaarden zijn op de door de opdrachtnemer in opdracht van de opdrachtgever te verrichten werkzaamheden uitdrukkelijk niet van toepassing. Uitsluitend zijn van toepassing:
 - Deze algemene voorwaarden en bijlagen;
 - De in het bestek c.q. de technische omschrijving van het werk, naar aanleiding waarvan de opdracht wordt verstrekt, vermelde voorwaarden, voorschriften en bepalingen, tekeningen e.d., met dien verstande dat daar waar in deze stukken staat "aannemer" gelezen moet worden "opdrachtnemer" en in plaats van "directie" gelezen moet worden de opdrachtgever.
 - De inhoud van (de) proces(sen)-verbaal en/of staten van aanwijzing, alsmede van alle eventuele veranderingen of aanvullingen van het bestek.
 - De lijst van kwaliteitsverklaringen samengesteld door de Stichting Bouwkwaliiteit (SBK) met de door de Stichting Raad van de Certificatie erkende certificerings- of attesteringinstellingen.
 - De keuringseisen, uitgegeven door VISA, KOMO en KEMA
 - De U.A.V. 2012.In geval van strijdigheid tussen enerzijds de overeenkomst tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer en deze algemene voorwaarden, en anderzijds de stukken bedoeld onder b t/m f hiervoor aangegeven, prevaleren achtereenvolgens deze overeenkomst en Algemene Voorwaarden en vervolgens in afdalende volgorde de stukken sub b t/m f met dien verstande echter dat de stukken onder c gaan vóór de stukken onder b in geval van onderlinge tegenstrijdigheid.
- Indien een beding, deel uitmakend van deze algemene voorwaarden van de overeenkomst, nietig zou zijn of vernietigd wordt, blijft de overeenkomst voor het overige in stand en wordt het betreffende beding in overleg tussen partijen onverwijld vervangen door een beding dat de strekking van het oorspronkelijke beding zoveel mogelijk benadert.
- De opdrachtnemer kan zich, eenmaal aangevangen zijnde met de uitvoering, nimmer beroepen op onverbindendheid van de overeenkomst en van deze voorwaarden welke hij geacht wordt daarmee te hebben aanvaard.
- De Risicoregeling Woning en Utiliteitsbouw 1991 is niet van toepassing.
- Alle in de werksomschrijving / bestek genoemde maten en hoeveelheden zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, ter oriëntatie en dienen door de opdrachtnemer vóór opdrachtverlening in het werk te worden gecontroleerd. Na opdracht geconstateerde afwijkingen komen niet voor verrekening in aanmerking.
- In de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer staan oprechtheid, integriteit, transparantie en zuiverheid in alle aspecten van de bedrijfsvoering voorop. Het aanbieden, betalen, vragen om of acceptatie van buitenproportionele giften, in welke vorm dan ook, direct of indirect, is onaanvaardbaar. De medewerkers van zowel opdrachtgever als opdrachtnemer dienen elke tegenstrijdigheid van belangen tussen hun persoonlijke en hun zakelijke activiteiten te vermijden. Voor zover bij één der partijen bij deze overeenkomst redelijkerwijs het vermoeden bestaat of ontstaat dat naleving van het voornoemde op enigerlei wijze in het geding is of komt, zal deze partij de andere partij daarvan terstond op de hoogte stellen. In dat geval verbinden beide partijen zich reeds nu die maatregelen te zullen nemen, die naar omstandigheden noodzakelijk zijn. Indien (een medewerker van) opdrachtnemer in strijd handelt met het bepaalde in dit artikel, is opdrachtgever gerechtigd de overeenkomst te beëindigen.

Artikel 2 Algemene verplichtingen opdrachtnemer

- De opdrachtnemer heeft kennis genomen van de door de opdrachtgever aangereikte stukken terzake van de van opdrachtnemer gevraagde prestatie. De opdrachtnemer staat er voor in dat, naast hetgeen de opdrachtnemer in zijn offerte heeft beschreven, zijn aanbieding in ieder geval geheel voldoet aan de van hem door de opdrachtgever volgens bedoelde stukken gevraagde prestatie. Indien bij de offerte-aanvraag of opdrachtverstrekking (een der) in art. 1.5 genoemde stukken niet aan opdrachtnemer is/zijn toegezonden, rust op opdrachtnemer de verplichting deze bij de opdrachtgever op te vragen en is de opdrachtgever verplicht deze stukken onverwijld aan opdrachtnemer beschikbaar te stellen. In geen geval zal de opdrachtnemer zich op onbekendheid met enige volgens de in

- art. 1.5 bedoelde stukken toepasselijke bepaling of van kracht zijnde stuk kunnen beroepen.
- De opdrachtnemer dient de aan hem verstrekte opdracht dan wel leverantie goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren.
- 2.2 De opdrachtnemer dient uitsluitend de door de opdrachtgever – dus niet door derden - gegeven orders en aanwijzingen te volgen; dit ontheft echter de opdrachtnemer niet van de vakinhoudelijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid welke onder alle omstandigheden volledig bij de opdrachtnemer blijven berusten.
 - 2.3 De opdrachtnemer dient zich te onthouden van het doen van een prijsopgave of aanbidding rechtstreeks aan huurders of kopers van de opdrachtgever dan wel aan andere bij het project betrokkenen voor uitbreiding of wijziging van het werk, tenzij met uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van opdrachtgever.
 - 2.4 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever voor aansprakelijkheid van de opdrachtgever jegens de huurders en/of derden wegens het niet-naleven door de opdrachtnemer van enige verplichting ingevolge de overeenkomst dan wel ingevolge de Wet.
 - 2.5 De opdrachtnemer draagt zorg voor orde en veiligheid op en rond de plaats waar de werkzaamheden worden verricht.
 - 2.6 De opdrachtnemer draagt zorg voor het tijdig krijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen en dergelijke die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden.
 - 2.7 De opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van de werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
 - 2.8 De opdrachtnemer mag de werkzaamheden niet geheel of ten dele aan een ander overdragen zonder schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever.
 - 2.9 Indien de opdrachtnemer geen toegang krijgt tot de woning, tuin, berging en/of locatie waar werkzaamheden aan verricht moeten worden, dient hij de opdrachtgever direct hiervan in kennis te stellen.
 - 2.10 De opdrachtnemer verplicht zich jegens de opdrachtgever om aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van premies sociale verzekeringen alsmede van loonbelasting en andere wettelijke heffingen, die verband houden met het aan hem opgedragen werk, stipt te voldoen en voorts de toepasselijke C.A.O. stipt na te leven.
 - 2.11 Opdrachtnemer accepteert dat de opdrachtgever niet aansprakelijk is voor kosten, schade en interesten welke bij opdrachtnemer kunnen ontstaan door stagnatie van het werk, door welke oorzaak ook.
 - 2.12 Het is de opdrachtnemer verboden zijn uit de overeenkomst jegens de opdrachtgever voortvloeiende vorderingen zonder toestemming van de opdrachtgever aan een derde te verpanden of onder welke titel dan ook over te dragen of daarop beperkte rechten te vestigen. Opdrachtnemer ziet voorts af van eventuele toepassing van het retentierecht en doet afstand daarvan.

Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever

- 3.1 De opdrachtgever laat zich in alle zaken die de uitvoering van de werkzaamheden betreffen vertegenwoordigen door een door hem aangewezen contactpersoon. De naam van deze contactpersoon wordt tijdig aan de opdrachtnemer bekend gemaakt.
- 3.2 De opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht ervoor zorg te dragen dat de opdrachtnemer toegang krijgt tot de woningen en gebouwen waar(in) de werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.3 Indien door de opdrachtgever gewenst, stelt de opdrachtgever de huurder(s) middels een brief tijdig op de hoogte van de voorgenomen werkzaamheden en vermeldt in de brief de duur van de werkzaamheden en de naam van de opdrachtnemer. De opdrachtnemer maakt, voor zover dat voor de toegang nodig is, met inachtneming van de voorafgegangene mededelingen en/of toezeggingen van de opdrachtgever, zelf in concreto de nadere afspraken met de huurder(s) terzake het tijdstip van toegang tot de plaats van de werkzaamheden, de duur van de aanwezigheid, vereiste bewegingsruimte etc. terzake de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 4 Ontwerpstukken, tekeningen

