



## Renovatiecontract

Door de vereniging van Mede-eigenaars van het appartementsgebouw **Residentie Sandy Lane**, gelegen **Charles De Broquevillelaan 14 te 8430 Westende**

hierna genoemd de opdrachtgever, vertegenwoordigd door de **syndicus Imasbo - Distellaan 34 - 8434 Westende** vertegenwoordigd door zaakvoerder dhr. Frank Rouseré

Handelend conform de beslissing van de Algemene Vergadering van 22/08/2020 van de vereniging van mede-eigenaars **Res Sandy Lane te Middelkerke, Charles De Broquevillelaan 14 - 8430 Middelkerke (0843.719.856)**

wordt volgende opdracht verstrekt aan

**nv I.B.T.**

**Brusselsesteenweg 217**

**9230 Wetteren**

vertegenwoordigd door **Dhr. Philiep Demeulenaere, Gedelegeerd Bestuurder**

hierna genoemd de aannemer, die aanvaardt:

voor uitvoering van **balkonrenovatie van de residentie Sandy Lane** volgens de offerte van de aannemer d.d. **09/06/2020** (8 pagina's + bijlages) en aangevuld met de door de BAV van 22/08/2020 bijkomende besliste balustrade opties verrekening 1 + 2 met een vermoedelijk totaal van de aanneming = € 72.305,25 + € 4.086,05 (verrekening 1) + € 2.179,22 (verrekening 2) = € 78.570,52 aangaande de balustrades.

De werken zullen worden uitgevoerd conform de bepalingen vermeld in deze offerte en de besliste aanvullingen (verrekening 1+2).

Bij de offerte (basisofferte van 09/06/2020 + de besliste aanvullingen verrekening 1 + 2) van de aannemer worden volgende punten toegevoegd, bijkomend gespecificeerd:

1. De uit te voeren werken (besliste werken basis + besliste aanvullingen verrekening 1 + 2) worden samengevat in bijgevoegde contractuele prijstabel, genoemd de contractuele vorderingsstaat.  
De artikelen met vermelding V.H. zie art. 9.1 (betonherstel) worden naderhand tegensprekelijk opgemeten en verrekend volgens de opgegeven eenheidsprijs die forfaitair is.  
De artikelen met vermelding SOG zijn vast en onherzienbaar  
De artikelen met vermelding TVS (te verantwoorden som) worden bij afrekening verrekend als regiewerk volgens de waarde van de uitgevoerde werken  
Totaal van de in optie A geactiveerde artikelen (offerte 09/06/2020) = € 72.305,25  
Totaal van de uitbreidingsartikelen met betrekking tot de balustrades t.t.z. verr. 1 + 2 = € 6.265,27  
Voorlopig totaal van de aanneming = ± € 78.570,52

## ALGEMENE VERKOOPS- EN AANNEMINGSVOORWAARDEN

### Artikel 1 - Geldigheidsduur van de offertes

Tenzij anders bepaald zijn onze offertes slechts geldig tijdens een periode van 30 kalenderdagen. Wij zijn enkel gehouden door onze offertes indien de aanvaarding door de klant ons binnen deze termijn bereikt. Wijzigingen aangebracht aan onze offertes zijn slechts geldig indien zij door ons schriftelijk werden aanvaard.

### Artikel 2 - Betaling

Tenzij anders wordt overeengekomen, wordt de prijs van de aanneming gelactureerd in maandelijkse schijven, naarmate de werken vorderen. De BTW, andere heffingen en lasten, en hun wijzigingen, zijn steeds ten laste van de medecontractant.

Voorschotfacturen moeten betaald worden binnen de 8 dagen na hun verzending. Saldofacturen en facturen conform de vordering der werken moeten betaald worden binnen een termijn van 30 dagen na hun verzending. Gebeurt dit niet, dan zullen de verschuldigde bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling intrest opleveren tegen intrestvoet zoals bepaald in de wet van 02.08.2002 ter bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, verwijntresten waarnaar ook verwezen wordt op de website van het ministerie van financiën: [https://financien.belgium.be/nl/over\\_de\\_fod/structuur\\_en\\_diensten/algemene\\_administraties/thesaurie/rentevoet\\_betalingsachterstand\\_handelstransacties](https://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/thesaurie/rentevoet_betalingsachterstand_handelstransacties)

Bovendien worden de op de vervaldag verschuldigde, maar niet betaalde, bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd met een forfaitaire schadevergoeding van 10% van het nog verschuldigde bedrag, met een minimum van € 125.

### Artikel 3 - Prijs

Kap-, breek-, metsel-, opstopings- en aansluitingswerken zijn nooit inbegrepen in onze prijzen, tenzij anders gespecificeerd in onze offertes en bevestigingen.

