

Onderhoudsbestek

Beheer en onderhoud werktuigkundige en Elektrotechnische installaties



Elektrotechnisch en Werktuigkundig onderhoud

Datum	: 9 juni 2021
Auteurs	: Valentine Ockhuizen, Eelco Veldhuizen, Yvette Quak

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Begrippen en Definities	3
3.	Scope opdracht	5
4.	Wettelijke verplichtingen	5
5.	Verplichtingen van de opdrachtnemer	6
6.	Verplichtingen van de opdrachtgever	7
7.	Certificering	7
8.	Prestatie-eisen	7
9.	Prestatiebeoordeling	9
10.	Garantie	9
11.	Onderaannemer	9
12.	Vervangingsonderhoud	10
13.	Beheertaken	10
14.	Storingsafhandeling en bereikbaarheid	11
15.	Algemene voorschriften	12
16.	Aansprakelijkheid	13
17.	Boete	14
18.	Ontbindende voorwaarden voor beëindiging	14
19.	Prijzen en wijzigingen	14
20.	Facturatie en betalingsvoorwaarden	15
21.	bijlagen	15

1. Inleiding

Het Facilitair Bedrijf van de SER is verantwoordelijk voor het beheer van de gebouwen en de gebouwgebonden installaties. Vanwege het aflopen van het bestaande contract is zij op zoek naar een betrouwbare, proactieve, alerte, meedenkende dienstverlener die de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties kan beheren en onderhouden voor een langere periode. De intentie van de opdrachtgever is te investeren in een langetermijnrelatie die is gebaseerd op duidelijke afspraken en wederzijds vertrouwen. Hierbij staat voorop dat het Facilitair Bedrijf ontzorgd wil worden op het gebied van beheer en onderhoud van technische installaties inclusief een adequate storingsafhandeling.

Dit betekent voor de SER dat proactieve communicatie, goede werkplanning, heldere rapportages en periodieke evaluatiemomenten essentieel zijn voor goede samenwerking tussen opdrachtnemer en opdrachtgever. Daartoe dient ook de periodieke beoordeling van de prestaties van de opdrachtnemer door de opdrachtgever.

Het SER-gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 13.500 m² BVO en bestaat uit twee bouwdelen: het hoofdgebouw, dat dateert uit 1970 en is gerenoveerd in 2010, en het tweede gebouw met parkeerdek en onderliggende parkeergarage, dat dateert uit 1987. De af te sluiten overeenkomst heeft betrekking op de elektrotechnische en werktuigkundige installaties in beide bouwdelen, conform 'Installatiebestand' (bijlage 5). De overige installaties die zich in het pand bevinden vallen buiten de scope van dit bestek.

Op dit bestek en alle hieruit vloeiende verplichtingen is het Nederlands recht van toepassing.

2. Begrippen en Definities

Onderstaande begrippen worden in dit bestek als volgt gedefinieerd

ARVODI-2018: Algemene Rijksvoorwaarden voor het verstrekken van opdrachten tot het verrichten van Diensten 2018

Bedrijfstijden: De gebruikstijden van het SER-gebouw zijn maandag t/m vrijdag van 7:30 uur tot 17:00 uur, uitgezonderd nationale feestdagen. Afwijkende bedrijfstijden kunnen voorkomen als de werkzaamheden overlast veroorzaken.

Correctief onderhoud: Het verhelpen van alle ongewenste onderbrekingen in de werking van de installaties. Hieronder valt zowel het vervangen van componenten en onderdelen die het optimaal functioneren van de installaties verhinderen als het oplossen en afhandelen van alle storingen. Indien nodig wordt eerst veiliggesteld om te garanderen dat het primaire proces van opdrachtgever kan doorgaan en/of om gevolgschade te voorkomen of te beperken.

Derden: Externe partij die in opdracht van de opdrachtgever werkzaamheden uitvoert. Onder derden vallen niet onderaannemers die in opdracht van de opdrachtnemer werkzaamheden uitvoeren.

Gebouwgebonden installaties: De technische installaties die een onverbrekelijk geheel vormen met het gebouw en die essentieel zijn voor het optimaal functioneren van het gebouw.

