

# overeenkomst

Meerjaren Onderhoudsovereenkomst

2018 - 2032

opdrachtgever:

VvE "....."

.....  
.....

opdrachtnemer:

Univeste B.V.



**Ondergetekenden**, partijen bij deze overeenkomst:

Univeste B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende aan de Osloweg 124 te 9723 BX Groningen, hierna te noemen "Univeste"

en

Naam Vereniging van Eigenaren : VvE "....."

Kvk nummer : .....

rechtsgeldig vertegenwoordigd door : .....

.....

hierna te noemen "Opdrachtgever",

voorts elk van hun hierna nader aan te duiden als een "Partij" en beiden gezamenlijk als de "Partijen",

**In overweging nemende dat:**

- dat Opdrachtgever voornemens is onderhoud te laten uitvoeren aan het appartementencomplex ..... te ..... (hierna: "het Appartementencomplex") en dat zij dit onderhoud wenst te laten uitvoeren door Univeste;
- dat Univeste dat onderhoud zal (laten) uitvoeren conform de Meerjaren Onderhoudsovereenkomst;
- dat Opdrachtgever en Univeste in deze overeenkomst wensen vast te leggen onder welke voorwaarden Univeste het onderhoud van het Appartementencomplex (hierna: "het Werk") uitvoert.

**Artikel 1 - Opdracht**

1. Opdrachtgever draagt hierbij aan Univeste op de uitvoering van het Werk, welke opdracht c.q. Werk hierbij door Univeste wordt aanvaard. Univeste verplicht zich om het Werk uitsluitend uit te voeren op basis van en met inachtneming van de in lid 2 van dit artikel vermelde contract documenten, alsmede de wettelijke voorschriften, de beschikkingen van overheidswege, de voorschriften van openbare diensten, netbeheerders en overeenkomstig de eisen van goed en deugdelijk werk.
2. Univeste zal het Werk uitvoeren op basis van de volgende contract documenten:
  - a. Meerjaren onderhoudsovereenkomst **(bijlage 1);**
  - b. Technische omschrijvingen **(bijlage 2);**
  - c. Betaalschema **(bijlage 3).**
3. Univeste heeft het recht om in plaats van de producten en/of materialen omschreven in de Meerjaren Onderhoudsovereenkomst en/of de Technische omschrijving andere producten en/of materialen toe te passen, mits deze gelijkwaardig zijn aan de omschreven producten en/of materialen.
4. Bij tegenstrijdigheden of onduidelijkheden in de verschillende documenten gaat deze overeenkomst voor de bijlagen.

## **Artikel 2 – Onderhoudskosten**

1. De onderhoudskosten voor het Werk bedragen in totaal € .....,- inclusief BTW (zegge: .....euro). Een overzicht van de kosten blijkt uit de Meerjaren Onderhoudsovereenkomst welke is bijgevoegd als **bijlage 1**.
2. Indien de kosten exclusief BTW als bedoeld in het eerste lid voor het Werk onverhoopt worden overschreden, komt dit voor rekening van Univeste. Opdrachtgever is in dat geval geen extra bijdrage verschuldigd.
3. De in deze overeenkomst genoemde bedragen zijn inclusief de op het moment van sluiten van deze overeenkomst geldende BTW-tarieven en andere belastingen en heffingen welke van overheidswege worden opgelegd. Wijziging van de BTW-tarieven, belastingen en heffingen zijn niet in de prijs begrepen en komen voor rekening van Opdrachtgever. Gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na het sluiten van deze overeenkomst in werking treden zijn voor rekening van Opdrachtgever.

## **Artikel 3 - Betaling**

1. De onderhoudskosten voldoet Opdrachtgever binnen 7 dagen na factuurdatum. De betaling aan Univeste en/of aan een door Univeste aangewezen aannemer voor de uitvoering van het Werk vindt plaats conform een door Univeste vooraf opgestelde termijn facturatie (**bijlage 3**).

