

Afnameovereenkomst

tussen

CONCEPT

Inhoudsopgave

Artikel 1	Onderwerp van deze overeenkomst	2
Artikel 2	Geschiktheid van het gebouw	2
Artikel 3	Kernafspraken	2
Artikel 4	Prijs en betalingsregeling	5
Artikel 5	Algemene voorwaarden	6
Artikel 6	Uitvoering Nieuwbouw en Renovatie en einde Beheer- en Onderhoudsperiode	6
Artikel 7	Prestatiegarantie	7
Artikel 8	Aansprakelijkheid Opdrachtnemer gedurende Beheer- en Onderhoudsperiode	7
Artikel 9	Looptijd van deze overeenkomst, ontbindende voorwaarden, ontbinding	8
Artikel 10	Onvoorziene omstandigheden	8
Artikel 12	Bijzondere bepalingen	9
Artikel 13	Geschillenbeslechting	9
Artikel 14	Beschrijvende Documenten	9

CONCEPT

DE ONDERGETEKENDEN:

De Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd Raadhuisplein 1, te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2020, nummer 2020-0000131 d.d. 4 februari 2020, vertegenwoordigd door directeur mw. T. van der Steen, handelende op grond van de door burgemeester en wethouders, bij voornoemd besluit, aan hem/haar ondergemandateerde beslissingsbevoegdheid hierna te noemen: "Gemeente";

Stichting Jong Leren, gevestigd aan Cruquiusweg 42, 2103 LT te Heemstede, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door lid van College van Bestuur, de heer J.M. van Veen hierna te noemen: "Schoolbestuur"

hierna gezamenlijk te noemen "**Opdrachtgever**"

@, statutair gevestigd te @, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen "**Opdrachtnemer**"

Gezamenlijk ook te noemen "partijen".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Opdrachtgever wil overgaan tot renovatie en uitbreiding van het Schoolgebouw Communityschool de Kameleon (hierna: de Kameleon) met als belangrijke randvoorwaarden de prestatie-eisen waaraan voldaan moet worden op de aspecten:
 - o Gasloze school;
 - o NulopdeMeter;
 - o Energieneutraal Gebouw, bij voorkeur circulair;
 - o Programma van Eisen Frisse scholen 2015, klasse B.
- Opdrachtgever daartoe een aanbestedingsprocedure heeft gehouden voor de Raamovereenkomst 'Ontwerp, Realisatie en Meerjarig onderhoud voor schoolgebouwen van Stichting Jong Leren en eventueel andere schoolbesturen in de gemeente Haarlemmermeer, waaronder de Kameleon" (hierna: Raamovereenkomst);
- Opdrachtgever Opdrachtnemer als beste inschrijver heeft geselecteerd en Opdrachtgever de Raamovereenkomst en de opdracht voor de Nieuwbouw en Renovatie van de de Kameleon aan Opdrachtnemer heeft gegund;
- Opdrachtgever aan Opdrachtnemer wil opdragen de Kameleon binnen de kaders van deze Overeenkomst te renoveren, uit te breiden en te (laten) onderhouden;
- deze Overeenkomst een kader vormt, waarbinnen op het gebied van binnenmilieu, comfort en energie door Opdrachtgever garanties worden geboden;
- partijen daarbij een keuze hebben gemaakt voor Dienstenpakketten Onderhoud en Technisch beheer zoals genoemd in artikel 3.2;
- de in deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven begrippen gedefinieerd zijn in de bijgevoegde definitielijst (zie bijlage 5);

in het vorenstaande door middel van deze Overeenkomst wordt voorzien;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Onderwerp van deze Overeenkomst

1.1 Deze Overeenkomst heeft betrekking op de Kameleon, en omvat het geheel aan bouw- en installatiedelen, waarvan Opdrachtgever eigenaar is, één en ander zoals nader wordt beschreven in de in Vraagspecificatie I (bijlage 1).

1.2 De Gemeente geldt primair als gerechtigde en aanspreekpunt voor het onderwijsdeel vanaf de start van de Overeenkomst tot en met Acceptatie. Het Schoolbestuur geldt vanaf Acceptatie tot en met het einde van de Beheer- en Onderhoudsperiode als primair gerechtigde en aanspreekpunt hiertoe. De Gemeente is primair gerechtigde en aanspreekpunt voor het gebouwdeel waarin de kinderopvang huist vanaf de start van de Overeenkomst tot en met het einde van de Beheer- en Onderhoudsperiode.

