

Algemene Leveringsvoorwaarden R. Openneer Real Estate Projects, SL

Artikel 1: ALGEMEEN

1. R. Openneer Real Estate Projects SL is statutair gevestigd aan de Avenida Pintor Xavier Soler 6 te Alicante, Spanje.
2. In deze Algemene Leveringsvoorwaarden wordt verstaan onder het volgende:
 - a. Opdrachtgever: de partij welke de opdracht geeft of heeft gegeven (cliënt)
 - b. Aannemer: R. Openneer Real Estate Projects SL

Artikel 2: TOEPASSELIJKHEID

1. Op alle door de aannemer gedane aanbiedingen zijn automatisch deze Algemene Leveringsvoorwaarden van toepassing. De vernietiging en/of de nietigheid van enige bepaling van deze voorwaarden laten de geldigheid van de overige bepalingen van deze voorwaarden onverlet. Door de opdrachtgever ingeroepen algemene voorwaarden worden door de aannemer uitdrukkelijk van de hand gewezen.
2. De opdrachtgever erkent toepasselijkheid van deze Algemene Leveringsvoorwaarden door het enkele feit van het geven van een opdracht aan de aannemer, van welke aard ook, tenzij deze voorwaarden uitdrukkelijk schriftelijk door de opdrachtgever zijn verworpen. Een verwijzing door de opdrachtgever naar de eigen voorwaarden of een standaardclausule op het briefpapier of in de eigen voorwaarden van de opdrachtgever met als inhoud de exclusieve werking van deze eigen voorwaarden is hiervoor niet voldoende.
3. Indien ten aanzien van bepaalde, bij deze voorwaarden geregelde onderwerpen, afwijkende bedingen zijn overeengekomen, blijven de onderhavige Algemene Leveringsvoorwaarden voor het overige op die overeenkomst van kracht. Overeengekomen afwijkingen gelden nimmer voor meer dan één opdracht, tenzij telkenmale schriftelijk bevestigd.

Artikel 3: OFFERTE

1. De offerte wordt schriftelijk uitgebracht.
2. In de schriftelijke offerte wordt onder meer aangegeven:
 - a. de plaats van het werk;
 - b. een omschrijving van het werk;
 - c. het tijdstip en aanvang van het werk;
 - d. de maximale termijn waarbinnen het werk zal worden opgeleverd;
 - e. de prijs van het in de offerte omschreven werk, de omzetbelasting daarin niet inbegrepen. De aannemer vermeldt in de offerte afzonderlijk het bedrag van de verschuldigde omzetbelasting;
 - f. of betaling van de aannemingssom in termijnen zal plaatsvinden;
 - g. de toepasselijkheid van deze voorwaarden op de offerte en op de daaruit voortvloeiende aannemingsovereenkomst.
3. De offerte wordt gedagtekend en geldt ingaande die dag gedurende maximaal dertig dagen.
4. De offerte dient vergezeld te gaan van:
 - a. een exemplaar van deze algemene voorwaarden;
 - b. een exemplaar van de technische omschrijving met daarin

een indicatieve opsomming van de te gebruiken materialen.

5. Tekeningen, technische omschrijvingen, ontwerpen en berekeningen, die door de aannemer of in zijn opdracht vervaardigd zijn, blijven eigendom van de aannemer en vallen automatisch onder het internationale auteursrecht. Zij mogen niet aan derden ter hand worden gesteld of getoond met het oogmerk een vergelijkbare offerte te verkrijgen. Zij mogen evenmin worden gekopieerd of anderszins vermenigvuldigd. Indien geen opdracht wordt verleend dienen deze bescheiden binnen 14 dagen na een daartoe door de aannemer gedaan verzoek franco aan hem te worden teruggezonden.

6. Voor alle offertes geldt – tenzij nadrukkelijk anders vermeld – de conditie “kosten koper”. Dit betekent dat naast de aanneemsom alle uit de overeenkomst voortvloeiende bijkomende kosten, zoals architectkosten, notariskosten, legeskosten, kosten van de woonvergunning en bouwvergunning, aansluitkosten van nutsbedrijven, etc. voor rekening van de opdrachtgever komen.

7. Aan tekeningen, internetpresentaties en brochures kunnen geen rechten worden ontleend.

8. Kosten met betrekking tot het bouwklaar maken en daarmee gepaard gaande afgraafwerkzaamheden van het perceel worden weergegeven in dagprijzen, volgens het tarief welke genoemd is onder Artikel 22 lid 2.

9. In het geval vooraf niet of niet geheel duidelijk is wat de hoogte van een totaalbedrag van bepaalde werkzaamheden en/of diensten zal zijn, is het de aannemer toegestaan deze bedragen per manuur, vierkante meter, of per stuk weer te geven.

Artikel 4: VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De opdrachtgever zorgt ervoor dat de aannemer tijdig kan beschikken:

- a. over de voor de opzet van het werk benodigde gegevens en goedkeuringen (zoals vergunningen, ontheffingen en beschikkingen);
- b. over het terrein en toegang tot het terrein waarop het werk moet worden uitgevoerd;
- c. over voldoende gelegenheid voor aanvoer, opslag en/of afvoer van bouwstoffen en hulpmiddelen;
- d. over aansluitingsmogelijkheden voor elektrische machines, verlichting, verwarming, eventueel gas en water.

2. De benodigde elektriciteit, eventueel gas en water zijn voor rekening van de opdrachtgever.

3. De opdrachtgever dient ervoor te zorgen, dat door anderen uit te voeren werkzaamheden en/of leveringen, die niet tot het werk van de aannemer behoren, zodanig en zo tijdig worden verricht, dat de uitvoering van het werk daarvan geen vertraging ondervindt.