Gebreuk: Het niet voldoen van de installaties aan de gestelde eisen en verwachtingen van de opdrachtgever op basis van dit bestek.

Installaties: Door opdrachtnemer te onderhouden elektrotechnische en werktuigkundige installaties zoals beschreven in de bijgevoegde installatielijst.

Klacht: Een melding door de opdrachtgever aan de opdrachtnemer ter zake van het niet goed functioneren van de installaties, die door de opdrachtnemer als ware het een storing wordt afgehandeld.

Object: het SER gebouw waarin zich de elektrotechnische en werktuigkundige installaties bevinden.

Onderaannemer: Bedrijf dat geen deel uitmaakt van het concern waartoe de opdrachtnemer behoort ten tijde van de opdrachtverlening, maar door de opdrachtnemer ingeschakeld wordt om werkzaamheden ten behoeve van de opdrachtgever uit te voeren.

Onderhoudsbestek: Het document waarin de voorwaarden, eisen, prestaties en wensen zijn vastgelegd die Opdrachtgever stelt aan het uit te voeren beheer en onderhoud in het kader van de af te sluiten Overeenkomst.

Onderhoudstermijn: De looptijd van de Overeenkomst voor het technisch beheer en onderhoud van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties.

Opdrachtgever: De afdeling Facilitair Bedrijf van de SER die opdracht verleent voor het technisch beheer en onderhoud van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties.

Opdrachtnemer: De wederpartij van de opdrachtgever bij de af te sluiten Overeenkomst, die de onderhoudswerkzaamheden uitvoert.

Opdrachtsom: Het bedrag dat door de opdrachtnemer aan de opdrachtgever in rekening wordt gebracht voor de uitvoering van het technisch beheer en onderhoud, exclusief omzetbelasting.

Overeenkomst: Het contract tussen opdrachtnemer en opdrachtgever voor het prestatiegericht beheer en onderhoud van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties.

Prestatie-eis: Een kwantitatieve of kwalitatieve eis op basis waarvan het functioneren van de installatie en de onderhoudsprestatie van de opdrachtnemer worden beoordeeld.

Preventief onderhoud: Het planmatig uitvoeren van alle noodzakelijke inspecties, controles, reinigings- en onderhoudswerkzaamheden, die zijn gericht op het in goede conditie houden van de installaties, de bedrijfszekere werking en het voorkomen van storingen.

Storing: Een onderbreking van de goede werking van de installatie, als gevolg van het niet goed functioneren van de betreffende installatie of installatiecomponenten, of het compleet uitvallen van (delen) van de installatie door een technische oorzaak.

Uitval: Het niet-beschikbaar zijn van de functionaliteit van de installatie in een of meerdere ruimten van het gebouw dan wel voor het primaire proces van de organisatie (tijdens bedrijfstijd) als gevolg van preventief onderhoud of van storingen. Uitval wordt aangegeven door middel van de frequentie (aantal keer per kalenderjaar) en de duur per gebeurtenis.

3. Scope opdracht

De SER wil ontzorgd worden op het gebied van beheer en onderhoud van de technische installaties inclusief een adequate storingsafhandeling.

Hieronder zijn de werkzaamheden omschreven waarvan de SER denkt dat dit, indien deze allen correct worden uitgevoerd, leidt tot een gewenst resultaat.

De werkzaamheden omvatten de omschreven werkzaamheden uit de aanbestedingsleidraad genoemd onder Scope opdracht paragraaf 3, waaronder het uitvoeren van periodieke visuele inspecties en het planmatig, preventief en correctief onderhoud in het SER-gebouw. De onderhoudswerkzaamheden hebben als doel om, volgens resultaatafspraken, het in conditie te houden en behouden Elektrotechnische – en Werktuigbouwkundige Installaties

Op hoofdlijnen bestaat de opdracht uit:

- Planmatig Onderhoud zijn de werkzaamheden die voortkomen uit het MJOP;
- Preventief Onderhoud;
- Correctief Onderhoud.