Artikel 2 Geschiktheid van het gebouw

2.1 Opdrachtgever draagt het risico voor het eventueel door Opdrachtnemer aantreffen van asbest, verontreinigde grond en/of een verminderde constructiekwaliteit in en bij de Communityschool, voor zover de asbest, verontreinigde grond of verminderde constructiekwaliteit Opdrachtnemer niet reeds bekend was op basis van de bij aanbesteding van de Raamovereenkomst gepubliceerde stukken.

2.2 Voor zover nodig zal Opdrachtgever voor eigen rekening onderzoek (laten) uitvoeren naar asbest, verontreinigde grond en de constructiekwaliteit teneinde vast te stellen of de Communityschool geschikt is voor een Nul op de Meter Nieuwbouw en Renovatie conform de uitgangspunten van deze Overeenkomst.

2.3 Indien ondanks het bepaalde in lid 2 van dit artikel asbest, verontreinigde grond en/of verminderde constructiekwaliteit in en bij de Communityschool wordt aangetroffen, welke niet reeds bekend was op basis van de bij aanbesteding van de Raamovereenkomst gepubliceerde stukken, stelt Opdrachtnemer de Opdrachtgever in de gelegenheid dit binnen een redelijke termijn te verhelpen.

Artikel 3 Kernafspraken

3.1 Deze Overeenkomst omvat de Nul op de Meter Nieuwbouw en Renovatie van de Communityschool. De specificaties, kenmerken en kwaliteit van de Communityschool staan beschreven in de Beschrijvende Documenten, zoals uitgewerkt in *Vraagspecificatie I* (bijlage 1) Schematisch weergegeven omvat deze Overeenkomst de volgende werkzaamheden voor de Renovatie en Nieuwbouw:

● afgenomen X niet afgenomen O Gedeeltelijk	Gebouw		Interieur		Buiten de Gebouwen	
	Bouwkundig	Installatietechnisch (werktuigbouwkundig / elektrotechnisch)	Vaste voorzieningen* zoals: <ul style="list-style-type: none">• sanitair,• pantry's• balie conciërge• trappen• ...	Losse voorzieningen zoals: <ul style="list-style-type: none">• Los meubilair (tafels, stoelen, verplaatsbare kasten)• ...	Alg. ruimten	Terrein**
Ontwerp	●	●	●	X	●	●
Realisatie	●	●	●	X	●	●

* Vaste voorzieningen zijn vastgemaakt aan het gebouw en niet bedoeld om los te maken of te bewegen (bijvoorbeeld spiegels, vaste garderobevoorzieningen e.d.).

** Conform *vraagspecificatie I Product*, valt onder 'Terrein' het buitenterrein van zowel de school als de kinderopvang. Het ontwerp van het Terrein valt onder verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer, maar dient in het ontwerpproces te worden afgestemd met de gebruiker. Onder de realisatie van het Terrein valt niet de (losse) inrichtingselementen zoals bedjes en speeltoestellen.

3.2 Deze Overeenkomst omvat beheer- en onderhoudsactiviteiten volgens de specificaties in de Beschrijvende Documenten, zoals genoemd in artikel 3.7. Schematisch weergegeven omvat deze Overeenkomst de volgende onderdelen / typen Onderhoud en Technisch beheer:

<ul style="list-style-type: none"> ● afgenomen X niet afgenomen O Gedeeltelijk 	Gebouw		Interieur		Buiten de Gebouwen	
	Bouwkundig	Installatietechnisch (werktuigbouwkundig / elektrotechnisch)	Vaste voorzieningen zoals: <ul style="list-style-type: none"> • sanitair, • pantry's • balie conciërge • trappen • ... 	Losse voorzieningen zoals: <ul style="list-style-type: none"> • Los meubilair (tafels, stoelen, verplaatsbare kasten) • ... 	Alg. ruimten	Terrein**
Onderhoud*:						
- Planmatig, preventief	●	●	●	X	●	●
- Planmatig, vervangingen	●	●	●	X	●	●
- Niet planmatig, correctief onderhoud	●	●	●	X	●	●
- Wettelijke verplichtingen (keuringen/inspecties)	●	●	●	X	●	●
- Mutaties	X	X	X	X	X	X
Technisch beheer						
Monitoring energieprestaties	●	●	n.v.t.	n.v.t.	●	n.v.t.

* Planmatig onderhoud: onderhoud dat uitgevoerd wordt of gaat worden zoals specifiek omschreven in een vastgesteld onderhoudsplan.

Preventief onderhoud: onderhoud dat zorgt dat iets 'in aanvaardbare conditie' blijft.

Vervangingen: Het vervangen van complete (of onderdelen van) bouwkundige of installatie-elementen na afloop einde van hun technische levensduur.

Niet planmatig, correctief onderhoud: Onderhoud dat uitgevoerd wordt of gaat worden om iets terug te brengen in de 'aanvaardbare conditie', ook wel storingsafhandeling.