## **Artikel 4 – Werkschema**

1. Het Werk zal conform de aangehechte Meerjaren Onderhoudsovereenkomst worden uitgevoerd (**bijlage 1**).
2. Indien de aanvang of de voortgang van (delen van) het Werk wordt vertraagd door factoren waarvoor Opdrachtgever verantwoordelijk is, dienen de daaruit voor Univeste voortvloeiende schade en kosten door Opdrachtgever te worden vergoed.

## **Artikel 5 – Verplichtingen van Opdrachtgever**

1. Opdrachtgever garandeert dat Univeste tijdig kan beschikken over:
  - toegang tot de gedeelten van het Appartementencomplex waaraan het desbetreffende onderdeel van het Werk dient te worden uitgevoerd;
  - opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
  - aansluitingsmogelijkheden voor elektriciteit, gas en water;één en ander na verzoek van Univeste. Meerkosten die Univeste ondervindt doordat hij niet tijdig kan beschikken over het vorengenoemde komen voor rekening van Opdrachtgever.
2. De kosten van elektriciteit, gas en water ten behoeve van de uitvoering van het Werk komt voor rekening van Opdrachtgever.
3. Opdrachtgever wordt geacht bekend te zijn met de voor het Werk van belang zijnde overheidsvoorschriften en voorschriften van nutsbedrijven. De aan de naleving van deze voorschriften verbonden kosten en gevolgen zijn voor zijn rekening. Voorbeelden hiervan zijn – niet limitatief- legeskosten omgevingsvergunning en wet- en regelgeving met betrekking tot asbest.
3. Opdrachtgever garandeert dat, voor zover van toepassing, door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het Werk van Univeste behoren, zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het Werk daarvan geen vertraging of anderszins hinder ondervindt.

### **Artikel 6 – Verplichtingen Univeste**

1. Univeste staat in voor de goede hoedanigheid van de bouwstoffen en voor de geschiktheid voor hun bestemming.
2. Het Werk en de uitvoering daarvan zijn voor risico van Univeste met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop (het desbetreffende deel van) het Werk is opgeleverd of geacht kan worden te zijn opgeleverd.
3. Univeste zal het Werk door derden uit laten voeren.
4. Univeste is aansprakelijk voor schade aan de eigendommen van Opdrachtgever, voor zover de Opdrachtgever aantoont dat deze door de uitvoering van het Werk is toegebracht, tenzij de schade het gevolg is van een omstandigheid die niet aan Univeste is toe te rekenen.

### **Artikel 7 – Oplevering en onderhoudstermijn**

1. Een redelijke termijn voor de dag waarop (delen van) het Werk naar de mening van Univeste voltooid zal zijn, nodigt Univeste, al dan niet via de betreffende aannemer, Opdrachtgever uit om tot opneming van het betreffende onderdeel van het Werk over te gaan. Het moment van opneming geschiedt in onderling overleg, doch zo spoedig mogelijk na uitnodiging van of namens Univeste daarvoor en uiterlijk voor de (namens) Univeste daarbij aangekondigde opleverdatum. De opneming vindt plaats door Opdrachtgever in aanwezigheid van Univeste dan wel diens aannemer en strekt ertoe, te constateren of Univeste aan zijn verplichtingen uit deze overeenkomst heeft voldaan. Partijen maken een proces-verbaal op met daarop vermeld de aanwezige gebreken. Het Werk wordt als opgeleverd beschouwd nadat het proces-verbaal is opgemaakt. De op het proces-verbaal vermelde gebreken zal door Univeste zo spoedig mogelijk na oplevering worden hersteld.
2. Kleine gebreken, die in de onderhoudstermijn kunnen worden hersteld, zullen geen reden tot onthouding van goedkeuring mogen zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming niet in de weg staan. Met betrekking tot een heroplevering na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.
3. De onderhoudstermijnen van de verschillende onderdelen van het Werk, voor zover van toepassing, zijn opgenomen in de Meerjaren Onderhoudsovereenkomst dan wel de Technische omschrijving en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het onderdeel van het Werk overeenkomstig het bepaalde in het eerste lid van deze overeenkomst als opgeleverd wordt beschouwd. Univeste is gehouden gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen.

