Onderhoudsabonnement voor de zakelijke opdrachtgever

De ondergetekenden:

naam:

gevestigd te

aan de

(postcode: telefoonnummer: ),

hierna te noemen: de aannemer;

en

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/bedrijfspand/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. a. 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.

b. 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.
c. 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).

d. 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. In het kader van de Wet Aanpak Schijnconstructies gelden de volgende bepalingen:

1. Aannemer mag het werk niet geheel of ten dele aan een ander overdragen, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van opdrachtgever.
2. Zonder schriftelijke toestemming van opdrachtgever is het aannemer niet toegestaan om het werk geheel of ten dele in onderaanneming uit te besteden aan derden, dan wel arbeidskrachten in te lenen. De toestemming zal niet mogen worden onthouden op oneigenlijke gronden. In het geval waarin opdrachtgever toestemming verleent, is de aannemer gehouden de bepalingen waaronder de overeenkomst van onderaanneming is aangegaan van toepassing te verklaren op de rechtsverhouding tussen aannemer en de door hem ingeschakelde derde. Ook bij inschakeling van derden blijft aannemer jegens de opdrachtgever ten volle verantwoordelijk voor het werk.
3. Aannemer die valt onder de werkingssfeer van de Cao voor de Bouwnijverheid is gehouden de verplichtingen uit deze cao na te komen. Aannemer dient, met in achtneming van het bepaalde in art. 5 lid 7 van deze voorwaarden, bij inschakeling van aannemers of ondernemingen die arbeidskrachten ter beschikking stellen, te bedingen dat zij gehouden zijn tot naleving de geldende wet- en regelgeving en de van toepassing zijnde algemeen verbindend verklaarde cao en alle afspraken die gemaakt zijn in de individuele arbeidsovereenkomsten van de werknemers die ingezet worden op dit werk en bedingt tevens dat ook deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan.
4. Aannemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van het werk op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
5. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
6. Aannemer verschaft desgevraagd en onverwijld aan opdrachtgever toegang tot de in het vorige lid genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien opdrachtgever dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van inzake de uitvoering van het werk.
7. Aannemer kan alleen een deel van het werk verder uitbesteden aan een eenmanszaak/ZZP-er wanneer dit geschiedt conform een goedgekeurd modelovereenkomst van onderaanneming van de Belastingdienst.

11. Indien en voor zover de opdrachtgever is aan te merken als een eigenbouwer in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid, gelden de volgende bepalingen:

1. Deze overeenkomst is tevens een overmakingsovereenkomst als bedoeld in art. 35 lid 5 Invorderingswet 1990. De overmakingsovereenkomst kan worden aangehaald onder het in de kop vermelde contractnummer.

Loonheffingennummer van opdrachtgever: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Loonheffingennummer van aannemer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Instelling waarbij aannemer een geblokkeerde bank- of girorekening als bedoeld in art. 35 lid 5, van de Invorderingswet 1990 houdt:

Naam bankinstelling: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

G-rekeningnummer: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Het totale bedrag aan SV-loon dat in de aannemingssom is begrepen, wordt voorlopig vastgesteld op €….

Het bedrag aan loonbelasting en sociale premies waarvoor op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid bij aannemer en opdrachtgever aansprakelijkheid kan ontstaan, wordt vastgesteld op  …. % van het bovenbedoelde totale bedrag SV-loon. De percentage geldt tevens bij opgedragen meer werk.

De aannemer verstrekt ieder kwartaal/maand een verklaring betalingsgedrag van de Belastingdienst en een kopie van de inschrijving van de Kamer van Koophandel.

