

## **Algemene Inkoopvoorwaarden**

**van Sweco Vastgoedmanagement B.V.  
voor de uitvoering van bouwkundige, installatietechnische werkzaamheden**

### **Artikel 1; van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen**

1. Voor zover in de werkschrijving niet uitdrukkelijk anders is bepaald, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing op alle door Sweco Vastgoedmanagement B.V., al dan niet namens de opdrachtgever, hierna verder te noemen Sweco VGM, op te dragen werkzaamheden c.q. aan te vragen offertes.
2. Algemene voorwaarden van derden (aannemer/opdrachtnemer) zijn op werkzaamheden opgedragen door Sweco VGM nimmer van toepassing.
3. Voor zover niet strijdig met de bepalingen in het bestek c.q. de schriftelijke opdracht zijn op de uitvoering van het werk van toepassing:
  - a. UAV 2012 voor de uitvoering van werken en van technische installaties;
  - b. Alle ter plaatse van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
  - c. Voorschriften, keuringen, normen, verordeningen en reglementen van lokale, regionale of nationale overheden, alsmede uitvoeringsorganen daarvan, zoals bouw- en woningtoezicht, arbeids- en veiligheidsinspectie.
  - d. De bewerking- en plaatsingsvoorschriften van leveranciers en fabrikanten.
4. Op alle door Sweco VGM opgedragen werkzaamheden is geen risicoregeling of indexering van toepassing.

### **Artikel 2: wijzigingen en aanvullingen van de UAV 2012**

Paragraaf 1 lid 1; aanvullen:

- De opdrachtgever; Sweco VGM treedt op als gevolmachtigde van de in de opdracht genoemde opdrachtgever en voert als zodanig ook de directie.
- De aanneemsom; In gevallen waarbij de opdracht op regiebasis wordt uitgevoerd geldt als aanneemsom het onderling vastgestelde uurloon voor degene die met de uitvoering is belast vermenigvuldigd met de werkelijk gemaakte uren exclusief reizen, alsmede de daadwerkelijk in het werk gebruikte bouwstoffen verrekend tegen bruto eenheidsprijzen.

Paragraaf 5 lid 1; toevoegen:

De goedkeuring van de gemeentelijke en/of regionale bedrijven en diensten dient de aannemer te verkrijgen.

Paragraaf 5 lid 1 sub a en b;

Zijn niet van toepassing.

Paragraaf 6 lid 3; toevoegen:

sub d: Het treffen van alle nodige maatregelen en voorzieningen om verontreiniging, vervuiling, beschadiging en dergelijke aan het bouwwerk, beplanting en eigendommen van opdrachtgever en derden te voorkomen. Eventuele schade komt voor rekening van aannemer.

sub e: Ten behoeve van de uitvoering van het werk, komen voor rekening van de aannemer

de kosten van:

- tijdelijke aan- en/of afsluitingen,
- gebruik van gas, water, elektriciteit en telefoon,
- herstraten van (openbare) bestrating.

Paragraaf 7 lid 1; toevoegen:

In spoedeisende gevallen, zulks op aangeven van opdrachtgever, zal direct, in ieder geval binnen 24 uur na opdracht, een aanvang worden gemaakt met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden, dan wel maatregelen worden getroffen om verdere schade te voorkomen.

Paragraaf 10; toevoegen:

Oplevering kan, indien zulks tussen partijen is overeengekomen, achterwege blijven in welk geval als opleveringsdatum geldt de 30<sup>e</sup> dag, gerekend vanaf de datum waarop de factuur ontvangen is.

Paragraaf 11 lid 1; toevoegen:

Tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen geldt als onderhoudstermijn voor bouwkundige werkzaamheden een periode van zes maanden en voor overige werkzaamheden een periode van 12 maanden.

Paragraaf 15 lid 1; toevoegen:

De aannemer 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 goedkeuring van Sweco VGM noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden moeten er voorzieningen worden getroffen om de veiligheid van gebruikers en passanten te waarborgen.