- 4.1 Tekeningen, afbeeldingen en berekeningen welke de opdrachtgever verstrekt, blijven eigendom van de opdrachtgever en mogen door de opdrachtnemer niet worden vermenigvuldigd, gekopieerd of aan derden ter inzage worden gegeven behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor de uitvoering van de opdracht. De opdrachtnemer verplicht zich tot geheimhouding van alle op het werk betrekking hebbende gegevens.
- 4.2 Op de opdrachtnemer rust de verplichting om door de opdrachtgever ter beschikking gestelde tekeningen en omschrijvingen e.d. op fouten en/of onduidelijkheden te controleren en voorts rust op hem de plicht de opdrachtgever ter zake dergelijke fouten en/of onduidelijkheden te waarschuwen. Indien de opdrachtnemer deze verplichtingen niet volledig nakomt, is hij volledig aansprakelijk voor de schade, welke ook, die voortvloeit uit de bedoelde fouten en/of onduidelijkheden.
- 4.3 De opdrachtnemer staat in voor de deugdelijkheid van ontwerp en materiaalkeuze ongeacht of ontwerp en materiaalkeuze afkomstig zijn van opdrachtnemer dan wel afkomstig zijn van de opdrachtgever of derden; de opdrachtnemer geldt als specialist op zijn vakgebied en is voor alle uit het ontwerp c.q. uit de materiaalkeuze voortvloeiende schade aansprakelijk en hij zal de opdrachtgever volledig vrijwaren voor alle aanspraken, welke ook, van de opdrachtgever of derden.
- 4.4 Goederen, werkwijzen, tekeningen en overige stukken welke opdrachtnemer in samenwerking met of in opdracht van de opdrachtgever heeft ontwikkeld, waaronder eventueel met betrekking tot technische installaties aangepaste producten c.q. programmatuur, komen uitsluitend aan de opdrachtgever toe en mogen niet dan met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever aan derden ter beschikking worden gesteld c.q. in gebruik worden gegeven, onder welke titel dan ook. De opdrachtgever geldt als de maker of ontwerper. Voor zoveel nodig draagt de opdrachtnemer, door en bij het sluiten van de overeenkomst met de opdrachtgever, bedoelde rechten van intellectuele eigendom aan de opdrachtgever over.
- 4.5 Terzake de toegepaste materialen, werkwijzen e.d. staat de opdrachtnemer jegens de opdrachtgever ervoor in dat geen inbreuk wordt gemaakt op auteurs- en/of octrooirechten dan wel andere intellectuele rechten van derden. De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever voor schade en aanspraken wegens inbreuk op zodanige intellectuele rechten van derden.
- 4.6 Attesten, certificaten, garantiebewijzen en/of instructieboeken e.d. dient opdrachtnemer, indien deze volgens de overeenkomst worden verlangd, ten spoedigste doch uiterlijk binnen 2 weken na levering/uitvoering, en in ieder geval voor indiening van de laatste termijnbetaling, aan de opdrachtgever ter beschikking te stellen.

Artikel 5 Aanvang werkzaamheden, uitvoeringsduur

- 5.1 De opdrachtnemer mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder een opdrachtbon met bijbehorende werksomschrijving van de opdrachtgever. Alleen indien de werkzaamheden een spoedeisend karakter hebben, kan de opdracht in eerste instantie mondeling door de opdrachtgever verstrekt worden aan de uitvoerende partij, waarna zo snel mogelijk een opdrachtbon door de opdrachtgever verstrekt wordt.
- 5.2 In geval van dagelijks onderhoud dient met de werkzaamheden te worden aangevangen zodra een afspraak gemaakt is door de opdrachtnemer met de huurder(s) doch uiterlijk gestart en afgerond zijn op de uiterste uitvoeringsdatum welke op de opdrachtbon is vermeld.
- 5.3 In geval van mutatie onderhoud dient met de werkzaamheden te worden aangevangen op de op de opdrachtbon vermelde aanvangsdatum doch uiterlijk gestart en afgerond op de uiterste uitvoeringsdatum welke op de opdrachtbon is vermeld. De werkzaamheden dienen aaneengesloten in de tijd te worden uitgevoerd.
- 5.4 Indien de werkzaamheden gereed zijn, zowel voor dagelijks als voor mutatie onderhoud, moeten deze direct doch uiterlijk binnen 2 werkdagen gereed gemeld worden bij de opdrachtgever.
- 5.5 Wanneer om welke reden dan ook niet voldaan kan worden aan de in lid 2 t/m lid 4 van dit artikel opgenomen verplichtingen, dient de opdrachtnemer dat direct te melden aan de contactpersoon. Tevens dient de opdrachtnemer de contactpersoon te informeren indien met de betrokken huurder(s) nadere werkafspraken zijn gemaakt.
- 5.6 Voor alle opdrachten, zoals bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel, geldt dat zij automatisch komen te vervallen, wanneer zij niet gestart zijn op de op de opdrachtbon vermelde aanvangsdatum. De opdrachtnemer is reeds door het enkele verstrijken van de gestelde aanvangsdatum zonder nadere ingebrekestelling van rechtswege in verzuim en aansprakelijk voor geleden schade en is niet gerechtigd zonder nadere nieuwe opdracht de eerder opgedragen werkzaamheden alsnog te verrichten. Na het verstrijken van de aanvangsdatum is de opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de werkzaamheden aan een derde op te dragen. Eventuele schade, waaronder gevolgschade en/of meerkosten, komen voor rekening van de opdrachtnemer. De opdrachtgever is gerechtigd de geleden schade te verrekenen met nog aan de opdrachtnemer te betalen bedragen.

Artikel 6. Leveringen, goedkeuring

- 6.1 Geleverde en door de opdrachtgever ontvangen en aanvaarde materialen zijn direct eigendom van de opdrachtgever, ook ingeval betaling of verwerking nog niet heeft plaatsgevonden. Niet aanvaarde materialen blijven eigendom van de opdrachtnemer.
- 6.2 Het risico van alle sub 1 bedoelde materialen blijft voor rekening van opdrachtnemer tot aan de oplevering bedoeld sub 4 hieronder. Opdrachtnemer dient deze materialen genoegzaam te verzekeren.
- 6.3 Tijdens de uitvoering van de opdracht behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om zonder voorafgaande kennisgeving materialen c.q. bouwdeelen te onderzoeken dan wel door derden te doen onderzoeken om te beoordelen of voldaan wordt aan de in het contract gestelde eisen. De opdrachtnemer verleent op eerste desbetreffend verzoek volledige medewerking aan zodanig onderzoek en zal daarvoor geen kosten aan de opdrachtgever in rekening brengen.
- 6.4 Het geleverde en/of geproduceerde geldt eerst dan als definitief goedgekeurd zodra het door de opdrachtgever in oplevering is aanvaard; zodanige oplevering ontslaat de opdrachtnemer niet van zijn verplichting in te staan voor de goede en duurzame kwaliteit van het geleverde.
- 6.5 Indien een proefstuk is overeengekomen, is de opdrachtgever bevoegd om bij afkeuring van dit proefstuk door haar en/of door de directie van het werk, de overeenkomst met opdrachtnemer met onmiddellijke ingang zonder nadere discussie te ontbinden. Ook ingeval de levering wat kwaliteit, afmeting, tolerantie of hoedanigheid betreft dan wel anderszins niet aan de overeengekomen condities beantwoordt, heeft de opdrachtgever zonder tot enige ingebrekestelling gehouden te zijn, het recht om zonder rechterlijke tussenkomst de levering te weigeren en de opdracht, naar keuze, geheel of gedeeltelijk te annuleren. Zodanige ontbinding is steeds onder voorbehoud van rechten zijdens de opdrachtgever in het bijzonder de aanspraak op vergoeding van alle schade c.q. meerdere kosten welke de opdrachtgever elders moet maken.
- 6.6 Afgekeurde en/of ondeugdelijke leveranties dienen op eerste aanzegging voor rekening van de opdrachtnemer door deze te worden hersteld en/of vervangen en/of te worden verwijderd. Bij ingebreke blijven van opdrachtnemer heeft de opdrachtgever het recht herstellingen en/of vervangingen en/of verwijdering voor rekening van de opdrachtnemer te doen uitvoeren, zonedig door derden. Kosten terzake mag de opdrachtgever direct in compensatie brengen.
- 6.7 Indien om welke reden dan ook de opdrachtnemer voorziet, niet tijdig te kunnen voldoen aan enige verplichting zal deze de opdrachtgever hiervan terstond schriftelijk op de hoogte stellen, onder opgave van de reden en de verwachte duur van de vertraging. Opdrachtgever heeft in zodanig geval de bevoegdheid om direct de door haar nodig geachte maatregelen te treffen waaronder de inzet van ander personeel; alle aan deze maatregelen verbonden kosten komen voor rekening van de opdrachtnemer. Niettemin blijft ook in dat geval opdrachtnemer volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juiste uitvoering.
- 6.8 Prijzen zijn gebaseerd op franco levering op het door de opdrachtgever aangegeven adres inclusief emballage gelost en getast dan wel aangebracht op aanwijzing van de opdrachtgever tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Goederentransport geschiedt voor rekening en risico van de opdrachtnemer. Breuk en beschadiging ontstaan bij het laden, tijdens het transport en bij het lossen en tassen dan wel aanbrenge, zijn voor rekening en risico van de opdrachtnemer tenzij de opdrachtgever hieraan grove schuld zou hebben.
- 6.9 Levering van meer of minder wordt slechts geaccepteerd ingeval terzake uitdrukkelijk schriftelijk is geaccordeerd. Wijzigingen in prijs, lonen, kosten sociale lasten, belastingen en uit hoofde van andere kostenverhogende factoren, waaronder begrepen risico's en andere onvoorziene c.q. kostenverhogende omstandigheden, zijn niet verrekenbaar.

