Onderhoudsabonnement voor de particuliere opdrachtgever

De ondergetekenden:

1. naam:

 gevestigd te

 aan de

 (postcode: telefoonnummer: ).

hierna te noemen: de aannemer;

 en

2. naam:

 adres:

 woonplaats:

 (postcode: telefoonnummer: ),

hierna te noemen: de opdrachtgever;

Verklaren hierdoor te zijn overeengekomen als volgt:

1. De aannemer zal de onder B vermelde onderhoudswerkzaamheden verrichten overeenkomstig de voorwaarden, zoals in dit onderhoudsabonnement vermeld, met betrekking tot: (*zie voetnoot 1)*

 van het woonhuis/appartementencomplex *(doorstrepen wat niet van toepassing is)* gelegen aan de

 te

 hierna te noemen: *het object*.

2. Het object zal maal per jaar door de aannemer worden onderworpen aan een inspectie-/onderhoudsbeurt, welke de navolgende werkzaamheden omvat: (*zie voetnoot 2)*

 a.

 b.

 c.

3. De inspectie-/onderhoudsbeurt als bedoeld onder B zal plaatsvinden op een met de opdrachtgever in overleg vast te stellen datum en tijdstip, na tijdige aankondiging van het voornemen tot uitvoering daarvan door de aannemer.\

4. Daar waar de werkzaamheden ook inspecties, zoals onder meer nazien, nalopen en

controleren omvatten is dit beperkt tot hetgeen met het blote oog waarneembaar is. Hieronder worden dus niet verstaan inspecties waarvoor destructief onderzoek of onderzoek/beproevingen door middel van apparatuur zoals elektronica, radar/infraroodtechnologie e.d. nodig is. Wanneer de visuele inspectie aanleiding geeft tot nader onderzoek, treedt de aannemer hierover in overleg met de opdrachtgever. (*zie voetnoot 3)*

5. a. Dit abonnement geldt voor een periode van 12 maanden, ingaande op

 en eindigende op

 b. Na het verstrijken van de abonnementsperiode zal het abonnement stilzwijgend voor onbepaalde tijd worden verlengd, tenzij een der partijen uiterlijk 30 dagen vóór het verstrijken van de abonnementsperiode schriftelijk aan de wederpartij te kennen heeft gegeven het abonnement te willen beëindigen. Na verlenging geldt voor beide partijen een opzegtermijn van 30 dagen.

 c. De jaarlijkse abonnementsprijs bedraagt € inclusief BTW.

6. De onder E. III overeengekomen prijs kan tussentijds door de aannemer worden gewijzigd door middel van een schriftelijke aanzegging, waarbij de aannemer een aanzegtermijn van 60 dagen in acht zal nemen. In dit geval heeft de opdrachtgever het recht dit abonnement binnen 30 dagen na dagtekening van de schriftelijke aanzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen, tenzij de verhoging een gevolg is van door de overheid genomen maatregelen, waartoe in ieder geval een verhoging van het BTW-tarief wordt gerekend.

7. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Aanneming van Werk 2013 (AVA 2013), herzien december 2014, zoals opgesteld door Bouwend Nederland.

8. 1. Voor tekortkomingen in de door hem uitgevoerde werkzaamheden, dan wel in de door hem uitgebrachte adviezen en ontwerpwerkzaamheden, is de aannemer aansprakelijk op basis van de AVA 2013, herzien december 2014, zulks met in achtneming van het in de volgende leden bepaalde.

2. In afwijking van artikel 16.1, lid 3 en artikel 16.3, leden 3 en 4 van de AVA 2013, herzien december 2014, is een rechtsvordering uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming c.q. uit hoofde van enig gebrek niet ontvankelijk indien zij wordt ingesteld na verloop van een jaar na uitvoering van de werkzaamheden.
3. De aansprakelijkheid van de aannemer op grond van het eerste lid is gemaximeerd tot € 1.000.000 per gebeurtenis (of reeks van gebeurtenissen met dezelfde oorzaak).

4. Aansprakelijkheid voor zuivere vermogensschade, dat wil zeggen financieel nadeel zonder dat daar zaak- of letselschade aan vooraf gaat, is uitgesloten. (*zie voetnoot 4)*

9. Indien ter gelegenheid van de inspectiebeurt of anderszins andere werkzaamheden en/of leveranties noodzakelijk blijken, dan de sub B. genoemde, heeft de opdrachtgever de keuze om deze door derden te laten verrichten, dan wel aan de aannemer, aan de hand van een door de aannemer te maken offerte, hiertoe schriftelijk opdracht te verstrekken. Offerte en opdracht zullen geschieden conform een aparte aannemingsovereenkomst, onder toepasselijkheid van de AVA 2013, herzien december 2014. Partijen kunnen desgewenst bij dit onderhoudsabonnement vooraf de daarbij te hanteren kostprijzen en opslagen vastleggen:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Omschrijving | Kostprijs per eenheidexcl. BTW | Kostprijs per eenheid incl. BTW |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

10. De aannemer verklaart hierbij een exemplaar van de AVA 2013, herzien december 2014 te hebben bijgevoegd. De opdrachtgever verklaart hierbij een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen. (*zie voetnoot 5)*

Plaats, datum, Plaats, datum,

Handtekening opdrachtgever: Handtekening aannemer:

**Toelichting**

**Algemeen**

Dit model is bedoeld voor particuliere opdrachtgevers. Te denken valt aan iemand die het periodieke onderhoud van zijn eigen woning uit handen wil geven aan een aannemer, maar ook een Vereniging van Eigenaren die het meer jaren onderhoud van een appartementencomplex wil uitbesteden. Er is een apart model ontwikkeld voor bedrijven, waaronder begrepen vastgoedeigenaren en woningcorporaties die opdracht willen geven aan een aannemer tot het plegen van onderhoud. Dit model bevat specifieke bepalingen ten aanzien van de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) en Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA).