4. De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat de aannemer met het werk kan aanvangen binnen 120 dagen nadat beide partijen een bouwopdracht zijn aangegaan. Mocht de opdrachtgever, om welke reden ook, hiermee in gebreke blijven, dan is de aannemer gerechtigd de aannemingssom te verhogen met een

bedrag gelijk aan 10% van de overeengekomen aannemingssom. In het geval dat de opdrachtgever 240 dagen nadat beide partijen en bouwopdracht zijn aangegaan nog steeds in gebreke is, dan is de aannemer gerechtigd de aangepaste aannemingssom wederom te verhogen met 10% van de dan geldende aannemingssom. Mocht de opdrachtgever 365 dagen nadat beide partijen een bouwopdracht zijn aangegaan, nog steeds in gebreke zijn gebleven, dan is de aannemer gerechtigd de bouwopdracht eenzijdig te annuleren en heeft de aannemer in dat geval recht op een bedrag gelijk aan 20% van de dan geldende aannemingssom, vermeerderd met de kosten die hij als gevolg van de annulering heeft moeten maken en eventuele kosten van verhaal. De aannemer zendt de opdrachtgever in dat geval een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de eenzijdige annulering verschuldigd is.

Artikel 5: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de door of namens hem voorgeschreven constructies en werkwijzen, daaronder begrepen de invloed, die daarop door de bodemgesteldheid wordt uitgeoefend, alsmede voor de door of namens hem gegeven orders en aanwijzingen.
2. Indien bouwstoffen of hulpmiddelen, die de opdrachtgever ter beschikking heeft gesteld, dan wel door hem zijn voorgeschreven, gebreken mochten hebben, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daardoor veroorzaakte schade.
3. De gevolgen van de naleving van wettelijke voorschriften of beschikkingen van overheidswege die na de dag van de offerte in werking treden, komen voor rekening van de opdrachtgever, tenzij redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aannemer die gevolgen reeds op de dag van de offerte had kunnen voorzien.
4. De opdrachtgever is aansprakelijk voor schade aan het werk als gevolg van door hem of in zijn opdracht door derden uitgevoerde werkzaamheden of verrichte leveringen.
5. Indien na de totstandkoming van de overeenkomst blijkt dat het bouwterrein verontreinigd is of de uit het werk komende bouwstoffen verontreinigd zijn, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende gevolgen van het werk voortvloeiende gevolgen.
6. De opdrachtgever is verplicht om zorg te dragen voor een geotechnisch bodemonderzoek, waarin onomstotelijk de grondsoort en bodemgesteldheid staan omschreven. In het geval dat de grondsoort en/of bodemgesteldheid dusdanig afwijken van het geen omschreven staat in het geotechnisch rapport, dat het werk hierdoor vertraging oploopt, is de opdrachtgever aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende gevolgen en wordt dit beschouwd als zijnde meer werk zoals omschreven in artikel 14.

Artikel 6: VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER

1. De aannemer is verplicht het werk goed en deugdelijk en naar de bepalingen van de overeenkomst uit te voeren. De aannemer dient het werk zodanig uit te voeren, dat daardoor schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt beperkt. De aannemer is voorts verplicht de door of namens de

opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen op te volgen.

2. Het werk en de uitvoering daarvan zijn voor verantwoordelijkheid van de aannemer met ingang van het tijdstip van aanvang tot en met de dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.

3. De aannemer is verplicht de opdrachtgever te wijzen op onvolkomenheden in door of namens de opdrachtgever voorgeschreven constructies en werkwijzen en in door of namens de opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen, alsmede op gebreken in door de opdrachtgever ter beschikking gestelde of voorgeschreven bouwstoffen en hulpmiddelen, voor zover de aannemer deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen.

4. De aannemer vrijwaart de opdrachtgever tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze door de uitvoering van het werk is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de aannemer, zijn personeel, zijn onderaannemers of zijn leveranciers.

Artikel 7: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER

1. Onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de overeenkomst of de wet is de aannemer aansprakelijk voor schade aan het werk, tenzij deze schade het gevolg is van buitengewone omstandigheden tegen de schadelijke gevolgen waarvan de aannemer in verband met de aard van het werk geen passende maatregelen heeft behoeven te nemen en het onredelijk zou zijn de schade voor zijn rekening te doen komen.

Artikel 8: ONMOGELIJKHEID VAN UITVOERING

1. In geval van overmacht, zoals in de Spaanse wet bepaald, is de aannemer gerechtigd de werkzaamheden stop te zetten, dan wel op te schorten tot en met het moment dat de situatie van overmacht geheel is opgelost en zonder dat de aannemer enige vergoeding of schadeloosstelling verschuldigd is aan de opdrachtgever.

2. De aannemer mag de werkzaamheden alleen dan stop zetten of op schorten, als de betreffende overmachtsituatie als zodanig is omschreven in Artikel 1.105 van het Spaans Burgerlijk Wetboek of als de betreffende overmachtsituatie als zodanig is bepaald door gerechtelijke jurisprudentie.

3. Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat de zaak waarop het werk moet worden uitgevoerd niet geschikt is zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd een evenredig deel van de overeengekomen aanneemsom op grondslag van de verrichte arbeid en gemaakte kosten. In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever heeft de aannemer recht op een evenredig deel van de overeengekomen aanneemsom op grondslag van de verrichte arbeid en gemaakte kosten, vermeerderd met 10% van de totale aanneemsom.