Artikel 7 Algemene uitvoeringsvoorschriften

- 7.1 Eventuele ongevallen, conflicten met huurder(s) of derden of anderszins ongewone gebeurtenissen in het kader van de werkzaamheden moeten door de opdrachtnemer direct worden gemeld aan de contactpersoon.
- 7.2 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de opdrachtnemer:
- tijdelijke aansluitingen;
 - aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
 - verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
 - precario;
 - noodzakelijk opnieuw bestraten van (openbare) bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden.
- De opdrachtnemer dient zelf de eventuele benodigde aanvraag/melding te verzorgen.
- 7.3 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 voor de opdrachtgever die afzonderlijk door de opdrachtgever aan de opdrachtnemer gefactureerd wordt. Deze vergoeding mag terstond verrekend worden.
- 7.4 Wanneer de opdrachtnemer in het kader van de werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materieel zoals steigers, opslag- en afvalcontainers en kango's, moet hij daarvoor vooraf toestemming krijgen van de contactpersoon.
- 7.5 De werkzaamheden mogen alleen op werkdagen tussen 07.00 uur en 17.00 uur worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van de werkzaamheden buiten genoemde periode dient vooraf schriftelijk toestemming te worden gekregen van de contactpersoon.
- 7.6 De opdrachtnemer dient de werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde medewerkers uit te voeren. Deze moeten de Nederlandse taal machtig zijn, ter uitsluitende beoordeling van opdrachtgever. Het bepaalde in artikel 7 lid 17 is van toepassing.
- 7.7 De omgeving waarin de werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht zoals aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Er wordt schoongemaakt door de opdrachtnemer.
- 7.8 De opdrachtnemer verplicht zich al het nodige te doen om te bereiken dat derden in het algemeen en huurder(s) van de opdrachtgever in het bijzonder, van de werkzaamheden zo min mogelijk overlast en/of hinder ondervinden. Indien overlast te verwachten is, bijvoorbeeld door het gebruik van sloopmaterieel, dienen de omwonende huurders en derden hierover door de opdrachtnemer tijdig schriftelijk vooraf te worden geïnformeerd.
- 7.9 Uit de uitvoering van de werkzaamheden voortkomend afval dient zo snel mogelijk met gebruikmaking van daartoe geëigend materieel te worden afgevoerd, bijvoorbeeld via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen. Het afvoeren van afvalstoffen, in het bijzonder asbest en chemische afvalstoffen, zoals verfstoffen, lege verfblikken, verpakkingen, oplosmiddelen en ander chemisch afval, dient met inachtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar of afgedekt te zijn. Gedurende de avond- en nachturen en het weekend dienen deze afgesloten te zijn. Risico's als braak(schade) en andere schade zijn voor rekening van opdrachtnemer.
- 7.10 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan tijdens vakantieperioden afvalcontainers en steigers op het werk te laten staan, tenzij toestemming is gekregen van de opdrachtgever.
- 7.11 De opdrachtnemer dient zich te allen tijde op de hoogte te stellen van de staat en toestand van de omgeving waarin hij de werkzaamheden dient te verrichten. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen op eigen kosten.
- 7.12 De opdrachtnemer dient bij ongunstige weersomstandigheden het verse werk zorgvuldig te beschermen tegen vocht en koude.
- 7.13 De tijdstippen waarop de opdrachtnemer wegens eigen vakantieperioden, ATV dagen en soortgelijke vrije dagen geen werkzaamheden kan uitvoeren, worden tijdig en schriftelijk aan de opdrachtgever gemeld. Naar aanleiding van de melding moeten afspraken worden gemaakt over gedeeltelijke beschikbaarheid van (medewerkers van) de opdrachtnemer voor noodgevallen.
- 7.14 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.
- 7.15 Een gedragscode voor de medewerkers van de opdrachtnemer is als bijlage bijgevoegd en is bindend.
- 7.16 Door de opdrachtgever wordt geen hulp of dienst verleend bij de uitvoering van de werkzaamheden dan wel de levering of de lossing van goederen. Opdrachtnemer dient zelf zorg te dragen voor alle op de bouwplaats vereiste inrichting en materieel zoals hekken, keten, eventuele verlichting, veiligheidsvoorzieningen en hulpmaterialen.
- 7.17 De opdrachtgever heeft de bevoegdheid om werknemers en andere hulppersonen van de opdrachtnemer de toegang tot het project te ontzeggen dan wel deze te laten verwijderen wegens ongeschiktheid, ordeverstoring, wangedrag etc. zonder dat de opdrachtnemer hieraan enige aanspraak kan ontlenen. Dit geldt voorts ook voor werknemers en andere hulppersonen die niet op eerste desbetreffend verzoek van de opdrachtgever een geldige legitimatie (paspoort of rijbewijs) kunnen overhandigen en/of weigeren de opdrachtgever in de gelegenheid te stellen daarvan ten behoeve van opdrachtgevers administratie een kopie te laten maken.

- 7.18 Zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de opdrachtgever is uitbesteding en/of onderaanbesteding dan wel levering door derden niet toegestaan. De opdrachtnemer is voorts niet bevoegd gebruik te maken van ter beschikking gestelde - "uitgeleende" - arbeidskrachten dan na van de opdrachtgever verkregen schriftelijke toestemming. Bij uitbesteding van werk of inlening van arbeidskrachten als bedoeld in dit lid, is de opdrachtnemer verplicht de administratieve voorschriften voortvloeiende uit de Wet Ketenaansprakelijkheid (Invorderingswet 1990 artt. 34 en 35) stipt na te leven.
- 7.19 Indien de aard van het werk hier toe aanleiding geeft, stelt opdrachtnemer zich voor aanvang van het werk op de hoogte van de ligging van kabels en leidingen en dient zijn uitvoering op de aanwezige c.q. verkregen informatie af te stemmen.
De opdrachtnemer meldt tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij mogelijk in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, de uitvoering daarvan aan het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC). Vóór de aanvang van de werkzaamheden waarbij in de grond aanwezige kabels en leidingen betrokken zijn, traceert de opdrachtnemer de ligging hiervan en draagt hij er zorg voor dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden daaraan geen schade ontstaat. Indien desondanks schade aan genoemde onderdelen ontstaat, dient de aannemer deze te herstellen conform de oorspronkelijke situatie. De kosten die met deze werkzaamheden gepaard gaan komen voor rekening van de opdrachtnemer.
De opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de ontvangende gegevens over in de grond aanwezige kabels en leidingen op de bouwplaats aanwezig zijn en instrueert uitvoerend en machine bedienend personeel dienovereenkomstig.
- 7.20 Van afvoer en stort/vermiegting van asbesthoudend, chemisch en nucleair afval dient een stort-c.q. vernietigingsbewijs aan opdrachtgever te worden overgelegd.
- 7.21 Opdrachtnemer wordt geacht op de hoogte te zijn van de staat en situering van en de toegangsmogelijkheden tot het object. Voor het gebruik van opstallen, tuinen, trottoirs, trappenhuisen, liften en dergelijke is overleg met en schriftelijke goedkeuring van opdrachtgever noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de opdrachtnemer er verantwoordelijk voor dat er adequate voorzieningen worden getroffen om de veiligheid van de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s), gebruikers en passanten te waarborgen. Voorts dient opdrachtnemer er zorg voor te dragen dat de eigena(a)r(en) en/of bewoner(s) en opdrachtgever objecten als woningen, kantoren, opslagruimtes, parkeergelegenheden e.d. normaal en veilig kunnen bereiken.
- 7.22 Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat de gebruikers van het object van de uitvoering van het werk niet meer hinder ondervinden dan uit de normale gang van de werkzaamheden voortvloeit.
- 7.23 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan tijdens en na de uitvoering van het werk de pers of andere derden te woord te staan omtrent het uitgevoerde werk of over de opdrachtgever (Arcade mensen en wonen) en haar medewerkers.
- 7.24 De opdrachtnemer zorgt voor schaft- en toiletvoorzieningen en overige bouwplaatsvoorzieningen.

Artikel 8 Normen en voorschriften

- 8.1 De opdrachtnemer wordt geacht op de hoogte te zijn van alle relevante normbladen en voorschriften zoals deze in Nederland gangbaar dan wel verplicht zijn, en deze normen en voorschriften in de praktijk in acht te nemen. Hieronder vallen ook plaatselijk geldende voorschriften c.q. verordeningen van gas-, water- en elektriciteitsbedrijven, alsmede milieuverordeningen en brandweervoorschriften.

