

## **ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR SCHOONMAAKWERKZAAMHEDEN**

Vastgesteld door:  
De Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten (O.S.B.)

### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

- A. Werkzaamheden: schoonmaakwerkzaamheden en / of andere bedrijfsdiensten.
- B. Partijen:
1. Opdrachtgever: de natuurlijke of rechtspersoon, ten behoeve van wie op basis van deze voorwaarden werkzaamheden worden verricht. Niet als opdrachtgever in de zin van deze voorwaarden kan worden beschouwd de natuurlijke of rechtspersoon ten behoeve van wie in onderaanneming schoonmaakwerkzaamheden en / of andere bedrijfsdiensten worden verricht, terwijl die werkzaamheden door hemzelf zijn aangenomen.  
  
(Zie ook Algemene Voorwaarden voor Onderaanneming O.S.B.)
  2. Aannemer: de natuurlijke of rechtspersoon, die op basis van deze voorwaarden ten behoeve van de opdrachtgever werkzaamheden uitvoert.
- C. Werkprogramma: een formulier waarop de aannemer in overleg met de opdrachtgever een werksomschrijving heeft aangegeven, zo mogelijk tevens plaats, tijd en frequentie van de verschillende werkzaamheden vermeldende, op basis waarvan deze worden uitgevoerd.
- D. Object: het schoon te houden gebouw, schip, bus, trein, sanitair etc.

### **Artikel 2 Offerte**

Alle offertes zijn vrijblijvend, tenzij schriftelijk anders is vermeld.

### **Artikel 3 Opdrachtbevestiging**

- A. Nadat door de aannemer de inhoud van de overeenkomst is bevestigd door toezending aan de opdrachtgever van de opdrachtbevestiging plus het werkprogramma, mag de aannemer er van uitgaan, dat de opdrachtgever zich met opdrachtbevestiging en werkprogramma volledig akkoord heeft verklaard, tenzij de opdrachtgever binnen 8 dagen na ontvangst van de opdrachtbevestiging en de werksomschrijving de aannemer middels aangetekend schrijven van het tegendeel bericht.
- B. Uitsluitend de voorwaarden, gesteld op de opdrachtbevestiging en het daarbij behorende werkprogramma, zijn bepalend voor de inhoud van de tussen partijen geldende overeenkomst.
- C. Bij eenmalige werkzaamheden wordt de opdrachtgever geacht met de opdrachtbevestiging en de werksomschrijving te zijn akkoord gegaan, doordat hij deze heeft ondertekend, of doordat hij heeft toegestaan dat met de uitvoering der werkzaamheden wordt begonnen.

### **Artikel 4 Wijziging van de overeenkomst**

Wijzigingen van hetgeen volgens de opdrachtbevestiging is overeengekomen, zijn, behoudens in de gevallen genoemd in Artikel 6 lid B en artikel 9 lid C van deze Algemene Voorwaarden, voor partijen slechts bindend, indien die wijzigingen door partijen schriftelijk zijn overeengekomen, in de vorm van een aanvullingsclausule op de opdrachtbevestiging.

### **Artikel 5 Onderaanneming**

- A. De aannemer zal slechts met schriftelijke toestemming van de opdrachtgever de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk door derden laten verrichten. Deze toestemming is niet vereist voor glazenwaswerkzaamheden en / of eenmalige werkzaamheden.
- B. De aannemer zal de opdrachtgever op de hoogte stellen indien glazenwaswerkzaamheden en / of eenmalige werkzaamheden door derden zullen worden verricht.
- C. Voor onderaanneming ten behoeve van de aannemer zijn de Algemene Voorwaarden voor Onderaanneming O.S.B. van toepassing.