Artikel 9: OPNEMING EN GOEDKEURING

1. Een redelijke termijn voor de dag waarop het werk naar de mening van de aannemer voltooid zal zijn, nodigt de aannemer

de opdrachtgever schriftelijk uit om tot opnemning van het werk over te gaan op een vastgestelde datum. De opnemning vindt plaats door de opdrachtgever in aanwezigheid van de aannemer, of een vertegenwoordiger van de aannemer en strekt ertoe, te constateren of de aannemer aan zijn verplichtingen uit de overeenkomst heeft voldaan.

2. Nadat het werk is opgenomen, wordt door de opdrachtgever aan de aannemer binnen acht dagen schriftelijk medegedeeld, of het werk al dan niet is goedgekeurd, in het eerste geval met vermelding van de eventueel aanwezige kleine gebreken als bedoeld in het zesde lid, in het laatste geval met vermelding van de gebreken, die de reden voor onthouding van de goedkeuring zijn. Wordt het werk goedgekeurd, dan wordt als dag van goedkeuring aangemerkt de dag waarop de desbetreffende mededeling aan de aannemer is verzonden. Hiervoor wordt een opleveringsformulier gebruikt, dat, na ondertekening voor akkoord door zowel de opdrachtgever als de aannemer, of diens vertegenwoordiger, dient als opdracht tot betaling van de slottermijn aan de aannemer.

3. Wordt niet binnen acht dagen na de opnemning een schriftelijke mededeling of het werk al dan niet is goedgekeurd, aan de aannemer verzonden, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de opnemning te zijn goedgekeurd.

4. Geschiedt de opnemning niet binnen acht dagen na de in het eerste lid bedoelde dag, dan kan de aannemer bij aangetekende brief een nieuwe aanvraag tot de opdrachtgever richten, met verzoek het werk binnen acht dagen op te nemen. Voldoet de opdrachtgever niet aan dit verzoek, dan wordt het werk geacht op de achtste dag na de in het eerste lid bedoelde dag te zijn goedgekeurd. Voldoet de opdrachtgever wel aan dit verzoek, dan vinden het tweede en derde lid overeenkomstige toepassing.

5. Het werk wordt geacht te zijn goedgekeurd indien en voor zover het in gebruik wordt genomen. De dag van ingebruikneming van het werk of een gedeelte daarvan geldt als dag van goedkeuring van het werk of van het desbetreffende gedeelte.

6. Kleine gebreken, die gevoeglijk 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.

7. Met betrekking tot een heropnemning na onthouding van goedkeuring vinden de bovenvermelde bepalingen overeenkomstige toepassing.

Artikel 10: OPLEVERING EN ONDERHOUDSTERMIJN

1. Het werk wordt als opgeleverd beschouwd, indien het overeenkomstig artikel 8 is of geacht wordt te zijn goedgekeurd. De dag, waarop het werk is of geacht wordt te zijn goedgekeurd, geldt als dag waarop het werk als opgeleverd wordt beschouwd.

2. De aannemer is verplicht de in artikel 9, zesde lid, bedoelde kleine gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen. De onderhoudstermijn belooft 30 dagen en gaat in onmiddellijk na de dag waarop het werk overeenkomstig het eerste lid als opgeleverd wordt beschouwd. De aannemer is verplicht

gebreken welke in de onderhoudstermijn aan de dag treden, zo spoedig mogelijk te herstellen, met uitzondering echter van die waarvoor de opdrachtgever op grond van artikel 5, eerste lid, verantwoordelijkheid draagt, of waarvoor hij op grond van artikel 5, tweede lid, aansprakelijk is.

Artikel 11: AANSPRAKELIJKHEID NA OPLEVERING

1. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn is de aannemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, behoudens indien het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een gebrek bevat dat door de opdrachtgever redelijkerwijs niet eerder onderkend had kunnen worden en de aannemer van dat gebrek binnen redelijke termijn na ontdekking mededeling is gedaan.
2. De rechtsvordering uit hoofde van het in het vorige lid bedoelde gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van vijf jaren 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 of van een essentieel onderdeel daarvan in gevaar brengt.
3. Om het in lid 1 en lid 2 bepaalde van toepassing te doen zijn, is de opdrachtgever verplicht om, voordat de aannemer met de werkzaamheden aanvangt en voor eigen rekening, een 10 jarige bouwverzekering (seguro decenal) af te sluiten.

Artikel 12: SCHORSING, BEËINDIGING VAN HET WERK IN ONVOLTOOIDE STAAT EN OPZEGGING

1. De opdrachtgever is bevoegd de uitvoering van het werk geheel of gedeeltelijk te schorsen. Voorzieningen, die de aannemer ten gevolge van de schorsing moet treffen, worden als meer werk verrekend. Hieronder vallen ook de eventuele extra opslagkosten die de aannemer moet maken. Schade die de aannemer lijdt, dient hem te worden vergoed.
2. Indien gedurende de schorsing schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor de rekening van de aannemer mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan de schorsing verbonden gevolg.
3. Indien de schorsing langer dan 14 dagen duurt, kan de aannemer bovendien vorderen, dat hem een evenredige betaling voor het uitgevoerde gedeelte van het werk wordt gedaan. Daarbij wordt rekening gehouden met op het werk aangevoerde, nog niet verwerkte maar wel reeds door de aannemer betaalde bouwstoffen.
4. Indien de schorsing van het werk langer dan een maand duurt, is de aannemer bevoegd het werk in onvoltooide staat te beëindigen. In dat geval dient overeenkomstig het volgende lid te worden afgerekend.
5. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen. De aannemer heeft in dat geval recht op de aannemingsom, vermeerderd met de kosten die hij

als gevolg van de niet voltooiing heeft moeten maken en/of nog moet maken en verminderd met de hem door de beëindiging bespaarde kosten, doch met een minimum van 20% van de overeengekomen aannemingssom. De aannemer zendt de opdrachtgever een gespecificeerde eindafrekening van hetgeen de opdrachtgever ingevolge de opzegging verschuldigd is.