Artikel 9 Schade tijdens uitvoering

- 9.1 Alle schaden optredend in en rond de plaats van de uitvoering der werkzaamheden worden geacht direct dan wel indirect voort te vloeien uit de uitvoering van de werkzaamheden en/of door gedragingen van degenen die als werknemer of (andere) hulppersonen door de opdrachtnemer zijn ingeschakeld, tenzij de opdrachtnemer bewijst dat de schade is veroorzaakt door handelen c.q. nalaten van personen voor wie hij niet verantwoordelijk is.
- 9.2 Schaden dienen direct nadat ze geconstateerd zijn, gemeld te worden aan de contactpersoon. De opdrachtnemer bevestigt de melding schriftelijk.
- 9.3 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schaden, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 10 Oplevering bij mutatie-onderhoud, uitvoeringsduur en korting

- 10.1 De werkzaamheden zijn uiterlijk op de bij de opdracht overeengekomen datum gereed. De oplevering vindt uiterlijk op deze datum plaats.
- 10.2 Worden tijdens de opleveringsopname de werkzaamheden goedgekeurd, dan wordt dit door de contactpersoon vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die de opdrachtnemer nog dient te verhelpen, doch die niet zo ernstig zijn dat zij de goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk doch uiterlijk binnen twee werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, te worden verholpen. De contactpersoon controleert of de vermelde gebreken zijn verholpen en maakt bij goedkeuring een aantekening op het opleveringsformulier.
- 10.3 Wordt tijdens de opleveringsopname de goedkeuring aan de werkzaamheden onthouden, dan wordt dit door de contactpersoon vastgelegd op het opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden de gebreken vermeld die aanleiding hebben gegeven tot de afkeuring. De opdrachtnemer moet deze gebreken zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen vier werkdagen na dagtekening van het opleveringsformulier, verhelpen. Pas dan vindt opnieuw een opleveringsopname plaats volgens de regels zoals in dit artikel beschreven.
- 10.4 De opdrachtgever kan wegens te late of onvoldoende oplevering van de werkzaamheden aan de opdrachtnemer kortingen op de aanneemsom opleggen. Onder onvoldoende oplevering wordt verstaan: zodanige staat dat eventueel woongenot belemmerd wordt, dit wordt bindend beslist door de opdrachtgever. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van de oplevering aangemerkt de bij opdracht overeengekomen dag/datum waarop de werkzaamheden gereed behoren te zijn. De kortingen bedragen € 100,- per woning per kalenderdag dat de contractuele bouwtijd/opleverdatum wordt overschreden. Kortingen worden verbeurd enkel ten gevolge van het verschijnen van de bepaalde dag, zonder dat deswege 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 een andere wijze op de opdrachtnemer verhaald.

Artikel 11 Oplevering bij dagelijks onderhoud en korting

- 11.1 In geval van dagelijks onderhoud als bedoeld in art. 1.2 sub a vindt melding door de opdrachtnemer van het gereedkomen van de werkzaamheden, alsmede oplevering ervan plaats door middel van het direct retourneren van een kopie van de opdrachtbon aan de opdrachtgever, welke kopie door de door de betrokken huurder voor akkoord met de uitgevoerde werkzaamheden is getekend. Als de opdrachtgever niet binnen 5 dagen reageert bij de opdrachtnemer dan gaat de opdrachtgever akkoord met uitvoering en gelden de werkzaamheden als opgeleverd.
- 11.2 De opdrachtgever kan controles laten uitvoeren door de contactpersoon, als ook de werkzaamheden afkeuren. Het in voorkomende gevallen geen gebruik maken van deze bevoegdheid vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 11.3 Indien de werkzaamheden uiterlijk op een bepaalde datum opgeleverd dienen te zijn, wordt dit op de opdrachtbon vermeld.
- 11.4 De opdrachtgever kan wegens te late of onvoldoende oplevering van de werkzaamheden aan de opdrachtnemer kortingen op de aanneemsom opleggen. Onder onvoldoende oplevering wordt verstaan: zodanige staat dat eventueel woongenot belemmerd wordt, dit wordt bindend beslist door de opdrachtgever. Voor de toepassing van deze bepaling wordt als dag van de oplevering aangemerkt de bij opdracht overeengekomen dag/datum waarop de werkzaamheden gereed behoren te zijn. Deze korting bedraagt € 100,- per woning per kalenderdag dat de contractuele bouwtijd/opleverdatum wordt overschreden. Kortingen worden verbeurd enkel ten gevolge van het verschijnen van de bepaalde dag, doch zonder dat deswege 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 12 Wet ketenaansprakelijkheid / Verleggingsregeling BTW

- 12.1 De opdrachtnemer is verplicht om de regels terzake het voeren van een administratie en verdere voorschriften voor de vaststelling van loonbelasting en andere verplichte werkgeversheffingen stipt na te komen.
- 12.2 De opdrachtnemer dient op eerste aanzegging van de opdrachtgever een recente verklaring van betalingsgedrag inzake loonheffing van de Belastingdienst te overhandigen...
- 12.3 De opdrachtnemer mag bij de uitvoering van de werkzaamheden slechts gebruik maken van onderaannemers en inleners indien hij daarvoor de schriftelijke goedkeuring heeft gekregen van de opdrachtgever. De opdrachtnemer blijft niettemin jegens de opdrachtgever voor bedoelde onderaannemers ten volle verantwoordelijk.
- 12.4 De opdrachtnemer en onderaannemers zijn verplicht de "BTW verleggingsregeling bij onderaanneming en uitlening van personeel" toe te passen.
- 12.5 De opdrachtnemer en alle voor de werkzaamheden 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, tenzij de opdrachtnemer aantoont dat de verleggingsregeling niet van toepassing is..
- 12.6 De opdrachtnemer verstrekt zo snel mogelijk na de opdracht 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.
- 12.7 De opdrachtnemer dient een manurenregistratie bij te houden en op aanzeggen van de opdrachtgever te kunnen overleggen.
- 12.8 Het is de opdrachtnemer niet toegestaan zijn vorderingen op de opdrachtgever te cederen dan wel te verpanden.
- 12.9 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever tegen alle eventuele aanspraken wegens niet naleven door hem of door zijn onderaannemers of ingeleend personeel van voorschriften van of krachtens de Wet Keten aansprakelijkheid of andere wet- en regelgeving.
- 12.10 Indien de opdrachtgever door de Belastingdienst aansprakelijk wordt gesteld – dan wel aansprakelijkstelling redelijkerwijs valt te verwachten – voor door de opdrachtnemer (dan wel diens onderaannemers) niet betaalde belastingen en/of loonheffingen, is de opdrachtgever bevoegd om die belastingen en/of loonheffingen van het aan de opdrachtnemer verschuldigde in te houden en rechtstreeks aan de Belastingdienst te betalen dan wel op andere wijze met de opdrachtnemer te verrekenen en/of op hem te verhalen. Ook ingeval van overheidswege andere sancties, heffingen, boetes etc. onder welke benaming ook aan de opdrachtgever worden opgelegd c.q. te verwachten zijn in verband met door de opdrachtnemer c.q. diens onderaannemers ingeleende personen, is de opdrachtgever tot zodanige inhouding en verrekening dan wel andere verhaalswijze jegens de opdrachtnemer bevoegd. De vordering van de opdrachtgever wordt vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf het tijdstip van betaling zomede met alle kosten van juridische bijstand en rechtsmaatregelen.
- 12.11 De hierboven opgenomen bepalingen - alsmede alle overige krachtens deze voorwaarden op opdrachtnemer rustende verplichtingen - dienen door de opdrachtnemer te worden opgenomen in de door hem terzake van de werkzaamheden af te sluiten overeenkomsten met onderaannemers en aan dezen als verplichtingen, mede rechtstreeks jegens de opdrachtgever, te worden opgelegd.