Mutaties: Aanvullende werkzaamheden die dienen te worden uitgevoerd n.a.v. wijzingen in gebruikersbehoefte, bijvoorbeeld herindelingen of het terugbrengen in verkoopbare staat.

** Conform vraagspecificatie I Product, valt onder 'Terrein' het buitenterrein van zowel de school als de kinderopvang. Onder het onderhoud van het Terrein valt niet het onderhoud (waaronder keuringen en inspecties) van de (losse) inrichtingselementen zoals bedjes en speeltoestellen.

3.3 Opdrachtgever verbindt zich om de Kameleon volgens de planning als opgenomen in *Planning* (Bijlage 7) feitelijk ter beschikking te stellen aan Opdrachtnemer, teneinde deze vervolgens Overeenkomstig de voorwaarden van deze Overeenkomst weer van Opdrachtnemer opgeleverd te krijgen als duurzaam gerenoveerd gebouw volgens de Beschrijvende Documenten. Dit proces wordt hierna aangeduid met "de Nieuwbouw en Renovatie". Wordt de Kameleon door voor rekening van Opdrachtgever komende omstandigheden later aan Opdrachtnemer ter beschikking gesteld dan tussen partijen is afgesproken, dan treden Opdrachtgever en Opdrachtnemer in overleg over een nieuwe planning. Tenzij de voor rekening van Opdrachtgever komende omstandigheden zijn gelegen in de publiekrechtelijke bevoegdheden van de Opdrachtgever, vergoedt Opdrachtgever de (extra) kosten die Opdrachtnemer aantoonbaar en noodzakelijkerwijs moet maken door deze vertraging, mits deze kosten deugdelijk zijn onderbouwd.

3.4 Opdrachtnemer renoveert de Kameleon (NOM) zorgvuldig zoals van een zorgvuldig Opdrachtnemer mag worden verwacht, volgens de planning en de Beschrijvende Documenten en met inachtneming van de bij het sluiten van de Overeenkomst daarvoor geldende voorschriften en/of wet- en regelgeving van de overheden en nutsbedrijven, waarna Opdrachtgever van Opdrachtnemer de Kameleon afgeleverd zal krijgen.

3.5 Opdrachtnemer verbindt zich om de Kameleon na de Nieuwbouw en Renovatie gedurende een periode van 20 jaar op het kwaliteitsniveau te houden als beschreven in de in artikel 3.1 genoemde bijlagen, hierna te noemen "de Beheer- en Onderhoudsperiode", opdat Opdrachtgever aan zijn gebruikers een Nul op de Meter, Gezonde en Frisse school kan garanderen.

3.6 De Beheer- en Onderhoudsperiode voor de Kameleon gaat in bij Oplevering van het gebouw na Nieuwbouw en Renovatie.

3.7 De Nieuwbouw en Renovatie van de Kameleon en de Beheer- en Onderhoudsperiode zullen te allen tijde moeten voldoen aan de, van deze Overeenkomst deel uitmakende, bijlagen zoals genoemd in artikel 12, hierna te noemen "de Beschrijvende Documenten".

3.8 Partijen realiseren zich dat de duur van deze Overeenkomst met zich meebrengt, dat de afspraken in de Beheer- en Onderhoudsperiode een dynamisch karakter hebben, in die zin dat weliswaar volstreekte overeenstemming tussen partijen bestaat over de geest van die afspraken en datgene wat beoogd wordt, maar dat naar de letter van de afspraken in de loop van de Beheer- en Onderhoudsperiode (ver)nieuwe(nde) ontwikkelingen met zich mee zullen brengen dat de uitvoering van de afspraken gewijzigd wordt om slimmere, betere, minder kostbare, efficiëntere en meer effectieve oplossingen toe te passen. Partijen spreken daarom af dat de Beschrijvende Documenten gedurende de Beheer- en Onderhoudsperiode zullen meegroeien met de eisen van de tijd. De verwachting is dat verdere ontwikkeling van materialen en technieken dit mogelijk maakt. In gezamenlijk overleg zal tussen partijen nader overeen worden gekomen en vervolgens schriftelijk worden vastgelegd of, en zo ja op welke manier, de Beschrijvende Documenten worden aangepast en wat de eventuele financiële-, juridische of anderszins consequenties daarvan zijn.