### **Artikel 6 uitvoering van de overeenkomst**

- A. De werkzaamheden zullen overeenkomstig het werkprogramma worden uitgevoerd.
- B. Indien tijdens de uitvoering van de overeenkomst blijkt, dat kleine afwijkingen noodzakelijk, wenselijk, of mogelijk zijn, kan de aannemer, zonder dat de prijsaanpassing plaatsvindt, de uitvoering naar eigen inzicht wijzigen. Zulks is echter uitsluitend toegestaan, indien de aldus gewijzigde werkzaamheden tenminste een vergelijkbare kwaliteit garanderen en de afwijkingen aan de opdrachtgever worden medegedeeld.
- C. Indien het de aannemer tijdens de uitvoering van de overeenkomst mocht blijken dat blijvende afwijkingen van het overeengekomene noodzakelijk zijn, en indien afwijkingen zodanig zijn dat zij gepaard dienen te gaan met prijsaanpassing, zal die prijsaanpassing geschieden in overleg tussen partijen en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 4.

- D. Tenzij anders is overeengekomen, zullen de werkzaamheden uitsluitend worden uitgevoerd op werkdagen - niet zijnde christelijke of nationale feestdagen - van maandag tot en met vrijdag. Indien plotseling intredende bijzondere omstandigheden zulks noodzakelijk maken naar het oordeel van de opdrachtgever, danwel de aannemer, kan in overleg van het hier bepaalde worden afgeweken.

#### **Artikel 7 Contractnaleving en controle**

- A. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst door de opdrachtgever geconstateerd wordt, dat de uitvoering van de werkzaamheden in belangrijke mate afwijkt van het overeengekomen werkprogramma, of indien de opdrachtgever aan de hand van een tevoren tussen partijen schriftelijk overeengekomen kwaliteitsnormerings- en -controlesysteem constateert, dat het resultaat van de verrichte werkzaamheden duidelijk beneden het tevoren afgesproken niveau blijft, zal de opdrachtgever de aannemer onverwijld schriftelijk in kennis stellen van de door hem geconstateerde afwijking.
- B. Bedoelde schriftelijke in kennisstelling bevat tenminste:
1. een nauwkeurige omschrijving van het tijdstip, ruimte, aard, en ernst van de geconstateerde afwijking;
  2. een redelijke termijn waarbinnen de aannemer de geconstateerde afwijking dient te herstellen.
- C. Indien de aannemer de geconstateerde afwijking niet binnen de gestelde termijn of niet op behoorlijke wijze wordt hersteld, staat het de opdrachtgever vrij de gesloten overeenkomst onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen. De opdrachtgever zal de aannemer hiervan bij aangetekend schrijven in kennis stellen. Van ontbinding van de overeenkomst zal evenwel geen sprake zijn, indien de geconstateerde afwijking de eerste door de opdrachtgever aan de aannemer gemelde afwijking is binnen een periode van 6 maanden, of indien de geconstateerde afwijking niet tot ontbinding van de overeenkomst zou mogen leiden.

#### **Artikel 8 Hulpmiddelen**

- A. Alle kosten van de voor de uitvoering van de overeenkomst benodigde hulp- en reinigingsmiddelen zijn bij de prijs inbegrepen. De aannemer is vrij in zijn keuze van hulp- en reinigingsmiddelen, tenzij anders is overeengekomen.
- B. In afwijking van het hierboven onder A bepaalde, zal de opdrachtgever het voor de werkzaamheden benodigde water, elektriciteit en gas kosteloos ter beschikking stellen. Bij glazenwaswerkzaamheden aan de buitenkant van het object, is het de aannemer toegestaan kosteloos gebruik te maken van de voorzieningen welke aan het gebouw ten behoeve van buitenwerkzaamheden aanwezig zijn.
- C. In overleg tussen opdrachtgever en aannemer zullen zoveel mogelijk afsluitbare ruimten, zoals werkkasten en dergelijke, voor materiaalopslag, uitsluitend voor gebruik door de aannemer kosteloos ter beschikking worden gesteld.
- D. In overleg met de aannemer zal de opdrachtgever ten behoeve van het personeel van de aannemer voldoende faciliteiten kosteloos terbeschikking stellen, zoals garderobe, berging en dergelijke.