Paragraaf 18; toevoegen:

De aannemer is verplicht, voor zover van toepassing, bouwstoffen te gebruiken voorzien van een algemeen erkend keurmerk. Indien bouwstoffen worden betrokken die het algemeen erkend keurmerk niet dragen, is de aannemer verplicht deze materialen op zijn kosten te laten keuren door een erkend onafhankelijk keuringsinstituut voor bouwmaterialen.

Paragraaf 21 lid 1, 2 en 3; vervallen, hiervoor te lezen:

De door opdrachtgever niet van waarde verklaarde uit het werk komende bouwstoffen dienen terstond door de aannemer in containers te worden afgevoerd naar de dichtst bij zijnde stortplaats voor bouwafval.

Paragraaf 27 leden 1 tot en met 6; wijzigen:

Voor "directie" te lezen "aannemer".

Voor "aannemer" te lezen "directie"

Paragraaf 29 lid 2 en 3; wijzigen:

Alle in de werkschrijving genoemde afmetingen en de genoemde toestand van bestaande werken en terreinen zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, louter indicatief en dienen in het werk te worden gecontroleerd. Geconstateerde afwijkingen bieden geen grond voor verrekening of meerwerk.

Paragraaf 35 lid 2; toevoegen:

Verrekening van meerwerk zal alleen plaatsvinden indien zulks vóór uitvoering schriftelijk is overeengekomen en tegen vaste prijzen.

Paragraaf 43 b; toevoegen:

Onder verwijzing naar paragraaf 43b lid 1 van de U.A.V. 2012 zal door de opdrachtnemer voor

zijn rekening een (al dan niet doorlopende) Construction All-Risk (CAR) verzekering worden afgesloten, waarop alle bij het werk betrokken partijen zijn meeverzekerd, met uitzondering van leveranciers van bouwmaterialen.

De verschuldigde premie voor rekening van de opdrachtnemer.

Binnen de grenzen van de polis zal de CAR-verzekering vanaf de datum van aanvang van het werk tot het einde van de onderhoudstermijn de navolgende dekking bieden:

- a. Het werk tegen materiële beschadiging
- b. Schade aan bestaande eigendommen van de opdrachtgever
- c. Eigendommen van de bouwdirectie en personeel
- d. Het risico van aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van het werk, met een verzekerd bedrag van tenminste 1 miljoen euro.

Alle rubrieken zijn primair dekkend van aard voor alle verzekerde partijen op de polis.

Onder de rubriek 'het werk' dient een onderhoudstermijn meeverzekerd te zijn, indien deze in het bestek voorgeschreven is, inclusief schade die haar oorsprong vindt vóór aanvang van de onderhoudstermijn.

Paragraaf 44 lid 1; toevoegen:

Onder schade wordt eveneens verstaan alle schade incl. die door of voor risico van de aannemer wordt toegebracht aan gebouwen, eigendommen en bezittingen van de opdrachtgever, diens beheerder, de gebruikers en/of passanten.