3.9 De Beheer- en Onderhoudsperiode bestrijkt een lange periode. Omdat niet alles van te voren te regelen is hanteren partijen ten opzichte van elkaar altijd principes van redelijkheid en billijkheid, hetgeen in het bijzonder met zich meebrengt:

- dat partijen elkaar in alle openheid en eerlijkheid bejegenen, zonder strategisch gedrag of opportunisme, maar juist in de wetenschap dat de menselijke maat, met een zorgplicht naar de ander, bepalend is voor het succes van de uitvoering van de Beheer- en Onderhoudsperiode;
- dat partijen natuurlijk mogen opkomen voor hun eigen gerechtvaardigde bedrijfsbelang, maar te allen tijde en boven alles geldt, dat richting de gebruikers van de Kameleon wordt waargemaakt wat hen is beloofd en dat redelijke verwachtingen daarbij worden gehonoreerd, ook al liggen die niet letterlijk vast;
- dat partijen zich over en weer realiseren dat bij lang lopende contracten als deze op enig moment onvoorziene situaties kunnen ontstaan, die alleen in goede banen kunnen worden geleid met een gezamenlijke praktische oplossingsbereidheid

3.10 Partijen realiseren zich dat het door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer beschikbaar te stellen onderhoudsbudget afhankelijk is van Rijksfinanciering, te weten de MI-vergoeding op basis van het aantal leerlingen. Partijen nemen het huidige aantal leerlingen als uitgangspunt voor dit beschikbare onderhoudsbudget zoals omschreven in artikel 4.7 en de in deze Overeenkomst gemaakte afspraken. Bij substantiële wijzigingen in het leerlingenaantal, zowel in omvang als wanneer deze wijzigingen een structureel karakter hebben, zullen partijen gezamenlijk tot nieuwe afspraken voor de Beheer- en Onderhoudsperiode komen welke binnen het dan beschikbare budget passen. Partijen zullen daarbij trachten zo veel mogelijk recht te doen aan de ambities en doelstellingen welke ten grondslag liggen aan deze Overeenkomst.

3.11 Voor het op het overeengekomen kwaliteitsniveau houden van de Kameleon zoals bedoeld in artikel 3.5 zal Opdrachtnemer indien dit is overeengekomen alle noodzakelijke Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden verrichten zoals aangegeven in het in artikel 3.2 opgenomen schema. De kosten voor het uitvoeren van de voornoemde werkzaamheden worden geacht te zijn inbegrepen in de prijs zoals vastgelegd in artikel 4.3, met uitzondering van:

- a) overmacht of onvoorziene omstandigheden, zoals bedoeld in artikel 10 is opgenomen;
- b) kosten voor werkzaamheden als gevolg van vandalisme en/of oneigenlijk gebruik van de Kameleon;
- c) kosten van Mutatieonderhoud, tenzij uitdrukkelijk schriftelijk is bepaald dat het Mutatieonderhoud in de prijs zoals bedoeld in artikel 4.3 is opgenomen.

Voor de werkzaamheden als bedoeld onder letters a tot en met c zullen partijen aanvullende schriftelijke afspraken maken, op te nemen in Bijlage 7.

Artikel 4 Prijs en betalingsregeling

4.1 Voor het uitvoeren van de Nieuwbouw en Renovatie van de Kameleon, zoals opgenomen in Artikel 3.1, hebben partijen een prijs afgesproken exclusief Btw, all-in en prijsvast voor het gehele gebouw en de buitenruimte zoals in de scope staat omschreven, van totaal € [xxx],-.

Voor de Beheer- en Onderhoudsactiviteiten ten behoeve van de Kameleon, zoals opgenomen in artikel 3.2 hebben partijen een prijs in aanvulling op de Productprijs afgesproken van € [xxx],- exclusief Btw, all-in en prijsvast voor het gehele gebouw.

4.2 De in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn, tenzij anders aangegeven, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. De Opdrachtnemer is daarbij verantwoordelijk voor de toepassing van het juiste percentage voor de desbetreffende werkzaamheden op het moment van ondertekenen van deze Overeenkomst. Wijzigingen in de hoogte van btw-percentages worden doorgevoerd in de prijs conform de daarbij gebruikelijk van overheidswege aangegeven overgangsregelingen.

4.3 Betaling van de Nieuwbouw en Renovatie vindt plaats in termijnen volgens de opgenomen Termijn- en Betalingsregeling (bijlage 6), die gebaseerd is op betaling van volledig behaalde prestaties en afgeronde werkzaamheden. De Termijn en Betalingsregeling wordt in overleg tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer vastgesteld, waarbij Opdrachtnemer een voorstel doet.

4.4 Voor iedere termijn van het verschuldigde bedrag zendt de Opdrachtnemer een termijnfactuur aan Opdrachtgever met een betalingstermijn van vier weken. De door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer verschuldigde omzetbelasting wordt afzonderlijk vermeld.

