

Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werkzaamheden voor Cocon Vastgoed Management BV in haar hoedanigheid van bestuurder van verschillende besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid d.d. 11 juni 2004.

Artikel 1 Toepasselijkheid

- 1.1 Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle werkzaamheden die door de verschillende besloten vennootschappen waarvan Cocon Vastgoed Management BV bestuurder is, hierna te noemen de opdrachtgever, door middel van een mondelinge dan wel schriftelijke overeenkomst aan een aannemer worden opgedragen en waarbij deze Algemene Voorwaarden van toepassing worden verklaard.

Artikel 2 Algemene verplichtingen aannemer

- 2.1 De aannemer is verplicht de opgedragen werkzaamheden uit te voeren naar hetgeen in deze Algemene Voorwaarden alsmede andere tussen opdrachtgever en de aannemer overeengekomen voorwaarden is bepaald.
- 2.2 De opdrachtgever kan tijdens de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden controles laten uitvoeren. De aannemer dient gevolg te geven aan de orders en aanwijzingen die hem door de opdrachtgever worden gegeven. Een dergelijk toezicht vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer voor de deugdelijkheid van de werkzaamheden.
- 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 aannemer dient de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat daardoor schade aan persoon, goed en milieu zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 2.4 De aannemer draagt zorg voor orde en veiligheid op de plaats waar de opgedragen werkzaamheden worden verricht.
- 2.5 De opdrachtgever draagt zorg voor de tijdige verkrijging van een gebruiks- en bouwvergunning en de aannemer draagt zorg voor de tijdige verkrijging van de overige vergunningen, ontheffingen en dergelijke beschikkingen die eventueel nodig zijn voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden.
- 2.6 De aannemer 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. De aan de naleving van deze voorschriften en beschikkingen verbonden gevolgen, voor zover van kracht zijnde bij het sluiten van de overeenkomst, zijn voor aannemers rekening.
- 2.7 Het uitvoerend personeel dient zich te allen tijde op eerste verzoek tegenover de opdrachtgever te kunnen legitimeren.
- 2.8 De aannemer behoort voor prijsopgave alle maten en omstandigheden in het werk te controleren.

Artikel 3 Algemene verplichtingen opdrachtgever

- 3.1 De opdrachtgever is in voorkomende gevallen verplicht ervoor zorg te dragen dat de aannemer toegang verkrijgt tot de gebouwen waarin de opgedragen werkzaamheden moeten worden verricht.
- 3.2 Indien in voorkomende gevallen werkzaamheden in een gehuurd onroerend goed moeten worden verricht, verplicht de opdrachtgever zich tijdig voor de uitvoering van de werkzaamheden met de huurder afspraken te maken.

Artikel 4 Aanvang werkzaamheden, uitvoeringsduur

- 4.1 De datum van aanvang werkzaamheden en de uitvoeringsduur worden schriftelijk dan wel mondeling overeengekomen. Een mondelinge overeenkomst zal door een der partijen schriftelijk worden bevestigd.
- 4.2 De aannemer verbindt zich de opgedragen werkzaamheden aaneengesloten, binnen 15 werkdagen voor "regiewerkzaamheden" (werkzaamheden waarvoor opdracht is gegeven zonder een voorafgaande prijsovereenstemming) en voor "offertewerkzaamheden" (werkzaamheden waarvoor opdracht is gegeven op basis van een voorafgaande prijsovereenstemming) binnen 40 werkdagen na de datum van aanvang werkzaamheden uit te voeren, tenzij de opdrachtgever en de aannemer anders zijn overeengekomen. Vastgestelde bedrijfsvakanties en ATV dagen gelden niet als werkdagen.
- 4.3 Bij overschrijding van de termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd, is de aannemer aan de opdrachtgever per werkdag een schadevergoeding verschuldigd van EUR 50,-, tenzij de opdrachtgever en de aannemer een ander bedrag zijn overeengekomen. Het voorgaande laat uitdrukkelijk onverlet de aansprakelijkheid van de aannemer voor de werkelijk door de opdrachtgever ten gevolge van de te late oplevering geleden schade, voor zover deze schade het uit hoofde van dit boetebeding in totaal verbeurde boetebedrag te boven gaat. De schadevergoeding kan worden verrekend met hetgeen de opdrachtgever de aannemer nog verschuldigd is.
- 4.4 Indien na verval van de in artikel 4.2 genoemde termijnen geen aanvang is gemaakt met de werkzaamheden, is opdrachtgever zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.

