**Bijlage 10 ALGEMENE LEVERINGSVOORWAARDEN**

bij AFNAMEOVEREENKOMST NOM NIEUWBOUW MET GEGARANDEERDE ENERGIEPRESTATIES versie juni 2019

**Artikel 1 Werkingssfeer**

1.1 Deze algemene voorwaarden zijn bedoeld voor gebruik bij een afnameovereenkomst (hierna “Afnameovereenkomst”) voor Nieuwbouw met gegarandeerde energieprestaties.
 De in deze voorwaarden met hoofdletter gebruikte begrippen hebben dezelfde betekenis als in de Afnameovereenkomst.

**Artikel 2 Verplichtingen van de Afnemer**

2.1 De Afnemer staat er voor in, dat:

1. de Aanbieder tijdig beschikt over alle informatie, die nodig is om de Aanbieder in staat te stellen de Nieuwbouw en de Beheer- en Onderhoudsactiviteiten conform de Afnameovereenkomst te realiseren;
2. de Aanbieder tijdig, volgens planning, de beschikking krijgt over het Complex c.q. de Woning(en) en werkterrein waarin en/of waaronder de Nieuwbouw en de Beheer- en Onderhoudsperiode worden uitgevoerd;
3. de Aanbieder in de gelegenheid wordt gesteld om de huurder van een Woning c.q. de huurders van het Complex tijdig, adequaat en correct te begeleiden in hun energiegebruik.
4. Aanbieder gegevens (gerelateerd aan de Prestatiegarantie) mag monitoren met inachtneming van de tussen partijen geldende Verwerkersovereenkomst en registreren vanaf de oplevering van de Nieuwbouw;

Partijen zijn over en weer verantwoordelijk voor de juistheid en consistentie van de aan de wederpartij verstrekte informatie.

2.1 De Afnemer zal aan de Aanbieder voldoen hetgeen de Aanbieder volgens de

Afnameovereenkomst toekomt.

2.2 Wanneer de Afnemer opdrachten aan derden verstrekt om werkzaamheden aan het Complex of een Woning daarin uit te voeren c.q. deze zelf uitvoert, die negatief van invloed zijn op de door de Aanbieder verstrekte garanties in de Afnameovereenkomst, dan zijn de gevolgen daarvan voor risico van de Afnemer. Hetzelfde geldt wanneer een huurder zelf dergelijke werkzaamheden uitvoert of doet uitvoeren. De bewijslast dat van de genoemde omstandigheden en/ of negatieve beïnvloeding sprake is berust bij de Aanbieder.

**Artikel 3 Verplichtingen van de Aanbieder**

3.1 Aanbieder zal de opgedragen werkzaamheden zodanig uitvoeren, dat noch de Afnemer noch
 derden nodeloos hinder hebben, en dat schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk
 wordt beperkt.

3.2 De Aanbieder is tot aan de einddatum van de Afnameovereenkomst aansprakelijk voor schade
 aan het Complex of een Woning, voor schade aan met het Complex of een Woning in verband staande werken van de Afnemer en voor schade aan andere eigendommen van de Afnemer of
 huurders van Afnemer, voor zover deze door de werkzaamheden ter uitvoering van de
 Afnameovereenkomst is toegebracht en te wijten is aan de schuld van de Aanbieder , diens gemachtigden of hulppersonen, of aan een oorzaak die krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

3.3 De Aanbieder is verplicht ter zake van de Afnameovereenkomst in Nederland domicilie te kiezen,
 voor zover hij niet reeds in Nederland is gevestigd.

**Artikel 4 Betaling / BTW**

4.1 De Aanbieder factureert ten aanzien van de Nieuwbouw conform de termijnregeling die als bijlage bij de Afnameovereenkomst is opgenomen. De Afnemer betaalt deze factuur binnen 30 dagen na ontvangst ervan.

4.2 De Aanbieder factureert ten aanzien van de Beheer- en Onderhoudsperiode conform de
 termijnregeling die als bijlage bij de Afnameovereenkomst is opgenomen.

4.3 Alle bedragen in de Afnameovereenkomst en deze algemene voorwaarden zijn, tenzij anders aangegeven, exclusief omzetbelasting..