1. Aannemer houdt van het werk wekelijkse mandagenregisters bij.
2. Aannemer verstrekt een Verklaring betalingsgedrag keten- en inlenersaansprakelijkheid
3. Op deze overeenkomst is de verleggingsregeling met betrekking tot de B.T.W. van toepassing.
4. Specifieke bepalingen betreffende aanneming
	1. Aannemer verstrekt voorafgaand aan of bij het sluiten van de overeenkomst:
		* een kopie van een recent uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de onderneming;
		* zijn loonheffingen- en btw-nummer;
		* een recente ‘Verklaring betalingsgedrag keten- en inlenersaansprakelijkheid’ (niet ouder dan één maand);
	2. Indien ondernemer een zelfstandige zonder personeel (ZZP) is, dient hij in het bezit te zijn van een relevante Verklaring Arbeidsrelatie Winst uit onderneming (VAR-wuo) of Verklaring Arbeidsrelatie Directeur grootaandeelhouder (VAR-dga), zodat aannemelijk is dat hij in fiscale zin als ondernemer kan worden aangemerkt, én is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De VAR-wuo, kopie inschrijving handelsregister alsmede een kopie van het geldige legitimatiebewijs dienen voor aanvang van de werkzaamheden in het bezit te zijn van opdrachtgever.
	3. Aannemer is gehouden zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht loonbelasting en sociale premies, voor zover direct en indirect verband houdend met het aan hem opgedragen werk, na te komen.
	4. Voor aanvang van de werkzaamheden verstrekt aannemer een overzicht van de medewerkers die op het werk worden ingezet met vermelding van hun volledige namen en BSN. Voor buitenlandse arbeidskrachten moet daar ook een kopie van het geldige identiteitsbewijs en, voor zover vereist, een kopie van de geldige verblijfs- en tewerkstellingsvergunning zijn bijgevoegd.
	5. In de overeenkomst is vermeld of aannemer een mandagenregister bijhoudt. Een mandagenregister dient volledig te worden ingevuld en bevat tenminste de volgende gegevens:
* NAW-gegevens aannemer;
* NAW-gegevens opdrachtgever;
* datum;
* project-/werknummer;
* nummer/kenmerk van de overeenkomst van onderaanneming;
* projectnaam en plaats;
* volledige namen en voorletters van de werknemer van de aannemer;
* BSN van de desbetreffende werknemer;
* SV-loon;
* weeknummer;
* aantal gewerkte uren inclusief begin- en eindtijd;
* aantal gewerkte uren per werknemer;
* aantal gewerkte uren per week.
	1. Het mandagenregister dient te worden ondertekend door aannemer, waarbij deze tevens verklaart dat:
	+ de werknemers op voorgeschreven wijze in de administratie van de aannemer worden verwerkt;
	+ de werkelijk betaalde lonen van de werknemers in overeenstemming zijn met de vereisten op grond van de Wet Minimumloon (WML) en (voor zover van toepassing) de Cao voor de Bouwnijverheid;
	+ voor deze werknemers de wettelijk verschuldigde premies en belastingen worden afgedragen alsmede (voor zover van toepassing) de premies vanuit de Cao voor de Bouwnijverheid;
	+ door aannemer geen andere werknemers of door hem ingeleend personeel op dit project worden ingezet, tenzij vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtgever is verkregen.
1. Een mandagenregister dient wekelijks ter goedkeuring aan opdrachtgever te worden voorgelegd. opdrachtgever is te allen tijde bevoegd om de juistheid van het mandagenregister te controleren.
2. Opdrachtgever heeft overeenkomstig het bepaalde in de ‘Uitvoeringsregeling verplicht gebruik BSN’, de bevoegdheid om de juistheid van het opgegeven BSN te controleren van iedere persoon die vanwege aannemer werkzaamheden op de bouwplaats verricht. Deze personen dienen zich op eerste verzoek van opdrachtgever te legitimeren door het tonen van een geldig legitimatiebewijs waarop de nationaliteit en (indien van toepassing) de verblijfsstatus is vermeld.
3. Opdrachtgever heeft het recht de ter zake van het aan aannemer opgedragen werk verschuldigde loonbelasting en sociale premies, waarvoor hij ingevolge de Wet Ketenaansprakelijkheid hoofdelijk aansprakelijk is, aan de aannemer te voldoen door storting op diens geblokkeerde rekening (g-rekening), of door storting op een depotrekening bij de Belastingdienst.
4. Indien opdrachtgever redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door aannemer ter zake van het aan hem opgedragen werk een hoger percentage aan loonbelasting en sociale premies verschuldigd zal zijn dan het percentage dat in de overeenkomst is vastgesteld, kan opdrachtgever na overleg met aannemer het op de g-rekening of in depot te storten percentage wijzigen.
5. Indien de aannemer personen tewerkstelt die niet voldoen aan de vereisten van dit artikel, is de opdrachtgever gerechtigd deze personen met onmiddellijke ingang de toegang tot het werk te ontzeggen. Schade, gevolgschade daaronder begrepen, die opdrachtgever hierdoor lijdt, komt voor rekening van aannemer.

12. 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 zakelijke opdrachtgevers. Te denken valt aan bedrijven die het periodieke onderhoud van het bedrijfspand uit handen wil geven aan een aannemer, maar ook aan vastgoedeigenaren en woningcorporaties die het meer jaren onderhoud van hun bezit willen uitbesteden. Dit model bevat specifieke bepalingen ten aanzien van de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) en Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA). Er is een apart model ontwikkeld voor particuliere opdrachtgevers, waaronder Verenigingen van Eigenaren die opdracht willen geven aan een aannemer tot het plegen van periodiek onderhoud.

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 varieren van het alleen maar jaarlijks langslopen van de dakgoten, tot en met het volledige onderhoud van een appartementencomplex volgens een meerjaren 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.