ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR AANNEMINGEN VAN ONROERENDE WERKEN – versie mei 2025

1. JURIDISCH KADER EN HIERARCHIE VAN DE DOCUMENTEN

1.1. Deze Algemene Voorwaarden gelden voor alle opdrachten van KBC voor aannemingen van onroerende werken. De Overeenkomst bestaat uit volgende documenten (in dalende rangorde):
  1.1.1. de Contractbrief of het Purchase Order
  1.1.2. deze Algemene Voorwaarden voor aannemingen van onroerende werken
  1.1.3. de bijlagen vermeld in de Contractbrief of in het Purchase Order.

1.2. Alle documenten vullen elkaar aan en moeten in functie van elkaar verstaan worden. Bij tegenstrijdigheden hebben administratieve bepalingen voorrang op technische bepalingen, hebben detailbepalingen voorrang op algemene bepalingen en primeren plannen op technische bepalingen.

1.3. Algemene leverings-, factuur- en andere voorwaarden van de Aannemer zijn uitdrukkelijk niet van toepassing. De loutere betaling door KBC van een factuur waaraan de factuur- of andere voorwaarden van de Aannemer werden aangehecht, houdt geen erkenning of akkoordverklaring in door KBC met voornoemde voorwaarden.

1.4. Contractuele wijzigingen zijn slechts geldig indien ze schriftelijk overeengekomen zijn.

2. PRIJS

2.1. Tenzij anders overeengekomen:
  2.1.1. zijn prijzen opgegeven in EUR, en geldt de Overeenkomst op basis van een relatief forfait met globale prijs. Bij eventuele wijzigingen in de opdracht gelden de overeengekomen eenheidsprijzen. De prijs voor de te verrichten aanneming op de Bouwplaats omvat alle kosten zoals transport-, verpakkings- en verzekeringskosten, verplichtingen, heffingen en bijdragen inzake milieu, reiniging en afval, werfvergaderingen en overleg op verzoek van KBC, de Bouwdirectie of de veiligheidscoördinator, telecommunicatie, kosten van uitvoeringsstudies, … ;
  2.1.2. is prijsherziening niet mogelijk. De enige uitzondering hierop is de door de Aannemer aan te tonen duidelijk toewijsbare impact van wijzigingen inzake regelgeving die niet voorzienbaar waren bij het sluiten van de Overeenkomst. Hierbij mag de prijs slechts worden aangepast na akkoord van beide partijen.

2.2. Artikelen in vermoedelijke hoeveelheden dienen zo vlug mogelijk na uitvoering tegensprekelijk te worden opgemeten en ter goedkeuring aan KBC voorgelegd. Min- en meer-werken zijn slechts mogelijk na uitdrukkelijke goedkeuring door KBC.

3. VERPLICHTINGEN AANNEMER

3.1. De Aannemer garandeert dat de geleverde prestaties en goederen:
  3.1.1. conform zijn aan de eisen van de Overeenkomst of opgelegd door de overheid. De Aannemer treft de nodige maatregelen om de eventueel toepasselijke goedkeuring te waarborgen door de overheid(instanties) of erkende keuringsorganismen. Bijkomende prestaties en goederen uitgevoerd/geleverd om de goedkeuring te krijgen, zijn begrepen in de prijs, onverminderd het recht van KBC om de daaruit voortvloeiende schade te kunnen verhalen op de Aannemer;
  3.1.2. van goede kwaliteit zijn, zonder gebrek in ontwerp, constructie, fabricage, montage en materiaal;
  3.1.3. volgens de regels van de kunst zijn uitgevoerd, rekening houdend met de bepalingen van (hetzij) het projectcharter, de aanvraag, het bestek, de plannen en detailtekeningen, en/of goedkeuring door KBC;
  3.1.4. conform de bij de opdracht ter beschikking gestelde modellen en specificaties zijn en geschikt voor het doel waarvoor zij zijn bestemd;
  3.1.5. conform de milieu- en duurzaamheidseisen zijn. Bij het gebruik van hout, zal de Aannemer maximaal hout met FSC-label (Forest Stewardship Council) gebruiken.

3.2. De Aannemer moet zich vóór het sluiten van de Overeenkomst zo goed mogelijk vergewist hebben van de toestand ter plaatse en van de omstandigheden die de uitvoering van zijn opdracht kunnen beïnvloeden. Hij kan zich nadien niet beroepen op fouten of leemten in de aanbestedingsdocumenten om een aanpassing van de prijs of van de andere voorwaarden te verkrijgen.

3.3. De Aannemer is verantwoordelijk voor de technische uitvoering en waarborgt het resultaat ervan. Voor technische oplossingen die KBC bepaald heeft of die KBC of de Bouwdirectie bij de leiding van de prestaties voorhoudt, kan de Aannemer nooit worden beschouwd als louter onbevoegde uitvoerder.

3.4. De Aannemer verwittigt KBC van abnormale of met de regels van de kunst strijdige bepalingen, die op de aanbestedings- en uitvoeringsdocumenten zouden voorkomen, en die zowel conceptuele als uitvoeringsaspecten kunnen betreffen. Deze

verplichting geldt ook voor onduidelijkheden die zich bij de uitvoering der prestaties zouden voordoen (zoals onvoldoende uitgewerkte plannen, …).

3.5. De Aannemer staat in voor de nodige orde en tucht op de Bouwplaats en voor het naleven van alle wettelijke verplichtingen, zowel door zijn werknemers als door de Onderaannemers. In die zin is hij de enige verantwoordelijke ten aanzien van de overheid(instellingen) voor de wettelijke verplichtingen inzake tewerkstelling (onmiddellijke aangifte tewerkstelling, ...), sociale zekerheid en fiscaliteit.

