



---

## **ALGEMENE VOORWAARDEN MULDER VASTGOEDADVIES**

### **AFDELING 1**

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DIENSTVERLENING**

##### **Artikel 1 Bedrijf**

Mulder Vastgoedadvies is gevestigd aan de Vlierlaan 18, 4844 HK te Terheijden en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in Tilburg onder nummer 18079906.

##### **Artikel 2 Definities**

In de hiernavolgende artikelen wordt verstaan onder:

1. De opdrachtnemer: Mulder Vastgoedadvies.
2. De opdrachtgever: de natuurlijke of rechts-persoon aan wie de levering van enige zaak c.q. het verrichten van een dienst is overeengekomen.
3. De offerte: de aanbieding van de opdrachtnemer, waarbij hij zich bereid verklaart in een bepaald geval of bij voorkomende gelegenheden een zaak te leveren c.q. enige dienst te verlenen.
4. De opdrachtbevestiging: de opdracht tot het leveren van een zaak c.q. het verrichten van enige dienst.
5. De Algemene Voorwaarden Voor Dienstverlening: de voorwaarden van Mulder Vastgoedadvies met betrekking tot het leveren van een zaak c.q. het verrichten van enige dienst.
6. De Algemene Voorwaarden Uitvoering Technische werkzaamheden van Mulder Vastgoedadvies: de algemene voorwaarden die van toepassing zijn op de door Mulder Vastgoedadvies aangevraagde offerten voor uitvoering van bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden.

##### **Artikel 3 Algemeen**

1. De Algemene Voorwaarden voor Dienstverlening zijn van toepassing op alle, door opdrachtnemer gedane aanbiedingen en uitgebrachte offertes en op alle door of namens opdrachtnemer uitgevoerde en uit te voeren werkzaamheden, behoudens wijzigingen, die opdrachtnemer en de opdrachtgever schriftelijk overeengekomen.
2. Een verwijzing door de opdrachtgever naar diens eigen algemene voorwaarden wordt door de opdrachtnemer niet aanvaard, tenzij nadrukkelijk schriftelijk overeengekomen.
3. Indien een of meerdere der bepalingen in deze algemene voorwaarden nietig zijn of vernietigd mochten worden, dan blijven de overige bepalingen van deze algemene voorwaarden volledig van toepassing. Opdrachtnemer en opdrachtgever zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige c.q. vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij indien en voor zoveel mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht worden genomen.

##### **Artikel 4 Aanbiedingen en offertes**

1. Alle door de opdrachtnemer gedane aanbiedingen zijn zowel voor de opdrachtnemer als voor de opdrachtgever vrijblijvend.
2. Alle aanbiedingen en offertes gelden voor een periode van 60 dagen na dagtekening, tenzij dit in de offerte anders is vermeld.
3. De prijzen in genoemde aanbiedingen en offertes zijn exclusief BTW en andere heffingen van overheidswege, alsmede eventueel in het kader van de overeenkomst te maken kosten, waaronder verzend- en administratiekosten, tenzij anders is aangegeven.
4. De overeenkomst komt tot stand, zodra de acceptatie van het aanbod / offerte de opdrachtnemer schriftelijk heeft bereikt.
5. De opdrachtnemer heeft het recht de opdracht schriftelijk af te wijzen, binnen 10 werkdagen na ontvangst van de door de opdrachtgever voor akkoord getekende opdrachtbevestiging.
6. Indien de aanvaarding (op ondergeschikte punten) afwijkt van het in de offerte opgenomen aanbod, dan is de opdrachtnemer daaraan niet gebonden. De overeenkomst komt dan niet overeenkomstig deze afwijkende aanvaarding tot stand, tenzij de opdrachtnemer anders aangeeft.
7. Aanbiedingen of offertes gelden niet automatisch voor toekomstige vergelijkbare opdrachten.
8. Een samengestelde prijsopgave verplicht de opdrachtnemer niet tot het verrichten van een gedeelte van de opdracht tegen een overeenkomstig deel van de opgegeven prijs.

