Afspraakbevestiging
ten behoeve van directievoering bij groot onderhoud en verbeteringen

Opdrachtnemer:
VvE Metea bv
Postbus 51
3430 AB Nieuwegein
Tel (030) 60 03 939
www.vvemetea.nl

Opdrachtgever:

Beheercontract met opdrachtnemer: Genera

Datum:
Project:

Op uw verzoek zal VvE Metea de bouwkundige begeleiding verzorgen van het uit te voeren groot onderhoud.

Projectomschrijving:

De directievoering bij groot onderhoud en verbeteringsactiviteiten van VvE Metea wordt als volgt vorm gegeven:

Voortraject:
- Het, indien noodzakelijk, aanvragen van een extern technisch advies ten behoeve van de werkzaamheden en het geven van een aanwijzing ter plaatse*.
- Het opstellen van een werkomschrijving van de uit te voeren werkzaamheden. De werkomschrijving kan, op verzoek, na opstelling ter beoordeling toegezonden worden aan het bestuur of de technische commissie.
- Het uitnodigen van maximaal 3 aannemers voor het uitbrengen van een offerte aan de hand van de werkomschrijving. Desgewenst kan het bestuur hiervoor aannemer(s) aandragen.
- Het organiseren van een aanwijzing ter plaatse* met de aannemer(s) om de werkzaamheden te bespreken.
- Het beoordelen van de te ontvangen offerte(s) van de aannemer(s) en waar nodig de offerte(s) laten bijstellen over de inhoud van de werkzaamheden.
- Het opstellen van een offertevergelijk met advies over de aangeleverd offerte(s).
- Het indien gewenst toelichten van de offerte(s) en het offertevergelijk op één bestuursvergadering en afhankelijk van de complexiteit en grootte van de werkzaamheden ook op de algemene ledenvergadering.

  ** Let op: het voortraject bestaat uit maximaal 3 bezoeken/aanwijzingen ter plaatse (los van vergaderingen zoals hierboven beschreven).*

Opstart:
- Nadat de vereniging een keuze heeft gemaakt uit de aangeboden offertes, wordt namens de Vereniging van Eigenaars opdracht verstrekt voor de uit te voeren werkzaamheden conform aanvraag en bestek.
- In overleg met de aannemer wordt een werkplan en, indien de werkzaamheden dit vereisen, een veiligheidsplan opgesteld. Het plan van aanpak wordt doorgenomen met aannemer en directievoerder van VvE Metea en zo mogelijk met de afvaardiging van de vereniging.
- De bewoners worden dan wel door VvE Metea, dan wel in opdracht van VvE Metea door de aannemer, geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

Begeleiding en controle van de uitvoering:

- De aannemer wordt door VvE Metea geïnstrueerd over de uit te voeren werkzaamheden. VvE Metea controleert de uitvoering van de werkzaamheden ongeveer wekelijks ter plaatse (dit naar beoordeling van VvE Metea). VvE Metea houdt toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden en vertegenwoordigt de opdrachtgever binnen de overeengekomen bevoegdheid. Zo worden er met de aannemer en eventueel met een vertegenwoordiger van de vereniging werkbesprekingen gehouden. Van deze werkbespreking wordt zo nodig een bouwverslag opgesteld, waarvan elke partij een afschrift ontvangt. De planning van de werkzaamheden wordt door VvE Metea bijgehouden. Zo wordt de voortgang en de tijdsplanning door VvE Metea bewaakt. Als daartoe aanleiding is wordt het bestuur geïnformeerd over afwijkingen van de planning. Het eventuele meer- en of minderwerk wordt door VvE Metea beoordeeld en in overleg met de vertegenwoordiger van de VvE opgedragen. VvE Metea beoordeelt de facturatie van de werkzaamheden. De leden kunnen bij problemen te allen tijde VvE Metea informeren. VvE Metea neemt dan actie naar de aannemer.

Oplevering:

- VvE Metea levert de werkzaamheden en in overleg met de aannemer, de verfleverancier (in geval van schilderwerkzaamheden) en het bestuur op.
- Voor de oplevering zal de aannemer door de bouwkundig consulent in kennis worden gesteld van op- en of aanmerkingen van de leden zodat de aannemer deze voor de oplevering kan verwerken.
- Door VvE Metea wordt een Proces Verbaal van Oplevering opgesteld dat door de aannemer wordt ondertekend. Indien op het Proces Verbaal van Oplevering punten staan die de aannemer nog dient op te lossen, zal er indien noodzakelijk ter plaatse een controle daarvan plaats vinden.
- De factuur voor de laatste termijn zal door VvE Metea geaccordeerd worden op het moment dat de werkzaamheden correct zijn afgerond.
- Voor zover er na oplevering schriftelijke klachten optreden, die vallen binnen de garantieverplichting van de aannemer, zal VvE Metea zich tot een maximum van 8 besteedde uren inspannen dat deze garantieverplichting nagekomen wordt.