### **Artikel 3; algemene bepalingen**

1. Tenzij anders overeengekomen zullen de opgedragen werkzaamheden binnen 10 werkdagen na datum opdracht uitgevoerd zijn. Afwijkingen van deze regel kunnen alleen schriftelijk worden overeengekomen.
2. Buitenschilderwerkzaamheden mogen alleen onder gunstige weersomstandigheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 april en 1 oktober.
3. Indien uit de opdracht blijkt dat werkzaamheden aan of in een verhuurd of verkocht gedeelte moeten worden uitgevoerd, dient de aannemer direct na ontvangst van de opdracht hiervoor een afspraak te maken met de huurder, gebruiker of eigenaar en de werkzaamheden ten zijn anders overeengekomen, uit te voeren binnen de uitvoeringstermijn genoemd in de opdracht. De aannemer zal de huurder, gebruiker of eigenaar geen onnodige overlast bezorgen. De aannemer is aansprakelijk voor alle schade die voortvloeit uit het niet tijdig maken van een afspraak met huurder, gebruiker of eigenaar en/of het niet of niet tijdig uitvoeren van de opgedragen werkzaamheden of uit de door hem bezorgde onnodige overlast.
4. De uitvoering van werkzaamheden op regiebasis is gelimiteerd tot het in de opdracht genoemde bedrag. Indien tijdens uitvoering van het werk blijkt dat bedoelde limiet dreigt te worden overschreden, dient de aannemer ruim voor het moment van de werkelijke overschrijding om goedkeuring van een aanvullend budget te vragen bij Sweco VGM, tenzij spoedeisende belangen zich hiertegen verzetten. In geval van een spoedeisend belang dient aannemer zo spoedig als mogelijk melding te maken van de overschrijding en dient hij daarbij alsnog om goedkeuring te verzoeken bij Sweco VGM.
5. Indien de aan de aannemer verstrekte opdracht gegeven wordt naar aanleiding van een offerte, c.q. begroting dient de aannemer Sweco VGM van de aanvang der werkzaamheden tijdig (minimaal 14 dagen voor aanvang) in kennis te stellen.
6. Op de factuur dienen de uitgevoerde werkzaamheden duidelijk te worden omschreven met een specificatie van het gebruikte materiaal met eenheidsprijzen, van de bestede

uren en het hiervoor berekende uurloon, alsmede de verschuldigde omzetbelasting. De factuur dient op naam gesteld te worden van de in de opdracht vermelde opdrachtgever en dient het opdrachtnummer van Sweco VGM te vermelden. Tevens dient bij iedere factuur een kopie van het opdrachtformulier te worden teruggezonden. Aan de factuur dient tevens een door huurder, gebruiker of eigenaar voor akkoord ondertekende werkbond gehecht te worden. Facturering dient op de hiervoor aangegeven wijze binnen 10 werkdagen na uitvoering van de werkzaamheden plaats te vinden. Facturen die niet aan onze bepalingen voldoen kunnen worden geretourneerd, terwijl overschrijding van de indieningstermijn kan leiden tot een aanzienlijke vertraging van betaling. Ten aanzien van nota's welke zonder schriftelijke melding, meer dan twee maanden na datum uitvoering worden ontvangen, kan betaling niet worden gegarandeerd.

7. Mocht blijken dat in samenhang met de aan de aannemer verstrekte opdracht werkzaamheden door derden moeten worden uitgevoerd dient de aannemer hierover tijdig contact op te nemen met Sweco VGM.
8. De aannemer verplicht zich tot stipte nakoming van alle verplichtingen van de bij hem in dienst zijnde werknemers, respectievelijk van de betreffende bedrijfsvereniging, die voortvloeien uit de wet op de CAO voor zijn bedrijfstak alsmede de Wet aanpak schijnconstructies en in verband met enige aan deze wetten verwante wet- en/of regelgeving. Indien, na schriftelijk verkregen toestemming van opdrachtgever, gebruik wordt gemaakt van onderaannemers, blijft de aannemer ten opzichte van opdrachtgever hoofdaannemer in de zin van de Wet Ketenaansprakelijkheid in welke hoedanigheid de (hoofd)-aannemer opdrachtgever vrijwaart voor alle aanspraken, welke derden, incl. fiscus en bedrijfsvereniging, krachtens deze wet zouden kunnen doen gelden. Van een eventuele intrekking van het registratienummer door de bedrijfsvereniging dient aannemer direct opdrachtgever in kennis te stellen.
9. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor aansprakelijkheid tot schadevergoeding, welke voortvloeit uit de uitvoering van het werk, handelingen of nalatigheden van zijn onderaannemer(s), personeel en leveranciers.
- 10a. Voor het verrichten van de overeengekomen werkzaamheden worden geen vreemdelingen ingezet, anders dan met een geldige tewerkstelling- en/of verblijfsvergunning.
- 10b. Aannemer vrijwaart Sweco VGM voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan Sweco VGM door of namens de Arbeidsinspectie of enige andere daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de aannemer van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving.
- 10c. Aannemer vrijwaart Sweco VGM eveneens voor alle kosten, daaronder begrepen de kosten van juridische bijstand, die Sweco VGM moet maken in verband met de aan Sweco VGM opgelegde boetes en/of andere sancties, of in verband met door of namens de Arbeidsinspectie, Inspectie SZW of enige andere daartoe bevoegd orgaan in het kader van de Wet Arbeid Vreemdelingen, Wet aanpak schijnconstructies ingestelde onderzoeken waaraan Sweco VGM wordt onderworpen wegens vermeende of geconstateerde overtredingen van aannemer.
11. Verleggingsregeling omzetbelasting
  - 11.a. De aannemer moet op zijn declaratie vermelden dat de omzetbelasting wordt verlegd, tenzij de belastingdienst die ten aanzien van de aannemer bevoegd is, schriftelijk heeft medegedeeld dat ten aanzien van het werk de verleggingsregeling omzetbelasting niet