Het is niet mogelijk om voor dit soort onderhoudsabonnementen een meer gedetailleerd model te maken. De precieze afspraken hangen sterk af van de werkzaamheden die worden overeengekomen. Dit kan variëren van het alleen maar jaarlijks langslopen van de dakgoten, tot en met het volledige onderhoud van een appartementencomplex volgens een meer jaren onderhoudsplanning. Gekozen is voor een beknopte overeenkomst, met in de toelichting enkele voorbeelden van aanvullende afspraken die gemaakt kunnen worden. Uiteraard behoren ook andere regelingen met opdrachtgevers tot de mogelijkheden.

**Noten**

1) Hier moeten nauwkeurig alle bouwkundige onderdelen van de woning of van het bedrijfspand worden genoemd, die aan de inspectie zullen worden onderworpen en waaraan eventueel onderhoudswerkzaamheden zullen worden verricht in het kader van deze overeenkomst. Te denken valt bijvoorbeeld aan dak, dakgoten, kitvoegen van de kozijnen, schilderwerk, installaties, hang- en sluitwerk. Toevoegingen als ”etc.” dienen hier uitdrukkelijk vermeden te worden!

2) Hier worden de werkzaamheden omschreven, die de aannemer aan de bij sub A. genoemde onderdelen van het onroerend goed gaat verrichten.

 Voorbeelden:

 a. Alle goten en hemelwaterafvoeren worden gereinigd en schoongeveegd.

 b. De vorsten en dakpannen worden nagezien, gecontroleerd op beschadigingen en indien nodig goed gelegd en aangesmeerd.

 c. Al het lood langs de schoorstenen en dakkapellen wordt nagezien en waar nodig aangeklopt.

 d. Het hang- en sluitwerk wordt nagelopen en zo nodig bijgesteld en gesmeerd.

 e. Het schilderwerk wordt nagelopen en zal zodanig worden hersteld dat wordt voldaan aan de daaraan op te stellen functionele eisen.

 f. Er wordt preventief onderhoud gepleegd aan de CV-installatie en airco-installatie, dat wil zeggen op basis van een planning zullen inspecties, controles en onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd gericht op het voorkomen van storingen en het in goede conditie houden van de installatie en zijn componenten, waarbij de gewenste conditie als minimum conditie is aan te houden. Als basis hiervoor worden de onderhoudsinstructies van de leveranciers gebruikt. Indien geen instructies aanwezig zijn, zal de opdrachtgever deze opstellen en aan de opdrachtgever voorleggen.

 g. Storingen, dat wil zeggen ongewenste onderbrekingen in de werking van installaties of componenten, ook indien dit veroorzaakt wordt door verkeerd gebruik of slechte bediening (niet zijnde molest) worden binnen 24 uur na melding worden verholpen, zo nodig middels noodmaatregelen die garanderen dat het primaire proces van de opdrachtgever door kan gaan.

 Ook hier moeten toevoegingen zoals ”etc” of ”alle overige voorkomende onderhoudswerkzaamheden” worden vermeden!

3) Uiteraard kan de aannemer alleen gehouden worden tot inspectie van zichtbare gebreken. Ook is onderhoud iets anders dan beheer van het pand, in de zin van het voorkomen dat storingen ontstaan door voldoende onderhoud, of bijvoorbeeld diefstalpreventie. Deze zaken vallen niet onder de scope van deze overeenkomst.

4) De aansprakelijkheid van de aannemer staat beschreven in artikel 16 van de AVA 2013, herzien december 2014. Omdat het uitgangspunt is dat de onderhoudswerkzaamheden jaarlijks worden herhaald, worden de aansprakelijkheidstermijnen beperkt tot 1 jaar. Omdat het gaat om relatief beperkte werkzaamheden tegen een relatief beperkte vergoeding is het niet redelijk dat de aannemer hiervoor onbeperkte aansprakelijkheid draagt. Gekozen is voor een maximum van € 1.000.000 per gebeurtenis, uitgaande van gangbare verzekeringsvoorwaarden. Om diezelfde reden is ook vergoeding van zuivere vermogensschade, dat wil zeggen financieel nadeel zonder dat daar een zaak- of letselschade aan vooraf gaat, uitgesloten. Bijvoorbeeld: door niet tijdige reactie op een storingsmelding van de elektrische installatie ligt de bedrijfsvoering van de opdrachtgever lang stil en wordt bedrijfsschade geclaimd. De aannemer wordt geadviseerd een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en een CAR-verzekering af te sluiten.

5) Uitdrukkelijk wordt opgemerkt, dat de volledige tekst van de AVA-voorwaarden aan de opdrachtgever ter hand moet worden gesteld.