4. Wettelijke verplichtingen

De verplichtingen en de werkzaamheden die voortvloeien uit dit bestek komen bovenop de wettelijk vastgestelde nationale en Europese besluiten, normen, regels en voorschriften. De Opdrachtnemer voert alle werkzaamheden altijd uit volgens de geldende normen en vigerende wet- en regelgeving, waaronder:

- Richtlijn persoonlijke beschermingsmiddelen 89/686/EEG;
- Bouwbesluit versie 2012;

Normen en voorschriften volgens onderstaande tabel:

Nfsb*				
51	Warmte opwekking Bevochtiger	Druktoestellen, stoom	PED (PED 2014/68/EU) NEN3140 NEN1006	Pressure Equipment Directive (EU
52	Afvoeren	Vuilwaterafvoer, vetvangput	NEN-EN 1825	Maandelijks inspectie
53	Water	Tapwatervoorziening	ISSO 55, AI-32 NEN1006	Legionella preventie en beheersplan
53	water	Hydrofoor	NEN3140 PED (PED 2014/68/EU)	Pressure Equipment Directive
53	Water	Warmwater boiler	NEN 3028	Jaarlijkse controle; inspectie 1x per 4 jaar
55	Koude opwekking	Koelmachine, airco	BRL100 EPBD indien > 12kW	F-gassen wet en regelgeving
55	Koude opwekking	Koeling en leidingwerk	NEN-EN 378 NEN1006	Periodiek onderhoud en inspectie
57	Luchtbehandeling	Ventilatie	Arbowet en regelgeving	Eisen m.b.t. luchtkwaliteit
57	Luchtbehandeling	LBK en Kanaalwerk	NEN-EN 15780	Bacteriële inspectie in het 1 ^e en 5 ^e jaar en schoonmaken

58	Regelinstallatie	Regel- en besturingskasten	NEN 3140 en 50110	Risico-inventarisatie; periodieke 3140 inspectie (4 jaarlijks)
61	Elektrotechniek	Schakelkasten, verdeelinrichting, noodverlichting.	NEN 3140, NEN 1010, NEN-EN50172	Risico-inventarisatie; periodieke inspectie 3140 inspectie (4 jaarlijks)
61	Elektrotechniek	bliksembeveiligingsinstallaties	NEN-EN-IEC 62305	Risico-inventarisatie; periodieke inspectie
65	Brandbeveiliging	Brandmeldinstallatie	NEN 2654	Jaarlijks
65	Brandbeveiliging	Droge blusleidingen	NEN 1594	Jaarlijkse controle; 1x per 5 jaar druktest
65	Brandbeveiliging	CO/LPG detectie	NEN 2443, NEN 2575	Parkeergarage
65	Brandbeveiliging	Brandventilatie (RWA)	NEN 2654-3	Eisen Rook- en Warmteafvoer installatie

* Van bovengenoemde Normen en voorschriften is altijd de meest recente versie van toepassing.

5. Verplichtingen van de opdrachtnemer

- a. De opdrachtnemer is verplicht om correctieve onderhoudswerkzaamheden die het gevolg zijn van oorzaken van buitenaf (exogene oorzaken, zoals bijvoorbeeld onjuist gebruik, molest en vandalisme) uit te voeren volgens de eisen in dit bestek en bijbehorende documenten. Hierbij geldt dat de opdrachtnemer dient aan te tonen dat er sprake is geweest van een exogene verstoring. De kosten van deze werkzaamheden zullen dan na herstel verrekend worden.
- b. De opdrachtnemer dient voor de uitvoering van de werkzaamheden er voor zorg te dragen dat alle uitvoerende medewerkers op de hoogte zijn van de interne regelgeving en huisregels binnen het SER-gebouw. Naast de algemeen geldende veiligheidsmaatregelen wordt hier specifiek gewezen op de interne regelgeving aangaande het gebruik van open vuur (de lasvergunning), het werken op hoogte (protocol werken op hoogte) en de bevoegdheid tot het op- en afschakelen van elektrische aansluitingen
De opdrachtnemer en onderaannemers van deze partij conformeren zich aan de geldende huisregels zoals beschreven in bijlage 10 "Huisregels externen"
- c. Verrekening van kosten geldt eveneens voor werkzaamheden, die het gevolg zijn van wijzigingen en/of uitbreidingen van overheidsvoorschriften, tenzij deze betrekking hebben op de onderhoudswerkzaamheden zelf en/of bij de aanvang van de onderhoudsperiode redelijkerwijs door de opdrachtnemer konden worden ingeschat.
- d. De procedure ten aanzien van het verkrijgen van toegang tot technische ruimtes, dient door de opdrachtnemer te worden afgestemd met de contactpersoon van de opdrachtgever.
- e. Werkzaamheden waaruit geluidshinder veroorzaken dienen vooraf met de opdrachtgever worden afgestemd waarbij rekening wordt gehouden met kantoortijden.