van toepassing is.

De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.

#### 12. Verklaringen betalingsgedrag aannemer

Desgevraagd moet de aannemer na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de opdrachtgever de meest recente verklaringen van de bevoegde belastingdienst en van de betreffende bedrijfsvereniging verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag inzake afdracht van loonbelasting en sociale verzekeringspremies.

De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.

#### 13. Onderaannemers/personeel van derden

De aannemer mag bij de uitvoering van het werk slechts gebruik maken van:

- personeel dat hem door derden ter beschikking is gesteld, indien hij daarvoor schriftelijke toestemming van de opdrachtgever heeft gekregen.

De aannemer blijft niettemin jegens de opdrachtgever voor bedoeld personeel ten volle verantwoordelijk (een en ander conform UAV par 6, lid 26).

Alle voor het werk in te schakelen onderaannemers moeten een geblokkeerde rekening hebben geopend als bedoeld in het G-rekeningenbesluit 1991.

De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.

#### 14. Storting op G-rekening

De aannemer verschaft zo spoedig mogelijk na de opdracht van het werk de gegevens als bedoeld in artikel 3, lid 2 van het G-rekeningenbesluit 1991 en nadien de gegevens van artikel 4 van dit besluit, alsmede de gegevens bedoeld in artikel 3, sub c van het Besluit Administratieve voorschriften bij onderaanneming (Besluit van 26 mei 1982, Stcrt. 109).

Het percentage van elke door de aannemer in te dienen declaratie dat door de opdrachtgever in verband met de door de aannemer voor zijn werknemers verschuldigde loonbelasting en sociale premies op de geblokkeerde rekening zal worden gestort bedraagt 45 % van het loonkostenbestanddeel.

Niettemin is de opdrachtgever gerechtigd in bijzondere omstandigheden het gedeelte van de aanneemsom dat betrekking heeft op de door de aannemer voor zijn werknemers verschuldigde loonbelasting en sociale premies rechtstreeks aan de bevoegde belastingdienst en de desbetreffende bedrijfsvereniging over te maken. Opdrachtgever zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de aannemingsom. Voordat de opdrachtgever daartoe overgaat, zal hij de aannemer daarover schriftelijk inlichten.

De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten

onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel dor hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.

15. Vrijwaring

De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen alle eventuele aanspraken die door de belastingdienst of de bedrijfsvereniging in het kader van de Wet Ketenaansprakelijkheid (Wet van 4 juni 1981, Stb. 370) worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op die wet gebaseerde verhaalsaanspraken van onderaannemers die met (een deel van) het werk zullen worden belast.

De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.