#### **Artikel 9 Prijs**

- A. De prijs is gebaseerd op de bij de opname van de werkzaamheden aanwezige, opgegeven of aangenomen oppervlakte, hoeveelheid, bezetting, aankleding, inventaris, gebruik en bestemming van het object.
- B. Indien in de lid A. van dit artikel genoemde omstandigheden wijzigen optreden die naar het oordeel van de aannemer prijsaanpassingen noodzakelijk maken, zal die prijsaanpassing in overleg met de opdrachtgever en met inachtneming van Artikel 4 geschieden.
- C. Indien tijdens de looptijd van de overeenkomst een wijziging plaatsvindt in de loon- en / of andere kosten van de aannemer, tengevolge van (een) wijziging(en) in de betrokken cao, danwel als gevolg van wetten, besluiten of beschikkingen van overheidswege van een dwingend karakter, of indien wijzigingen plaatsvinden in de kosten van de gebruikte hulpstoffen, materialen, transportmiddelen en dergelijke, zal een aanpassing van de contractsprijs plaatsvinden, in beginsel overeenkomstig de door het Ministerie van Economische Zaken bij schriftelijke beschikking toegestane maximale prijswijziging.

Bij het ontbreken van een prijzenbeschikking als hierboven bedoeld, vindt een wijziging van de contractsprijs plaats met een stijgingspercentage van de kosten hier bedoeld, dat blijkt uit een voor de bedrijfstak representatieve rapportage - door toedoen van de Ondernemersorganisatie Schoonmaak- en Bedrijfsdiensten (O.S.B.) opgemaakt - door een registeraccountant.

#### **Artikel 10 Betaling**

- A. Facturering zal in het algemeen in de derde week van de kalendermaand plaatsvinden. Betaling dient te geschieden binnen 30 dagen na factuurdatum.
- B. Indien betaling na deze termijn geschiedt zal de wettelijke rente in rekening worden gebracht.
- C. De aannemer is bevoegd de werkzaamheden op te schorten, indien de opdrachtgever ondanks sommatie weigert te voldoen aan de betalingsverplichtingen.
- D. Betalingsgeschillen kunnen, in afwijking van Artikel 16, worden voorgelegd aan de rechter, die volgens de wettelijke competentieregels bevoegd is.
- E. Alle kosten, vallende op een eventuele gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering, zijn voor rekening van de opdrachtgever.

#### **Artikel 11 Aansprakelijkheid**

- A. De aannemer verplicht zich, zich verzekerd te houden tegen aansprakelijkheid voor alle schade, welke door zijn personeel aan het gebouw, inventaris, personen, of eigendommen van personeel van de opdrachtgever wordt toegebracht, of tengevolge van onvoorzichtigheid c.q. nalatigheid ontstaat. De maximale aansprakelijkheid bedraagt €450.000,00 per gebeurtenis, tenzij conform lid B. van dit artikel anders is overeengekomen.
- B. Bij het aangaan van de overeenkomst kan, indien zulks wenselijk wordt geacht, worden overeengekomen dat de aansprakelijkheid van de aannemer voor schade, te wijten aan opzet of grove schuld van de aannemer, zijn personeel of onderaannemers, op een hoger bedrag dan € 450.000,00, doch niet meer dan €4.500.000,00 per gebeurtenis wordt vastgesteld. De meerkosten daarover zullen, tenzij anders overeengekomen, in rekening worden gebracht aan de opdrachtgever.

#### **Artikel 12 Schadeloosstelling**

- A. Het is de opdrachtgever niet toegestaan, om tijdens de looptijd van de arbeidsovereenkomst van personeel van de aannemer met de aannemer, respectievelijk gedurende de duur van de overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer en gedurende een periode van 6 maanden na beëindiging daarvan, personeel van de aannemer in vaste dienst te nemen, respectievelijk op enigerlei wijze, direct of indirect, en buiten de aannemer om, in te schakelen voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van de opdrachtgever.
- B. Indien zonder instemming van de aannemer door de opdrachtgever een arbeidsverhouding wordt aangegaan met de in lid A. van dit artikel bedoelde werknemers, verbeurt de opdrachtgever aan de aannemer een niet te matigen boete van €450,- per bedoelde arbeidsverhouding per week of gedeelte van een week, dat een zodanige arbeidsverhouding geduurd heeft respectievelijk nog voortduurt.