Artikel 13 Betaling

- 13.1 De opdrachtgever zal tot betaling overgaan zodra de levering/het werk of het gedeelte waarop een termijnbetaling betrekking heeft door de opdrachtnemer naar genoegen en aantoonbaar is geleverd/uitgevoerd en opgeleverd.
- 13.2 De opdrachtgever is bevoegd betaling te verrichten middels verrekening, ook met eventuele vorderingen van de opdrachtgever op de opdrachtnemer uit hoofde van een ander werk of project dan wel uit welke andere oorzaak ook voortvloeiende. Eveneens is de opdrachtgever bevoegd tot verrekening waar het betreft toekomstige vorderingen op de opdrachtnemer dan wel met vorderingen of toekomstige vorderingen welke de opdrachtgever op aan de opdrachtnemer gelieerde vennootschappen c.q. ondernemingen heeft.
- 13.3 De opdrachtgever heeft steeds het recht om van de opdrachtnemer genoegzame zekerheidsstelling te verlangen voor de juiste nakoming van al zijn verplichtingen jegens de opdrachtgever.
Van de opdrachtgever kan nimmer méér zekerheidsstelling worden verlangd dan in het individuele contract met de opdrachtnemer specifiek is overeengekomen.
- 13.4 Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur.
- 13.5 De factuur van de opdrachtnemer dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in art.35 van de Wet op de Omzetbelasting 1968. De factuur dient in ieder geval duidelijk de volgende gegevens te vermelden:
 - a. volledige juridische naam en adresgegevens van de opdrachtgever: Stichting Arcade Mensen en Wonen t.a.v. de crediteurenadministratie, Postbus 138, 2670 AC Naaldwijk;
 - b. volledige juridische naam en adresgegevens van de opdrachtnemer. Bij fiscale eenheden is het gebruikelijk dat de naam van het onderdeel dat de prestatie levert op de factuur staat. Vermelding van alleen een postbusnummer is niet voldoende
 - c. het Btw-nummer opdrachtnemer. Bij fiscale eenheden is dat het btw-nummer van het onderdeel dat de prestatie levert.
 - d. het KvK-nummer opdrachtnemer
 - e. de datum waarop de factuur is uitgereikt
 - f. een uniek volgnummer
 - g. het inkoop-opdrachtnummer van de opdrachtgever dat op het werk betrekking heeft en/of het opdrachtnummer van het opdrachtformulier. De factuur moet bovendien de datum vermelden waarop de opdracht- of overeenkomst is afgesloten
 - h. een omschrijving van de goederen of diensten die opdrachtnemer heeft geleverd alsmede het adres of adressen waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd en het complexnummer
 - i. het aantal geleverde goederen of diensten
 - j. het tijdvak of de datum waarop de goederen of diensten zijn geleverd, of de datum van een vooruitbetaling
 - k. het termijnnummer conform overeenkomst waarop de factuur betrekking heeft
 - l. het bedrag dat opdrachtnemer in rekening brengt, exclusief btw. Levert opdrachtnemer prestaties met verschillende btw-tarieven? Vermeld dan de aparte bedragen bij btw-verlegd hoog tarief en btw-verlegd laag tarief. Neem daarnaast de eenheidsprijs op, als dit van toepassing is.
 - m. het btw-tarief dat opdrachtnemer in rekening brengt
 - n. het btw-bedrag
 - o. het factuurbedrag dat moet worden overgemaakt de op de geblokkeerd rekening, hierna "G-rekening".
 - p. het nummer van de G-rekening van de opdrachtnemer
 - q. de omvang van de loonsom welke is opgenomen in het gefactureerde bedrag en het percentage van de bedoelde loonsom dat uit hoofde van wet inleners- en ketenaansprakelijkheid op de G-rekening moet worden overgemaakt
 - r. de zinsnede "btw verlegd" en het btw-nummer van de opdrachtgever (alleen bij facturen gericht aan Arcade, niet bij facturen gericht aan verenging van eigenaars) bij toepassing van de btw-verleggingsregeling.
- 13.6 Bij de laatste termijnnota dienen de garantiebewijzen en voorzover door opdrachtgever gewenst revisiestukken, gebruiksaanwijzingen, onderhoudsvoorschriften e.d. te worden overgelegd, slechts dan zal betaling plaats vinden.
- 13.7 Elke factuur dient vergezeld te gaan van de originele opdrachtbon waarvoor wordt gefactureerd, voorzien van een handtekening van de betrokken huurder voor akkoord met de plaatsgevonden uitvoering.
- 13.8 Facturen die niet voldoen aan de in dit artikel gestelde voorwaarden worden door de opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de opdrachtnemer geretourneerd.
- 13.9 In geval van reparatie- of service-onderhoud als bedoeld in art. 1.2 sub a vindt betaling plaats binnen 30 dagen nadat de factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en eventueel door de contactpersoon is vastgesteld dat de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd.
- 13.10 In geval van mutatie-onderhoud als bedoeld in art.1.2 sub b vindt betaling plaats binnen 30 dagen nadat de factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en is vastgesteld, blijkt het opleveringsformulier, dat de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd.
- 13.11 De opdrachtnemer staat er jegens de opdrachtgever voor in dat door hem alle derden die terzake van het werk een vordering op de opdrachtnemer hebben als eersten uit de door de opdrachtgever te verrichten betalingen worden voldaan. Desgewenst is de opdrachtgever gerechtigd zich daarvan te overtuigen alvorens verdere betalingen aan de opdrachtnemer te verrichten. Bij niet nakoming van deze op de opdrachtnemer rustende verplichtingen is de opdrachtgever voorts

- gerechtigd de vorderingen van bedoelde derden rechtstreeks namens de opdrachtnemer te voldoen en deze betalingen met de opdrachtnemer te verrekenen, waarvan de opdrachtgever de opdrachtnemer schriftelijk in kennis zal stellen.
- 13.12 De opdrachtgever heeft steeds het recht de door de opdrachtnemer, diens onderaannemer dan wel diens sub-onderaannemers terzake van het werk verschuldigde – dan wel in de toekomst verschuldigd te worden - belasting en/of verschuldigde loonheffing waarvoor zij ingevolge de Wet Ketenaansprakelijkheid hoofdelijk aansprakelijk is, alsmede overige verplichte werkgeversinhoudingen, aan de onderaannemer te betalen door storting op diens geblokkeerde rekening in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid.
- 13.13 Onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde is de opdrachtgever te allen tijde gerechtigd de hierboven bedoelde bedragen aan belastingen en/of verschuldigde loonheffingen en andere heffingen van de onderaannemer in te houden en namens de onderaannemer rechtstreeks aan de betrokken Uitvoeringsinstelling dan wel de Ontvanger der Directe Belastingen te voldoen.
- 13.14 In gevallen als hierboven in lid 12 en 13 bedoeld is de opdrachtgever door betaling hiervan jegens de onderaannemer gekwetend voor zover het deze bedragen betreft.
- 13.15 Indien de opdrachtgever na aansprakelijkstelling voor door de onderaannemer of diens sub-onderaannemers c.q. uit- of doorleners niet betaalde belastingen en/of premies, deze belastingen en premies voldoet, heeft de opdrachtgever - buiten de situatie als in voorgaande leden bedoeld - ten behoeve van het gehele door haar voldane bedrag verhaal op de onderaannemer. De vordering van de opdrachtgever wordt vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het tijdstip van betaling zomede met alle kosten van juridische bijstand en van rechtsmaatregelen.
- 13.16 De opdrachtgever is bevoegd - doch niet verplicht - om rechtstreekse betalingen terzake loon- en andere verplichtingen zijdens de onderaannemer aan diens personeel te verrichten. Door zodanige betaling door de opdrachtgever aan de werknemers van de onderaannemer heeft de opdrachtgever op de onderaannemer verhaal ten behoeve van hetgeen door de opdrachtgever te dezer zake is voldaan, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het tijdstip van betaling, zulks met recht op verrekening.
- 13.17 Wijzigingen van kosten en prijzen zijn niet verrekenbaar.
- 13.18 De geaccepteerde aanbieding is prijsvast tot einde werk.

Artikel 14 Meer- en minderwerk

- 14.1 Indien de opdrachtnemer constateert dat de in de opdrachtbrief aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn om de geconstateerde gebreken te verhelpen, dient hij dat direct te melden aan de contactpersoon. Hetzelfde geldt in geval het verhelpen van de geconstateerde gebreken minder inzet van middelen vraagt dan in de opdrachtbrief was voorzien.
- 14.2 Bij de melding, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verstrekt de opdrachtnemer aan de opdrachtgever een gespecificeerde kostenopgave voor het eventuele meer- c.q. minderwerk. Na de melding, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, geeft de contactpersoon aan of er sprake kan zijn van een meer- c.q. minderwerkopdracht. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht wordt deze door de opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen door middel van een schriftelijke bevestiging te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.
- 14.3 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.
- 14.4 De opdrachtnemer is verplicht binnen twee weken na beëindiging van zijn werkzaamheden c.q. na oplevering zijn rekening terzake het hem eventueel nog toekomende bedrag bij de opdrachtgever in te dienen.
De opdrachtgever is niet gehouden tot het betalen van enige rekening die de opdrachtnemer na genoemde termijn heeft ingediend tenzij bijzondere en niet aan opdrachtnemer toerekenbare, aan de opdrachtgever tevoren schriftelijk kenbaar gemaakte, omstandigheden zich daartegen verzetten.