16. Vrijwaring tegen derden

Het gestelde onder artikel 3.15 geldt eveneens voor aanspraken die derden, met name voor aanspraken van uitvoeringsorganen voor verzekeringen, aan de wet zouden kunnen ontlennen.

17. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor aansprakelijkheid tot schadevergoeding, welke voortvloeit uit de uitvoering van het werk, handelingen of nalatigheden van zijn onderaannemer(s), personeel en leveranciers.

## **E. AANVULLENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN**

In afwijking van of in aanvulling op de in hoofdstuk E opgenomen "Algemene Inkoopvoorwaarden van Sweco Vastgoedmanagement B.V. voor de uitvoering van bouwkundige, installatietechnische werkzaamheden", zijn onderstaande voorwaarden en bepalingen van toepassing.

### **E.1 Wijzigingen en aanvullingen van de UAV 2012**

- A. In aanvulling op paragraaf 8 lid 1 van de UAV 2012 geldt een uitvoeringstermijn, welke nader zal worden vastgesteld.
- B. In aanvulling op paragraaf 11 lid 1 van de UAV 2012 geldt een onderhoudstermijn voor bouwkundige werkzaamheden een periode van 6 maanden en voor overige werkzaamheden een periode van 12 maanden.
- C. Paragraaf 26 lid 1 van UAV 2012 aanvullen:  
Het bedoelde tijdschema wordt door de opdrachtgever verlangd.

### **E.2 Betalingen en slotbepalingen**

- E.2.1 Betalingen zullen al naar gelang de plaatsgevonden leveringen en uitgevoerde werkzaamheden geschieden door de opdrachtgever, waarbij 5 % van de aanneemsom voor de onderhoudsperiode zal worden gereserveerd.
- E.2.2 Aan het eind van de onderhoudsperiode zal deze termijn door de aannemer kunnen

worden gedeclareerd, mits aan alle voorwaarden en verplichtingen is voldaan.

- E.2.3 Kredietbeperkingstoeslagen e.d. zijn niet van toepassing en mogen derhalve niet zijn opgenomen.
- E.2.4 Betaling van een termijn zal pas geschieden nadat de aannemer een termijndeclaratie in tweevoud bij de opdrachtgever heeft ingediend.
- E.2.5 Onjuist ingediende declaraties worden onder vermelding van redenen geretourneerd.
- E.2.6 Bij de laatste termijn, niet zijnde de onderhoudstermijn, dienen de garantiestukken gelijktijdig overhandigd te worden.
- E.2.7 Betalingen zullen aan de hand van onderstaand schema geschieden:
- a. Voor de werkzaamheden welke complexgewijs worden uitgevoerd, zoals:
- bekleden dakkapellen
  - inboeten dakpannen en vernieuwen dakramen
  - aansluiten hemelwaterafvoer van bergingen + grindlaag op daken
  - vernieuwen van gevel voegwerk
  - aluminium gevelkozijnen + glas
- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - 40 % van het werk gereed  | - 15 % van de aanneemsom |
| - 50 % van het werk gereed  | - 10 % van de aanneemsom |
| - 60 % van het werk gereed  | - 10 % van de aanneemsom |
| - 70 % van het werk gereed  | - 10 % van de aanneemsom |
| - 80 % van het werk gereed  | - 10 % van de aanneemsom |
| - 90 % van het werk gereed  | - 10 % van de aanneemsom |
| - 100 % van het werk gereed | - 30 % van de aanneemsom |
| - Einde onderhoudsperiode   | - 5 % van de aanneemsom. |
- b. Voor renovatie en vernieuwingswerkzaamheden in een woning/commerciële ruimte.
- 100 % van het werk gereed - 95 % van de hiervoor vastgestelde aanneemsom(men) per woning/commerciële ruimte.
- Einde onderhoudsperiode 5 % van de hiervoor vastgestelde aanneemsom(men) per woning/commerciële ruimte.