3.6. De Aannemer leeft de toegangsregeling die geldt op de Bouwplaats na (bv. openingsuren, toegangscontrole, gebruik van goederenliften,…), en dit onverminderd andere contractuele of in het kader van veiligheidscoördinatie toepasselijke bepalingen. Hij verbindt er zich tevens toe geen werknemers op de Bouwplaats toe te laten die niet in het bezit zijn van een sociale identiteitskaart of niet in orde zijn met de betreffende wetgeving. Hij zal zijn volle medewerking verlenen bij een sociale inspectie.

3.7. Eventueel toezicht door KBC brengt geen enkele overdracht van verantwoordelijkheid met zich. De richtlijnen en raadgevingen die KBC verstrekt, en de tussenkomsten en goedkeuringen van andere partijen kunnen de Aannemer geenszins ontheffen van zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

4. AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER

4.1. De Aannemer is aansprakelijk voor om het even welke schade, nadeel of hinder veroorzaakt door hem of door voor hem werkzame personen of vennootschappen aan KBC, personen en/of vennootschappen, werkzaam voor of bij KBC en derden door de uitvoering van de prestaties, zonder enig verhaal op KBC. De Aannemer blijft steeds aansprakelijk voor alle door hem geleverde en geplaatste goederen, alsook voor eventuele verborgen gebreken, ook al heeft hij de goederen zelf bij een derde betrokken. In dit opzicht gelden telkens de strengste aansprakelijkheidsregels (deze inzake aanneming dan wel deze inzake koop).

4.2. De Aannemer zal KBC verdedigen, vrijwaren van en vergoeden voor alle verliezen, kosten, beschadigingen en klachten, ongeacht hun aard en omvang (de klachten en vorderingen gebaseerd op artikels 3.101 en 3.102 van het Burgerlijk Wetboek inbegrepen), m.i.v. manifeste risico's inzake veiligheid, gezondheid of vervuiling ten aanzien van een naburig onroerend goed waardoor het evenwicht tussen de onroerende goederen wordt verbroken, die zich voordoen tijdens en/of door de uitvoering van de Overeenkomst.

4.3. De goederen en prestaties (met inbegrip van de documenten die de Aannemer dient op te stellen en/of te leveren volgens lay-out zoals bepaald door KBC en Bouwdirectie) moeten volledig zijn, inbegrepen alles wat nodig is om aan hun doel en hun bestemming te beantwoorden, ook al werd dit niet uitdrukkelijk bepaald in de Overeenkomst, welke niet beperkend geïnterpreteerd mag worden.

4.4. De Aannemer voorziet op zijn kosten alle eventuele bijkomende middelen die hij nodig acht voor het uitvoeren van zijn prestaties. De Aannemer kan deze gebruiken mits toestemming van KBC en mits zij voldoen aan elke reglementering. Alle bijhorende kosten (personeel, verbruik, periodieke controle, onderhoud en herstelling, keuring, bewaking, enz.) zijn ten laste van de Aannemer.

5. UITVOERING OVEREENKOMST

5.1. De Aannemer levert de prestaties op de Bouwplaats.

5.2. De Aannemer stelt KBC onmiddellijk in kennis, wanneer een tijdige uitvoering onmogelijk blijkt. Bij gehele of gedeeltelijke laattijdige levering of prestatie kan KBC de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden overeenkomstig artikel 20, zonder tot enige schadevergoeding gehouden te zijn.

5.3. De Aannemer moet zelf de prestaties leiden of moet een door KBC aanvaarde gemachtigde aanstellen die bevoegd is om hem te vervangen en te vertegenwoordigen.

5.4. Het materieel, een voldoende en stabiele personeelsbezetting en de werkmiddelen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van de Overeenkomst, moeten op ieder ogenblik ter beschikking zijn.

5.5. De Aannemer legt de projectstructuur (namen/bevoegdheden/kwalificaties) ter goedkeuring voor aan KBC.

5.6. Alle prestaties dienen toevertrouwd te worden aan vakbekwame personen, met het oog op een snelle en regelmatige uitvoering. De Aannemer kan personeel enkel vervangen door evenwaardig opgeleide personen die op het tijdstip van hun vervanging grondig ingelicht zijn over de voorgeschiedenis van de Overeenkomst, zodat de continuïteit en de kwaliteit van de aanneming verzekerd blijft. KBC kan vervanging van personeel eisen om gegronde redenen, bv. bij gebrek aan vakbekwaamheid, bij wangedrag, niet naleven van veiligheidsvoorschriften enz. In dat geval treft de Aannemer de nodige maatregelen en voorziet hij in de vervanging van de betrokkenen.

6. VOORZORGSMAATREGELEN

6.1. De Aannemer neemt bij het uitvoeren van de werken steeds zijn voorzorgen om eventuele hinder voor (de eigendommen van) KBC en voor derden (zie ook artikels 3.101 en 3.102 BW) tot een minimum te beperken.

6.2. In geval hinder onvermijdelijk blijkt, stelt de Aannemer hiervan KBC voorafgaandelijk in kennis, zodat partijen in overleg eventueel begeleidende maatregelen kunnen vaststellen. In voorkomend geval zal de Aannemer reeds bij zijn inschrijving eventuele maatregelen en randvoorwaarden vermelden.

6.3. Indien KBC hierom verzoekt, moet de Aannemer de nodige stappen ondernemen zodat een tegensprekelijke staat van bevinding van de aanpalende eigendommen wordt opgesteld vóór de aanvang van de werken.

7. RICHTLIJNEN KBC

7.1. KBC kan controle uitoefenen op de geleverde prestaties. In geval de uitvoering naar het oordeel van KBC niet overeenstemt met de Overeenkomst, kan enkel KBC richtlijnen geven aan de Aannemer om:

7.1.1. materialen te laten verwijderen, om deze te laten vervangen door andere materialen;

7.1.2. prestaties opnieuw te laten uitvoeren.