4.5 Ter zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst met betrekking tot de Nieuwbouw en Renovatie stelt Opdrachtgever ten behoeve van Opdrachtnemer vanaf de start van de Nieuwbouw en Renovatie tot aan start onderhoudsperiode een "on demand bankgarantiegarantie/ concerngarantie" ter hoogte van 5% van de Prijs van de Nieuwbouw en Renovatie, te weten een bedrag van € [@].

4.6 Opdrachtnemer zal zorgdragen voor een ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning namens Opdrachtgever voor de Nieuwbouw en Renovatie. De daaruit voortvloeiende leges komen voor rekening van Opdrachtgever. Beide partijen spannen zich in om de vergunning te verkrijgen. Het verkrijgen van overige vergunningen betreft de verantwoordelijkheid van Opdrachtgever, Opdrachtnemer is echter gehouden om op verzoek van Opdrachtgever tijdig eventueel benodigde documentatie daartoe aan te leveren.

4.7 Voor het uitvoeren van de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden, hebben partijen voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst overeenstemming bereikt over het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) inclusief de begroting voor de Beheer en Onderhoudsperiode bedoeld in artikel 3.5) een en ander met inachtneming van hetgeen bepaalt in artikel 3.10. De vergoeding voor de totale onderhoudskosten wordt betaald in de vorm van een gedifferentieerde vergoeding per 6 maanden welke steeds achteraf op 1 januari en 1 juli van ieder kalenderjaar wordt voldaan. Partijen aanvaarden over en weer een inspanningsverplichting om met behoud van kwaliteit tot kostenbesparingen te komen, gelijkmatig te verdelen over Opdrachtgever en Opdrachtnemer.

4.8 Op de in dit artikel bedoelde termijn- en betalingsregeling, voor zover het de uitvoering van de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden betreft, is de regeling ketenaansprakelijkheid, opgenomen in de Algemene voorwaarden (bijlage 4) niet van toepassing.

4.9 Opdrachtgever is gerechtigd de betaling van een gedeelte van het termijnbedrag zoals bedoeld in artikel 4.3 en 4.7 op te schorten indien:

- a. de Opdrachtgever oordeelt dat de Opdrachtnemer diens contractuele verplichtingen niet nakomt én;
- b. de Opdrachtgever constateert dat er sprake is van een tekortkoming door de Opdrachtnemer én;
- c. de Opdrachtgever dit aan de Opdrachtnemer heeft gemeld én;
- d. de Opdrachtnemer de tekortkoming Opdrachtnemer nog niet binnen een redelijke termijn heeft hersteld of op andere wijze afdoende heeft opgelost.

4.10 Betaling van een opgeschort termijnbedrag zal bij een volgende termijn plaatsvinden, nadat de Opdrachtnemer de tekortkoming heeft hersteld of op andere wijze afdoende heeft opgelost en aangetoond. De Opdrachtnemer heeft in geval van opschorting van betaling van de gehele of gedeeltelijke vordering geen recht op vergoeding van rente en indexering.

Artikel 5 Algemene voorwaarden

5.1 De Algemene voorwaarden, die als Bijlage 4 bij deze Overeenkomst zijn opgenomen, zijn van toepassing op deze Overeenkomst.

5.2 Eventuele door partijen zelf (gebruikelijk) gehanteerde voorwaarden missen uitdrukkelijk toepassing.

5.3 De Opdrachtnemer verklaart dat hij met betrekking tot de Nieuwbouw en Renovatie van de Kameleon of delen daarvan, afstand doet van zijn mogelijkheid om zich op een retentierecht te beroepen of elk ander recht om de aflevering op te schorten of de Kameleon in zijn geheel of delen daarvan in bezit te houden, tenzij de Opdrachtgever in verzuim is met betaling van reguliere termijnen van de Prijs. De Opdrachtnemer bedingt van ieder van zijn hulpverleners dat zij eveneens afstand doen van hun mogelijkheid zich op eventuele retentierechten te beroepen ter zake van de Kameleon en draagt zorg dat het daartoe strekkende beding wordt opgenomen in de desbetreffende (onder)aannemingsovereenkomst. De Opdrachtnemer zal op eerste verzoek van Opdrachtgever aantonen dat aan deze verplichting is voldaan. De Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever voor schade als gevolg van het uitoefenen van het retentierecht door een hulppersoon.