##### **Artikel 5 Uitvoering van de overeenkomst**

1. De opdrachtnemer zal de overeenkomst naar beste inzicht en vermogen en overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap uitvoeren. Een en ander op grond van de op dat moment bekende stand der wetenschap.
2. Indien en voor zover een goede uitvoering van de overeenkomst dit vereist, heeft de opdrachtnemer het recht bepaalde werkzaamheden te laten verrichten door derden.
3. De opdrachtnemer kan niet verplicht worden de werkzaamheden ter uitvoering van een gegeven overeenkomst te beginnen, voordat de opdrachtgever hiervoor een schriftelijke opdrachtbevestiging van de opdrachtgever heeft ontvangen en de in het artikel 4 lid 5 vermelde termijn van 10 werkdagen is verstreken.
4. Het in het derde lid van dit artikel bepaalde geldt niet voor door de opdrachtnemer telefonische of anderszins gemaakte afspraken.
5. De opdrachtgever draagt er zorg voor, dat alle gegevens, waarvan de opdrachtnemer aangeeft dat deze noodzakelijk zijn of waarvan de opdrachtgever redelijkerwijs behoort te begrijpen, dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de overeenkomst, tijdig aan de opdrachtnemer worden verstrekt. Indien de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde gegevens niet tijdig



- aan de opdrachtnemer zijn verstrekt, heeft de opdrachtnemer het recht de uitvoering van de overeenkomst op te schorten en/of de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de opdrachtgever in rekening te brengen.
6. De opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, doordat de opdrachtnemer is uitgegaan van door de opdrachtgever verstrekte onjuiste en / of onvolledige gegevens, tenzij deze onjuistheid of onvolledigheid voor de opdrachtnemer kenbaar behoorde te zijn.
  7. Indien is overeengekomen dat de overeenkomst in fasen zal worden uitgevoerd, kan de opdrachtnemer de uitvoering van die onderdelen die tot een volgende fase behoren opschorten tot dat de opdrachtgever de resultaten van de daaraan voorafgaande fase schriftelijk heeft goedgekeurd.
  8. Indien door de opdrachtgever of door de opdrachtnemer ingeschakelde derden in het kader van de opdracht werkzaamheden worden verricht op de locatie van de opdrachtgever of door de opdrachtnemer aangewezen locatie, dan draagt de opdrachtgever kosteloos zorg voor de door die medewerkers in redelijkheid gewenste faciliteiten.
  9. De opdrachtgever vrijwaart de opdrachtnemer voor eventuele aanspraken van derden, die in verband met de uitvoering van de overeenkomst schade lijden en welke aan de opdrachtgever toerekenbaar zijn.

#### **Artikel 6 Wijziging van de overeenkomst**

1. Wijzigingen, van welke aard ook, in de door de opdrachtnemer aanvaarde opdracht, behoeven de goedkeuring van alle betrokken partijen. Deze goedkeuring dient schriftelijk te worden vastgelegd, behalve wanneer het om minder ingrijpende afwijkingen gaat, die mondeling doorgesproken zijn met de opdrachtgevers.
2. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt, dat het voor een behoorlijke uitvoering noodzakelijk is, om de te verrichten werkzaamheden te wijzigen of aan te vullen, dan zullen partijen tijdig in onderling overleg de overeenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
3. Indien partijen overeenkomen, dat de overeenkomst wordt gewijzigd of aangevuld, dan kan het tijdstip van voltooiing van de uitvoering daardoor worden beïnvloed. De opdrachtnemer zal de opdrachtgever hierover op de hoogte stellen.
4. Wijzigingen in de door opdrachtnemer vastgestelde prijzen en tarieven als gevolg van wettelijke verhogingen, worden aan de opdrachtgever in rekening gebracht.
5. Indien de wijzigingen van of aanvulling op de overeenkomst financiële en / of kwalitatieve consequenties zal hebben, zal de opdrachtnemer de opdrachtgever hierover tevoren inlichten.
6. Indien een vast honorarium is overeengekomen zal de opdrachtnemer daarbij aangeven, in hoeverre de wijziging of aanvulling van de overeenkomst een overschrijding van dit honorarium tot gevolg heeft.
7. In afwijking van lid 5 zal de opdrachtnemer geen meerkosten in rekening kunnen brengen, indien de wijziging of aanvulling het gevolg is van omstandigheden, die aan de opdrachtnemer kunnen worden toegerekend.