7.2. Indien de Aannemer in gebreke blijft om de richtlijnen uit te voeren, kan KBC alle maatregelen treffen die zij nodig acht, zoals de werken laten uitvoeren door een derde, en dit op risico van de Aannemer. Alle hierdoor veroorzaakte kosten zijn ten laste van de Aannemer en kunnen door KBC rechtstreeks in mindering worden gebracht bij betaling. Op verzoek van (de verzekeraar van) KBC moet de Aannemer steeds toegang geven tot de Bouwplaats aan de verzekeraar van KBC, de overheid(instanties) en erkende keuringsorganismen. Indien gevraagd door KBC, moet de Aannemer de door KBC georganiseerde besprekingen (zoals werfvergaderingen) bijwonen.

8. BETALING EN VERJARING

8.1. Tenzij anders overeengekomen :

8.1.1. dient de Aannemer een betalingsaanvraag in via mail met opgave van de uitgevoerde werken en het bedrag dat hij wil factureren;

8.1.2. kan de Aannemer slechts vorderen bij voorlopige aanvaarding.

8.2. Hij kan pas factureren na goedkeuring door KBC van de betalingsaanvraag. De factuur moet verwijzen naar de goedgekeurde betalingsaanvraag, en wordt digitaal (PDF, zwart/wit) verstuurd naar: invoices@kbc.be .

8.3. Betalingen na vervaldatum geven de Aannemer recht op een verwijlinterest volgens de Wet op Betalingsachterstand inzake Handelstransacties van 2 augustus 2002 op alle niet-betwiste bedragen, berekend op en uit te voeren vanaf twintig werkdagen na kennisgeving via aangetekende brief, mits betaling nog niet heeft plaatsgevonden op die datum.

8.4. Elke vordering van de Aannemer (met inbegrip van vorderingen tot betaling van facturen), verjaart van zodra een periode van twaalf maanden na de datum van de voorlopige aanvaarding verstreken is. In geval KBC een betalingsaanvraag of een factuur of de betaling ervan gemotiveerd betwist, mag de Aannemer de uitvoering van de Overeenkomst of de prestaties niet opschorten, noch deze geheel of gedeeltelijk onderbreken of stopzetten.

8.5. De goedkeuring van een betalingsaanvraag of de betaling van de factuur houdt geen aanvaarding van de uitgevoerde werken in en ontslaat de Aannemer niet van enige garantie en/ of aansprakelijkheid zoals deze voortvloeit uit de Overeenkomst.

9. REINIGING, AFVAL,MILIEU EN ASBEST

9.1. De Aannemer en Opdrachtgever handelen conform de vereisten van de toepasselijke wetgeving met inbegrip van de ruimtelijke ordening, milieu- en omgevingsrecht, alsook de decretalen en lokale bouwcodes.

9.2. De Aannemer zorgt voor het onderhoud van de Bouwplaats, met inbegrip van het dagelijks wegvoeren van het afval, en dit tot de voorlopige aanvaarding. Reiniging door een derde ontslaat de Aannemer niet van zijn eigen reinigingsverplichting, met inbegrip van de fijne opkuis vóór de voorlopige oplevering der werken. Bij niet-naleving van die verplichting zal KBC de reiniging laten uitvoeren op de kosten van de Aannemer, in voorkomend geval vermeerderd met de kosten van de eventuele gevolgschade.

9.3. De Aannemer is volledig verantwoordelijk inzake de eventuele milieuschade die het gevolg zou zijn van het uitvoeren van zijn prestaties. Hij vrijwaart KBC voor alle aanspraken van derden (inclusief de overheid) in dit opzicht.

9.4. De Aannemer is eigenaar van en verantwoordelijk voor alle afval die gerelateerd is aan de uitvoering van zijn prestaties. De Aannemer moet alle verplichtingen mbt afval naleven (bv. regeling verpakkingsafval, …) en het afval behandelen conform de geldende regelgevingen (milieuvoorschriften, samenwerkingsakkoorden mbt verpakkingsafval, voorschriften van interregionale verpakkingscommissie, …). De Aannemer moet hiervan, indien gevraagd, de nodige attesten kunnen voorleggen. Op verzoek van KBC, moet de Aannemer materialen, toestellen, producten , waarvoor zijn prestaties in de plaats komen, gratis terugnemen en selectief ophalen.

9.5. Voor zover wettelijk toegelaten, wordt de Aannemer beschouwd als de producent van de afvalstoffen en leeft hij in eigen naam de verplichtingen die betrekking hebben op het afvalstoffenregister na.

9.6. Voor de afvalstoffen waarbij KBC door de reglementering wordt aangewezen als producent, bezorgt de Aannemer aan KBC per site de nodige documenten en attesten op basis waarvan KBC aan haar verplichtingen kan voldoen.

9.7. In het kader van Asbest zal de vereiste wetgeving (o.a. Welzijnswet op het werk) worden nageleefd door zowel de Opdrachtnemer als de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever onmiddellijk informeren van zodra er een vermoeden is van aanwezigheid van asbest op de bouwwerf of de plaats van uitvoering van werken zodat de Opdrachtgever de toepasselijke wetgeving kan naleven.

10. WIJZIGINGEN IN DE OPDRACHT

10.1. Het is de Aannemer niet toegelaten zonder voorafgaande toestemming van KBC enige prestatie uit te voeren die leidt tot een verhoging van de kostprijs. De Aannemer is evenwel verplicht om op schriftelijk verzoek van KBC alle technisch mogelijke veranderingen in de opdracht uit te voeren. Ook kan KBC aanpassingen aan de overeengekomen planning of het overeengekomen werkschema opleggen. Indien dit kan leiden tot een wijziging in de prijs en/of de levertijd, deelt de Aannemer dit zo vlug mogelijk, en uiterlijk binnen 5 werkdagen, schriftelijk aan KBC mee. De Aannemer dient de werken zonder onderbreking voort te zetten in afwachting van een overeenkomst over de wijziging in prijs dan wel levertijd. Aannemer en KBC zullen binnen een termijn van één maand een gesprek houden omtrent de veranderde prijs en zullen trachten een akkoord hieromtrent te bereiken.