Artikel 6 Uitvoering Nieuwbouw en Renovatie en einde Beheer- en Onderhoudsperiode

6.1 De Nieuwbouw en Renovatie wordt uitgevoerd volgens de Planning (Bijlage 7). De Renovatie zal starten [xxx] weken nadat de Overeenkomst op grond van artikel 9 niet meer ontbonden kan worden. De Nieuwbouw en Renovatie mag niet langer in beslag nemen dan [xxx] kalenderdagen. Voor iedere kalenderdag dat de Nieuwbouw en Renovatie langer in beslag neemt, is Opdrachtnemer aan Opdrachtgever een boete verschuldigd van € [xxx],- met dien verstande dat geen boete verschuldigd zal zijn over dagen waarop de Nieuwbouw en Renovatie langer duurt als gevolg van omstandigheden die niet aan Opdrachtnemer zijn toe te rekenen.

6.2 Bij de Oplevering, conform de Planning (bijlage 7), stelt Opdrachtgever vast of de Nieuwbouw en Renovatie goed is uitgevoerd. Dat wil zeggen: zorgvuldig en zoals van een zorgvuldig Opdrachtnemer mag worden verwacht, conform de beschrijving in alle bij deze Afnameovereenkomst horende Bijlagen. De Opdrachtgever tekent bij deze vaststelling voor Acceptatie, nadat is vastgesteld dat aan paragraaf 06.05 van bijlage 2 is voldaan. De Acceptatie heeft geen gevolgen voor de in artikel 7 bedoelde garanties. Indien Opdrachtgever niet accepteert, wordt door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer binnen [14] dagen schriftelijk medegedeeld welke tekortkomingen de reden van onthouding van Acceptatie zijn geweest. De Opdrachtnemer krijgt vervolgens [14] dagen de gelegenheid om de tekortkomingen weg te nemen zodat acceptatie kan plaatsvinden. Als dag van Oplevering wordt aangemerkt de dag waarop de Acceptatie van de Kameleon door Opdrachtgever is getekend.

6.3 Bij het Aflevermoment aan het einde van de Beheer- en Onderhoudsperiode stelt Opdrachtgever vast of het beheer en onderhoud door Opdrachtnemer goed is uitgevoerd, dat wil zeggen: conform de beschrijving in de Bijlagen, en zoals van een zorgvuldig Opdrachtnemer mag worden verwacht. Opdrachtgever tekent bij deze vaststelling voor Acceptatie. Indien Opdrachtgever tekortkomingen constateert, krijgt Opdrachtnemer vervolgens

[14] dagen de gelegenheid om deze tekortkomingen weg. Acceptatie doet de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud na afloop van de Beheer- en Onderhoudsperiode van Opdrachtnemer naar Opdrachtgever overgaan. Na Acceptatie is Opdrachtnemer niet meer aansprakelijk voor eventuele tekortkomingen in het uitgevoerde werk, behoudens op grond van fabrieksgaranties die in het kader van de uitvoering van het beheer en onderhoud aan Opdrachtnemer zijn gegeven en behoudens het geval waarin sprake is van een verborgen gebrek in het uitgevoerde werk voor zover deze aanspraken op grond van de wet jegens Opdrachtnemer kunnen worden ingeroepen. De aanspraak op grond van een verborgen gebrek is niet ontvankelijk indien deze niet is ingesteld binnen [10] jaar na Acceptatie.

Artikel 7 Prestatiegarantie

7.1 Opdrachtnemer garandeert aan Opdrachtgever dat de uitvoering van de Nieuwbouw en Renovatie voldoet aan de Beschrijvende Documenten. Daartoe draagt Opdrachtnemer zorg voor het (doen) opstellen en bij de Oplevering aan Opdrachtgever ter beschikking stellen van de Rapportage Netto Warmtevraag (volgens BRL 9500-05 en ISSO 82.5).

7.2 Opdrachtnemer garandeert voorts dat de Nieuwbouw en Renovatie op het punt van binnenmilieu, comfort en energie, gedurende 20 jaar na aflevering zal blijven voldoen aan de prestaties, zoals opgenomen in Vraagspecificatie I (bijlage 1) en Vraagspecificatie II (bijlage 2) , onder de voorwaarde dat Opdrachtgever het onderhoud laat uitvoeren door Opdrachtnemer zoals beschreven in artikel 3.2, welk onderhoud is beschreven in het Onderhoudsmanagementplan dat als bijlage aan deze Overeenkomst zal worden gehecht.). Indien Opdrachtgever onderhoud niet laat uitvoeren door Opdrachtnemer, is Opdrachtnemer slechts gehouden tot voornoemde garantie indien Opdrachtgever kan aantonen het onderhoud is uitgevoerd volgens door Opdrachtnemer opgegeven specificaties en richtlijnen (garantie- en servicevoorwaarden).