### **Artikel 8 – Aansprakelijkheid**

1. Na oplevering – en indien partijen een onderhoudstermijn voor het betreffende deel van het Werk zijn overeengekomen na het verstrijken van deze onderhoudstermijn – is Univeste niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het onderdeel van het Werk, behoudens indien het Werk of enig onderdeel daarvan door schuld van Univeste, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door Opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en Univeste van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.
2. Opdrachtgever kan op een gebrek in de prestatie van Univeste geen beroep meer doen, indien hij niet binnen 14 dagen nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, schriftelijk bij Univeste heeft gereclameerd.
3. De rechtsvordering uit hoofde van het in het eerste lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren na de oplevering dan wel – indien een onderhoudstermijn is overeengekomen - na het verstrijken van de onderhoudstermijn. Ingeval het in het eerste lid bedoelde gebrek echter als een ernstig gebrek moet worden aangemerkt is de rechtsvordering niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van tien jaren na

het verstrijken van de onderhoudstermijn. Een gebrek is slechts dan als een ernstig gebrek aan te merken indien het de hechtheid van het gebouw in gevaar brengt.

4. Indien en voor zover Opdrachtgever en Univeste fabrieksgarantie zijn overeengekomen, kan Opdrachtgever van Univeste uitsluitend en alleen nakoming van deze fabrieksgarantie verlangen.
5. Opdrachtgever moet Univeste in alle gevallen adequate gelegenheid bieden een eventueel gebrek te herstellen of de bewerking of levering opnieuw uit te voeren, bij gebreke waarvan de aanspraken van Opdrachtgever komen te vervallen.
6. Opdrachtgever kan alleen een beroep doen op de verplichtingen, zoals die voortvloeien uit dit artikel, indien hij zelf aan al zijn verplichtingen ten opzichte van Univeste heeft voldaan.
7. Univeste is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade en/of gevolgschade, waaronder bedrijfsschade, omzetschade, gederfde winst, imago schade, milieuschade enz.

#### **Artikel 9 - Overmacht**

1. Omstandigheden buiten de wil en het toedoen van Univeste, welke van dien aard zijn dat naleving of verdere naleving van deze overeenkomst redelijkerwijze niet van haar kan worden verlangd, waaronder onder meer (doch niet uitsluitend) begrepen werkstaking, bedrijfsstoring, stagnatie der toeleveringen storingen in productieprocessen zowel van Univeste als van diens toeleveranciers en onderaannemers, gelden als overmacht en geven Univeste het recht deze overeenkomst voor het nog niet uitgevoerde gedeelte te annuleren zonder enige verplichting tot schadevergoeding. In geval van tijdelijke overmacht heeft Univeste het recht naar keuze of deze overeenkomst gedurende die tijd op te schorten of deze overeenkomst voor het nog niet uitgevoerde gedeelte te annuleren, alles eveneens zonder enige verplichting tot schadevergoeding. In geval van annulering is het bepaalde in artikel 10.3 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 10 – (Tussentijdse) beëindiging van deze overeenkomst**

1. Opdrachtgever is niet gerechtigd tot opschorting of verrekening van zijn verplichtingen.
2. In de navolgende gevallen is Opdrachtgever van rechtswege in verzuim en heeft Univeste het recht deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk – zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is – buitengerechtelijk te ontbinden via aangetekende brief:
  - a.) indien Opdrachtgever zijn faillissement of (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, (voorlopige) surséance van betaling wordt verleend, dan wel krachtens wetsbepaling onder bewind, beheer of curatele wordt gesteld en Univeste het vermoeden heeft dat Opdrachtgever als gevolg daarvan zijn betalingsverplichtingen niet (tijdig) zal nakomen;
  - b.) indien ten laste van Opdrachtgever conservatoir of executoriaal beslag wordt gelegd op het Appartementencomplex;
  - c.) indien Univeste goede grond heeft te vrezen dat Opdrachtgever tekort zal schieten in de nakoming van zijn verplichtingen;Het voorgaande laat de overige rechten van Univeste onverlet. Univeste is Opdrachtgever bij ontbinding geen vergoeding van welke aard dan ook verschuldigd.
3. Opdrachtgever kan deze overeenkomst tussentijds opzeggen door middel van een aangetekende brief aan Univeste. De Opdrachtgever is aan Univeste alsdan een bedrag verschuldigd bestaande uit het verschil tussen de reeds betaalde onderhoudskosten en de prijs van de reeds uitgevoerde delen van het Werk.
4. Deze overeenkomst eindigt op het moment waarop alle in deze overeenkomst genoemde werkzaamheden zijn voltooid en Opdrachtgever aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan.