11. WERKEN IN REGIE

11.1. Werken in regie zijn slechts toegestaan indien aan de volgende voorwaarden voldaan is:

11.1.1. dit is in de Overeenkomst duidelijk voorzien,

11.1.2. de overeenstemmende eenheidsprijzen zijn vastgesteld,

11.1.3. KBC heeft schriftelijk gevraagd om de werken uit te voeren.

11.2. De Aannemer bezorgt KBC, minstens wekelijks, een overzicht van de geleverde regie-prestaties ter goedkeuring. Zo niet behoudt KBC zich het recht voor de gevorderde prestaties niet te betalen.

12. VERBONDEN ONDERNEMINGEN

12.1. De Overeenkomst dient op zodanige wijze te worden opgevat dat iedere KBC onderneming zonder bijkomende overeenkomst de rechten en voordelen kan uitoefenen die inzake een Contractbrief dan wel deze Algemene Voorwaarden aan de Aannemer zijn verleend. De Aannemer zal meer bepaald het recht hebben om de werken of diensten te laten uitvoeren ten voordele van de aan KBC gelieerde onderneming, zoals bepaald in artikel 1:20 van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen, inclusief CERA CVBA en KBC Ancora. KBC zal de Aannemer hiervan in kennis stellen, enige facturatie zal gedaan worden aan de betreffende KBC onderneming zoals meegedeeld door KBC.

12.2. Hoewel deze Algemene Voorwaarden en eventuele Contractbrief gemakshalve verwijzen naar KBC (in het enkelvoud), aanvaardt de Aannemer dat telkens een recht of voordeel wordt toegekend aan "KBC", zulks ook een verwijzing naar alle KBC Ontvangers impliceert. De rechten van KBC zullen aldus alleen worden beperkt door uitdrukkelijke gebruiksbeperkingen die (eventueel) in de Contractbrief zouden zijn opgenomen (b.v. een specifiek maximum aantal (gelijktijdige) gebruikers, of beperking tot een bepaald grondgebied). De Aannemer aanvaardt evenzeer dat de personen en de entiteiten die als "KBC Ontvanger" kwalificeren, kunnen veranderen in de loop van de tijd, zowel gedurende als na de Termijn, omwille van veranderingen in de KBC groep en haar commercieel model.

13. INSPECTIES EN PROEVEN

13.1. KBC heeft steeds het recht de materialen, de uitgevoerde prestaties, de werkmethodes en -processen te inspecteren en te keuren om na te gaan of ze wel voldoen aan de contractuele voorwaarden. De Aannemer zal de materialen, op eenvoudig verzoek van KBC, tijdig aanvoeren, om de proeven mogelijk te maken. Inspectie of goedkeuring ontslaat de Aannemer niet van enige garantie en/of aansprakelijkheid zoals deze voortvloeit uit de Overeenkomst.

13.2. Bij afkeuring heeft KBC, naast de bevoegdheden in Artikel 19, het recht om nieuwe prestaties / goederen te eisen die wel voldoen aan de keuringsvereisten binnen een door haar gestelde termijn, zonder enige extra vergoeding. Indien blijkt dat de resultaten niet conform de gestelde eisen zijn, zijn de kosten van deze bijkomende proeven en onderzoeken ten laste van de Aannemer.

14. VERZEKERINGEN

Verzekeringen die de Aannemer onderschrijft

14.1. De Aannemer moet bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij een verzekering afsluiten ter dekking van de arbeidsongevallenrisico's van zijn personeel, zoals opgelegd onder de toepasselijke wetgeving

14.1.1. De Aannemer moet bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij de wettelijke opgelegde WAM-verzekering voor zijn voertuigen afsluiten.

14.1.2. De Aannemer moet bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij een Polis BA-ondernemingen afsluiten die minimaal de volgende dekkingen biedt:

a. BA-uitbating:
   - Minimaal verzekerd bedrag van 2.5 miljoen Euro voor lichamelijke, stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade vermengd.
   - In het luik BA uitbating wordt tevens dekking voorzien voor:
     - accidentele milieuschade,
     - schade ten gevolge van brand, vuur, rook en ontploffing
     - schade ten gevolge van burenhinder
     - contractueel overgenomen burenhinder (minimaal 500.000 Euro)
     - schade aan toevertrouwd goed (minimaal 50.000 Euro)

b. BA-na levering:
   Minimaal verzekerd bedrag van 2.5 miljoen Euro lichamelijke, stoffelijke en onstoffelijke gevolgschade vermengd.

14.2. De aannemer legt voor de aanvang van de werken geldige verzekeringsattesten voor waaruit blijkt dat men voldoet aan bovenstaande opgelegde verzekeringsvoorwaarden.

14.3. De verzekeringen dienen van kracht te blijven tijdens de gehele duur van de werken.

14.4. KBC zal aangetekend verwittigd worden door de aannemer - indien de polissen zouden worden geschorst, vernietigd of opgezegd.'.

14.5. Verzekering die KBC Groep onderschrijft:

14.5.1. KBC Groep heeft voor aannemingsopdrachten voor bouw, uitbreiding, verbouwing of renovatie van (gedeelten van) gebouwen, ten bate van zowel KBC als de Aannemer, een verzekering Alle Bouwplaats Risico' s (A.B.R.) onderschreven. De ABR verzekering bevat twee waarborgen: een luik 1 zaakschade en een luik 2 aansprakelijkheid.

a. Voor luik 1 bedraagt het verzekerd kapitaal 6.000.000 EUR (720.000 Euro voor bestaand goed) inclusief BTW en de vrijstelling 5.000 EUR.

b. Voor luik 2 bedraagt het verzekerd kapitaal 2.500.000 EUR en de vrijstelling 5.000 EUR voor KBC en 50.000 EUR voor de overige verzekerden.