7.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 7.1 en 7.2 garandeert Opdrachtnemer aan Opdrachtgever dat de Kameleon gedurende de Beheer- en Onderhouds-periode de prestaties blijft leveren, zoals vastgelegd in de Vraagspecificatie I (bijlage 1) en Vraagspecificatie II (bijlage 2), zodat Opdrachtgever deze garantie van Opdrachtnemer jegens gebruikers kan waarmaken.

7.4 Een geldig beroep door Opdrachtgever op het bepaalde in artikel 7.1 en 7.2 betreft altijd een dusdanig kosteloos herstel van werk of vervanging van producten/installaties/bouwstoffen, dat weer volledig en volwaardig aan de Prestatieformulering en -garantie Vraagspecificatie I (bijlage 1) en Vraagspecificatie II (bijlage 2) wordt voldaan.

7.5 De garanties bedoeld in artikel 7.1 en 7.2 zijn niet van toepassing als het niet voldoen aan de betreffende garantie is te wijten aan een omstandigheid die niet aan Opdrachtnemer is toe te rekenen. De bewijslast dat een van de garanties in artikel 7.1 en/of 7.2 niet van toepassing is, berust bij Opdrachtnemer.

Artikel 8 Aansprakelijkheid Opdrachtnemer gedurende Beheer- en Onderhoudsperiode

8.1. Gedurende de Nieuwbouw en Renovatieperiode en de Beheer- en Onderhoudsperiode is Opdrachtnemer aansprakelijk voor directe schade als gevolg van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

8.2 Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor indirecte- of gevolgschade, tenzij de indirecte- of gevolgschade het gevolg is van opzet of grove schuld van Opdrachtnemer.

8.3 Opdrachtnemer is tot aan de einddatum van de Afnameovereenkomst aansprakelijk voor directe schade aan de Kameleon, voor directe schade aan met de Kameleon in verband staande werken van Opdrachtgever en voor directe schade aan andere eigendommen van Opdrachtgever, voor zover deze door de werkzaamheden ter uitvoering van de Afnameovereenkomst is toegebracht en te wijten is aan de schuld van Opdrachtnemer, diens

gemachtigden of hulppersonen, of aan een oorzaak die krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

8.4 De aansprakelijkheid van Opdrachtnemer onder deze Overeenkomst is gemaximeerd tot 1 miljoen Euro per gebeurtenis.

Artikel 9 Looptijd van deze Overeenkomst, ontbindende voorwaarden, ontbinding

9.1 Deze Overeenkomst eindigt na afloop van de in artikel 3.5 overeengekomen Beheer- en Onderhoudsperiode, met dien verstande dat partijen gehouden worden om bij de beëindiging van deze Overeenkomst aan de nog lopende verplichtingen te voldoen.

9.2 Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde, dat uiterlijk [xxx]:

- a) De voor de Nieuwbouw en Renovatie een onherroepelijke omgevingsvergunning of andere noodzakelijke onherroepelijke overheidsgoedkeuringen zijn verkregen;
- b) goedkeuring van de RvC van Opdrachtgever voor de benodigde investeringsbeslissing is verkregen
- c) en/of [xxx];

9.3 Op een in het vorige lid bedoelde ontbindende voorwaarde kan slechts door een partij een beroep worden gedaan tot vier weken na de in lid 2 bedoelde datum.

9.4 Indien als gevolg van het bepaalde in lid 2 van dit artikel geen Overeenkomst tot stand komt brengen partijen elkaar geen enkele vergoeding in rekening.

9.5 Partijen zijn ieder gerechtigd deze Overeenkomst per aangetekende brief met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder dat de opzeggende partij gehouden is tot enige vorm van schadevergoeding, wanneer aan de andere partij (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend dan wel de andere partij in staat van faillissement komt te verkeren.

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden

10.1 Indien een partij meent dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, waaronder wat betreft de afwikkeling in deze ook verstaan dienen te worden overmachtssituaties, waardoor van haar in alle redelijkheid niet langer ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst kan worden verlangd, dan treden partijen in overleg over de condities van een eventuele aanpassing of beëindiging van deze Overeenkomst. Slaagt dat overleg niet, dan staat het de desbetreffende partij vrij het geschil Overeenkomstig artikel 12 voor te leggen. Van dergelijke situaties kan onder meer, doch niet uitsluitend, sprake zijn in geval van brand, explosie, natuurramp of terreurdaad. Situaties die geschaard kunnen worden onder de situatie zoals beschreven in lid 2 tot en met 4 van dit artikel vallen nadrukkelijk niet onder het bepaalde in dit artikel.

