

## Artikel 1 – Toepasselijkheid

- Deze aanvullende voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes, overeenkomsten en werkzaamheden van:
  - Plat & Plat Groep B.V.
  - en alle aan haar gelieerde vennootschappen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot:
    - Plat en Plat Duurzaam Vastgoedonderhoud B.V.
    - Werksaam B.V.
- Onder Plat & Plat wordt in deze voorwaarden verstaan: iedere vennootschap die deel uitmaakt van bovengenoemde groep en die als opdrachtnemer optreedt.
- Op alle overeenkomsten zijn van toepassing:
  - de Algemene Voorwaarden OnderhoudNL 2024; en
  - deze aanvullende voorwaarden van de groep.
- In geval van tegenstrijdigheid prevaleren deze aanvullende voorwaarden.

## Artikel 2 – Offerte en uitgangspunten

- Offertes zijn gebaseerd op een visuele en steekproefsgewijze moment opname van het werk, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- De offerte is gebaseerd op de ten tijde van opname zichtbare en bereikbare situatie van ondergronden, constructies en aansluitingen.
- Verborgen gebreken, niet-zichtbare houtrot, vochtproblemen, gebreken in bestaande verflagen, kitvoegen, beglazingssystemen, gevelconstructies, bevestigingen, aansluitdetails en overige niet bij opname kenbare omstandigheden vallen niet binnen de offerte, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- Werkzaamheden die noodzakelijk blijken als gevolg van omstandigheden als genoemd in lid 3, worden als meerwerk verrekend.
- Indien zonder nadere schriftelijke bevestiging door partijen een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden, wordt de overeenkomst geacht tot stand te zijn gekomen overeenkomstig de door Plat & Plat uitgebrachte offerte en de daarop van toepassing verklaarde voorwaarden.

## Artikel 3 – Uitvoering van het werk

- Opdrachtgever draagt er zorg voor dat het werk zonder onderbreking en in logische fasering kan worden uitgevoerd.
- Indien het werk niet aaneengesloten kan worden uitgevoerd door omstandigheden aan de zijde van opdrachtgever, gebruikers, huurders, andere nevenaannemers of derden, is Plat & Plat gerechtigd de daaruit voortvloeiende kosten afzonderlijk in rekening te brengen.
- Deze kosten kunnen onder meer omvatten: wachturen, extra reizen, extra transport, herinrichtingskosten, extra steiger- of hoogwerkkosten, productiviteitsverlies en extra uitvoeringsdagen.
- Werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens normale werkdagen en normale werktijden, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- Indien werkzaamheden buiten reguliere werktijden moeten plaatsvinden, is Plat & Plat gerechtigd toeslagen in rekening te brengen.

## Artikel 4 – Bereikbaarheid, toegang en voorzieningen

- Opdrachtgever zorgt tijdig voor vrije, veilige en onbelemmerde toegang tot de werkplek.
- Opdrachtgever staat ervoor in dat woningen, ruimten, gevels, puin, installaties en andere relevante onderdelen op de afgesproken momenten toegankelijk zijn.
- Indien medewerkers van Plat & Plat niet kunnen aanvangen of doorwerken wegens het ontbreken van toegang, worden de hierdoor ontstane kosten als meerwerk in rekening gebracht.
- Parkeerkosten, vergunningen, precario, afsluitingen, verkeersmaatregelen, hijsvoorzieningen, steigers, hoogwerkers en andere voor de uitvoering benodigde voorzieningen zijn niet inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

- Water, elektriciteit en andere nutsvoorzieningen worden kosteloos door opdrachtgever beschikbaar gesteld, tenzij anders overeengekomen.

## Artikel 5 – Ondergronden en bestaande situatie

- Plat & Plat mag ervan uitgaan dat de ondergrond, constructie en bestaande afwerkingen geschikt zijn voor de overeengekomen werkzaamheden, tenzij vooraf schriftelijk anders is gemeld.
- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat de ondergrond of constructie ongeschikt is, of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn voor een deugdelijk resultaat, heeft Plat & Plat het recht de werkzaamheden op te schorten en een voorstel voor meerwerk uit te brengen.
- Kleur- en glansverschillen, structuurverschillen en zichtbare overgangen die voortvloeien uit bestaande ondergronden, deelherstel of plaatselijke reparaties vormen geen gebrek, mits het werk technisch deugdelijk is uitgevoerd.
- Resultaten en levensduur van coatings, schilderwerk, kitwerk en beglazing zijn mede afhankelijk van bestaande toestand, detaillering, ventilatie, vochtbelasting, gebruik en onderhoud door opdrachtgever of derden.