### Artikel 4 - Prijsherziening

Zeifs in geval van een absoluut forfait leidt elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transport tot een prijsherziening die toegepast wordt op de betrokken facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule:

$$p = P \times \left(0,40 \times \frac{s}{S} + 0,40 \times \frac{i}{I} + 0,20\right)$$

"P" is het bedrag van de uitgevoerde werken en "p" is het herziene bedrag.

"S" is het gemiddelde uurloon bepaald door het Paritair Comité voor het Bouwbedrijf van kracht op de 10de dag vóór het indienen van de offerte, en verhoogd met het op die datum door de FOD Economie aanvaarde totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen; "s" is dit uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het hiervoor vermelde totaalpercentage dat in die periode aangenomen was.

"I" is het maandelijkse indexcijfer bepaald door de Commissie van de Prijlijst der Bouwmaterialen, zoals van kracht op de 10de dag vóór het indienen van de offerte; "i" is ditzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd.

### Artikel 5 - Onvoorziene omstandigheden

Alle omstandigheden die bij het indienen van de offerte redelijkerwijze onvoorzienbaar waren en onvermijdbaar zijn, en die de uitvoering van de overeenkomst financieel of anderszins zwaarder of moeilijker zouden maken dan normaal voorzien is, zullen worden beschouwd als gevallen van overmacht. Zij geven ons het recht om de herziening of ontbinding van het contract aan te vragen.

Wanneer deze omstandigheden een onderbreking van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoerings-termijn van rechtswege geschorst voor de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

### Artikel 6 - Wijzigingen en meerwerken

Zeifs bij absoluut forfait, moeten het voorwerp en de prijs van alle wijzigingen of meerwerken besteld door de medecontractant het voorafgaande akkoord wegdragen van beide partijen. Dit akkoord kan met alle rechtsmiddelen worden bewezen.

### Artikel 7 - Veiligheidscoördinatie

Behoudens andersluidende vermelding zijn de veiligheidsmaatregelen die de veiligheidscoördinator oplegt en die niet bekend zijn op het moment waarop onze offerte wordt ingediend niet begrepen in de offerteprijs.

### Artikel 8 - Werkdagen en uitvoeringstermijn

Behalve indien uitdrukkelijk anders werd overeengekomen, worden onze uitvoeringstermijnen in werkdagen vastgelegd. De bepaalde uitvoeringstermijn geldt bij benadering.

Als werkdagen worden niet beschouwd: de zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de inhaalrustdagen, en de dagen waarop weersomstandigheden of de gevolgen daarvan het werk onmogelijk maken of zouden maken.

De latere overschrijding van een termijn door IBT N.V. impliceert niet van rechtswege de aansprakelijkheid van IBT N.V. en geeft de opdrachtgever niet van rechtswege recht op een vertragsvergoeding of vergoeding van enige vorm van schade, noch op ontbinding van de overeenkomst.

Bij overschrijding van een termijn door IBT N.V., dient de opdrachtgever IBT N.V. steeds eerst schriftelijk bij aangetekende brief in gebreke te stellen en vervolgens nog een redelijke termijn te gunnen om alsnog uitvoering te geven aan de overeenkomst. Enkel en uitsluitend vanaf het verstrijken van die laatste redelijke termijn en enkel en uitsluitend ingeval de vertraging te wijten is aan een fout van IBT N.V. en de vertraging

schade heeft veroorzaakt voor de opdrachtgever, heeft de opdrachtgever recht op een schadevergoeding, die evenwel beperkt wordt tot een forfait van maximum 0,01% van de oorspronkelijke aannemingsprijs (excl. BTW en herziening) per werkdag vertraging, met een absoluut maximum van in totaal 5% van de oorspronkelijke aannemingsprijs (excl. BTW en herziening). Die forfaitaire schadevergoeding dekt alle mogelijke schade van welke aard ook wegens vertraging.

### Artikel 9 - Verbreking

Indien de opdrachtgever geheel of gedeeltelijk afziet van de overeengekomen werken, dan is deze conform art. 1794 BW gehouden ons schadeless te stellen voor al onze uitgaven, al onze arbeid, en alles wat wij bij die werken hadden kunnen winnen, hetgeen forfaitair wordt begroot op 20% van de niet-uitgevoerde werken, onverminderd ons recht om onze werkelijke schade aan te lenen indien deze hoger zou liggen.