#### **Artikel 7 Levering- of uitvoeringstermijn**

1. De opgave van de levering- of uitvoeringstermijn geschiedt bij benadering.
2. De overeenkomst tussen de opdrachtnemer en de opdrachtgever wordt aangegaan voor onbepaald tijd, tenzij uit de aard van de overeenkomst anders voortvloeit of partijen uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeenkomen.
3. De opdrachtnemer verplicht zich zoveel mogelijk aan de opgegeven levering- of uitvoeringstermijn te houden, doch is niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van overschrijding.
4. Onvoorziene omstandigheden, samenhangend met tussentijdse wijzigingen in de opdracht of samenhangend met buiten de macht van de opdrachtnemer gelegen factoren, die veldwerk of andere gegevens beïnvloeden, kunnen leiden tot aanpassing van de levering- of uitvoeringstermijn. De opdrachtgever wordt hiervan zo spoedig mogelijk in kennis gesteld.
5. In andere gevallen heeft de opdrachtgever het recht, om na het verstrijken van de levering- of uitvoeringstermijn de opdrachtnemer door aangetekend schrijven, te sommen, om binnen 14 dagen te leveren of uit te voeren. Bij overschrijding van deze termijn, heeft de opdrachtgever het recht de overeenkomst te annuleren en/of schadevergoeding te vorderen tot maximaal het bedrag van de offerte.

#### **Artikel 8 Honorarium**

1. Partijen kunnen bij het tot stand komen van de overeenkomst een vast honorarium overeenkomen.
2. Indien geen vast honorarium wordt overeengekomen, zal het honorarium worden vastgesteld op grond van werkelijk bestede uren. Het honorarium wordt berekend volgens de gebruikelijke uurtarieven van de opdrachtnemer, geldende voor de periode waarin de werkzaamheden worden verricht, tenzij een daarvan afwijkend uurtarief is overeengekomen.
3. Het honorarium is en eventuele kostenramingen zijn exclusief BTW.
4. Bij opdrachten met een looptijd van meer dan drie maanden zullen de verschuldigde kosten periodiek in rekening worden gebracht.
5. Indien de opdrachtnemer met de opdrachtgever een vast honorarium of uurtarief overeenkomt, is de opdrachtnemer niettemin gerechtigd tot verhoging van dit honorarium of uurtarief, indien aantoonbaar omstandigheden dit noodzakelijk maken.
6. Voorts is de opdrachtnemer gerechtigd prijsstijgingen door te berekenen indien zich tussen het moment van aanbidding en levering de tarieven ten aanzien van bijvoorbeeld lonen zijn gestegen.
7. Bovendien mag de opdrachtnemer het honorarium verhogen wanneer tijdens de uitvoering van de werkzaamheden blijkt, dat de oorspronkelijk overeengekomen dan wel verwachte hoeveelheid werk in zodanige mate werd onderschat bij het sluiten van de overeenkomst en zulks niet toelaatbaar is aan de opdrachtnemer, dat in redelijkheid niet van de opdrachtnemer mag worden verwacht de overeengekomen werkzaamheden te verrichten tegen het oorspronkelijk overeengekomen honorarium. De opdrachtnemer zal de opdrachtgever in dat geval van het voornemen tot verhogen van het honorarium of tarief in kennis stellen. De opdrachtnemer zal daarbij de omvang van en de datum waarop de verhoging zal ingaan schriftelijk vermelden.

#### **Artikel 9 Betaling**

1. De door de opdrachtnemer verrichte werkzaamheden worden per maand en / of na afronding ervan gefactureerd, op basis van de feitelijk verrichte werkzaamheden, respectievelijk de offerteprijs, tenzij in de offerte anders is overeengekomen.
2. Facturering van geleverde zaken en diensten geschiedt door de opdrachtnemer in termijnen of de gehele offerteprijs ineens.
3. Betaling van de door de opdrachtgever verschuldigde bedragen dienen plaats te vinden op de bankrekening van opdrachtnemer.
4. De betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum, in de valuta waarin is gedeclareerd. Bezwaren tegen de hoogte van de declaraties schorten de betalingsverplichting niet op.



## **Artikel 10 Eigendomsvoorbehoud**

1. Alle door de opdrachtnemer geleverde zaken, daaronder mede eventueel begrepen ontwerpen, schetsen, tekeningen, films, software, (elektronische) bestanden blijven eigendom van de opdrachtnemer, totdat de opdrachtgever alle navolgende verplichtingen uit alle met de opdrachtnemer gesloten overeenkomsten is nagekomen.
2. De opdrachtgever is niet bevoegd de onder het eigendomsvoorbehoud vallende zaken te verpanden noch op enige wijze te bezwaren.