Artikel 5 Algemene Uitvoeringsvoorschriften

- 5.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de aannemer:
 - a. Tijdelijke aansluitingen
 - b. Aanleg en verwijdering van terreinleidingen
 - c. Precario die geheven wordt op alle voorwerpen welke nodig zijn voor de uitvoering van de in opdracht gegeven werkzaamheden
 - d. Noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en ander noodzakelijk herstel van door de uitgevoerde werkzaamheden veroorzaakte schadeHiervoor kan eventueel een stelpost worden opgenomen.

- 5.2 De aannemer is gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (b.v. elektra in een gemeenschappelijke ruimte) na voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.
- 5.3 Wanneer de aannemer in het kader van de opgedragen werkzaamheden gebruik wenst te maken van zwaar materiaal als steigers, opslag- en afvalcontainers, kango's en dergelijke moet hij daarvoor vooraf toestemming krijgen van de opdrachtgever.
- 5.4 Werkzaamheden met hoge geluidshinder, een en ander ter beoordeling van opdrachtgever doch in ieder geval hoger dan 60 dB(A), mogen alleen buiten kantooruren (9:00-17:00) uitgevoerd worden, tenzij met de opdrachtgever anders is overeengekomen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode dient vooraf toestemming te worden verkregen van de opdrachtgever.
- 5.5 De aannemer dient de opgedragen werkzaamheden zoveel mogelijk met dezelfde werknemers uit te voeren. De aannemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de werkzaamheden minimaal een persoon aanwezig is die de Nederlandse taal machtig is. Op aanvraag van de opdrachtgever verschaft de aannemer een overzicht van die werknemers.
- 5.6 De omgeving waarin de opgedragen werkzaamheden worden verricht, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als aangetroffen bij de aanvang van de werkzaamheden. Alle materiaalresten dienen te worden verwijderd. Zo nodig wordt schoongemaakt.
- 5.7 De aannemer verplicht zich al het nodige te doen om te bereiken dat derden in het algemeen, waaronder begrepen huurders in het bijzonder van de opgedragen werkzaamheden zo min mogelijk overlast en /of hinder ondervinden.
- 5.8 Uit de uitvoering opgedragen werkzaamheden voorkomend afval dient zo snel mogelijk te worden afgevoerd.
- 5.9 De aannemer 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. Zo nodig neemt hij schadevoorkomende maatregelen.
- 5.10 Aan het einde van de dag mogen geen materialen worden achtergelaten in ruimten waarin geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

Artikel 6 Technische uitvoeringsvoorschriften

- 6.1 Bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden dient de aannemer de plaatselijke voorschriften en normen, zoals die gelden op de dag van de opdrachtverstrekking, in acht te nemen.

Artikel 7 Schade tijdens uitvoering

- 7.1 Alle schades veroorzaakt in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden zijn voor rekening van de aannemer tenzij deze bewijst dat de schade

veroorzaakt is door handelen c.q. nalaten van personen, voor wie hij niet verantwoordelijk is.

- 7.2 De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schades, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 8 Verzekering

- 8.1 De aannemer dient alle risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van de opdrachtgever en huurders) deugdelijk te verzekeren. De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient de opdrachtgever inzage te worden gegeven in de desbetreffende polis. Tevens dienen op verzoek de stukken te worden overlegd waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.