**Artikel 5 Verzekeringen**

5.1 De Aanbieder dient in het bezit te zijn van een geldige en voor de uitvoering van de Afnameovereenkomst afdoende Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering (WA) ter grootte van minimaal € 2.500.000,-. De polis daarvan alsmede bewijs van premiebetaling dient de Aanbieder desgevraagd te overleggen aan de Afnemer. Afnemer is verplicht om gedurende de beheer- en onderhoudsperiode het Complex of de Woning onder de dekking van de door Afnemer afgesloten opstalverzekering te houden.

5.2 Voor de Nieuwbouw sluit de Aanbieder een Construction-All-Risk (CAR)-verzekering af c.q. meldt hij de Nieuwbouw aan bij zijn doorlopende CAR-verzekering, een en ander volgens tussen partijen nader onderling te bepalen rubrieken, eigen risico en gedekte sommen, een en ander mede afgestemd op de condities en dekking van de opstalverzekering van de Afnemer.

**Artikel 6 Regeling ketenaansprakelijkheid / Verleggingsregeling BTW / onderaannemers**

6.1 Van elke factuur van de Aanbieder zal het gedeelte, dat betrekking heeft op in verband met de Nieuwbouw en/of Beheer- en Onderhoudsperiode verschuldigde loonbelasting en sociale premies, worden gestort op de G-rekening van de Aanbieder . Het gedeelte dat op de G-rekening wordt gestort wordt vermeld in de Afnameovereenkomst. Wanneer daartoe tijdens de looptijd van de Afnameovereenkomst aanleiding bestaat is de meest gerede partij gerechtigd aan de andere partij te vragen het percentage aan te passen.

6.2 De Afnameovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de Aanbieder vóór de aanvang van de Nieuwbouw de Afnemer in het bezit stelt van een verklaring inzake het betalingsgedrag van de Aanbieder jegens de belastingdienst. Deze verklaring mag niet ouder zijn dan drie maanden en dient om de drie maanden opnieuw te worden overlegd.

6.3 De Aanbieder verschaft zo spoedig mogelijk na het sluiten van de Afnameovereenkomst de gegevens, als bedoeld in de artikelen 6 en 7 van de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004.

6.4 De Aanbieder dient op zijn facturen te vermelden, dat de omzetbelasting wordt verlegd, tenzij de Afnemer aangeeft dat dat niet hoeft. De Aanbieder kan de Afnemer vragen om een afschrift van de ruling van de belastingdienst, waaruit blijkt dat de BTW moet worden verlegd.

6.5 Het is de Aanbieder niet toegestaan delen van zijn vordering op de Afnemer, die op de G- rekening te storten bedragen betreffen, te cederen of te verpanden.

6.6 De Aanbieder vrijwaart de Afnemer tegen alle eventuele aanspraken door de belastingdienst in verband met ketenaansprakelijkheid.

**Artikel 7 Wet arbeid vreemdelingen**

7.1 De Aanbieder verklaart zich bekend met de Wet arbeid vreemdelingen (Wav) en garandeert de Afnemer, dat hij en zijn hulppersonen handelen overeenkomstig de voorschriften van deze wet. De Afnemer is gerechtigd van aanwezigen op de plaats van uitvoering een geldig legitimatiebewijs te vragen, daarvan kopie te maken en deze in de administratie op te nemen. De Aanbieder vrijwaart de Afnemer voor boetes die de Afnemer terzake van de Arbeidsinspectie opgelegd mocht krijgen. De Afnemer is gerechtigd eventuele boetes in te houden op de vergoeding.

**Artikel 8 Wet aanpak schijnconstructies**

8.1 De Aanbieder garandeert dat hij zich bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden nauwgezet houdt aan alle wetten, regelgeving en cao’s die in de (arbeids)verhouding met zijn personeel en anderszins door hem ingeschakelde natuurlijke personen van toepassing zijn.

8.2 De Aanbieder verbindt zich om alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken die relevant zijn in verband met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden op een inzichtelijke, beknopte en toegankelijke wijze schriftelijk vast te leggen.

8.3 De Aanbieder verschaft desgevraagd de onder lid 2 bedoelde gegevens aan de Afnemer dan wel aan de daartoe bevoegde instanties en werkt te allen tijde mee aan controle, audits of loonvalidaties.

8.4 Partijen onderkennen uitdrukkelijk, dat de Afnemer een eigen wettelijke taak en verantwoordelijkheid heeft om misstanden van onderbetaling aan te pakken en daarom direct zal reageren op signalen uit de gehele keten die bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden betrokken is. De Aanbieder zal te allen tijde naar beste vermogen medewerking verlenen aan de invulling van die verantwoordelijkheid en al het mogelijke doen om door eigen actie de Afnemer daarbij te ontlasten.