## **Artikel 11 Incassokosten**

1. Indien betaling binnen de in lid 4 van dit artikel genoemde termijn niet heeft plaats gevonden, is vanaf de vervaldatum een rente verschuldigd overeenkomstig de wettelijke rente, overeenkomstig Burgerlijk Wetboek 6 artikel 119 en verder.
2. Zodra de opdrachtnemer een vordering ter incasso uit handen heeft gegeven, komen alle kosten, zowel gerechtelijke als buitenrechtelijke (incasso) kosten ten laste van de opdrachtgever. De buitenrechtelijke kosten worden gefixeerd op 15 % van de ter incasso gegeven hoofdsom met een minimum van € 500,-.
3. In geval van liquidatie, faillissement, beslag of surseance van betaling van de opdrachtgever zijn de vorderingen van de opdrachtnemer op de opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar.
4. De opdrachtnemer heeft het recht de door de opdrachtgever gedane betalingen te laten strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de opengevallen rente en tenslotte in mindering van de hoofdsom en de lopende rente. De opdrachtnemer kan, zonder daardoor in verzuim te komen, een aanbod tot betaling weigeren, indien de opdrachtgever een andere volgorde voor de toerekening aanwijst. De opdrachtnemer kan volledige aflossing van de hoofdsom weigeren, indien daarbij niet eveneens de opengevallen en lopende rente alsmede de kosten worden voldaan.
5. De opdrachtnemer heeft de mogelijkheid een kredietbeperkingstoeslag van 2% in rekening te brengen. Deze toeslag is niet verschuldigd bij een betaling binnen 7 dagen na factuurdatum.

## **Artikel 12 Onderzoek, reclames**

1. Klachten over de verrichte werkzaamheden dienen door de opdrachtgever binnen 8 dagen na ontdekking, doch uiterlijk binnen 14 dagen na voltooiing van de betreffende werkzaamheden schriftelijk te worden vermeld aan de opdrachtnemer. De ingebrekestelling dient een zo gedetailleerd mogelijke omschrijving van de tekortkoming te bevatten, zodat de opdrachtnemer in staat is adequaat te reageren.
2. Indien een klacht gegrond is, zal de opdrachtnemer de werkzaamheden alsnog verrichten zoals overeengekomen, tenzij dit inmiddels voor de opdrachtgever aantoonbaar zinloos is geworden. Dit laatste dient door de opdrachtgever schriftelijk kenbaar te worden gemaakt.
3. Indien het alsnog verrichten van de overeengekomen werkzaamheden niet meer mogelijk of zinvol is, zal de opdrachtnemer slechts aansprakelijk zijn binnen de grenzen van artikel 16.

## **Artikel 13 Opzegging**

1. Beide partijen kunnen de overeenkomst te allen tijde schriftelijk opzeggen.
2. Indien de overeenkomst tussentijds wordt opgezegd door de opdrachtgever, heeft de opdrachtnemer recht op compensatie vanwege het daardoor ontstane en aannemelijk te maken bezettingsverlies, tenzij er feiten en omstandigheden aan de opzegging ten grondslag liggen, die aan de opdrachtnemer zijn toe te rekenen. Voorts is de opdrachtgever alsdan gehouden tot betaling van de declaraties voor tot dan toe verrichte werkzaamheden. De voorlopige resultaten van de tot dan toe verrichte werkzaamheden zullen dan ook onder voorbehoud ter beschikking worden gesteld aan de opdrachtgever.

## **Artikel 14 Opschorting en ontbinding**

1. De opdrachtnemer is bevoegd de nakoming van de verplichtingen op te schorten of de overeenkomst te ontbinden, indien:
  - de opdrachtgever de verplichtingen uit de overeenkomst niet of niet volledig nakomt;
  - na het sluiten van de overeenkomst de opdrachtnemer ter kennis gekomen omstandigheden goede grond geven te vrezen dat de opdrachtgever de verplichtingen niet zal nakomen. In geval er goede grond bestaat te vrezen dat de opdrachtgever slechts gedeeltelijk of niet behoorlijk zal nakomen, is de opschorting slechts toegelaten voor zover de tekortkoming haar rechtvaardigt;
  - de opdrachtgever bij het sluiten van de overeenkomst verzocht is zekerheid te stellen voor de voldoening van zijn verplichtingen uit de overeenkomst en deze zekerheid uitblijft of onvoldoende is.
2. Voorts is de opdrachtnemer 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 mag worden verwacht.
3. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, dan zijn de vorderingen van de opdrachtnemer op de opdrachtgever onmiddellijk opeisbaar. Indien de opdrachtnemer de nakoming van de verplichtingen opschort, behoudt hij zijn aanspraken uit de wet en overeenkomst.
4. De opdrachtnemer behoudt steeds het recht schadevergoeding te vorderen.