## Artikel 6 – Meer- en minderwerk

### 6.1 Definitie

Onder meerwerk wordt verstaan:

alle werkzaamheden en leveringen die niet expliciet zijn opgenomen in de overeenkomst, waaronder begrepen:

- wijzigingen in opdracht of uitvoering;
- afwijkingen in hoeveelheden;
- onvoorzien omstandigheden;
- gebreken in bestaande situatie;
- aanvullende wensen van opdrachtgever.

### 6.2 Opdracht en uitvoering

- Meerwerk wordt bij voorkeur vooraf schriftelijk overeengekomen.
- Indien dit niet mogelijk is, mag opdrachtnemer meerwerk uitvoeren indien:
  - de noodzaak redelijkerwijs vaststaat; of
  - opdrachtgever dit mondeling, per e-mail, app of via de uitvoering heeft opgedragen of toegestaan.
- Het ontbreken van schriftelijke opdracht doet geen afbreuk aan het recht op vergoeding.

### 6.3 Prijsbepaling

Meerwerk wordt verrekend op basis van:

- overeengekomen eenheidsprijzen; of
- nacalculatie op basis van:
  - uren;
  - materialen;
  - materieel;
  - opslag voor algemene kosten en winst.
- Indien na het sluiten van de overeenkomst sprake is van onvoorzien en substantiële stijgingen van lonen, materialen, transport, energie of andere kostprijsbepalende factoren, is Plat & Plat gerechtigd deze door te berekenen, indien deze stijgingen redelijkerwijs niet in de overeengekomen prijs waren verdisconteerd.

### 6.4 Bewijs en onderbouwing

- Meerwerk kan worden aangetoond met:
  - werkbonnen;
  - dagrapporten;
  - e-mails / WhatsApp / projectcommunicatie;
  - foto's;
  - uitvoeringsregistraties.
- Bij uitblijven van tijdig bezwaar wordt dit geacht te zijn geaccepteerd.

### 6.5 Facturatie

- Opdrachtnemer mag 25% voorschot factureren op meerwerk.
- Het restant wordt gefactureerd bij gereedkomen of via termijnfactuur.

3. Meerwerk staat los van discussie over het hoofdwerk en blijft opeisbaar.

## 6.6 Planning

Meerwerk kan leiden tot verlenging van de uitvoeringstermijn. Opdrachtgever heeft geen recht op schadevergoeding of korting.

## 6.7 Minderwerk

Minderwerk wordt verrekend bij de eindafrekening. Opdrachtnemer behoudt recht op vergoeding voor gederfde winst en dekking.

## Artikel 7 – Planning en termijnen

- Door Plat & Plat opgegeven planning, uitvoeringsduur en opleverdata zijn indicatief, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk als fataal overeengekomen.
- Plat & Plat heeft recht op termijnverlenging indien de uitvoering wordt vertraagd door:
  - meer- of minderwerk;
  - weersomstandigheden;
  - niet tijdige besluitvorming door opdrachtgever;
  - vertraging door derden;
  - ontoegankelijkheid van het werk;
  - ongeschikte of afwijkende ondergronden;
  - leveringstekorten;
  - omstandigheden die redelijkerwijs buiten de invloedssfeer van Plat & Plat liggen.
- Vertraging als bedoeld in lid 2 geeft opdrachtgever geen recht op schadevergoeding, korting of verrekening.

## Artikel 8 – Oplevering

- Het werk geldt als opgeleverd:
  - op het moment dat opdrachtgever het werk uitdrukkelijk heeft aanvaard; of
  - wanneer Plat & Plat schriftelijk heeft meegedeeld dat het werk gereed is en opdrachtgever niet binnen 8 kalenderdagen schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maakt dat het werk niet wordt aanvaard; of
  - zodra opdrachtgever het werk geheel of gedeeltelijk in gebruik neemt of laat nemen.
- Kleine tekortkomingen die ingebruikname redelijkerwijs niet verhinderen, vormen geen grond voor onthouding van oplevering. Door opdrachtgever geconstateerde punten worden, voor zover gegrond, binnen redelijke termijn hersteld.
- Na oplevering is het werk voor risico van opdrachtgever.
- Indien door Plat & Plat een garantiecertificaat wordt verstrekt, geldt dit uitsluitend als nadere uitwerking van de herstelverplichting met betrekking tot de daarin omschreven werkzaamheden en onderdelen. Een garantiecertificaat leidt niet tot uitbreiding van aansprakelijkheid buiten hetgeen tussen partijen is overeengekomen en in de toepasselijke voorwaarden is bepaald.