Werkzaamheden op nacalculatie:

- De besteedde uren voortvloeiende uit aan het indien noodzakelijk aanvragen en verkrijgen van aanvullende adviezen en vergunningen die indirect verbonden zijn aan de werkzaamheden worden op basis van nacalculatie en urenregistratie aanvullend in rekening gebracht. Hierbij moet gedacht worden aan vereist Flora & Fauna onderzoek, asbestonderzoek, constructief onderzoek, omgevingsvergunningen en overleg c.q. goedkeuring met/van de architect. Voorafgaand aan deze werkzaamheden vindt altijd afstemming plaats tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.
- De besteedde uren voortvloeide uit extra bezoeken/aanwijzingen ter plaatse en bijwonen van extra werkbesprekingen, bestuursvergaderingen of ledenvergaderingen zoals omschreven in deze opdrachtbevestiging, mits hier vooraf een separate afspraak over is gemaakt en onderdeel uitmaakt van deze opdrachtbevestiging.
- Overige werkzaamheden die geen onderdeel uitmaken van deze afspraakbevestiging. Voorafgaand aan deze werkzaamheden vindt altijd afstemming plaats tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Hieronder wordt ook verstaan de na de eerste 8 uren extra besteedde uren voortvloeiende uit het nakomen van garantieverplichtingen zoals hierboven vermeld onder ‘oplevering’.

Financieel:
Groot onderhoud is een belangrijke activiteit binnen de Vereniging van Eigenaars, waarmee grote bedragen gemoeid kunnen zijn en waarbij een goede afstemming tussen alle partijen essentieel is.

VvE Metea zal geen deelactiviteiten uit de hieronder beschreven procedure uitvoeren als de vereniging besluit de directievoering zelf ter hand te nemen of door derden uit te laten voeren (met uitzondering van het voortraject). Dat betekent dat VvE Metea ook geen opdracht namens de vereniging zal verstrekken. Uiteraard verzorgt VvE Metea wel de financiële afhandeling van door de directievoerder goedgekeurde nota's die samenhangen met het groot onderhoud.

Voor de directievoering bij groot onderhoud en verbeteringen geldt de volgende tarieven:

Aanneemsom tussen de € 4.500 - € 25.000	**10% van de aanneemsom**
Aanneemsom tussen de € 25.000 - € 50.000	**8% van de aanneemsom**
Aanneemsom boven de € 50.000	**7% van de aanneemsom**

Bij bijzondere, langlopende projecten met een meerjarig voortraject zal er op basis van uren conform het uurtarief worden afgerekend. Onderzoekskosten zullen eveneens tegen het uurtarief worden afgerekend als ook de projecten met een aanneemsom onder de € 4.500,-. De tarieven waarnaar wordt verwezen zijn te vinden onder het kopje "Tarieven voor de begeleiding van groot onderhoud" op de website van VvE Metea: https://www.vvemetea.nl/tarieven_extra_diensten/.

VvE Metea zal de facturatie van de hierboven beschreven werkzaamheden als volgt verzorgen:

Aanneemsom tussen de € 4.500 - € 25.000; vaste kosten voortraject € 450.
Aanneemsom tussen de € 25.000 - € 50.000; vaste kosten voortraject € 1.250.
Aanneemsom boven de € 50.000; vaste kosten voortraject € 2.250.

De kosten voor het voortraject worden in rekening gebracht na het opstellen van de werkbeschrijving en eerste externe werkbezoek, en zullen in mindering worden gebracht op de begeleidingskosten van VvE Metea, welke als volgt worden gefactureerd:

25% bij opdracht voor uitvoering van de werkzaamheden.
25% bij start van de werkzaamheden.
25% halverwege het werk.
25% na oplevering van de werkzaamheden.

Om de directievoering goed te kunnen doorlopen werken wij graag samen met één contactpersoon binnen de VvE. Deze contactpersoon vragen wij als vertegenwoordiger van de VvE aanwezig te zijn bij de aanwijzing ter plaatse van externe adviseurs en aannemers. Het voortraject duurt gemiddeld circa 12 weken.

Overige bepalingen en ondertekening:
Op deze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarde beheerovereenkomsten van toepassing. Deze kunt u vinden op https://www.vvemetea.nl/downloads_links/. Op verzoek zullen wij u een exemplaar toezenden.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw en hebben betrekking op het jaar waarin deze afspraakbevestiging is opgesteld. Alle bedragen zullen jaarlijks geïndexeerd worden conform de algemene voorwaarden.

Dit betreft een afspraakbevestiging door de opdrachtnemer welke tot stand is gekomen na een opdracht van de ledenvergadering en/of overleg met het bestuur. **Indien wij binnen 14 dagen na dagtekening geen vragen of opmerkingen ontvangen gaan wij over tot uitvoering conform deze afspraak.**

Wij vertrouwen op een prettige samenwerking.

Medewerker VvE Metea:

Datum: _____
Naam: _____
Functie: _____