**Artikel 11 – Opschortende voorwaarde**

1. In geval van financiering van deze overeenkomst via bemiddeling van Univeste treedt deze overeenkomst in werking nadat Opdrachtgever een financieringsfaciliteit heeft geaccepteerd.

**Artikel 12 – Geschillen**

1. Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen in eerste instantie worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Groningen.

Aldus overeengekomen en getekend te ..... d.d. .... 2018

VvE “.....”

Univeste B.V.

.....

.....

.....

.....

**Bijlagen:**

1. Meerjaren Onderhoudsovereenkomst
2. Technische omschrijving
3. Betaalschema

Bijlage 1:	Meerjarenderhoudsplan (incl. btw & indexatie)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Verduurzaming</b>																
<i>Gevels</i>																
	- herstel metselwerk	18.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- isolatie 4,5 m2K/W en beplating type Xpan	585.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- vervanging 48 privacyschermen zeembalkons	11.326	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- omgevingsvergunning	17.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dak laagbouw</i>																
	- vervangen dakbedekking voor geïsoleerd dakpakket (onderhoud in expl.)	52.681	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>CV installatie</i>																
	- vervangen CV installatie voor HR107 ketelinstallatie	72.641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Overige</i>																
	- energierapport	5.136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- werkterrein en bouwplaats inrichting	15.159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- algemene kosten (9%), w&r (5%), car verz. (0,35%)	113.321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Schilderonderhoud (hout, beton, staal)</b>																
<i>Buiten inpandig</i>																
	- woningkozijnen	-	-	-	-	56.088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.088
	- puien trappenhuis vanaf 3e verdieping	-	-	-	-	4.978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.978
	- puien trappenhuis begane grond - 2e verdieping	-	-	-	-	-	-	-	-	9.910	-	-	-	-	-	-
	- balkons; vloeren/diaktekanten/plafonds/betonwanden	-	-	-	-	-	-	114.007	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Buiten uitpandig</i>																
	- houtwerk kraag 1e en 2e verdieping	-	-	-	-	24.811	-	-	-	-	24.811	-	-	-	-	24.811
	- vervangen resterende glaslatten voor neuslatten (stelpost)	-	-	-	-	6.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- begane grond plint (hout, stalen kolommen, metselwerk)	-	-	-	-	16.499	-	-	-	-	16.499	-	-	-	-	16.499
	- dakopbouw	3.032	-	-	-	-	-	-	-	3.032	-	-	-	-	-	-
	- garages (wv stelpost € 1.000,- ivm houtrot)	6.246	-	-	-	-	-	-	-	6.246	-	-	-	-	-	-
<i>Binnen</i>																
	- trappenhuis groot (steenachtig materiaal en klein reparatiewerk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.649	-	-	-	-	-
	- trappenhuis klein (steenachtig materiaal)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.396	-	-	-	-	-
	- Entreehal begane grond (wanden, kozijnhout)	-	-	-	-	-	-	-	884	-	-	-	-	-	-	-
	- lifthalen 1e t/m 15e etage (wanden, plafonds, kozijn- deurbout, paneel)	-	-	-	-	-	-	-	16.763	-	-	-	-	-	-	-
<i>Algemeen</i>																
	- algemene kosten (9%), w&r (5%)	1.622	-	-	-	19.036	-	19.934	3.085	3.355	9.504	-	-	-	-	17.900
	- indexatie	-	-	-	-	13.279	-	21.389	3.912	4.923	15.892	-	-	-	-	49.671
<b>Liftinstallaties</b>																
	- vervangen lift 1 (onderhoud in expl.)	86.867	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- vervangen lift 2 (onderhoud in expl.)	86.369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- plaatsen traversen en scheidingswand	12.338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- afwerking en voedingskabel (stelpost)	9.075	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- bouwplaatskosten	4.711	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- algemene kosten (9%), w&r (4,5%), car verz. (0,35%)	34.977	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige</b>																
	- dakopbouw (metsel-, voeg-, schilderwerk, reparaties, hydrofoberen)	5.705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- vervangen ophangrubbers van de balkonhekken (stelpost)	-	-	-	-	21.780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- renovatie standleiding (relinen)	29.730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- algemene kosten (9%), w&r (4,5%), car verz. (0,35%)	6.367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- opstellen MJOP   advisering   financiering (tot start uitvoering)	57.044	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Kosten Verduurzaming   Groot onderhoud</b>		<b>€ 1.235.635</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 162.971</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 155.330</b>	<b>€ 24.644</b>	<b>€ 27.465</b>	<b>€ 79.752</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 169.947</b>