8.5 Wanneer de Afnemer met succes mocht worden aangesproken voor een loonvordering in de keten in verband met werkzaamheden bij de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden, dan is de Afnemer gerechtigd het daarmee gemoeide bedrag direct bij een eerstvolgende (termijn)betaling in te houden en te verrekenen, inclusief betalingen voor eventuele nog toekomstige opdrachten.

**Artikel 9 Zelfstandige hulppersonen**

9.1 De Aanbieder is bevoegd onderdelen van de Nieuwbouw en/of Beheer- en Onderhoudsperiode door zelfstandige hulppersonen te laten verrichten. Niettemin blijft hij voor die onderdelen ten volle verantwoordelijk jegens de Afnemer. De Aanbieder dient verder de bepalingen in artikel VI door te leggen naar zijn hulppersonen, wanneer dit artikel in de Afnameovereenkomst van toepassing is verklaard.

9.2 Indien onderdelen van de Afnameovereenkomst door een zelfstandige hulppersoon worden verricht, mag de Aanbieder die hulppersoon volledig en schriftelijk inlichten over de bepalingen en bijlagen van de Afnameovereenkomst, voor zover deze voor het verrichten van deze
 onderdelen van belang kunnen zijn.

**Artikel 10 Veiligheid en gezondheid**

10.1 De Afnemer zal indien aan de orde zorgdragen voor de tijdige en correcte melding van de Nieuwbouw bij de Inspectie SZW en voldoen aan de daarmee samenhangende verplichtingen.

10.2 De Aanbieder is tijdens uitvoering van de Afnameovereenkomst gehouden alle hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet en daarmee samenhangende regelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct na te komen.

10.3 De in artikel 2.29 e.v. van het Arbeidsomstandighedenbesluit bedoelde coördinatie gedurende de uitvoeringsfase (van de Nieuwbouw) is opgedragen aan de Aanbieder . De Aanbieder stelt in dat verband één of meer coördinatoren (V&G-coördinatoren) aan. Deze coördinator(en) geeft (geven) uitvoering aan de coördinatietaken genoemd in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit. De Aanbieder zal de Afnemer voor de aanvang van de Nieuwbouw schriftelijk op de hoogte stellen van de naam of namen van de coördinator(en).

10.4 De Aanbieder is tevens verantwoordelijk voor de naleving van het V&G-plan en voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier als bedoeld in artikel 2.30 onder c van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

10.5 De Aanbieder staat toe en garandeert dat de door of vanwege de Afnemer met het toezicht belaste personen vrije toegang tot de Woning of het Complex en het werkterrein zullen hebben, mits bedoelde personen zich houden aan de daarbij geldende veiligheidsvoorschriften en
 daarmee verband houdende instructies van de Aanbieder .

**Artikel 11 Reclame**

11.1 De Aanbieder heeft het recht om, na overleg met de Afnemer, op schuttingen en afrasteringen, die dienen ter afsluiting van de Woning, het Complex en/of het werkterrein, alsmede elders op het werkterrein en/of het Complex reclame of andere kennisgevingen aan te brengen.

11.2 De Aanbieder is het eveneens toegestaan op een deel van die plaatsen, alsmede op documenten, aanduidingen van zijn naam en bedrijf aan te brengen, alsmede aanduidingen van naam en bedrijf van zijn zelfstandige hulppersonen te doen aanbrengen.

11.3 De Aanbieder mag na afronding van de Nieuwbouw over de aard en resultaten van de Nieuwbouw communiceren, echter niet op een wijze die ongevraagd de privacy van huurders schendt.

11.4 Lid 1 en 2 zijn alleen van toepassing tijdens de Nieuwbouw, tijdens de Beheer- en Onderhoudsperiode zijn de bedoelde uitingen niet toegestaan, behoudens veiligheidsaanduidingen.