14.5.2. De Aannemer dient KBC onmiddellijk op de hoogte te brengen van elk schadegeval waarvoor deze verzekering eventueel zou kunnen aangesproken worden.

15. TERMIJN

15.1. De Aannemer moet de werken aanvangen op de overeengekomen datum. Hij moet alle taken die hem in het kader van de Overeenkomst werden opgedragen voltooien binnen de vastgestelde termijn(en), en de afgesproken datum voor de voorlopige oplevering respecteren. Indien overeengekomen, moet hij binnen de 10 dagen na het sluiten van de Overeenkomst een uitvoeringsplanning opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan KBC. Hierbij moet hij rekening houden met eventuele werken die andere aannemers uitvoeren. De uitvoeringsplanning bevat een gedetailleerde aanduiding van de volgorde van activiteiten, die geen flexibiliteit hebben wat begin- en einddatum betreft, en die moeten worden uitgevoerd om de Overeenkomst binnen de contractueel overeengekomen termijnen te kunnen afwerken. De Aannemer neemt hierbij de instructies van KBC in acht en pleegt zo nodig overleg met de andere aannemers.

15.2. Indien de Aannemer van oordeel is dat de werken door onvoorzienbare ernstige omstandigheden niet kunnen worden voortgezet, kan hij de werken slechts tijdelijk opschorten. Zo mogelijk vóór deze onderbreking en in elk geval binnen de 24 uur, moet de Aannemer overleggen met KBC. De Aannemer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen, ook ter behoud van de reeds uitgevoerde werken. De Aannemer heeft slechts recht op termijnverlenging indien hij de oorzaak, omvang en kritische aard van de vertragingen aantoont en KBC informeert over zijn initiatieven om de vertraging op te lopen. In geen geval kan de Aannemer wegens onderbrekingen veroorzaakt door overmacht, een schadevergoeding of een prijsverhoging vorderen.

16. WAARBORG

16.1. Behoudens een langere wettelijke of conventionele termijn, geldt een waarborgtermijn van twee jaar, te rekenen vanaf datum van voorlopige aanvaarding door KBC.

16.2. Onverminderd de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, zal de Aannemer tijdens de waarborgtermijn, op zijn kosten en risico, alle gebreken verhelpen welke worden vastgesteld of zich zouden voordoen bij het normaal gebruik van het bouwwerk en/of delen ervan.

16.3. Ook voor mechanische en elektrische installaties zal de Aannemer elk gedeelte en onderdeel herstellen of vervangen dat zou beschadigd zijn of niet normaal zou werken (functionele, energetische, … problemen).

16.4. In voorkomend geval omvat dit ook het finetunen van de instelparameters van de technische installatie(s), en van de programmatie bij gebrekkige werking of bij de vaststelling van afwijkingen.

16.5. Indien volledige herstelling tijdens de eerste werkdag volgend op de oproep onmogelijk is, en onverminderd hetgeen voorzien is in volgende alinea, zal de Aannemer onmiddellijk tijdelijke maatregelen treffen om de voortzetting van de activiteiten van KBC te waarborgen, indien deze in het gedrang komen.

16.6. Indien de Aannemer gedurende de waarborgtermijn de gevraagde herstellings- of vervangingswerken niet onverwijld zou uitvoeren na ontvangst van het schriftelijk bevel, geldt dit als overtreding van de Overeenkomst en kan KBC deze werken laten uitvoeren op kosten van de in gebreke gebleven Aannemer, zonder dat dit iets wijzigt aan de verdere verplichtingen of verantwoordelijkheden van de in gebreke gebleven Aannemer.

17. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING – MILIEUVERGUNNING – OMGEVINGSVERGUNNING

17.1. Indien KBC niet over een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning/milieuvergunning of omgevingsvergunning beschikt bij het aangaan van de Overeenkomst, dan wordt deze gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van (een) volledig met de aanvraag conforme en uitvoerbare vergunning(en) binnen een overeengekomen termijn. KBC is niet aansprakelijk voor het niet (tijdig) verkrijgen van vergunningen.

18. WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

18.1. De Aannemer zal zich, op zijn verantwoordelijkheid en kosten, gedurende geheel de uitvoering houden aan:

18.1.1. de geldende wettelijke voorschriften, reglementen, officiële normen, voorschriften van KBC inzake duurzaamheid, veiligheid, welzijn, gezondheid, een veilig en gezond gebruik van arbeidsmiddelen en persoonlijke beschermingsmiddelen (de Aannemer moet de eventuele resterende risico's aan KBC melden);

18.1.2. de voorwaarden om risico' s inzake welzijn, veiligheid en gezondheid te vermijden. Hij moet onder meer de door KBC geformuleerde veiligheidsvoorschriften naleven;

18.1.3. de vigerende wettelijke voorschriften inzake de aanwezigheidsregistratie bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

18.2. De Aannemer vrijwaart KBC voor alle schade ingevolge eventuele aanspraken van derden door niet-naleving van zijn wettelijke verplichtingen. De Aannemer dient in dit verband al de verplichte verklaringen in en betaalt al de geëiste rechten van welke aard ook.

18.3. De Aannemer bevestigt dat hij het verschuldigd loon aan zijn werknemers betaalt en zal betalen. De Opdrachtgever verwijst naar de internetsite van de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg (www.minimumlonen.be) waarin de inlichtingen betreffende het verschuldigd loon zijn opgenomen.

18.4. De Aannemer engageert zich zijn sociale en fiscale schulden stipt te zullen betalen.

18.5. De Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat uit de raadpleging van de gegevensbank van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid respectievelijk de gegevensbank van FOD Financiën blijkt dat de Aannemer op datum van ondertekening ervan geen sociale of fiscale schulden heeft in de zin van art. 30bis,§3, van de wet van27 juni 1969 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders respectievelijk art. 402 Wetboek Inkomstenbelastingen 1992.