Artikel 9 Oplevering

- 9.1 De aannemer dient de uitgevoerde werkzaamheden na voltooiing bij de betrokken opdrachtgever gereed te melden. Deze neemt de werkzaamheden op. Wanneer de opname aanleiding geeft tot goedkeuring van het werk wordt zulks door de opdrachtgever vastgelegd op een opleveringsformulier. Op het opleveringsformulier worden die gebreken vermeld die de aannemer nog dient te verhelpen, doch die niet zo ernstig zijn dat zij aan goedkeuring van de werkzaamheden in de weg staan. Deze gebreken dienen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 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. De werkzaamheden worden eerst als opgeleverd beschouwd na ondertekening door beide partijen van voornoemd opleveringsformulier.
- 9.2 In geval de opname aanleiding geeft tot afkeuring wordt zulks door de betrokken opzichter eveneens vastgelegd en schriftelijk aan de aannemer medegedeeld. De aannemer moet deze tekortkomingen zo snel mogelijk, doch uiterlijk binnen 3 werkdagen na de dag van opname verhelpen. Alsdan vindt opnieuw een opname plaats volgens de regels als in dit artikel beschreven.

Artikel 10 Betaling

- 10.1 Betaling vindt slechts plaats na ontvangst van een factuur die uiterlijk 30 dagen na de beëindiging van de werkzaamheden verstuurd dient te worden.
- 10.2 Op elke factuur dient te worden vermeld:
- a. het opdrachtnummer dan wel, indien er geen opdrachtnummer is, een verwijzing naar de desbetreffende overeenkomst;
 - b. het bedrag exclusief BTW;
 - c. het BTW bedrag;
 - d. totaal bedrag inclusief BTW;
 - e. de naam van de opdrachtgever.

- 10.3 Facturen die niet voldoen aan de in lid 2 van dit artikel gestelde voorwaarden worden door de opdrachtgever niet geaccepteerd en onder aangeven van de reden van weigering aan de aannemer geretourneerd.
- 10.4 Betaling vindt plaats binnen 30 dagen nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld.
- 10.5 Indien in termijnen wordt gefactureerd, dient de factuur het termijnbedrag, de desbetreffende termijn, het aantal termijnen dat reeds gefactureerd is en een puntenstaat (overzicht waarin de voortgang van het werk procentueel wordt weergegeven) te vermelden.

Artikel 11 Meer- en minderwerk

- 11.1 Indien de aannemer constateert dat de in de werkbeschrijving aangegeven werkzaamheden niet toereikend zijn, dient hij dat direct te melden bij de opdrachtgever. Hetzelfde geldt indien de in de werkbeschrijving aangegeven werkzaamheden minder inzet van middelen vragen dan in de werkbeschrijving was voorzien.
- 11.2 Na de melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geeft de opdrachtgever aan of er sprake kan zijn van meer- c.q. minderwerkopdracht. Alsdan worden ook eventuele kostenconsequenties doorgesproken. Wanneer sprake is van een wijziging van de opdracht wordt deze door de opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Mondelinge afspraken dienen te worden aangetoond door de partij die zich daarop beroept.
- 11.3 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.
- 11.4 Wijziging van kosten en prijzen zijn niet verrekenbaar. Niet verrekenbaar zijn in ieder geval wijzigingen van:
- loonkosten
- materiaalprijzen
De op het inschrijfbiljet en/of offerte aangegeven aanneemsom is prijsvast tot einde werk.
- 11.5 Indien de opdracht niet is verstrekt op basis van een offerte c.q. begroting, wordt op de rekening een nauwkeurige specificatie opgenomen van het aantal gewerkte uren met vermelding van uurloon, de gebruikte materialen, en hoeveelheden, alsmede de datum van uitvoering.

Artikel 12 Arbeidsomstandigheden

- 12.1 De aannemer is in het kader van de uitvoering van het werk gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit (Staatsblad 1997, 60) en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van deze verplichtingen.