Artikel 13: BOUWSTOFFEN

1. Alle te verwerken bouwstoffen moeten van goede hoedanigheid zijn, geschikt zijn voor hun bestemming en voldoen aan de gestelde eisen.
2. De aannemer stelt de opdrachtgever in de gelegenheid bouwstoffen te keuren. De keuring dient te geschieden bij de aankomst hiervan op het werk (eventueel op overeengekomen monsters) of bij de eerste gelegenheid daarna, mits in dat laatste geval de voortgang van het werk niet in gevaar komt. De aannemer is bevoegd bij de keuring aanwezig te zijn of zich te doen vertegenwoordigen.
3. De opdrachtgever is bevoegd bouwstoffen door derden te laten onderzoeken. De daaraan verbonden kosten komen voor zijn rekening, behalve ingeval van afkeuring, in welk geval de kosten voor rekening van de aannemer komen. Door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen worden geacht te zijn goedgekeurd.
4. Zowel de opdrachtgever als de aannemer kunnen ingeval van afkeuring van bouwstoffen vorderen dat een in onderling overleg getrokken, door beiden gewaarmerkt verzegeld monster wordt bewaard.
5. De uit het werk komende bouwstoffen, waarvan de opdrachtgever heeft verklaard dat hij ze wenst te behouden, dienen door hem van het werk te worden verwijderd. Alle andere bouwstoffen worden door de aannemer afgevoerd, onverminderd de aansprakelijkheid van de opdrachtgever op grond van artikel 5, vijfde lid.
6. Voor de aangevoerde bouwstoffen draagt de opdrachtgever het risico van verlies en/of beschadiging vanaf het moment waarop zij op het werk zijn aangevoerd gedurende de tijd dat deze daar buiten de normale werktijden onder toezicht van de opdrachtgever verblijven.

Artikel 14: MEER EN MINDER WERK

1. Verrekening van meer en minder werk vindt plaats:
 - a. In geval van wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van uitvoering;
 - b. In geval van afwijkingen van de bedragen van de stelposten;
 - c. In de gevallen als bedoeld in artikel 5, zesde lid, artikel 12, eerste lid en artikel 20, eerste lid;
 - d. indien mogelijk kan het overeengekomen meer en minder werk direct worden verrekend in de aanneemsom.
2. Indien bij de eindafrekening van het werk blijkt dat het totaalbedrag van het minder werk het totaalbedrag van het meer werk overtreft, heeft de aannemer recht op een bedrag gelijk aan 10% van het verschil van die totalen.
3. Wijzigingen in de overeenkomst dan wel de voorwaarden van

uitvoering, zullen schriftelijk worden overeengekomen. Het gemis van een schriftelijke opdracht, dan wel per e-mail laat de aanspraken van de aannemer en van de opdrachtgever op verrekening van meer en minder werk onverlet. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht rust het bewijs van de wijziging op degene die de aanspraak maakt.

4. Stelposten zijn in de overeenkomst genoemde bedragen, die in de aannemingssom zijn inbegrepen en die bestemd zijn voor met naam genoemde posten.

5. Door de opdrachtgever gewenst meerwerk, dient door de opdrachtgever telkens middels vooruitbetaling voldaan te worden aan de aannemer, waarbij de aannemer gerechtigd is om meerwerk tussentijds bij de opdrachtgever in rekening te brengen. De aannemer hoeft het meerwerk derhalve pas uit te voeren nadat de betaling van dit meerwerk door de opdrachtgever voldaan is.

6. In het geval een eventueel in de offerte weergegeven tijdsduur, met betrekking tot het bouwklaar maken van de locatie van het werk, wordt overschreden doordat de grondsamenstelling op een diepte van meer dan 1 meter een andere samenstelling heeft dan de grondsamenstelling op een diepte tot 1 meter, of doordat op een diepte van 1 meter zaken worden aangetroffen welke vertraging kunnen veroorzaken, is de aannemer gerechtigd de langere tijdsduur te verrekenen als meerwerk, zoals in dit artikel omschreven en wel volgens het tarief zoals vastgelegd onder Artikel 22 lid 2, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 15: BETALING IN TERMIJNEN

1. Indien betaling in termijnen is overeengekomen, zendt de aannemer telkens bij of na het verschijnen van een betalingstermijn de desbetreffende termijnfactuur aan de opdrachtgever toe. De door de opdrachtgever aan de aannemer verschuldigde omzet belasting wordt afzonderlijk vermeld.

2. Betaling van een termijn dient plaats te vinden uiterlijk op de dag die op de termijnfactuur zal worden vermeld, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 17.

3. In geval sprake is van een hypothecaire lening om de bouw of een deel van de bouw te financieren, is de aannemer gerechtigd eventueel vooraf overeengekomen termijnen, aan te passen aan de taxatiewaarden van het getaxeerde project. In het geval sprake is van een hypothecaire lening, blijft de opdrachtgever ten alle tijden zelf verantwoordelijk voor tijdige betaling.