19. OPLEVERING EN AANVAARDING VAN DE WERKEN

19.1. Relatie tussen voorlopige oplevering en voorlopige aanvaarding

19.1.1. Zowel de voorlopige oplevering als de voorlopige aanvaarding worden toegestaan door KBC, na voorafgaand advies van de Bouwdirectie.

19.1.2. De voorlopige oplevering gaat vooraf aan de voorlopige aanvaarding. De voorlopige aanvaarding is vastgelegd uiterlijk 1 kalendermaand na de toegestane voorlopige oplevering.

19.2. Voorlopige oplevering

19.2.1. Wanneer alle werken voltooid zijn, met zorg gereinigd en gereed om gebruikt te worden, en mits voldaan werd aan de voorwaarden verder vermeld in dit artikel, vraagt de Aannemer schriftelijk de voorlopige oplevering aan KBC aan. Ook KBC kan hiertoe het initiatief nemen.

19.2.2. De Aannemer aanvaardt dat alle wettelijke documenten bedoeld voor het Postinterventiedossier, met inbegrip van het as built-dossier, ook ingediend moeten zijn (in voorkomend geval : bij de veiligheidscoördinator). Ook het bezorgen van een voorstel van eindafrekening door de Aannemer behoort tot één van de opleveringsvoorwaarden.

19.2.3. Binnen de vijftien kalenderdagen na ontvangst van de aanvraag gaan KBC, in aanwezigheid van de haar adviserende Bouwdirectie, en de Aannemer over tot het onderzoek der werken.

19.2.4. Daarna zal KBC de voorlopige oplevering toestaan of weigeren.

19.2.5. Indien KBC van oordeel is dat er geen of weinig belangrijke tekortkomingen zijn, wordt een proces-verbaal van voorlopige oplevering in tweevoud opgemaakt en door de Aannemer ter plaatse ondertekend, met vermelding van de werken of herstellingen die de Aannemer uiterlijk binnen de maand moet uitvoeren. Binnen de kortste termijn bezorgt KBC één exemplaar van het door haar meeondertekende proces-verbaal aan de Aannemer.

19.2.6. Indien KBC van oordeel is dat er belangrijke tekortkomingen zijn, dan zal zij de voorlopige oplevering weigeren.

19.2.7. KBC maakt een gemotiveerd proces-verbaal van weigering van de voorlopige oplevering op. Dit proces-verbaal zal voor zover mogelijk een nieuwe termijn vaststellen voor de volledige voltooiing en de goede afwerking der werken, onverminderd de rechten van KBC elders vermeld in de Overeenkomst.

19.3. Voorlopige aanvaarding

19.3.1. Binnen de maand na ondertekening van het P.V. van voorlopige oplevering, staat KBC de voorlopige aanvaarding toe, op voorwaarde dat alle in dit P.V. vermelde nog uit te voeren (herstellings-)werken werden uitgevoerd, en de veiligheidscoördinator de documenten vermeld onder 18.02 heeft aanvaard. KBC zal een proces-verbaal van voorlopige aanvaarding opstellen in tweevoud en door de partijen laten ondertekenen.

19.3.2. De voorlopige aanvaarding doet het risico overgaan op KBC.

19.3.3. Indien KBC evenwel van oordeel is dat de in het P.V. van voorlopige oplevering vermelde nog uit te voeren (herstellings-)werken niet of niet volledig werden uitgevoerd en/of de veiligheidscoördinator de documenten vermeld onder 18.02niet heeft aanvaard, zal KBC de voorlopige aanvaarding weigeren en een proces-verbaal van weigering van de voorlopige aanvaarding opstellen.

19.4. Definitieve oplevering en aanvaarding

19.4.1. Op initiatief van de Aannemer worden de werken, twee jaar na de datum van voorlopige aanvaarding (tenzij een andere termijn werd overeengekomen), aan een nieuw onderzoek onderworpen. KBC zal een proces-verbaal van definitieve oplevering der werken of van weigering opstellen. In dit laatste geval zal de definitieve oplevering uitgesteld worden totdat aan de contractuele verplichtingen voldaan is. De procedure en vormvereisten zijn verder analoog aan wat hierboven werd vermeld in 18.01tot en met 18.03.

19.4.2. De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang bij de definitieve aanvaarding door KBC.

20. BEEINDIGING

20.1. KBC heeft, onverminderd het recht op schadevergoeding, het recht om de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk eenzijdig te beëindigen zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, wanneer de Aannemer niet, niet tijdig of niet behoorlijk zijn verplichtingen nakomt, alsmede ingeval van faillissement van de Aannemer of wanneer hij in vereffening wordt gesteld, alsmede wanneer op welke wijze ook de financiële risico' s van de Aannemer ernstig toenemen (bv. schadeclaims door derden, ernstige liquiditeitsrisico's, het bestaan van fiscale en/of sociale schulden, het niet betalen van het verschuldigd loon aan zijn werknemers, …) en wanneer de Aannemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van KBC de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk heeft toevertrouwd aan een Onderaannemer. In voorkomend geval heeft KBC, onverminderd het recht op schadevergoeding, de mogelijkheid om na schriftelijke kennisgeving, de opdracht zelf of door derden te laten voltooien, eventueel met gebruikmaking van het reeds aan KBC geleverde, al dan niet tegen een achteraf overeen te komen vergoeding.

20.2. Alle vorderingen die KBC ten gevolge van de beëindiging mocht hebben of verkrijgen, inclusief haar eventuele schadevergoedingsvordering, zijn onmiddellijk en geheel opeisbaar.

20.3. De verplichtingen betreffende geheimhouding, bescherming van gegevens, aansprakelijkheid, toepasselijk recht en geschillen blijven voortduren na beëindiging van de Overeenkomst.

21. ONDERAANNEMING

21.1. Het is de Aannemer verboden zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van KBC een beroep te doen op Onderaannemers.