## **Artikel 15 Teruggave ter beschikking gestelde zaken**

1. Indien de opdrachtnemer aan de opdrachtgever bij de uitvoering van de overeenkomst zaken ter beschikking heeft gesteld, is de opdrachtgever gehouden het geleverde binnen 14 dagen in oorspronkelijke staat, volledig en vrij van gebreken te retourneren. Indien de opdrachtgever deze verplichting niet nakomt, zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening.
2. Indien de opdrachtgever om welke reden ook, na daartoe strekkende aanmaning, alsnog in gebreke blijft met de onder 1. genoemde verplichting, dan heeft de opdrachtnemer het recht de daaruit voortvloeiende schade en kosten, waaronder de kosten van vervanging, op de opdrachtgever te verhalen.



## **Artikel 16 Aansprakelijkheid**

1. De opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor schade die veroorzaakt is door, of verband houdt met diensten die ten behoeve van een opdrachtgever worden of zijn verricht door de opdrachtnemer, haar werknemers en/of door andere personen, die door of vanwege de opdrachtnemer te werk zijn gesteld, of van wier diensten door de opdrachtnemer gebruik is gemaakt, tenzij aan de opdrachtnemer opzet of grove schuld kan worden verweten.
2. De opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade, daaronder begrepen gevolgschade, gederfde winst, gemiste besparingen en schade door bedrijfsstagnatie.

## **Artikel 17 Vrijwaringen**

1. De opdrachtgever vrijwaart de opdrachtnemer voor aanspraken van derden met betrekking tot rechten van intellectuele eigendom op door de opdrachtgever verstrekte materialen of gegevens, die bij de uitvoering van de overeenkomst worden gebruikt.
2. Indien de opdrachtgever aan de opdrachtnemer informatiedragers, elektronische bestanden of software etc. verstrekt, garandeert deze dat de informatiedragers, elektrische bestanden of software vrij zijn van virussen en defecten.

## **Artikel 18 Risico-overgang**

1. Het risico van verlies of beschadiging van de zaken die voorwerp van de overeenkomst zijn, gaat op de opdrachtgever over op het moment waarop deze aan de opdrachtgever juridisch en/of feitelijk wordt geleverd en daarmee in de macht van de opdrachtgever of van een door de opdrachtgever aan te wijzen deden worden gebracht.

## **Artikel 19 Overmacht**

1. Partijen zijn niet gehouden tot het nakomen van enige verplichting, indien zij daartoe gehinderd worden als gevolg van een omstandigheid die niet is te wijten aan schuld, en noch krachtens de wet, een rechtshandeling of in het verkeer geldende opvattingen voor hun rekening komt.
2. Onder overmacht wordt in deze algemene voorwaarden verstaan naast hetgeen daaromtrent in de wet en jurisprudentie wordt begrepen, alle van buiten komende oorzaken, voorzien of niet-voorzien, waarop gebruiker geen invloed kan uitoefenen, doch waardoor gebruiker niet in staat is de verplichtingen na te komen. Werkstakingen in het bedrijf van gebruiker worden daaronder begrepen.
3. De opdrachtnemer heeft ook het recht zich op overmacht te beroepen, indien de omstandigheid die (verdere) nakoming verhindert, intreedt nadat de opdrachtnemer zijn verplichtingen had moeten nakomen.
4. Partijen kunnen gedurende de periode dat de overmacht voortduurt de verplichtingen uit de overeenkomst opschorten. Indien deze periode langer duurt dan twee maanden is ieder der partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden, zonder verplichting tot vergoeding van schade aan de andere partij.
5. Voor zoveel de opdrachtnemer ten tijde van het intreden van overmacht inmiddels gedeeltelijk zijn verplichtingen uit de overeenkomst is nagekomen of deze zal kunnen nakomen, en aan het nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte zelfstandige waarde toekomt, is de opdrachtnemer gerechtigd om het reeds nagekomen respectievelijk na te komen gedeelte separaat te declareren. Opdrachtgever is gehouden deze declaratie te voldoen als ware het een afzonderlijke overeenkomst.