### Artikel 10 - Oplevering(en)

Zodra de werken beëindigd zijn, dient de opdrachtgever over te gaan tot de oplevering van de werken. Kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden, waarvan de waarde minder dan 10% van de aannemingsom belooft, kunnen geenszins worden ingeroepen om de voorlopige oplevering te weigeren. In voorkomend geval dient de opdrachtgever slechts te betalen ten belope van wat voor aanvaarding in aanmerking is genomen en zullen de eventuele gebreken binnen de maand worden verholpen.

Als de opdrachtgever nalaat aan deze oplevering deel te nemen, of er zich geldig te laten vertegenwoordigen binnen 15 dagen na hierom verzocht te zijn, wordt de oplevering als verkregen beschouwd vanaf het einde van deze voornoemde periode van 15 dagen.

De oplevering houdt de goedkeuring in door de opdrachtgever van de werken die worden opgeleverd en sluit voor hem elk beroep wegens zichtbare gebreken uit. De datum van de voorlopige oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid.

De werken die in staat van oplevering zijn bevonden worden vermoed, tot bewijs van het tegendeel, zo te zijn geweest op de datum bepaald voor hun voltooiing of op de datum van de werkelijke voltooiing die de aannemer in zijn verzoek om oplevering vermeld heeft.

### Artikel 11 - Lichte verborgen gebreken

Gedurende een periode van twee jaar na de oplevering is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Op straffe van vervall van de aansprakelijkheid van de aannemer moet het gebrek door de opdrachtgever worden aangeklaagd binnen 2 maanden vanaf de ontdekking ervan of vanaf de dag waarop het bekend had moeten zijn.

Elke rechtsvordering op die grond is maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt binnen een termijn van een jaar na de dag dat de opdrachtgever kennis heeft gekregen of had moeten krijgen van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het probleem.

### Artikel 12 - Overdracht van risico's

De door de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde overdracht van risico's vindt plaats naarmate de uitvoering van de werken of de levering van de materialen, goederen of installaties vordert.

### Artikel 13 - Eigendomsvoorbehoud

Zeifs na hun incorporatie blijven de materialen die geleverd werden in het kader van deze overeenkomst eigendom van de aannemer en is de klant er slechts de houder van totdat de prijs volledig is betaald. De aannemer mag zonder toestemming van de klant de materialen weer losmaken en terugnemen. Dit recht vervalt en de eigendom gaat over zodra de klant al zijn schulden aan de aannemer gedeeld heeft.

Bij een beroep op het recht op terugneming mag de aannemer de betaalde voorschotten houden ter vergoeding van zijn schade.

Wanneer de aannemer dit recht uitoefent, brengt hij de klant hiervan bij gewone en aangetekende brief op de hoogte en wordt die geacht hiervan kennis te hebben op de 3de werkdag na de verzending ervan.

### Artikel 14 - Verwerking van persoonsgegevens (GDPR)

Wij verzamelen en verwerken de persoonsgegevens die wij van u ontvangen met het oog op de uitvoering van de overeenkomst, het klantenbeheer en de boekhouding. De rechtsgronden zijn de uitvoering van de overeenkomst, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang.

De verwerkingsverantwoordelijke is IBT N.V. - Brusselsesteenweg 217 - 9230 Wetteren. Deze persoonsgegevens zullen enkel worden doorgegeven aan verwerkers, ontvangers en/of derden voor zover dit noodzakelijk is in het kader van voormelde doeleinden voor de verwerking.

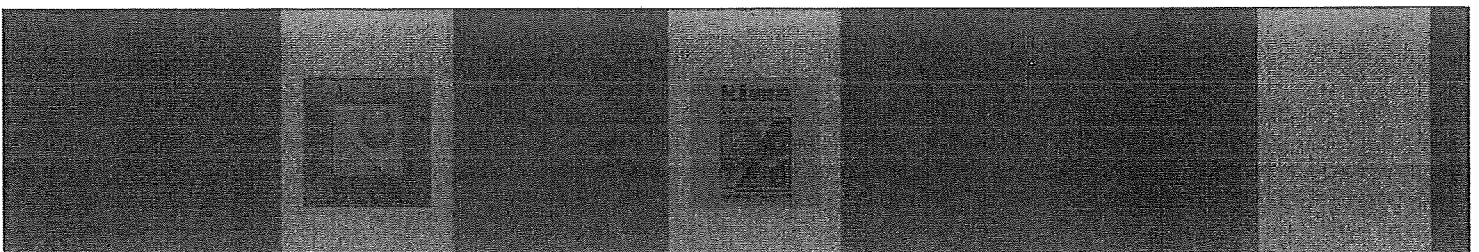
De klant draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de persoonsgegevens die hij aan ons bezorgt en verbindt er zich toe de Algemene Verordening Gegevensbescherming na te leven ten aanzien van de personen van wie hij de persoonsgegevens aan ons heeft overgemaakt, evenals met betrekking tot alle mogelijke persoonsgegevens die hij van ons en onze medewerkers zou ontvangen.