21.2. Anderzijds kan KBC ook (een) Onderaannemer(s) toewijzen. In voorkomend geval, licht de Aannemer KBC ten spoedigste op schriftelijke en gemotiveerde wijze in, wanneer hij gegronde bezwaren heeft tegen een specifieke toegewezen Onderaannemer.

21.3. Het uitoefenen van een rechtstreekse vordering van de Onderaannemer tegenover KBC zal tot gevolg hebben dat KBC de (interne en externe) kost ten gevolge van de behandeling van deze vordering ten laste legt van de Aannemer. Indien KBC hierdoor in een gerechtelijke procedure wordt betrokken, wordt deze kost forfaitair begroot op 5.000 EUR, onverminderd het recht van KBC de werkelijke kosten (waaronder erelonen en kosten van advocaten) te bewijzen en te vorderen. Bovendien heeft KBC het recht om tot terugbetaling van de betreffende kosten een provisie aan te leggen door inhouding op de facturen van de Aannemer in functie van de te verwachten kosten.

21.4. De Aannemer moet in zijn overeenkomsten met de Onderaannemers minstens even strenge bepalingen opnemen als de bepalingen uit de Overeenkomst met KBC. Er zal op geen enkele wijze een contractuele band ontstaan tussen KBC en een Onderaannemer. Enkel de Aannemer blijft persoonlijk en totaal verantwoordelijk voor de uitvoering van (deel-)prestaties, die in onderaanneming werden gegeven.

22. PERSONEEL

22.1. De Opdrachtnemer zal zijn werknemers, die diensten verlenen in KBC locaties, vragen om inzage te krijgen in het uittreksel uit het strafregister, en geen werknemer inzetten in KBC locaties die, volgens de informatie die zou blijken uit dergelijk uittreksel uit het strafregister, een misdrijf pleegde of werd veroordeeld voor:

22.1.1. - diefstal, fraude, oplichting of enige andere vormen van witteboordencriminaliteit;

22.1.2. - terroristische activiteiten of zware gewelddaden.

23. VERKLARING VAN DE OPDRACHTNEMER.

23.1. De Opdrachtnemer bevestigt dat hij het verschuldigd loon aan zijn werknemers betaalt en zal betalen.

23.2. In het geval van onderaanneming zal de aannemer dezelfde verplichtingen opleggen aan zijn onderaannemer. Dienaangaande heeft de Opdrachtgever de coördinaten meegedeeld van de internetsite van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg (www.minimumlonen.be) waarin de inlichtingen betreffende het verschuldigd loon zijn opgenomen.

24. WELZIJN

24.1. De Opdrachtnemer verbindt er zich toe:

24.1.1. zijn verplichtingen inzake het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk die eigen zijn aan de inrichting waar hij werkzaamheden komt uitvoeren, na te leven en door zijn onderaannemers te doen naleven;

24.1.2. indien de Opdrachtnemer zijn onder a) bedoelde verplichtingen niet of gebrekkig naleeft, kan Opdrachtgever in wiens inrichting de werkzaamheden worden uitgevoerd, zelf de nodige maatregelen treffen, op kosten van de Opdrachtnemer;

24.1.3. de Opdrachtnemer die een beroep doet op (een) onderaannemer(s) voor het uitvoeren van werkzaamheden in de inrichting van de Opdrachtgever, verbindt er zich toe om in de overeenkomst(en) met deze onderaannemer(s) de bedingen op te nemen zoals bedoeld onder a) en b), wat inzonderheid inhoudt dat hijzelf, indien de onderaannemer zijn onder a) bedoelde verplichtingen niet of gebrekkig naleeft, de nodige maatregelen kan treffen, op kosten van de onderaannemer.

25. VEILIGHEID, CERTIFICATEN, ATTESTEN, INSTRUCTIEBOEKEN

25.1. De door KBC geformuleerde veiligheidsvoorschriften (waaronder de Veiligheidsvoorschriften voor KBC Locaties, gepubliceerd op www.kbc.com/hse) dienen strikt gerespecteerd te worden.

25.2. Indien KBC toegangsbadges ter beschikking stelt van de Aannemer blijven deze volledig eigendom van KBC. De Aannemer bewaart en gebruikt de badges als een goed huisvader en geeft ze terug bij het beëindigen van de prestaties. De Aannemer signaleert diefstal of misbruik onmiddellijk aan KBC.

26. INTELLECTUELE EIGENDOMSRECHTEN

26.1. De Aannemer verleent KBC een eeuwigdurende, wereldwijde, niet-exclusieve licentie op alle intellectuele eigendomsrechten die rusten op de aangewende werkmethodes of werkmiddelen. Deze licentie omvat: (i) recht van gebruik, reproductie en distributie van de werkmethodes of -middelen en terbeschikkingstelling ervan aan het publiek; en (ii) recht van wijziging. De Aannemer garandeert dat zijn personeelsleden geen morele rechten zullen uitoefenen t.o.v. KBC op een wijze die afbreuk doet aan dit artikel.

26.2. Indien de Aannemer zelf geen titularis is van de intellectuele eigendomsrechten, verbindt hij zich ertoe om met de titularis ervan de nodige schikkingen hiervoor te treffen. Alléén de Aannemer blijft verantwoordelijk voor alle vorderingen die kunnen ontstaan wegens het gebruik van beschermde werkmethodes of -middelen.

26.3. De Aannemer zal KBC vrijwaren voor elke vordering die door derden tegen hem wordt ingesteld op grond van beweerde miskenning van hun intellectuele eigendomsrechten als gevolg van het gebruik door KBC binnen de grenzen van de Overeenkomst van werkmethodes of -middelen waarvan haar de eigendoms- of gebruiksrechten door de Aannemer zijn verleend onder de Overeenkomst.