## **Artikel 20 Geheimhouding**

1. Beide partijen zijn verplicht tot geheimhouding van alle vertrouwelijke informatie die zij in het kader van hun overeenkomst van elkaar of van andere bron hebben verkregen, behoudens indien partijen daartoe op grond van wettelijke bepalingen niet zijn gehouden. Informatie geldt als vertrouwelijk als dit door de andere partij is meegedeeld of als dit voortvloeit uit de aard van de informatie.
2. Indien, op grond van een wettelijke bepaling of een rechterlijke uitspraak, de opdrachtnemer gehouden is vertrouwelijke informatie aan door de wet of de bevoegde rechter aangewezen derden mede te verstrekken en de opdrachtnemer zich ter zaken niet kan beroepen op een wettelijk dan wel door de bevoegde rechter erkend of toegestaan recht van verschoning, dan is de opdrachtnemer niet gehouden tot schadevergoeding of schadeloosstelling en is de wederpartij niet gerechtigd tot ontbinding van de overeenkomst op grond van enige schade, hierdoor ontstaan.

## **Artikel 21 Rechten van intellectuele eigendom**

1. Tenzij schriftelijk tussen partijen anders is overeengekomen, komen alle rechten van intellectuele eigendom voortkomend uit de opdracht, waaronder octrooirecht, modelrecht en auteursrecht toe aan de opdrachtnemer.
2. De opdrachtnemer is niet gehouden enig recht van intellectueel eigendom te vestigen. Indien de opdrachtgever dat verlangt, zal dat op naam van de opdrachtnemer en op kosten van de opdrachtgever geschieden. De opdrachtnemer zal zijn medewerking verlenen bij inschrijving van licenties binnen het territoire, waarin de licentie geldt.
3. Onverminderd de geheimhoudingsplicht, maakt de opdrachtgever niets uit de opdracht openbaar, zonder de opdrachtnemer daarvan vooraf op de hoogte te hebben gesteld. Indien de opdrachtnemer dit verlangt, zal de opdrachtgever de opdrachtnemer in de gelegenheid stellen, om rechten van intellectueel eigendom te vestigen alvorens tot openbaarmaking over te gaan.

## **Artikel 22 Monsters en modellen**

1. Is aan de opdrachtgever een monster of model getoond of verstrekt, dan wordt het vermoed slechts als aanduiding te zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk wordt overeengekomen dat het te leveren product daarmee zal overeenstemmen.
2. Bij een opdracht ter zake van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte of andere afmetingen en aanduidingen eveneens vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat het te leveren product daaraan behoeft te beantwoorden.

## **Artikel 23 Geschillen**

1. Alle geschillen, die tussen partijen (opdrachtgever en opdrachtnemer) mochten ontstaan naar aanleiding van de overeenkomst, waarop deze voorwaarden van toepassing zijn, of naar aanleiding van overeenkomsten, die daaruit voortgevloeid mochten zijn, zullen aanhangig gemaakt worden bij de bevoegde rechter van de vestigingsplaats van de opdrachtnemer, tenzij de wet anders voorschrijft.



2. Zolang de opdrachtgever niet volledig heeft voldaan aan zijn betalingsverplichtingen, blijven alle rapporten, adviezen en gemaakte stukken eigendom van de opdrachtnemer, onverminderd het bepaalde in artikel 21, lid 1.
3. Indien de opdrachtnemer goede reden heeft, om te twijfelen aan de nakoming van de verplichtingen door de opdrachtgever, kan de opdrachtnemer (gedurende de uitvoering van de overeenkomst of voorafgaand daaraan) nadere zekerheden van de opdrachtgever verlangen, zoals het vestigen van een pandrecht op roerende zaken.
4. De opdrachtnemer is bevoegd de werkzaamheden te staken, zonder schriftelijke kennisgeving aan de opdrachtgever, indien door surséance van betaling verkregen, zijn faillissement is aangevraagd, of de in het derde lid van dit artikel genoemde zekerheid niet is verkregen. De opdrachtgever is in deze situatie gehouden de facturen terzake van de, tot dat moment verrichte werkzaamheden, direct te voldoen.
5. Partijen zullen eerst een oproep op de rechter doen, nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

#### **Artikel 24 Verbod op verveelvoudiging en/of openbaarmaking**

1. Het auteursrecht op rapporten en overige uit de werkzaamheden van de opdrachtnemer voortvloeiende stukken berust bij de opdrachtnemer.
2. Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer en de opdrachtgever zullen geen gegevens uit en/of uittreksels van niet op individuele bedrijven betrekking hebbende rapporten en overige stukken gepubliceerd worden of, op welke wijze dan ook vermenigvuldigd mogen worden.