De klant bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op de inzage, verbetering, het wissen en bezwaar.

Voor meer informatie, zie onze Data Protection Notice, zoals terug te vinden op onze website [www.ibtbouwtechniek.be](http://www.ibtbouwtechniek.be)

### Artikel 15 - Geschillen

Bij geschil over de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst zijn enkel de rechtbanken en hoven van Gent bevoegd.





2. De opdracht wordt gegeven voor de volledige fase zoals opgenomen in de contractuele prijstabel (contractuele vorderingsstaat).
3. De toegang tot het gebouw en de privatieve appartementen is voor de arbeiders verboden, tenzij noodzakelijk voor de uitvoering van het werk en in samenspraak met de syndicus.
4. Planning: de werkzaamheden starten op begin januari 2021 en dienen tegen eind mei 2021 opleveringsklaar te zijn behoudens onvoorziene omstandigheden dit onmogelijk maken en mits de bouw-/omgevingsvergunning indien dit hier van toepassing is voorafgaand aan het opstarten van de werken beschikbaar is. De syndicus informeert hieromtrent de gemeente.
5. Het aanstellen van de veiligheidscoördinator, het verbruik van water en elektriciteit, het voorzien van aftakpunten voor water en elektriciteit ten behoeve van de werken en de eventuele taksen voor inname van de openbare weg zijn ten laste van de mede-eigendom.
6. De werfvergaderingen gaan ter plaatse door volgens data onderlinge afspraak  
De vergadering is samengesteld uit:
  - de syndicus, vertegenwoordigd door dhr. Frank Rouseré of afgevaardigde en eventueel leden van de beheerraad
  - de aannemer dhr. Philiep Demeulenaere of zijn gemachtigdeDe beslissingen van de vergadering zijn bindend voor beide partijen.
7. Eventuele klachten of vragen van bewoners of eigenaars worden steeds gecentraliseerd bij de syndicus, die ze voorlegt op de werfvergadering.
8. De 10-jarige aansprakelijkheid volgens de wettelijke bepalingen gaat in op datum van de voorlopige oplevering.
9. De aannemer is geregistreerd onder het nummer: 06 22 11. Bij verlies van registratie verbindt hij er zich toe dit binnen de 24 uur aan de opdrachtgever te melden.
10. De opdrachtgever verbindt zich ertoe dat er voor aanvang van de werken een financieringsplan van de werken werd goedgekeurd, en dat alle nodige kredieten bij de syndicus ter beschikking zullen zijn voor aanvang van de werken.
11. De betalingstermijn voor de facturen is conform de betalingsmodaliteiten t.t.z. ten laatste 30 dagen na factuurdatum. Bij laattijdige betaling heeft de aannemer recht op verwijlntresten zonder voorafgaande ingebrekestelling.
12. De aannemer dient zelf alle nodige maatregelen te nemen om de veiligheid op de werf en de gezondheid van de arbeiders te garanderen. De instructies van de door de bouwheer aangestelde veiligheidscoördinator dienen strikt te worden opgevolgd.

13. De werken mogen niet gestart worden zonder de opgegeven plaatsbeschrijving te doen. De datum van deze plaatsbeschrijving dient ruim op voorhand meegedeeld te worden aan de syndicus die eveneens zal instaan voor de toegang tot de appartementen.
14. De aannemer maakt voorafgaand aan de werfopstart een infobrief op waarin alle nodige gegevens ter voorbereiding van de opstart aan de syndicus zal worden bezorgd en dit tegen eind november 2020
15. De syndicus informeert de gemeente met betrekking tot de noodzaak van een omgevingsvergunning. Indien dit voor de gemeente noodzakelijk zou zijn, dient deze beschikbaar te zijn voor aanvang van de werken (voor eind 2020).

Opgemaakt te Westende op 16/11/20 in 2 exemplaren, één voor de beide contractanten

Voor akkoord

Voor de aannemer,

Voor de vereniging van mede-eigenaars res. Sandy Lane,  
vertegenwoordigd door de syndicus Agence La Plage

Dhr. Demeulenaere Philiep  
nv I.B.T.

Dhr. Roussé Frank  
Syndicus

Bijlages: - Basisofferte d.d. 09/06/2020 (8 pagina's inclusief 2 bijlages)  
- Verrekeningsdocumenten 1 en 2  
- Contractuele prijstabel ← vorderingsstaat