26.4. De Aannemer zal alle nodige paswoorden, broncodes van de geprogrammeerde software, instructies en/of handleidingen ter beschikking stellen van KBC, om de door de Aannemer geleverde prestaties toegankelijk te maken en/of (her)programmatie mogelijk te maken.

27. BESCHERMING VAN GEGEVENS

27.1. De Aannemer zal de gepaste technische en organisatorische maatregelen treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens die ontvangen werden van KBC, in overeenstemming met: (i) de wetgeving inzake de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is op KBC, alsook (ii) de regels en richtlijnen uitgevaardigd door privacy toezichtsorganen die op KBC van toepassing zijn. Zulke maatregelen dienen een passend veiligheidsniveau te verzekeren, rekening houdend met de risico's en de aard van de persoonsgegevens.

27.2. De Aannemer zal alleen op instructie van KBC handelen. Zonder afbreuk te doen aan de algemene aard van het voorgaande, zal de Aannemer in het bijzonder: (i) de persoonsgegevens die ontvangen werden van (of aangemaakt of verzameld werden voor) KBC niet voor eigen doeleinden gebruiken; (ii) geen persoonsgegevens buiten de Europese Economische Ruimte (EER) verwerken zonder de toestemming van KBC; (iii) geen actie ondernemen of verzuimen die tot gevolg zou hebben dat KBC ofwel de wetgeving op de persoonsgegevens , ofwel de regels die op haar van toepassing zijn, zou schenden; (iv) toelaten dat KBC de gegevensverwerkingsactiviteiten inspecteert en auditeert; (v) alle aanvragen of richtlijnen gedurende of als gevolg van zulke inspectie of audit respecteren.; en (vi) KBC onmiddellijk op de hoogte stellen van een vermeende of effectieve inbreuk op dit artikel of het verlies van of een ongeoorloofde toegang tot persoonsgegevens.

28. OVERDRACHT VAN RECHTEN EN PLICHTEN

28.1. Behoudens hetgeen hierna bedongen is, kunnen partijen de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst niet overdragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij. KBC behoudt zich nochtans het recht voor de rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst over te dragen aan een vennootschap van de KBC Groep of diens rechtsopvolgers. De Aannemer verbindt zich ertoe om aan alle vennootschappen van de KBC Groep, evenals aan de filialen en bijkantoren van haar verschillende ondernemingen, die zouden overwegen om met de Aannemer te contracteren over zaken die het voorwerp uitmaken van de Overeenkomst, gelijke voorwaarden aan te bieden als deze van de Overeenkomst.

29. TAAL EN BRIEFWISSELING

29.1. De voertaal voor alle mondelinge en schriftelijke contacten met KBC is Nederlands. Alle documenten die de Aannemer aan KBC levert, worden opgesteld in het Nederlands. Elke mededeling, kennisgeving en briefwisseling moet worden gericht aan KBC op de in de Contractbrief en/of het Purchase Order vermelde adressen. Inzake termijnen geldt de postdatum als datum van verzending.

30. ALGEMEENHEDEN

30.1. Een partij die haar rechten uit de Overeenkomst niet uitoefent doet geenszins afstand van haar rechten. De nietigheid van één of meerdere bepalingen van de Overeenkomst tast de geldigheid van de Overeenkomst niet aan. Voor de nietige bepalingen zullen de partijen een nieuwe regeling vastleggen die het meest aansluit bij de technische en economische beweegredenen van de clausule. Tot bewijs van het tegendeel zullen alle andere bepalingen van de Overeenkomst als wettig en afdwingbaar beschouwd worden.

31. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLEN

31.1. In afwachting van de beslechting van een geschil, en onverminderd de mogelijkheden voorzien in Artikel 19, moet de Aannemer de werken voortzetten. Elk geschil met betrekking tot het afsluiten, geldigheid, interpretatie en uitvoering van de Overeenkomst, wordt beheerst door het Belgische recht en behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel.

32. DEFINITIES

Aannemer	de persoon wiens voorstel, inschrijving of offerte door KBC aanvaard werd, en met wie KBC de Overeenkomst heeft gesloten.
Bouwdirectie	de partijen die gelast zijn met in de Overeenkomst omschreven taken, waaronder de controle en het toezicht. Het betreft de architect en/of het studiebureau, desgevallend bijgestaan door andere professionele partijen.
Bouwplaats	het (de) gebouw(en) of locatie(s) waar KBC de prestaties wil laten uitvoeren.

Contractbrief	door KBC en de Aannemer ondertekend document dat (i) de uitvoering van de Overeenkomst toewijst aan de Aannemer; en (ii) de variabele gegevens van de Overeenkomst nader bepaalt.
KBC	de in de Contractbrief of in het Purchase Order vermelde entiteit, met inbegrip van de bedienden en agenten van deze entiteit, en de door haar aangestelden.
KBC Groep	KBC Global Services NV, gevestigd te 1080 Brussel, Havenlaan 2, en al haar rechtstreekse en onrechtstreekse dochtervennootschappen zoals bepaald in artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.
Onderaannemer(s)	de persoon/personen, al dan niet toegewezen door KBC, die prestaties uitvoert/uitvoeren ingevolge een overeenkomst gesloten met de Aannemer.
Overeenkomst	het geheel van rechten en plichten tussen partijen, bestaande uit deze Algemene Voorwaarden voor aannemingen van onroerende werken en de Contractbrief / Purchase Order, en alle bijlagen, zoals vermeld in de Contractbrief / Purchase Order, met inbegrip van alle schriftelijk tussen partijen overeengekomen wijzigingen.
Purchase Order	Bestelbrief
Relatief forfait met globale prijs	globale prijs voor de volledige opdracht van de Aannemer, maar waarbij KBC het recht heeft om wijzigingen in min of meer aan te brengen, die afgerekend worden op basis van de overeengekomen eenheidsprijzen.
Uitvoeringsdocumenten	de documenten die de Aannemer moet leveren binnen het kader van de Overeenkomst.