**Artikel 12 Intellectuele eigendomsrechten**

12.1 Tekeningen, afbeeldingen, berekeningen, werkmethoden en procedures die door een van de partijen is verstrekt, blijven eigendom van de verstrekkende partij en mogen door de ontvangende partij niet worden vermenigvuldigd, gekopieerd of aan derden ter hand worden gesteld, dan wel openbaar worden gemaakt, of anderszins benut worden dan uitsluitend voor de Afnameovereenkomst. De ontvangende partij is verplicht voornoemde stukken aan de verstrekkende partij te retourneren indien de verstrekkende partij daartoe schriftelijk verzoekt.

12.2 Het is de Afnemer niet toegestaan de Nieuwbouw zoals dat door Aanbieder is uitgevoerd geheel of in onderdelen daarvan in herhaling te realiseren, zonder uitdrukkelijke toestemming van de Aanbieder . De Aanbieder is bevoegd aan die toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder het betalen van een vergoeding aan de Aanbieder alsmede het uitsluiten van aansprakelijkheid voor hetgeen herhaald wordt.

**Artikel 13 Geheimhouding**

13.1 De inhoud van deze Afnameovereenkomst, alsmede alle informatie die door partijen is verkregen in verband met de uitvoering van deze Afnameovereenkomst, met uitzondering van informatie die zich in het publiek domein bevindt, wordt door partijen beschouwd als vertrouwelijke informatie. Vertrouwelijke informatie wordt slechts verstrekt aan derden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de betrokken partij.

13.2 Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing, indien:

1. het informatie van algemene aard betreft, die partijen redelijkerwijs niet als vertrouwelijk kunnen aanmerken, of;
2. het informatie betreft die mag worden geacht openbaar te zijn, of;
3. de informatie door een Partij moet worden bekendgemaakt op basis van een wettelijke verplichting of rechterlijke uitspraak, in welk geval de andere partij hiervan zo snel mogelijk in kennis zal worden gesteld.

13.3 De openbaarmaking van informatie binnen de onderneming van partijen aan medewerkers en onderaannemers/Aanbieder s die betrokken zijn bij de Nieuwbouw en/of de Beheer- en Onderhoudsperiode dan wel aan externe adviseurs, waaronder begrepen advocaten- en of notariskantoren, die met partijen of een partij in het kader van de Afnameovereenkomst samenwerken, wordt ook niet aangemerkt als een openbaarmaking als bedoeld in dit artikel.

**Artikel 14 Slotbepalingen**

14.1 De Afnameovereenkomst beoogt niet een vennootschap onder firma of maatschap in het leven te roepen.

14.2 De Aanbieder voert de Afnameovereenkomst uit op basis van de geldende wet- en regelgeving van de datum van ondertekening van de Afnameovereenkomst.

14.3 Partijen zullen de wet- en regelgeving die aan de orde is bij de uitvoering van de Afnameovereenkomst nauwgezet opvolgen waar het de eigen verplichtingen raakt.

14.4 In geval van onvoorziene omstandigheden zullen partijen in overleg treden en zich inspannen om een aanvaardbare oplossing te vinden, daarbij rekening houdend met de wederzijdse belangen.

14.5 Het is partijen over en weer niet toegestaan rechten en verplichtingen uit de Afnameovereenkomst zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de andere partij over te dragen aan een derde, daaronder mede begrepen de overdracht van de meerderheid van de aandelen van een partij. Toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd en bij het verlenen van toestemming kunnen redelijke voorwaarden worden gesteld.

 Bij verkoop van (Woningen in) het Complex gaan de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst (zo nodig per Woning gespecificeerd) over op de nieuwe eigenaar, daarvoor is geen toestemming nodig.

14.6 De Afnameovereenkomst bevat de volledige inhoud van de contractuele relatie die partijen met elkaar ter zake van de Woning en/of het Complex zijn aangegaan en vervangt alle eerdere mondelinge en schriftelijke afspraken. Wijzigingen in en aanvullingen op de Afnameovereenkomst zullen partijen slechts binden indien schriftelijk overeengekomen en door partijen ondertekend.

14.7 Indien vast komt te staan dat één of meer van de bepalingen in de Afnameovereenkomst nietig is of wordt vernietigd blijft deze overeenkomst voor het overige in stand. Partijen verplichten zich jegens elkaar de nietige dan wel vernietigde bepalingen te wijzigen.

14.8 Een partij zal op verzoek van de andere partij in redelijkheid medewerking verlenen aan het verkrijgen van subsidies en voordeelregelingen in het kader van de uitvoering van de Afnameovereenkomst en zal daartoe in redelijkheid de benodigde informatie en inspanning leveren.