- f. De opdrachtnemer zal de opdrachtgever schriftelijk informeren bij geconstateerde wijzigingen in de omstandigheden en/of aard van het gebruik van de installatie, alsmede bij geconstateerd gebruik dat niet overeenkomt met de oorspronkelijke doelstelling waarvoor de installatie is ontworpen. Van de constatering dient tevens melding gemaakt te worden in het logboek en in de eerstvolgende kwartaalrapportage.
- g. Indien de geconstateerde wijziging te maken heeft met het vermoeden van een gewijzigde gebruiksintensiteit, dan meldt de opdrachtnemer dit met cijfermatige onderbouwing schriftelijk bij de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg zal dan worden bepaald of er van een daadwerkelijke en blijvende wijziging sprake is, waardoor de investeringsprognose en/of de onderhoudsjaarplanning moet worden bijgesteld.
- h. De omgeving waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd, moet na afronding in dezelfde staat worden teruggebracht als die waarin deze werd aangetroffen bij aanvang van de werkzaamheden. Eigendommen van de opdrachtgever en/of gebruikers moeten worden afgeschermd tegen vervuiling of beschadigingen. Afval moet worden opgeruimd en door de opdrachtnemer uit het pand worden afgevoerd.

6. Verplichtingen van de opdrachtgever

De opdrachtgever verleent het personeel van de opdrachtnemer, op vertoon van een bedrijfslegitimatie, toegang tot de in dit bestek genoemde installatie(s) met bijbehorende technische ruimte(n), volgens de hiervoor geldende beschikbaarheid, procedures en huisregels

7. Certificering

In te zetten eigen personeel en personeel van onderaannemers dient vakkundig en ter zake opgeleid te zijn en de beschikken over de daarvoor benodigde certificering om te mogen werken aan de door de opdrachtgever aanbestede installaties. Zij dienen allen een VCA certificaat te hebben als bewijs van veilig werken en dit aan de contactpersoon van de opdrachtgever te kunnen overleggen.

Inzet van stagiaires of monteurs in opleiding zonder geldig VCA-certificaat gebeurt alleen onder toezicht en verantwoording van de opdrachtnemer en mag geen nadelige invloed hebben op de veiligheid en kwaliteit van het werk.

Opdrachtnemer en onderaannemers dient ten minste in het bezit te zijn van onderstaande certificeringen:

- ISO 9001 gecertificeerd
- Gecertificeerd voor het uitvoeren van NEN 3140 inspecties conform de "Criteria voor Toezicht" of "SCIOS scope 8; 9" of gelijkwaardig .
- BRL100 / F-gassen
- Gecertificeerd voor het uitvoeren van conditiemetingen conform de NEN 2767.
- Uitvoerend personeel: VCA ** gecertificeerd;

Leidinggevend personeel: VCA-VOL. Het is aan de opdrachtnemer om de gelijkwaardigheid aan te tonen, dit ter beoordeling van de opdrachtgever

8. Prestatie-eisen

De opdrachtnemer zal de in de overeenkomst benoemde installaties zodanig onderhouden dat de conditie van de installaties gedurende de onderhoudstermijn tenminste niveau 3 conform de NEN-2767 bedraagt. Tenzij met de opdrachtgever voor de betreffende installatiedelen voorafgaand schriftelijk is overeengekomen dat een lager conditieniveau acceptabel is. Uitval van de installaties als gevolg van storingen van de installaties is

ongewenst en worden door de opdrachtnemer door een goede uitvoering van preventief onderhoud zoveel mogelijk voorkomen.