#### **Artikel 25 Toepasselijk recht**

1. Op elke overeenkomst tussen opdrachtnemer en opdrachtgever is het Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 26 Wijziging, uitleg en vindplaats van de voorwaarden**

1. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponneerd ten kantore van de Kamer van Koophandel te Tilburg.
2. Ingeval van uitleg van de inhoud en verstrekking van deze algemene voorwaarden, is de Nederlandse tekst steeds bepalend.
3. Van toepassing is steeds de laatste gedeponneerde versie c.q. zoals die gold ten tijde van het totstandkomen van de overeenkomst.



---

## **AFDELING 2**

### **ALGEMENE VOORWAARDEN UITVOERING TECHNISCHE WERKZAAMHEDEN**

Algemene voorwaarden van Mulder Vastgoedadvies, Vlierlaan 18, 4844 HK, Terheijden voor de uitvoering van bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden. Mulder Vastgoedadvies is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in Tilburg onder nummer 18079906.

#### **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 Mulder Vastgoedadvies op te dragen werkzaamheden c.q. aan te vragen offertes.
2. Algemene voorwaarden van derden (aannemer/opdrachtnemer) zijn op werkzaamheden in opdracht van Mulder Vastgoedadvies niet van toepassing, tenzij dit nadrukkelijk schriftelijk overeengekomen is.
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 1989.
  - b. ABB 1968.
  - c. UAVTI 1992 ten behoeve van installatiewerkzaamheden
  - d. De Model Bouwverordening met Gemeentelijke vaststelling en aanvullingen hierop alsmede het Bouwbesluit zodra dat wettelijk in werking is getreden.
  - e. Voorschriften, keuringen, normen, verordeningen en reglementen van lokale, regionale of nationale overheden, alsmede uitvoeringsorganen daarvan, zoals bouw- en woningtoezicht, arbeids- en veiligheidsinspectie.
  - f. De bewerkings- en plaatsingsvoorschriften van leveranciers en fabrikanten.
  - g. De ARBO-wetgeving
  - h. De Algemene Voorwaarden van de Stichting Garantie Instituut Woningbouw (GIW)
4. Op alle door Mulder Vastgoedadvies opgedragen werkzaamheden is de risicoregeling (aanpassing van de prijzen van grondstoffen, materialen en arbeid) niet van toepassing.

#### **Artikel 2: wijzigingen en aanvullingen van de UAV 1989**

Paragraaf 1 lid 1: aanvullen:

- De opdrachtgever:  
Mulder Vastgoedadvies 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 incl. reizen, alsmede de daadwerkelijk in het werk gebruikte bouwstoffen verrekend tegen bruto eenheidsprijzen.

Paragraaf 5 lid 1a en b:  
Zijn niet van toepassing.

Paragraaf 5 lid 1: toevoegen:

De aannemer dient goedkeuring van de gemeentelijke en/of regionale bedrijven en diensten te verkrijgen. De bouwvergunning, indien van toepassing is door de directie aangevraagd, tenzij dit nadrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen.

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 8 lid 1: toevoegen

De uitvoeringstermijn zal in nader overleg worden vastgesteld.

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 drie maanden en voor werktuigbouwkundige 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, trappenhuizen, liften en dergelijke is overleg met en goedkeuring van Mulder Vastgoedadvies 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 26 lid 1 : aanvullen

Het bedoelde tijdschema wordt door de directie verlangd.

Paragraaf 27: wijzigen:

Voor "directie" te lezen "aannemer".

Paragraaf 29 lid 2 en 3: wijzigen:

Alle in de werkschrijving genoemde hoeveelheden zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, ter oriëntatie en dienen in het werk te worden gecontroleerd. Geconstateerde afwijkingen komen niet voor verrekening in aanmerking.