#### **Artikel 13 Duur van de overeenkomst en beëindiging**

- A. De overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan voor onbepaalde tijd, tenzij anders is overeengekomen.
- B. Beëindiging van de overeenkomst kan slechts bij aangetekend schrijven geschieden. Bij beëindiging van de overeenkomst zal door beide partijen een termijn in acht worden genomen van 3 maanden. Deze termijn vangt aan na een gunning van het contract aan een derde of indien de aannemer niet wordt uitgenodigd voor de herinschrijvingsprocedure op de eerste van de maand volgend op het tijdstip van schriftelijke bekendmaking.
- C. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid zijn partijen bevoegd de gesloten overeenkomst ook met onmiddellijke ingang, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, geheel of gedeeltelijk te ontbinden, op het moment dat:
  - 1. de wederpartij surséance van betaling aanvraagt;
  - 2. de wederpartij in staat van faillissement is verklaard.

#### **Artikel 14 Contractwisseling en werkgelegenheid**

- A. De aannemer zal zijn personeel belonen conform de geldende cao-bepalingen. Hij zal alle inhoudingen en afdrachten verrichten voor Loonbelasting, premie Sociale Verzekeringswetten, A.O.W. etc. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever voor alle aanspraken dienaangaande.
- B. De aannemer verbindt zich jegens de opdrachtgever zich te gedragen conform het bepaalde omtrent werkgelegenheid bij contractswisseling in de Collectieve Arbeidsovereenkomst in het Schoonmaak- en Glazenwassersbedrijf. De aannemer zal derhalve zowel bij het aangaan van de overeenkomst met de opdrachtgever, alsook het beëindigen ervan - voorzover hierbij sprake is van contractswisseling - in overleg treden met de andere in het gedingzijnde aannemer, teneinde zoveel mogelijk werkgelegenheid te behouden, en om uitvoering te geven aan een mogelijk op een van beide aannemers rustende verplichting tot overname van schoonmaakpersoneel.

#### **Artikel 15 Overmacht**

- A. Indien de overeengekomen werkzaamheden door overmacht bij de opdrachtgever, tijdelijk - ten hoogste 3 maanden - niet of slechts ten dele kunnen worden uitgevoerd, geeft zulks geen recht op vermindering van de overeengekomen totaalprijs voor die periode.
- B. Indien de overmacht langer duurt dan de in lid A van dit artikel genoemde termijn, zullen de aannemer en de opdrachtgever overleg plegen over de totaalprijs die zal gelden voor de resterende overmachtperiode.
- C. Indien door maatregelen van de opdrachtgever uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden tijdelijk niet of slechts ten dele kan geschieden, respectievelijk niet zinvol is, geeft zulks geen recht op vermindering van de overeengekomen totaalprijs voor die periode.

#### **Artikel 16 geschillen**

- A. Alle geschillen omtrent interpretatie, uitvoering, en beëindiging van de overeenkomst zullen, met uitsluiting van de burgerlijke rechter en van Hoger Beroep, ter berechting worden voorgelegd aan de Raad van Arbitrage voor de Schoonmaak- en Bedrijfsdienstenbranche. Een geschil is aanwezig, wanneer een van de partijen verklaart dat zulks het geval is.
- B. Behandeling van een geschil door de Raad van Arbitrage voor de Schoonmaak- en Bedrijfsdienstenbranche schorst de mogelijkheid de overeenkomst als ontbonden te beschouwen op grond van feiten, welke aanleiding waren tot het gerezen geschil.
- C. De Raad van Arbitrage voor de Schoonmaak- en Bedrijfsdienstenbranche zal het geschil berechten conform het haar opgelegde reglement.

18 november 1998