Artikel 16: EINDAFREKENING

1. De eindafrekening wordt vóór de oplevering door de aannemer opgesteld. De eindafrekening wordt aangevuld met eventueel meer en minder werk voor zover dit niet is inbegrepen in de aanneemsom.

2. De eindafrekening biedt een volledig overzicht van al hetgeen partijen over en weer ingevolge de overeenkomst verschuldigd zijn en waren. In de eindafrekening wordt daartoe onder meer opgenomen:

- de aannemingssom;
- eventueel een specificatie van het meer en minder werk.

3. Het bedrag van de eindafrekening wordt gevormd door op

het saldo, voortvloeiend uit het in het vorige lid bedoelde overzicht, hetgeen reeds is betaald in mindering te brengen. De berekening van de door de opdrachtgever aan de aannemer te vergoeden omzetbelasting geschiedt afzonderlijk.

4. Betaling van het aan de aannemer verschuldigde bedrag van de eindafrekening, zijnde de laatste betalingstermijn, dient plaats te vinden, op een nader aan te geven bankrekening, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 17.

Artikel 17: OPSCHORTING EN BETALING

1. Indien het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst heeft de opdrachtgever het recht de betaling geheel of gedeeltelijk op te schorten. Het met de opschorting gemoeide bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de tekortkoming.

Artikel 18: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. Indien de opdrachtgever met de betaling van hetgeen hij ingevolge de overeenkomst aan de aannemer verschuldigd is in gebreke blijft, is hij daarover met ingang van de vervaldag een rente verschuldigd van 6%. Indien na verloop van 14 dagen na de vervaldag nog geen betaling heeft plaatsgevonden, wordt het in de voorgaande zin bedoelde rentepercentage met 2 verhoogd.

2. Indien de opdrachtgever niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd tot invordering van het verschuldigde over te gaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven.

Indien de aannemer tot invordering overgaat, zijn de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten voor rekening van de opdrachtgever. De aannemer is gerechtigd deze kosten te fixeren op 20% van de verschuldigde hoofdsom.

3. Indien de opdrachtgever een termijn niet tijdig betaalt, is de aannemer gerechtigd het werk stil te leggen tot het moment waarop de verschuldigde termijn is voldaan, mits hij de opdrachtgever schriftelijk heeft aangemaand om alsnog binnen 7 dagen te betalen en die betaling is uitgebleven. Het in de vorige zin bepaalde laat onverlet het recht van de aannemer op vergoeding van schade, kosten en interesten.

4. Indien gedurende het op grond van het vorige lid stilliggen van het werk schade aan het werk ontstaat, komt deze niet voor rekening van de aannemer, mits hij de opdrachtgever tevoren schriftelijk heeft gewezen op dit aan het stilleggen verbonden gevolg.

Artikel 19: IN GEBREKE BLIJVEN VAN DE AANNEMER

1. Indien de aannemer zijn verplichtingen ter zake van de aanvang of de voortzetting van het werk niet nakomt en de opdrachtgever hem in verband daarmee wenst aan te manen, zal de opdrachtgever hem schriftelijk aanmanen om zo spoedig mogelijk de uitvoering van het werk aan te vangen of voort te zetten.

2. Indien de aannemer de in lid 1 genoemde aanvang of voortzetting niet binnen 30 dagen nakomt, heeft de opdrachtgever recht op een vergoeding van 10% van de aanneemsom.

Artikel 20: GEWIJZIGDE UITVOERING

1. Indien tijdens de uitvoering van het werk blijkt, dat het werk of een onderdeel daarvan door onvoorziene omstandigheden slechts gewijzigd kan worden uitgevoerd, treedt de partij die het eerst met deze omstandigheid bekend wordt in overleg met de andere partij. De aannemer wijst de opdrachtgever daarbij op de financiële consequenties. Een overeengekomen gewijzigde uitvoering wordt als meer en minder werk verrekend.
2. Wijzigingen in een overeengekomen ontwerp en/of uitvoering, welke vooraf, tussentijds of achteraf worden voorgeschreven door de desbetreffende gemeente of andere instantie, de architect en/of de raad van architecten, dienen door de opdrachtgever, geheel volgens het in dit voorschrift bepaalde en op kosten van de opdrachtgever, te worden afgenomen en, indien noodzakelijk, te worden uitgevoerd door de aannemer. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het plaatsen van panelen voor het leveren van zonne-energie, het plaatsen van een veiligheidshekwerk op de locatie van het werk tot het moment van oplevering, het plaatsen van afscheidingswanden dan wel ommuring, het verharden van wegen, het gebruik van specifieke isolatiematerialen, het gebruik van afwijkende materialen in het algemeen, etc.
3. De aannemer is op geen enkele wijze aansprakelijk voor tussentijdse wijzigingen in landelijke, provinciale of gemeentelijke bouwnormen en/of regelgeving.

Artikel 21: ONMOGELIJKHEID VAN UITVOERING

1. Indien de uitvoering van het werk onmogelijk wordt doordat de zaak waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd niet geschikt is zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, is deze gerechtigd tot een evenredig deel van de overeengekomen prijs op grondslag van de verrichte arbeid en gemaakte kosten. In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever heeft de aannemer recht op een bedrag berekend overeenkomstig artikel 12, vijfde lid.