## Artikel 9 – Klachten

- Klachten dienen schriftelijk en voldoende gespecificeerd te worden gemeld.
- Een klacht schort de betalingsverplichting van opdrachtgever niet op, behoudens voor zover dwingend recht anders voorschrijft of partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- Opdrachtgever dient Plat & Plat steeds in de gelegenheid te stellen een klacht te onderzoeken en, indien gegrond, binnen redelijke termijn te herstellen.
- Indien opdrachtgever zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder redelijke gelegenheid tot herstel zelf of door derden herstel laat uitvoeren, vervalt iedere aanspraak jegens Plat & Plat ter zake.
- Klachten en/of aanspraken ter zake van gebreken dienen door opdrachtgever zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 30 dagen na constatering daarvan, schriftelijk aan Plat & Plat te worden gemeld, bij gebreke waarvan iedere aanspraak ter zake vervalt, voor zover dwingend recht zich daartegen niet verzet.

## Artikel 10 – Betaling

- Facturen dienen te worden voldaan binnen 14 dagen na factuurdatum, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- Plat & Plat is gerechtigd in termijnen te factureren, ook indien dit niet afzonderlijk in de offerte is vermeld, voor zover dit aansluit bij de voortgang van het werk.
- Opdrachtgever is niet gerechtigd tot opschorting, korting, inhouding of verrekening, tenzij Plat & Plat daarmee schriftelijk heeft ingestemd.
- Alle kosten die voortvloeien uit betalingsachterstand, werkonderbreking of inning komen voor rekening van opdrachtgever.

## Artikel 11 – Aansprakelijkheid: extra verduidelijking

- Onverminderd de toepasselijke beperkingen uit de OnderhoudNL-voorwaarden is Plat & Plat niet aansprakelijk voor schade voortvloeiend uit:
  - bestaande gebreken in het object;
  - onjuiste of onvolledige informatie van opdrachtgever;
  - ontoereikende ventilatie, constructieve gebreken, vochtbelasting of achterstallig onderhoud;
  - werkzaamheden of leveringen van derden;
  - kleur-, structuur- of glansverschillen die inherent zijn aan herstelwerk of deelbehandeling;
  - stagnatie, omzetting, huurdering, productieverlies, verblijfskosten, verplaatsingskosten, steigerstilstand, gevolgschade en indirecte schade.
- Indien opdrachtgever of derden materialen, systemen, kleuren, producten of werkwijzen voorschrijven, komen de gevolgen daarvan voor risico van opdrachtgever, tenzij Plat & Plat schriftelijk uitdrukkelijk heeft bevestigd daarvoor verantwoordelijkheid te aanvaarden.
- Opdrachtgever vrijwaart Plat & Plat voor succesvolle aanspraken van derden die verband houden met omstandigheden die aan opdrachtgever, gebruikers, huurders, andere aannemers of het object zelf zijn toe te rekenen, tenzij sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid van de leiding van Plat & Plat.

## Artikel 12 – Glas, kit en deelherstel

- Bij glasvervanging, herstelbeglazing, kitvervanging en plaatselijk onderhoud kunnen beperkte optische verschillen ontstaan ten opzichte van bestaande situatie. Zulke verschillen leveren geen tekortkoming op indien technisch correct is gewerkt.
- Breukrisico's die samenhangen met bestaande spanning in glas, verouderde constructies, klemmende glaslatten, verborgen gebreken of onvoldoende draagkracht van bestaande onderdelen zijn voor rekening van opdrachtgever, tenzij sprake is van aantoonbare fouten van Plat & Plat.
- Bij herstel of vervanging van onderdelen kan aanvullend werk noodzakelijk blijken aan aangrenzende onderdelen of afwerkingen; dit wordt als meerwerk verrekend.

## Artikel 13 – Bewoners, gebruikers en bedrijfsvoering

- Indien het werk wordt uitgevoerd in bewoonde, verhuurde of in gebruik zijnde ruimten, staat opdrachtgever in voor tijdige communicatie, medewerking en bereikbaarheid van bewoners, gebruikers of huurders.
- Niet-thuis meldingen, geweigerde toegang, verplaatste afspraken en stagnatie door bewoners, gebruikers of huurders worden als meerwerk verrekend.
- Plat & Plat is niet aansprakelijk voor vertraging of inefficiëntie die ontstaat doordat het object tijdens uitvoering in gebruik blijft.

## Artikel 14 – Wijziging van voorwaarden

- Plat & Plat is gerechtigd deze aanvullende voorwaarden te wijzigen.
- Gewijzigde voorwaarden zijn van toepassing op nieuwe offertes en overeenkomsten vanaf het moment van bekendmaking.

3. De meest actuele versie van de aanvullende voorwaarden wordt op verzoek verstrekt en/of door Plat & Plat beschikbaar gesteld.

**Artikel 15 – Slotbepaling**

1. Indien een bepaling uit deze aanvullende voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverkort van kracht.
2. Partijen zullen in dat geval een vervangende bepaling overeenkomen die zoveel mogelijk aansluit bij doel en strekking van de oorspronkelijke bepaling.