**Verduurzaming***Gevels*

- herstel metselwerk
- isolatie 4,5 m2K/W en beplating type Xpan
- vervanging 48 privacyschermen zeembalkons
- omgevingsvergunning

*Dak laagbouw*

- vervangen dakbedekking voor geïsoleerd dakpakket (onderhoud in expl.)

*CV installatie*

- vervangen CV installatie voor HR107 ketelinstallatie

*Overige*

- energierapport
- werkterrein en bouwplaats inrichting

**VERWIJZING NAAR SPECIFIEK ONDERLIGGENDE BESTEKKEN | BEGROTINGEN**

**Schilderonderhoud (hout, beton, staal)***Buiten inpandig*

- woningkozijnen
- puien trappenhuis vanaf 3e verdieping
- puien trappenhuis begane grond - 2e verdieping
- balkons; vloeren/diktekanen/plafonds/betonwanden

*Buiten uitpandig*

- houtwerk kraag 1e en 2e verdieping
- vervangen resterende glaslatten voor neuslatten (stelpost)
- begane grond plint (hout, stalen kolommen, metselwerk)
- dakopbouw
- garages (wv stelpost € 1.000,- ivm houtrot)

*Binnen*

- trappenhuis groot (steenachtig materiaal en klein reparatiewerk)
- trappenhuis klein (steenachtig materiaal)
- Entreehal begane grond (wanden, kozijnhout)
- lifthalen 1e t/m 15e etage (wanden, plafonds, kozijn- deurhout, paneel)

**Liftinstallaties**

- vervangen lift 1 (onderhoud in expl.)
- vervangen lift 2 (onderhoud in expl.)
- plaatsen traversen en scheidingswand
- afwerking en voedingskabel (stelpost)
- bouwplaatskosten

**Overige**

- dakopbouw (metsel-, voeg-, schilderwerk, reparaties, hydrofoberen)
- vervangen ophangrubbers van de balkonhekken (stelpost)
- renovatie standleiding (relinen)
- opstellen MJOP|advisering|financiering (tot start uitvoering)



Bijlage 3:	Betaalschema	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Totale Kosten Verduurzaming   Groot onderhoud	€ 1.235.635				€ 162.971		€ 155.330	€ 24.644	€ 27.465	€ 79.752					€ 169.947
	Bij opdracht 10%	€ 123.563				€ 16.297		€ 15.533	€ 2.464	€ 2.747	€ 7.975					€ 16.995
	bij 30% gereed	€ 247.127				€ 32.594		€ 31.066	€ 4.929	€ 5.493	€ 15.950					€ 33.989
	bij 50% gereed	€ 247.127				€ 32.594		€ 31.066	€ 4.929	€ 5.493	€ 15.950					€ 33.989
	bij 70% gereed	€ 247.127				€ 32.594		€ 31.066	€ 4.929	€ 5.493	€ 15.950					€ 33.989
	bij 90% gereed	€ 247.127				€ 32.594		€ 31.066	€ 4.929	€ 5.493	€ 15.950					€ 33.989
	bij 100% gereed	€ 61.782				€ 8.149		€ 7.767	€ 1.232	€ 1.373	€ 3.988					€ 8.497
	5% na oplevering 100% werkzaamheden	€ 61.782				€ 8.149		€ 7.767	€ 1.232	€ 1.373	€ 3.988					€ 8.497