Artikel 15 Aansprakelijkheid na oplevering bij mutatie-onderhoud

- 15.1 Gedurende drie maanden na de dagtekening van het opleveringsformulier is de opdrachtnemer gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.
- 15.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de opdrachtnemer tijdens en na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken die bij de opleveringsopname redelijkerwijs – met als uitgangspunt/criterium: geen specifieke bouwkundige kennis - niet te onderkennen waren, en daaruit voortvloeiende schade.
- 15.3 Van de opdrachtnemer worden de in bijlage I bij deze algemene voorwaarden opgenomen garanties verlangd. De garantieverplichtingen 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 de werkzaamheden en in aansluiting daarop gedurende de in bijlage I voor het betreffende onderdeel vermelde periode.
- 15.4 De garanties dienen verstrekt te worden door de opdrachtnemer, met daarbij gevoegd de eventuele onderhoudsbepalingen.
- 15.5 Bij elk onderdeel van het werk, waarvoor krachtens de opdracht en krachtens deze algemene voorwaarden het geven van garantie verplicht is, zal zodanige garantieverklaring in tweevoud aan de opdrachtgever worden verstrekt, ondertekend door de opdrachtnemer en medeondertekend door diens onderaannemer of leverancier van dat onderdeel ten blijke van de zelfstandige garantieverplichting en aansprakelijkheid van de onderaannemer en/of leverancier jegens de opdrachtgever.

Artikel 16 Aansprakelijkheid na oplevering bij dagelijks onderhoud

- 16.1 Gedurende drie maanden na ontvangst door de opdrachtgever van de kopie van de door de betrokken huurder voor akkoord getekende opdrachtbon, is de opdrachtnemer gehouden op eerste aanzegging alle gebreken die binnen deze periode aan de dag treden, zo snel mogelijk te herstellen.
- 16.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de opdrachtnemer tijdens en na afloop van de daarin bedoelde onderhoudstermijn aansprakelijk voor gebreken en de daaruit voortvloeiende schade. Wanneer controle door de contactpersoon heeft plaatsgevonden, geldt als aanvullende voorwaarde voor aansprakelijkheid dat deze de desbetreffende gebreken bij die controle redelijkerwijs - met als uitgangspunt/criterium: geen specifieke bouwkundige kennis - niet had kunnen onderkennen.
- 16.3 Van de opdrachtnemer worden de in bijlage I bij deze algemene voorwaarden opgenomen garanties verlangd. De garantieverplichtingen 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 de werkzaamheden en in aansluiting daarop gedurende de in bijlage I voor het betreffende onderdeel vermelde periode.
- 16.4 De garanties dienen verstrekt te worden door de opdrachtnemer, met daarbij gevoegd de eventuele onderhoudsbepalingen.
- 16.5 Bij elk onderdeel van het werk, waarvoor krachtens de opdracht en krachtens deze algemene voorwaarden het geven van garantie verplicht is, zal zodanige garantieverklaring in tweevoud aan de opdrachtgever worden verstrekt, ondertekend door de opdrachtnemer en medeondertekend door diens onderaannemer of leverancier van dat onderdeel ten blijke van de zelfstandige garantieverplichting en aansprakelijkheid van de onderaannemer en/of leverancier jegens de opdrachtgever.

Artikel 17 Verzekering, vrijwaring

- 17.1 De opdrachtnemer zal alle leveringen en werkzaamheden alsmede alle overige risico's genoegzaam en tot het moment bedoeld in artikel 6 sub 4 verzekeren tegen alle schaden die zich hieraan mochten voordoen dan wel daaruit mochten voortvloeien zowel aan het werk als aan derden (daaronder met name ook begrepen schade aan eigendommen van de opdrachtgever en huurder(s) van de opdrachtgever). De verzekering dient primair te zijn. De opdrachtnemer is verplicht om op eerste verzoek van de opdrachtgever een afschrift van de betreffende polis en desgewenst betalingsbewijs aan de opdrachtgever ter beschikking te stellen. Het risico voor wettelijke aansprakelijkheid van opdrachtnemer dient gedekt te zijn tot minimaal € 2.500.000,-.
Indien opdrachtnemer deze verplichting niet nakomt is de opdrachtgever gerechtigd bedoelde verzekering af te sluiten voor rekening van opdrachtnemer.

- 17.2 De opdrachtnemer vrijwaart de opdrachtgever voor alle gevolgen en schadevorderingen door zijn personeel, door zijn (andere) hulppersonen, door eigen personeel van opdrachtgever dan wel door derden tegen de opdrachtgever ingesteld, welke direct of indirect voortvloeien uit of verband houden met gedragingen en werkzaamheden van de opdrachtnemer of van degenen voor wie dan wel het materieel voor hetwelk hij verantwoordelijk is. Deze vrijwaring omvat mede alle kosten van advies en juridische bijstand.
- 17.3 Ingeval in afwijking van het gestelde in lid 1 in enig geval uitdrukkelijk mocht zijn overeengekomen dat enige verzekering door de opdrachtgever zal worden afgesloten, is de opdrachtgever nimmer aansprakelijk voor méér dan hetgeen door de betreffende assuradeur feitelijk zal worden uitgekeerd ter dekking van de door opdrachtnemer geleden schade.
- 17.4 Indien de opdrachtnemer in de hoedanigheid van, eventueel: mede in de hoedanigheid van, leverancier en/of producent optreedt dient zijn aansprakelijkheidsverzekering in elk geval ook onverkort zijn aansprakelijkheid jegens uiteindelijke afnemers van zijn product ook na oplevering te omvatten, ongeacht op welke plaats deze afnemers in een keten van doorleveringen aan de opdrachtgever of aan derden fungeren en ongeacht jegens wie deze afnemers op onverschillig welke grond aansprakelijk zouden kunnen zijn.
- Indien de opdrachtnemer in de hoedanigheid van – althans mede in de hoedanigheid van – producent en/of leverancier gelegenheid wordt geboden een door zijn beroepsorganisatie bevorderde bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, dient hij tot vijf jaren na de voltooiing van zijn opdracht – maar in ieder geval óók tot vijf jaren na het hierboven in artikel 15 lid 1 c.q. artikel 16 lid 1 bedoelde einde van de onderhoudstermijn – een dergelijke verzekering in stand te houden tot tenminste de minimum hoogte die zijn beroepsorganisatie in standaardregelingen van die organisatie heeft bevorderd.

Artikel 18 Arbeidsomstandigheden

- 18.1 De opdrachtnemer is verplicht om de wettelijke voorschriften op het gebied van arbeidsomstandigheden en milieu en de daaruit voortvloeiende dan wel daarmee samenhangende voorschriften en regelingen, waaraan de uitvoering van deze opdracht is onderworpen, na te leven.
- 18.2 In het kader van de werkingssfeer van het Arbeidsomstandighedenbesluit bouwproces geldt de opdrachtnemer als verantwoordelijk voor de uitvoeringsfase inclusief V&G-plan en voorzover van toepassing voor de V&G-coördinatie.
- 18.3 De aanwezigheid en het gebruik van de benodigde voorzieningen behoort onder alle omstandigheden tot de uiteindelijke verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer die de opdrachtgever terzake volledig vrijwaart ook tegen eventuele letselschade- en andere schadeclaims van werknemers c.q. opdrachtgever c.q. derden welke aanspraken – in de breedste zin - verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van alle in dit art. 18 bedoelde verplichtingen.
- 18.4 De opdrachtnemer toont aan dat zijn bedrijf in het bezit is van een geldig VCA certificaat. Een kopie hiervan wordt aan de opdrachtgever verstrekt. Indien dit certificaat op dat moment langer dan een jaar geleden is afgegeven, dient tevens een bewijs te worden overlegd dat de jaarlijks door een certificatie-instelling uit te voeren audit met succes is doorlopen.
- 18.5 Indien de opdrachtnemer of zijn coördinator(en) tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken, die voor de veiligheid en gezondheid van de medewerkers bij toekomstige werkzaamheden van belang zijn, signaleert die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in het contract of de opdracht(brief), dient hij deze schriftelijk te melden aan de opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als behorende tot het V&G-dossier uitvoeringsfase.
- 18.6 De opdrachtnemer toont door middel van een kopie in de maand januari van elk jaar aan dat zijn bedrijf in het bezit is van een geldig VCA certificaat. Indien dit certificaat op dat moment langer dan een jaar geleden is afgegeven, dient tevens een bewijs te worden overlegd dat de jaarlijks door een certificatie-instelling uit te voeren audit met succes is doorlopen.

Artikel 19 Milieu

- 19.1 Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden voorwerpen of stoffen worden aangetroffen waarvan de aanwezigheid niet in de werkomschrijving of het bestek is vermeld en waarvan redelijkerwijs geacht kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of het milieu, brengt de opdrachtnemer dit direct ter kennis aan de contactpersoon en bevestigt dit schriftelijk. De opdrachtnemer neemt direct, zo mogelijk in overleg met de contactpersoon, de door de omstandigheden vereiste veiligheidsmaatregelen.