- 12.2 Wanneer in verband met de opgedragen werkzaamheden een veiligheids- en gezondheidsplan en/of een veiligheids- en gezondheidsdossier moeten worden opgesteld, dan wel coördinatoren moeten worden aangewezen, zal zulks in de werkbeschrijving worden aangegeven. In deze gevallen zal opdrachtgever zorgen voor een V&G-plan ontwerpfase.
- 12.3 Wanneer sprake is van een veiligheids- en gezondheidsplan zal de aannemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan.
- 12.4 Wanneer sprake is van de aanwijzing van een coördinator uitvoeringsfase zal de aannemer ervoor instaan dat de door de aangestelde coördinator uit te voeren taken, zoals omschreven in artikel 2.34 van het besluit, tijdig, correct en volledig zullen worden uitgevoerd.
- 12.5 Indien de aannemer of coördinator-uitvoeringsfase tijdens de werkzaamheden bijzondere risico's of bouwkundige en technische kenmerken, die voor de veiligheid en gezondheid van werknemers bij toekomstige onderhoudswerkzaamheden van belang zijn, signaleert die afwijken van de risico's of kenmerken aangegeven in de opdracht, dient hij deze schriftelijk te melden aan de opdrachtgever. Deze melding is te beschouwen als V&G-dossier uitvoeringsfase.

Artikel 13 Verantwoordelijkheid na oplevering

- 13.1 Gedurende 12 maanden na dagtekening van het opleveringsformulier als bedoeld in artikel 9.2 van deze voorwaarden is de aannemer gehouden alle gebreken, met uitzondering van gebreken veroorzaakt door oneigenlijk gebruik, normale slijtage en weersinvloeden, welke binnen deze termijn aan de dag treden, op eerste aanzegging van de opdrachtgever te herstellen.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de aannemer na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde onderhoudstermijn slechts aansprakelijk voor gebreken, die voor zijn risico komen en die door de opzichter tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dan wel bij de oplevering redelijkerwijs niet te onderkennen waren. Deze aansprakelijkheid vervalt wanneer na afloop van de onderhoudstermijn meer dan 10 jaar is verstreken.
- 13.3 Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel laat onverlet de gelding van kwaliteitsgaranties wanneer deze in de werkbeschrijving zijn opgenomen.

Artikel 14 Milieu, brandgevaarlijke werkzaamheden

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

- 14.2 De aannemer is verplicht om bij het verrichten van werkzaamheden met open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakdekken en dergelijke, ten behoeve van de uitvoering van de opdracht de volgende maatregelen te nemen:
- genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend worden verricht door c.q. onder toezicht van verantwoordelijk personeel van de opdrachtnemer;
 - brandbare stoffen, behalve waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, moeten tot op veilige afstand verwijderd en/of beschermd worden;
 - een medewerker van de aannemer, 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 de aannemer aan te tonen dat genoemde voorzorgsmaatregelen zijn getroffen.

Artikel 15 Geschillenbeslechting

- 15.1 Eventuele geschillen die in het kader van de uitvoering van door de opdrachtgever opgedragen werkzaamheden mochten ontstaan zullen, voor zover zij in der minne niet kunnen worden geschikt, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam.
- 15.2 In afwijking van lid 1 van dit artikel kunnen partijen in voorkomende gevallen gezamenlijk kiezen voor geschillenberechting door middel van arbitrage. Alsdan zal een akte van compromis worden gesloten.
- 15.3 Indien de aannemer zijn verplichtingen onder de overeenkomst niet nakomt, in geval van surséance van betaling of faillissement dan wel indien stillegging, opheffing of ontbinding van het bedrijf plaatsvindt, heeft opdrachtgever het recht om zonder rechtelijke of arbitraire tussenkomst de overeenkomst te ontbinden, onverminderd haar rechten op vergoeding van kosten, schade en interest.

Cocon Vastgoed Management BV

Gegevens verwijderd door KvK

Mw. Mr. H.L. Pattijn