Artikel 22: TARIEVEN

1. In het geval de aannemer werkzaamheden en/of diensten uitvoert, tijdens een werkdag, op basis van een manuurtarief, bedraagt het manuurtarief, tenzij schriftelijk anders overeengekomen met de opdrachtgever, 45,- per uur of deel van een uur.
2. In het geval de aannemer afgraafwerkzaamheden dient uit te voeren op de locatie van het werk, worden deze werkzaamheden per werkdag in rekening gebracht bij de opdrachtgever, waarbij het tarief voor afgraafwerkzaamheden gesteld is op 750,- per werkdag of deel van een werkdag, exclusief de kosten van eventuele huur van machines en/of materieel.
3. Als werkdag wordt gezien de dagen gelegen tussen zondag en zaterdag, waarbij een werkdag begint om 08.00 uur en eindigt om 18.00 uur.
4. De constructieprijzen per te construeren vierkante meter, bij woningbouw waarbij wordt afgeweken van de standaard Villa modellen, en bij uitbreiding dan wel aanpassingen van de standaard Villa modellen, is vastgesteld op 1.275,- per

vierkante meter, waarbij wordt uitgegaan van gebruikmaking van de materialen volgens de technische omschrijving. Dit bedrag is exclusief additionele kosten, afgraafwerkzaamheden en eventuele verzwaarde of aangepaste fundering.

5. In het geval de aannemer in opdracht van dan wel met toestemming van de opdrachtgever op een locatie dient te overnachten worden verblijfskosten per nacht bij de opdrachtgever in rekening gebracht, welke 175,- per persoon per nacht bedragen, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.

6. In het geval sprake is van te maken reiskosten door de aannemer, waarbij de reis in opdracht van de opdrachtgever plaats zal vinden, is de aannemer gerechtigd reiskosten bij de opdrachtgever in rekening te brengen, waarbij wordt uitgegaan van 0,39 euro per te reizen kilometer, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.

7. In het geval de opdrachtgever de aannemer opdracht geeft tot het inspecteren van een locatie, met als doel het in kaart brengen van de mogelijkheden op de desbetreffende locatie, is de aannemer gerechtigd hiervoor een honorarium in rekening te brengen bij de opdrachtgever van 0,45 euro per vierkante meter perceeloppervlakte, doch met een minimum van 450,- exclusief eventuele reis- en verblijfskosten. In geval van een perceeloppervlakte groter dan 3.000 m², kan van dit honorarium, in onderling overleg, worden afgeweken.

8. In het geval bepaalde werkzaamheden verlangen dat hiervoor buiten de werkdagen, zoals deze omschreven zijn in lid 3 van dit artikel, of in het geval dat de opdrachtgever de aannemer verzoekt dan wel opdracht geeft om werkzaamheden buiten de in lid 3 van dit artikel genoemde werkdagen werkzaamheden te verrichten, is de aannemer gerechtigd de in lid 1 tot en met en lid 7 genoemde prijzen, honoraria en/of tarieven te verhogen met 50%. In het geval er in een dergelijk geval sprake is van een landelijk erkende feestdag in Spanje of een zondag, is de aannemer gerechtigd een extra verhoging toe te passen van 100%.

9. Alle in dit artikel genoemde tarieven zijn exclusief de dan geldende IVA (BTW). Genoemde bedragen en tarieven dienen, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen, telkens door de opdrachtgever bij vooruitbetaling aan de aannemer te worden voldaan.

10. De aannemer heeft het recht het door haar gehanteerde de in dit artikel genoemde tarieven en de door haar gehanteerde reizen verblijfskostenvergoeding voor reizen per auto, vliegtuig of trein te wijzigen. Indien de wijziging een verhoging inhoudt van meer dan 15%, of indien een verhoging plaatsvindt binnen een maand na het tot stand komen van de opdracht tussen de makelaar enerzijds en de opdrachtgever anderzijds, heeft de opdrachtgever het recht de overeenkomst te ontbinden. Het recht tot ontbinding vervalt op de 15de dag na de factuurdatum van de eerste declaratie, die aan de opdrachtgever is toegezonden na de verhoging van het basis uurtarief en/of voormelde reis- en/of verblijfskostenvergoeding.

Artikel 23: GESCHILLEN

1. Geschillen zullen ter beslechting worden voorgelegd aan

de daartoe bevoegde kantonrechter in het arrondissement van de aannemer.

2. Alle aanbiedingen en door de aannemer gemaakte overeenkomsten vallen onder het Spaans recht.

3. Hiermee komen alle voorgaande Algemene Voorwaarden te vervallen.

4. Het is de aannemer toegestaan deze Algemene Voorwaarden tussentijds aan te passen dan wel op punten te wijzigen, zonder hiervan voorafgaand of achteraf enige mededeling te doen. Bij deze Algemene Leveringsvoorwaarden dient de Technische Omschrijving te zijn bijgesloten, daar deze een onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van deze voorwaarden.

Aldus opgemaakt te Alicante, Spanje op 1 mei 2008

Bijlage: Technische Omschrijving R. Openneer Real Estate Projects SL

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze technische omschrijving maakt onlosmakelijk onderdeel uit van Algemene Leveringsvoorwaarden van de Aannemer.

Grondwerk / fundering Peil.

Als peil (P) geldt de bovenkant van de begane grondvloer, waarbij de hoogte door de gemeente ter plaatse wordt vastgesteld.

Grondwerk

Voor funderingen en rioleringen worden de ontgravingen en aanvullingen verricht tot ca. 500 mm buiten de gevel, uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Onvoorziene, zich in de grond bevindende obstakels, zoals boomstronken, beerputten, oorlogstuig, grondverontreiniging, rotsgrond, harde steensoorten, en dergelijke, geven recht op verrekening met de verkrijger.

Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als uni-direccionale fundering, waarvan de dikte en breedte afhankelijk zijn van de belasting. De zwaarte van de fundering is afhankelijk van de plaatselijke toegestane gronddruk, welke wordt bepaald aan de hand van een geotechnisch bodemonderzoek en berekeningen. Ingeval van de noodzakelijkheid van een bi-direccionale fundering, diepere funderingen, zwaardere funderingen, paalfunderingen, extra grondwerk, extra grondonderzoek, constructieberekeningen, en dergelijke, zijn de daarmee gepaard gaande extra kosten verrekenbaar met de verkrijger.

Betonwerk

Benodigde betonconstructies worden uitgevoerd aan de hand van tekening en berekening van de constructeur dan wel architect.

Vloeren en wanden

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in thermisch geïsoleerd gewapend beton. De ruimte onder de begane grond wordt, indien noodzakelijk, geventileerd en wordt voorzien van een bodemafsluiting welke tevens stank, schimmels en vocht tegenhoudt.

Dragende binnenspouwbladen

De dragende binnenwanden worden in halfsteens verband gemetseld van geperforeerde baksteen, type Tochana, van 7 cm breed, welke voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht,

thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

Dragende buitenwanden

De dragende buitenmuren worden opgetrokken in halfsteens verband van geperforeerde baksteen, type Panal, van 11 cm breed, welke voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht, thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden worden in halfsteens verband gemetseld van geperforeerde baksteen, type Panal, van 11 cm breed, welke voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht, thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden in halfsteens verband gemetseld van geperforeerde baksteen, type Tochana, van 7 cm breed welke voldoen aan de eisen met betrekking tot draagkracht, thermische isolatie, brandwerendheid en geluidwerendheid.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton en zijn zowel thermisch als akoestisch geïsoleerd.

Dekvloer

Zowel de begane grondvloer als de verdiepingsvloer worden afgewerkt met een cementdekvloer van ca. 40 mm.

Tegelwerk

De vloeren van de woning worden betegeld. In de prijs is voor de aankoop van vloertegels een stelpost opgenomen van 8,- / m².

In de bouwpreis is voor de aankoop van wandtegels een stelpost opgenomen van 8,- per m². De wanden van de badkamer(s), toilet en keuken, worden tot aan het plafond betegeld. De standaard kleurstelling is wit. Eventuele andere kleurstellingen tegen meerpreis. Bij het gebruik van meerdere kleuren geeft dit recht op verrekening met de verkrijger.

Dakafwerking schuine daken worden bedekt met sneldek dakpannen, type Terracotta, of, optioneel, met keramische dakpannen,

In overeenstemming met het geldige attest. Platte daken worden uitgevoerd conform de constructietekening en berekening. Bij ontwerpen waarbij meer dan 4 dakvlakken aanwezig zijn, zijn de daarmee gepaard gaande extra kosten verrekenbaar met de verkrijger.

Timmerwerk

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in wit aluminium en zijn voorzien van dubbel veiligheidsglas, type Climalit of gelijkwaardig, met isolerende tussenruimte van tenminste 4mm. Alle ramen zijn inclusief en standaard uitgevoerd zonder lijstwerk en enige decoratie.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in hout, type Pino. Ter plaatse van tegelvloeren bij sanitaire ruimtes wordt, indien nodig, een vloerdorpel aangebracht. Verder zijn geen dorpels overeengekomen.

Deuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeur, in de kleurstelling Pino of Roble, voorzien van brandvertragende vulling.

Trappen

De traptreden worden uitgevoerd in hout, welke bevestigd zijn in een metalen frame. De trapleuningen en eventueel aanwezige traphekken worden uitgevoerd in hout.

Metaalwerk en dergelijke

Hang- en sluitwerk

De toegangsdeur wordt voorzien van een driepuntssluiting met veiligheidsbeslag. De schuifpuien worden voorzien van een dubbel veiligheidssluiting. Het is tegen meerprijs mogelijk te kiezen voor openslaande deuren.

Stukadoorswerk

Buitenspouwblad

Het buitenspouwblad wordt afgewerkt met krimpvrij pleisterwerk, type Monocapa of gelijkwaardig, in de kleurstelling wit. Eventuele andere kleurstellingen tegen meerprijs. Bij het gebruik van meerdere kleuren geeft dit recht op verrekening met de verkrijger.

Binnenwanden

De binnenwanden worden afgewerkt met geplastificeerde verf of gelijkwaardig, in de kleurstelling wit. Eventuele andere kleurstellingen tegen meerprijs. Bij het gebruik van meerdere kleuren geeft dit recht op verrekening met de verkrijger.

Plafonds

De plafonds worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. Eventuele andere kleurstellingen tegen meerprijs. Gebruik van meerdere kleuren geeft recht op verrekening met de verkrijger. Waar nodig worden de plafonds verlaagd met een gipsplaat constructie.

Installaties

Centrale verwarming en/of airconditioning

Een centrale verwarming en/of airconditioning zijn optioneel. De woningen worden vooraf niet voorbereid op latere installatie.

Koud en warm waterinstallatie

Installatie van leidingwerk met flexibel plastic buizenstelsel volgens de huidige normen voor koud en warm water. De warmwatervoorziening wordt verzorgd door een boiler.

Sanitair en keuken

Het getekende standaard type sanitair per type woning is in de prijs opgenomen met een stelpost per badkamer van 1.000,-. Een keukenmeubel is niet inbegrepen in de bouwprijs. Keukens worden standaard niet door de Aannemer geplaatst.