10.2 Opdrachtnemer verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met het coronavirus en de mogelijke gevolgen daarvan. Deze gevolgen kunnen gelegen zijn in vertragingen in uitvoering, levertijd van materialen of een toename van kosten van variërende aard of met het coronavirus samenhangende reeds genomen dan wel nog te nemen maatregelen, al dan niet verplicht gesteld door overheidsinstanties. De hiervoor geschetste voorbeelden zijn nadrukkelijk niet als limitatieve opsomming bedoeld.

10.3 Opdrachtnemer verklaart nadrukkelijk afstand te doen van de mogelijkheid van een beroep op overmacht in de zin van 6:75 BW om nadelige gevolgen die direct of indirect voortkomen uit epidemieën of pandemieën te mitigeren. Deze gevolgen kunnen gelegen zijn in vertragingen in uitvoering, levertijd van materialen of een toename van kosten van variërende aard als gevolg van epidemieën of pandemieën of daarmee samenhangende te nemen maatregelen, al dan niet verplicht gesteld door overheidsinstanties. De hiervoor geschetste voorbeelden zijn nadrukkelijk niet als limitatieve opsomming bedoeld.

10.4 Partijen verklaren nadrukkelijk zich in te zullen spannen om gezamenlijk tot een plan van aanpak te komen teneinde gevolgen die direct of indirect voortkomen uit epidemieën of pandemieën zoals het coronavirus op de voor beide partijen minst belastende manier op te lossen.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

- 11.1 Opdrachtnemer deelt zijn werkzaamheden ter uitvoering van de Overeenkomst zelfstandig in, waarbij als uitgangspunt geldt dat de Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd buiten schooltijden (van [xxx] uur tot en met [xxx] uur en in schoolvakanties). Indien Beheer- en Onderhoudswerkzaamheden noodzakelijkerwijs moeten plaatsvinden onder schooltijden, dient voorafgaand aan het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden afstemming plaats te vinden met Opdrachtgever.
- 11.2 Opdrachtnemer dient invulling te geven aan Social Return door het project in ieder geval als leerlingbouwplaats aan te wijzen. Tijdens de uitvoering project, en gedurende de looptijd van de prestatiecontracten/servicecontracten, dient Opdrachtnemer leerlingen van BBL (Beroepsbegeleidende leerweg: werken en leren) danwel BOL (Beroeps opleidende leerweg: voltijdopleiding) in te zetten. Het aantal leerlingen, mede gelet op de aard en omvang van het werk, wordt bepaald in overleg met Opdrachtgever.
- 11.3 *Optioneel: Opdrachtnemer geeft bovenop artikel 12.2, zoals bij inschrijving is aangeboden, verder invulling aan Social Return middels:*
<inhoud van inschrijving>

Artikel 12 Geschillenbeslechting

- 12.1 Geschillen naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Noord-Holland.
- 12.2 Alvorens partijen een geschil voorleggen aan de bevoegde rechter, zullen zij gedurende een periode van maximaal twee maanden trachten om geschillen naar aanleiding van of in verband met deze Overeenkomst op te lossen met behulp van mediation overeenkomstig het reglement van de Mediator Federatie Nederland (MfN) (voorheen de Stichting Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam), zoals dat luidt op de dag van ondertekening van deze Overeenkomst, behoudens in geval aanleiding bestaat voor het voeren van een kort geding procedure. Opdrachtgever zal in geval van mediation een onafhankelijk mediator aanwijzen.
- 12.3 Indien het onmogelijk is gebleken een geschil op te lossen met behulp van mediation, waaronder zal zijn begrepen het geval waarin een partij per aangetekende brief aan de andere partij heeft laten weten het geschil niet door mediation te willen oplossen, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde Rechtbank.

Artikel 13 Beschrijvende Documenten

- 13.1 Van deze Overeenkomst maken de volgende bijlagen onverbreekelijk onderdeel uit:

Product, garantie & prestatie

- | | | |
|----|------------------|---|
| A | <i>Bijlage 1</i> | Vraagspecificatie I inclusief bijlagen |
| b. | <i>Bijlage 2</i> | Vraagspecificatie II inclusief bijlagen |

Garantie- & servicevoorwaarden & kwaliteitscontrole

c. *Bijlage 3* Onderhoudsmanagementplan

Algemeen

d. *Bijlage 4* Algemene voorwaarden

e. *Bijlage 5* Definitielijst

Project specifiek

f. *Bijlage 6* Termijn- en betalingsregeling

g. *Bijlage 7* Planning

Bij tegenstrijdigheden tussen een bijlage en de inhoud van deze Overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen bijlagen onderling geldt (a) nieuw gaat voor oud en (b) specifiek gaat voor algemeen, waarbij (a) prevaleert boven (b).

Aldus in tweevoud overeengekomen op @

.....
Opdrachtgever

.....
Opdrachtnemer