- a. De opdrachtnemer dient de installaties preventief en correctief onderhouden volgens de voorschriften van de leverancier en de toepasselijke wet- en regelgeving, rekening houdend met het gebruik van de installaties en het primaire proces van de SER.
- b. De opdrachtnemer dient de installaties conform legionellabeheersplan onderhouden.
- c. De opdrachtnemer dient de installaties zodanig te onderhouden dat het energieverbruik zoveel mogelijk beperkt en gecorrigeerd wordt naar graaddagen en het huidig verbruiksniveau niet zal overschrijden. Verbruikscijfers worden door de opdrachtgever bijgehouden en vastgelegd. In het overleg met de opdrachtnemer worden deze besproken.
- d. De opdrachtnemer zal bij vervanging van onderdelen en componenten van de installaties gelijkwaardigheid in kwaliteit nastreven, uitgedrukt in functie/werking, levensduur en onderhoudskosten. Onderdelen worden vervangen door onderdelen van hetzelfde fabricaat/type/kwaliteit tenzij de opdrachtgever voorafgaand toestemming verleent voor een afwijkend fabricaat/type/kwaliteit. De opdrachtnemer garandeert dat de verbruiksmaterialen nieuw, ongebruikt en geschikt zijn voor het gebruik waarvoor ze bestemd zijn.
- e. De opdrachtnemer zal optredende storingen van de installatie adequaat verhelpen conform plan van aanpak van Opdrachtnemer zodat de uitval van de installaties wordt voorkomen dan wel tot een minimum wordt beperkt.
- f. Het uit bedrijf nemen van installaties tijdens kantoortijden in verband met preventief onderhoud dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien uit bedrijf nemen tijdens kantoortijden niet kan worden voorkomen, vindt preventief onderhoud alleen plaats in overleg met de opdrachtgever. Dit kan als gevolg hebben dat dit buiten kantoortijd plaatsvindt.
- g. Voor de prestatiebeoordeling van de opdrachtnemer is de uitval van de installaties genormeerd: maximaal 8 keer per jaar (twee keer per kwartaal). Gedurende 4 uur (een dagdeel) mag het primair proces hinder ondervinden van gevolg van uitval van de installaties.
- h. Voor de prestatiebeoordeling van de opdrachtnemer zijn het aantal (technische) storingen in componenten van de installatie genormeerd: maximaal 3 keer per jaar mag een component een herhaalde storing vertonen, overigens zonder dat het primaire proces hiervan last of hinder ondervindt. In dat geval is er sprake van uitval.
- i. Het aansturen van onderaannemers voor de uitvoering van keuringen en het verkrijgen van certificeringen behoort tot de verantwoordelijkheid van de opdrachtnemer en gebeurt met inachtneming van de vigerende wet- en regelgeving. De aanpak en kosten zijn inbegrepen in de opdrachtsom, inclusief de kosten van onafhankelijke instellingen voor certificering.
- j. De opdrachtnemer verzorgt eenmaal per twee (2) jaar een conditiemeting, waarvan hij de resultaten in digitaal formaat rapporteert. De opdrachtgever heeft het recht om de uitkomsten te laten toetsen bij een onafhankelijke partij. De conditiemeting wordt uitgevoerd conform NEN 2767. De staat van onderhoud van de installatiedelen wordt gescoord op een 6 puntenschaal, waarbij de score 1 het best en de score 6 het laagst is.

9. Prestatiebeoordeling

Periodiek maar tenminste eenmaal per jaar zal de opdrachtgever de opdrachtnemer beoordelen op de wijze waarop de opdrachtnemer zijn werkzaamheden heeft uitgevoerd en de beoogde prestaties heeft gerealiseerd.