Riolering

Daar waar mogelijk wordt de woning, op kosten van de verkrijger, aangesloten op het centrale rioleringsysteem. Bij de afwezigheid van een centraal rioleringsysteem wordt de woning, op kosten van de verkrijger, aangesloten op een optionele septictank. De kosten voor het leveren en plaatsen van de septictank zijn geheel voor rekening van de verkrijger.

Open haard

Elke woning kan worden opgeleverd met een open haard in de woonkamer, waarvan de uitstraling en afmeting in overleg met de opdrachtgever wordt bepaald. Een open haard wordt gezien als meerwerk en geeft daardoor recht op verrekening met de verkrijger.

Elektrische installaties

De woning wordt voorzien van de op de tekening van de architect aangegeven lichtpunten, schakelaars en stopcontacten. De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de landelijke voorschriften. De schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleurstelling wit. Eventuele extra aansluitingen geven recht op verrekening met de verkrijger.

Nutsvoorzieningen

Na het aanvragen door de verkrijger voor aansluitingen van gas, riolering, water, elektra, telefoon en antenne-installaties, wordt de gereed melding verzorgt door de aannemer of de architect. De aansluitkosten en eventuele ingebruikstellingkosten zijn geheel voor rekening van de verkrijger.

Diversen

Brievenbus

De verkrijger dient zelf voor een externe brievenbus te zorgen.

Opruimen en schoonmaken

Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal wordt door de aannemer afgevoerd. Afvalmateriaal van derden wordt niet mee afgevoerd. De woning wordt door de aannemer bezemschoon opgeleverd.

Proefstoken

Proefstoken geschiedt als de meters van gas, water en elektra in de woning aanwezig zijn. Indien de verkrijger de installatie zelf in gebruik stelt, kan op eventueel hieruit voortvloeiende schade geen aanspraak worden gemaakt.

Administratieve bepalingen

Aanneemsom / termijnen / betalingsregeling

De bouwovereenkomst is pas bindend nadat de opdrachtgever een eerste aanbetaling van minimaal 3.000,- voldaan heeft. Bij een eventuele annulering van de bouwopdracht, om welke reden ook, worden gedane betalingen niet terugbetaald. De aanneemsom en betalingsregeling dienen opgenomen te worden in de aannemingsovereenkomst, onder toepassing van de Algemene Voorwaarden en een garantieregeling. Betalingen binnen 7 dagen na factuurdatum.

Opleveringen

De opleveringsprocedure bestaat uit één oplevering en een na-controle van de onvolkomenheden zoals vastgelegd in het procesverbaal van oplevering. Na betaling van de opleveringstermijn ontvangt de verkrijger de sleutels van de woning. De oplevering vindt plaats tussen de verkrijger en de aannemer en geschiedt conform de normen van de algemene voorwaarden.

De termijnbetalingen worden als volgt overeengekomen:

Bij ondertekening voorlopige aanneemovereenkomst: 3.000,-

Binnen 7 dagen na ondertekening aanneemovereenkomst: 10% van de totale aanneemsom

Binnen 7 dagen nadat de bouwvergunning is afgegeven: 25% van de totale aanneemsom

Binnen 7 dagen na bereiken hoogste punt: 30% van de totale aanneemsom

Binnen 7 dagen na voltooiing van de dragende buitenwanden 25% van de totale aanneemsom

Bij oplevering van de woning door de aannemer: 10% van de totale aanneemsom

(Met aftrek van de reeds voldane 3.000, -)

In geval sprake is van een hypothecaire lening om de bouw of een deel van de bouw te financieren, is de aannemer gerechtigd van bovengenoemde termijnen af te wijken en deze aan te passen aan de taxatiewaardes van het getaxeerde project.

Slotbepalingen

Wijzigingen in de specificaties, detailleringen en/of bouwmethode voorbehouden. Bij de prijsaanbieding wordt ervan uitgegaan dat de situatie van het te bouwen object tot 25 meter vanaf de verharde openbare weg onbelemmerd bereikbaar is voor zwaar materieel. De prijsaanbieding is exclusief grondkosten, perceel inspectie, bodemonderzoek, milieuonderzoek, notariskosten, architectkosten, eventuele ontwerpkosten bij afwijkende modellen, aansluitkosten voor bijvoorbeeld water, gas, elektra, riolering, telefoon, tijdelijke aansluitingen en het later doortrekken van deze tijdelijke aansluitingen naar de woning, legeskosten, kosten vergunningaanvraag, sonderingkosten, funderingsadvieskosten, kosten akoestisch onderzoek, bestrating, septictank, zwembad, raamroedes, halfronde kozijnen, en bouwbegeleiding. De prijsaanbieding is altijd onder voorbehoud van het aanwezig zijn van de noodzakelijke vergunningen en eventuele door de architect dan wel de desbetreffende instanties gewenste aanpassingen.

Extra voorzieningen als gevolg van aanvullende overheidsmaatregelen en dergelijke, worden verrekend met de verkrijger. Hiermee komen alle technische omschrijvingen, zowel opgenomen in brochures, andere uitingen van de aannemer dan wel

Voorgaande correspondentie te vervallen. Voor de indelingen gelden de tekeningen, zoals deze in de bouwvergunningaanvraag zijn opgenomen, waarbij beperkte maatafwijkingen zijn voorbehouden. Op alle omschreven prijzen is de dan in Spanje geldende IVA (BTW) van toepassing. Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, geldt onverkort de in het bouwbesluit gehanteerde en voorgeschreven bouwnormen en voorwaarden.