Paragraaf 35 lid 2: toevoegen:

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

Paragraaf 43 : toevoegen:

Aannemer zal voor zijn rekening ten genoegen van opdrachtgever een verzekering afsluiten ter dekking van het risico van schade aan het object en voor schade aan derden, incl. die van gebruikers van het object en van hun bezittingen, daarin ook begrepen eventuele gevolgschade. Opdrachtgever heeft het recht inzage te verlangen in de door de aannemer gesloten verzekeringen. De minimaal verzekerde som voor het risico van aansprakelijkheid voor schade aan derden bedraagt € 2.500.000,00.

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 gedeelte moeten worden uitgevoerd, dient de aannemer tijdig hiervoor een afspraak te maken met de huurder of gebruiker. De aannemer zal de huurder of gebruiker geen onnodige overlast bezorgen.
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 wordt overschreden, dan dient de aannemer om een aanvullend budget te vragen bij Mulder Vastgoedadvies, tenzij verder uitstel leidt tot vergroting van de schade c.q. kosten.
5. Indien de aan de aannemer verstrekte opdracht gegeven wordt naar aanleiding van een offerte, c.q. begroting, dan dient de aannemer Mulder Vastgoedadvies van de aanvang van de 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 Mulder Vastgoedadvies te vermelden. Tevens dient bij iedere factuur een kopie van het opdrachtformulier te



worden teruggezonden. 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, dan dient de aannemer hierover tijdig contact op te nemen met Mulder Vastgoedadvies.
8.
  1. Verleggingsregeling omzetbelasting  
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.
  2. Verklaringen betalingsgedrag aannemer  
Desgevraagd moet de aannemer na het verstrijken van elk kalenderkwartaal aan de opdrachtgeefster de meest recente verklaringen van de bevoegde belastingdienst en van desbetreffende 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.
  3. 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 directie heeft gekregen.De aannemer blijft niettemin jegens de opdrachtgeefster 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.
  4. 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 de 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, Staatscourant 109).  
Het percentage van elk door de aannemer in te dienen declaratie dat door de opdrachtgeefster 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 opdrachtgeefster 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.  
Opdrachtgeefster zal deze stortingen in mindering brengen op de door hem verschuldigde termijnen van de aanneemsom, voordat de opdrachtgeefster daartoe overgaat, zal de aannemer daarover schriftelijk inlichten.  
  
De aannemer moet deze bestekbepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel dor hem af te sluiten onderaannemingsovereenkomst op te nemen.
  5. Vrijwaring  
De aannemer vrijwaart de opdrachtgeefster 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 verhaalsanspraken 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.
  6. Vrijwaring tegen derden  
Het gestelde onder artikel 3, lid 8.5 geldt eveneens voor aanspraken die derden, met name voor aanspraken van uitvoeringsorganen voor verzekeringen, aan de wet zouden kunnen ontleenen.
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.





## AANVULLENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

In afwijking van of als aanvulling op de in de "Algemene Voorwaarden Voor Dienstverlening" van Mulder Vastgoedadvies, zijn onderstaande voorwaarden en bepalingen van toepassing.

### Betalingen en slotbepalingen

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.
2. Aan het eind van de onderhoudsperiode zal deze termijn door de aannemer kunnen worden gedeclareerd, mits aan alle voorwaarden en verplichtingen is voldaan.
3. Kredietbeperkingstoelagen e.d. zijn niet van toepassing en mogen derhalve niet worden opgenomen.
4. Betaling van een termijn zal pas geschieden nadat de aannemer een termijndeclaratie in tweevoud bij de directie heeft ingediend.
5. Onjuist ingediende declaraties worden onder vermelding van redenen geretourneerd.
6. Bij de laatste termijn, niet zijnde de onderhoudstermijn, dienen de garantiestukken gelijktijdig overhandigd te worden.
7. Betalingen zullen (tenzij anders overeengekomen) aan de hand van onderstaand schema geschieden:
  - a. Voor de werkzaamheden welke projectmatig worden uitgevoerd (en mede afhankelijk van de aanneemsom)

- 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 woningen

- 100 % van het werk gereed	->	95 % van de hiervoor vastgestelde aanneemsom(men) per won.
- einde onderhoudsperiode	->	5 % van de hiervoor vastgestelde aanneemsom(men) per won

### Deponering

1. Op alle onder deze Algemene Voorwaarden vallende stipulaties is het Nederlands recht van toepassing.
2. Deze Algemene Voorwaarden Uitvoering Technische Werkzaamheden zijn gedeponeerd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel te Tilburg onder nummer 18079906.