Artikel 20 Duur van de overeenkomst en ontbinding

- 20.1 De opdrachtgever is bevoegd de nakoming van zijn verplichtingen op te schorten of de overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden, indien:
- de opdrachtnemer de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
 - de opdrachtnemer de leverings/uitvoeringstermijn volgens de werkplanning/tijdschema van de bouw overschrijdt of indien reeds voor het verstrijken van die termijn hoogst aannemelijk is dat deze termijn in ieder geval overschreden zal worden;
 - door of vanwege de opdrachtnemer, diens vertegenwoordigers of onder hem ressorterend personeel, enige gift of belofte in welke vorm ook zal zijn gedaan of aangeboden aan personeel ressorterende onder de opdrachtgever;
 - de geleverde materialen dan wel het uitgevoerde werk niet aan de overeengekomen voorwaarden beantwoorden;
 - 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 toegestaan voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
 - de opdrachtnemer 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 door de rechtbank wordt ingewilligd tot het van toepassing verklaren van de schuldsaneringsregeling of hij door beslaglegging, onder curatele stelling of anderszins beschikkingsbevoegdheid over zijn vermogen of delen daarvan verliest;
 - de opdrachtnemer zijn bedrijfsuitoefening staakt dan wel de zeggenschap daarover aan een ander overdraagt, tenzij de overdragende partij aannemelijk maakt dat de uitvoering van de overeenkomst met de opdrachtgever geen nadeel daarvan ondervindt en de eventueel door de opdrachtgever verlangde zekerheid wordt gesteld;
- 20.2 De opdrachtgever zal nimmer gehouden zijn tot vergoeding van schade of winstderving, met name ook niet als bedoeld in art. 7:764 BW. dan wel bedoeld in soortgelijke regelingen, bijv. § 14 lid 10 UAV 2012.
- 20.3 In de gevallen hiervoor bedoeld onder a, b, c, e, f, g en h zal de opdrachtgever bevoegd zijn om voor de voltooiing van de opdracht gebruik te maken of te doen maken van de op het werk aanwezige door de opdrachtnemer aangevoerde materialen, bouwstoffen en hulpmaterialen.
- 20.4 In de gevallen hiervoor bedoeld onder a, b, c, e, f, g en h zal de opdrachtgever voorts bevoegd zijn om eventuele andere met opdrachtnemer lopende overeenkomsten direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden onder toepassing van hetgeen overigens in dit artikel is bepaald.
- 20.5 De opdrachtgever is voorts bevoegd de overeenkomst te (doen) ontbinden indien zich omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat nakoming van de overeenkomst onmogelijk 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 van opdrachtgever mag worden verlangd.
- 20.6 De opdrachtgever behoudt steeds het recht schadevergoeding te vorderen in geval sprake is van de in lid 1 dan wel in lid 5 van dit artikel genoemde ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 21 Geschillenbeslechting

- 21.1 Alle geschillen - daaronder begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd - die naar aanleiding van de opdracht of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn, tussen de opdrachtgever en opdrachtnemer mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

- 21.2 Indien geschillen mochten ontstaan is de opdrachtnemer, ongeacht de oorzaak van het geschil, niet gerechtigd om de voldoening aan lopende overeenkomsten op te schorten of te wijzigen.
- 21.3 In geval van niet-volledige en/of niet-tijdige nakoming door opdrachtnemer van zijn verplichtingen komen alle in verband daarmee aan de zijde van de opdrachtgever daadwerkelijk gemaakte kosten zoals kosten van door derden opgemaakte c.q. op te maken rapportages, proceskosten en overige kosten van rechtskundige bijstand, derhalve zowel in als buiten rechte door de opdrachtgever gemaakt of nog te maken, integraal ten laste van de opdrachtnemer.

Artikel 22 Toepasselijk recht

- 22.1 Op elke overeenkomst tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGE I Garantie per onderdeel

Algemene garanties

Aanvullend op – en onverminderd – de wettelijk geregelde en de contractuele aansprakelijkheid garandeert de opdrachtnemer en diens onderaannemer en/of leverancier de deugdelijkheid van alle hierna te noemen onderdelen en leveranties. De garant zal tot aan de oplevering en daarop aansluitend gedurende het aantal jaren van de garantieperiode zoals hieronder bij betreffend onderdeel vermeld, op eigen kosten en op eerste verzoek van de opdrachtgever binnen een redelijke tijd alle schade, fouten, defecten of tekortkomingen die aan een gegarandeerd onderdeel ontstaan of daarin aanwezig zijn, herstellen, met inbegrip van vergoeding aan opdrachtgever van eventuele daaruit voortvloeiende schade, tenzij de garant aantoont dat de schade, fouten, defecten of tekortkomingen niet aan hem te wijten zijn.

De garant vrijwaart de opdrachtgever voor alle eventuele gevolgen van bedoelde tekortkomingen.

Deze garantieverplichting omvat in ieder geval een algemene garantie, aansluitend op de onderhoudstermijn, gedurende 6 jaar op gebreken als gevolg van kenmerkend minder goede hoedanigheid, gebrekkige uitvoering, onvoldoende vakmanschap, toepassing van ondeugdelijke materialen of als gevolg van fouten in de door of in opdracht van opdrachtnemer ontworpen en toegepaste constructies, installaties en werkwijzen al hetgeen uitgangspunt vormt tenzij de garant het tegendeel aantoont.

Garantie op onderdelen:

Als criteria voor de garanties gelden naast het bovenstaande in ieder geval: het goed functioneren, het deugdelijk en bruikbaar blijven c.q. het behouden van de eigenschappen gedurende de hieronder genoemde garantieperiode, aansluitend op de onderhoudstermijn, van hierna genoemde onderdelen:

- 1 Buitenriolering,**
Op goed en zonder lekkages functioneren, op het niet verzakken en het niet optreden van schade door zetting of verzakking, het slecht functioneren a.g.v. onvoldoende ontwerp, onvoldoende afschot en tegen schot
– 5 (vijf) jaar
- 2 Fundering,**
Het niet voorkomen van scheurvorming, niet optrekken van vocht in de fundering, begane rondvloer op waterdichtheid en het niet doorslaan van vocht van keldervloeren en wanden en putten beneden begane grond vloer niveau.
– 10 (tien) jaar
- 3 Metselwerk,**
Op weersbestendigheid van gevelmetselwerk (specie) en voegwerk op vorstbestendigheid, scheuren en afsplinteren van de buitenmuurstenen, verbrokkelen en/of uitvallen van de voegen. Op het niet doorslaan van vocht naar binnen. Op het wind- en waterdicht zijn van de totale gevel inclusief alle aansluitingen op behoud van de isolatiewaarde,
– 10 jaar.
- 4 Prefab beton,**
Op prefab betononderdelen onder andere tegen afschilferen, schade door onvoldoende dekking, roestvlekken, kromtrekken, enz.
– 10 (tien) jaar
- 5 Metaalwerk,**
Op thermisch verzinkt en met duplexstelsysteem behandeld metaalwerk, de afwerking, op het niet voorkomen van roest,
– 10 (tien) jaar
- 6 Kozijnen, ramen en deuren en gevelvullende elementen van hout,**
– 10 (tien) jaar verzekerde garantie;
– 5 (vijf) jaar hang- en sluitwerk volgens SOT;
– 6 (zes) jaar op de deuren volgens GND.
Aluminium kozijnen, ramen, deuren en panelen, het moffelwerk (sterke verkleuring, afpoedering, barstvorming of filiforme), corrosie, goed functioneren, waterdichtheid, tochtwerking, enz.
– 10 (tien) jaar verzekerde garantie op constructie en moffelwerk;
– 5 (vijf) jaar op hang- en sluitwerk;
– overig hang- en sluitwerk binnen op het goed blijven functioneren 2 (twee) jaar.
- 7 Geveltimmerwerk,**
Op de wind en waterdichtheid van de totale gevel inclusief alle aansluitingen op het niet optreden van houtrot;
Op gelamineerde hout, kunststof, volkern-, multiplex-, cementgebonden-, metalen of andere platen en/of betimmeringen: tegen bladderen en/of scheuren, delaminatie, slag- en stootvastheid en kleurechtheid, niet corroderen, etc. (sandwichpanelen); tevens op het behoud van de isolatiewaarde en de samenhang van de binnen- en buitenzijde met het isolatiemateriaal.
– 10 (tien) jaar
- 8 Trappen hekwerken en balustraden van metaal c.q. aluminium**
Zie 5 metaalwerk.

- 9 Dakbedekkingen:**
Op de bitumineuze-, keramische-, cementgebonden-, metalen of andere dakbedekking:
tegen lekkage, scheurvorming, puist- en craquelévorming, ernstige krimp, eventuele kaalheid, kleurechtheid, loslaten/afwaaien van het dakbedekkingssysteem ongeacht de ondergrond met inbegrip van de waterdichte aansluitingen van onderdelen.
De dakisolatie materialen op het behoud van isolerend vermogen (rekenwaarde) op het niet optreden van ontoelaatbare (zichtbare) krimp
– 10 (tien) jaar verzekerde garantie.
Op betonnen en keramische pannen met betrekking tot vorstbestendigheid.
– 30 (dertig) jaar.
- 10 Beglazing:**
Op de in het werk- of fabrieksmatig geplaatste isolerende beglazing dat geen vermindering van doorzicht door filmvorming, condensatie of stofvorming tussen de ruiten ontstaan, geen glasbreuk als gevolg van plaatsingsfouten en gebreken, op de goede werking en duurzaamheid van gebruikte kisten en andere afdichtingmaterialen op wind- en waterdichtheid.
– 10 (tien) jaar
- 11 Voegvullingen zoals kitvoegen, voegband, rubberprofielen en dergelijke op het niet uitzakken,**
niet uittreden van bindmiddelbestanddelen, loskrimpen;
Scheuren en inwateren, op de goede werking, op het waterdicht blijven en dergelijke.
– 10 (tien) jaar voor buitenwerk;
– 6 (zes) jaar voor binnenwerk.
- 12 Stukadoorswerk**
Onder andere op stukadoorswerk en spuitpleister:
Op hechting, het verkleuren in één vlak, het met scheuren en dergelijke.
– 6 (zes) jaar
- 13 Tegelwerk onder andere:**
Op de vloer en wandconstructies van natte ruimten met betrekking tot het niet doorslaan van vocht en de waterdichtheid van de vloer en/of wand inclusief voegen en aansluitingen.
Op het niet afschilferen van de glazuurlaag of ontstaan van craquelé.
– 6 (zes) jaar;
– op de hechting en op buiten tegelwerk 10 (tien) jaar.
- 14 Dekvloeren (cement of anhydriet gebonden),**
op de hechting, drukvastheid en het niet optreden van overmatige slijtage of scheurvorming .
– 6 (zes) jaar
- 15 Schilderwerk binnen en buiten onder andere:**
Op het binnen de gestelde termijn ontstaan van: barstvorming, blaasvorming, ongelijke verkleuring in één vlak, onthechting, onderroest, en dergelijke.
– 5 (vijf) jaar
Transparant beitswerk buiten
– 2 (twee) jaar
Gevelimpregnering :
Hydrofoberen idem en op waterdichtheid.
– 10 (tien) jaar
Schilderwerk op steenachtige ondergrond
Onder andere op het binnen de gestelde termijn niet ontstaan van barstvorming, blaasvorming ongelijke verkleuring in één vlak;
– 5 (vijf) jaar
- 16 Binneninrichting:**
Aanrecht-, werk- en buffetbladen en keukenapparatuur.
– 5 (vijf) jaar
- 17 Dakgoten en hemelwaterafvoeren:**
Op titaan zink, stalen-, aluminium-, bitumineuze-, EPDM- of kunststof goten en in pandige leidingen inclusief aansluitingen e.d., onder andere op waterdichtheid en het niet optreden van condens of corrosie.
– 10 (tien) jaar
- 18 Binnenriolering,**
Op goed functioneren, geen geluidsoverlast, niet lekken, het niet optreden van condensatie, op stankvrije werking, op het met vacuüm trekken van sifons en dergelijke.
– 6 (zes) jaar
- 19 Waterinstallaties onder andere op:**
Goed functioneren, het niet optreden van waterslag en dergelijke,
– 2 (twee) jaar
Koperen leidingen inclusief koppelingen/verbindingen op goede en lekvrije werking
– 10 (tien) jaar
Kunststof leidingen inclusief koppelingen/verbindingen
– 10 (tien) jaar
- 20 Sanitair, hydrofoor, pompen, warmtelinten en dergelijke, onder andere op:**
Goed functioneren,
– 2 (twee) jaar
- 21 Gasinstallaties onder andere op:**
Goede en lekvrije werking
– 2 (twee) jaar
- 22 Verwarmingsinstallaties:**
CV ketel en pompen onder andere op:
Goede storingsvrije werking, op capaciteit en nuttig effect
– 2 (twee) jaar
Radiatoren, convectoren, radiatorknoppen en expansievat op goede werking en niet roesten
– 5 (vijf) jaar

Designradiatoren en convectoren

– 10 (tien)jaar

Leidingen inclusief koppelingen en verdelers onder andere op goede lekvrije werking 10

– 10(tien) jaar verzekerde garantie

23 Ventilatie en luchtbehandelingsinstallaties

– 2 (twee) jaar

24 Elektrotechnische installaties onder andere op:

De goede storing vrije werking van alle installatie onderdelen zoals groepenkasten, meet- en regelapparatuur, motorisch draaiende delen, hellingbaanverwarming, inbraakbeveiliging-, brandbeveiligingsapparatuur, zonwerings-, huistelefoon/videfoon belinstallaties en dergelijke

– 2 (twee) jaar

25 Liftinstallatie

Goede storingvrije werking

– 2 (twee) jaar

De garanties dienen verstrekt te worden door de opdrachtnemer, met daarbij gevoegd de eventuele onderhoudsbepalingen.

Bij de laatste termijnnota dienen de garantiebewijzen te worden overgelegd, anders zal geen betaling plaats vinden.

Bij elk onderdeel van het werk, waarvoor in dit bestek het geven van de garantie wordt gevorderd, zal deze garantieverklaring in tweevoud worden verstrekt en ondertekend door de opdrachtnemer en medeondertekend door de onderaannemer of leverancier van dat onderdeel.

BIJLAGE II

Gedragcode van Arcade mensen en wonen

Deze gedragcode vormt een handreiking en deze laat onverlet de voorschriften en verplichtingen krachtens de Algemene Voorwaarden van Arcade mensen en wonen.

Gedragcode voor medewerkers van de (onder)opdrachtnemer bij het uitvoeren van de werkzaamheden voor Arcade mensen en wonen.

Iedere medewerker van de opdrachtnemer en van het door de opdrachtnemer ingeschakelde bedrijf (onderaannemer) dient zich tegenover de huurder van het onderhoudsadres te gedragen conform de onderstaande code:

1. De medewerker beschikt over een deugdelijk legitimatiebewijs waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt desgewenst aan de huurder getoond.
2. De medewerker informeert de huurder bij binnenkomst over het doel van het bezoek, onder verwijzing naar de daarover gemaakte afspraak met de opdrachtgever.
3. De medewerker voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit.
4. De medewerker meldt de eventueel door hem geconstateerde, dan wel veroorzaakte schade aan de huurder.
5. De medewerker informeert bij het verlaten van het onderhoudsadres of de huurder tevreden is en laat de werkbou door de huurder aftekenen.
6. De medewerker gebruikt geen alcohol en/of drugs voor of tijdens de werkzaamheden en gebruikt geen onwelvoeglijke taal.
7. De medewerker zorgt dat hij representatief gekleed is en dat zijn uiterlijk verzorgd is. De bedrijfsnaam moet herkenbaar zijn op de kleding.
8. De medewerker rookt niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
9. De medewerker gebruikt geen radio, of ander geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
10. De medewerker dient de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht na voltooiing daarvan in correcte en opgeruimde staat achter te laten als die waarin hij haar aantrof bij binnenkomst. Eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling ruimt door de medewerker zoveel mogelijk op. Morsvlekken op de vloeren, muren enz. worden geheel verwijderd.
De schuif- en/of vaste ladders worden na einde van de werkdag of werktijd gestreken en opgeborgen. Dakgoten, platte daken, tuinen, paden, enz. worden schoon- gemaakt en schoongehouden. Verfbidders, glasscherven, enz. worden opgeveegd en op nader aan te geven plaatsen gedeponeerd. De medewerker heeft zijn eigen stofzuiger en ander opruim- en schoonmaakmateriaal bij zich.
11. De medewerker neemt zonnig maatregelen ter bescherming van eigendommen van huurders tegen vervuiling en/of beschadiging.
12. De medewerker gaat niet met de huurder of met derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de opdrachtgever kunnen schaden. De medewerker onthoudt zich van het doen van mededelingen aan de huurder over de werkwijze van Arcade mensen en wonen, de staat van de woning of over mogelijke plannen met het onderhoudsadres of het woongebouw.
13. De medewerker kan slechts gebruik maken van voorzieningen van de huurder, zoals toilet en badkamer, met uitdrukkelijke toestemming van de huurder.

BIJLAGE III

Overzicht door opdrachtnemer aan opdrachtgever aan te leveren bescheiden

In deze Algemene Voorwaarden worden van de opdrachtnemer een aantal (periodiek) aan te leveren bescheiden gevraagd. Hieronder een overzicht van deze bescheiden.

Attesten, certificaten, garantiebewijzen en/of instructieboeken indien volgens overeenkomst verlangd (art. 4.6)

Bij afvoer en stort/vernietiging van asbesthoudend, chemisch en nucleair afval een stort- c.q. vernietigingsbewijs (art. 7.20)

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 (art. 12.6)

Garantieverklaringen in tweevoud (art. 15.5 en 16.5)

Geldig VCA certificaat (art 18.4 en 18.6)