De overeengekomen prestaties en prestatie-eisen zijn vastgelegd in dit bestek en in de prestatiebeoordeling (bijlage 11).

Om invulling te geven aan duurzaamheid en MVO, dient de opdrachtnemer jaarlijks een MVO-verslag aan te leveren waarin is beschreven welke maatregelen er zijn genomen en bereikt. Dit wordt meegenomen door de Opdrachtgever bij de jaarlijkse prestatiebeoordeling.

De opdrachtgever kan te allen tijde gebruikmaken van een onafhankelijk adviseur bij het beoordelen van de prestaties.

De prestatiebeoordeling laat onverlet het toekennen van een boete door de opdrachtgever in geval van nalatigheid door de opdrachtnemer (zie paragraaf 17).

De prestatiebeoordeling kan reden zijn voor beëindiging van de Overeenkomst wegens wanprestaties (zie paragraaf 18).

10. Garantie

Op de installaties zijn de oorspronkelijke garantiebepalingen onverminderd van toepassing voor zover deze nog niet zijn verlopen.

Op nieuw aan te brengen componenten is een garantieperiode van minimaal 1 jaar van toepassing na oplevering tenzij de fabrikant een langere garantieperiode voorschrijft, ongeacht of deze binnen het correctieve onderhoud van dit contract vallen, of vanuit de instandhoudingsprognose voor aanvullende verrekening in aanmerking komen.

11. Onderaannemer

Het is de opdrachtnemer toegestaan om een deel van de werkzaamheden aan de installaties uit te besteden aan onderaannemers. Onderaannemers dienen tevens te voldoen aan de alle eerder genoemde voorwaarden. Voorwaarde is dat de opdrachtnemer te allen tijde verantwoordelijk blijft voor het resultaat van het uitgevoerde werk. Tevens neemt de opdrachtnemer de rol van regisseur voor alle deelcontracten op zich en is verplicht de opdrachtgever te allen tijde inzicht te geven in de structuur van de uitbesteding.

Momenteel wordt het onderhoud en de inspectie van bepaalde installaties uitgevoerd door aparte onderaannemers of via deelcontracten onder regie van het huidig onderhoudsbedrijf. Mogelijk kunnen deze partijen binnen de nieuwe overeenkomst ook optreden als onderaannemer maar dit is geen verplichting. De opdrachtnemer is vrij om te bepalen welke onderaannemers hij kiest. Wel dient de selectie van deze partijen helder te zijn in de aanbidding te zijn beschreven inclusief kosten en onderbouwing. Indien de opdrachtnemer gebruik wenst te maken van onderaannemers, dan is de opdrachtnemer verplicht om deze inzet vooraf te melden bij de opdrachtgever, met vermelding van naam en werkzaamheden. Deze onderaannemers dienen gespecialiseerd en ter zake kundig te zijn.

Voor werkzaamheden aan de elektrotechnische en werktuigkundige installatie, mag de opdrachtnemer alleen onderaannemers inzetten die daarvoor gecertificeerd zijn. Het certificaat dient te zijn uitgegeven door een bevoegde certificerende instantie en ter goedkeuring aan de opdrachtgever te worden voorgelegd.

De opdrachtgever zal zich in zaken die de uitvoering en controle van werkzaamheden betreffen, laten vertegenwoordigen door de medewerker van de eigen dienst. De medewerker van de eigen dienst kan ondersteund worden door een onafhankelijk adviseur.

12. Vervangingsonderhoud

Vervangingsonderhoud is geen onderdeel van de overeenkomst en de kosten ervan zijn niet inbegrepen in de opdrachtsom. De kosten van de vervanging van installaties en componenten worden inzichtelijk gemaakt in de meerjaren onderhoudsprognose (MJOP) die jaarlijks wordt bijgesteld.

Vervangings- en andere projecten worden afgehandeld op basis van schriftelijke offertes, die zijn gebaseerd op verrekenprijzen die door de opdrachtnemer vooraf zijn ingediend op uw ondertekende Prijsopgave. Voor deze projecten kan de opdrachtgever altijd gebruikmaken van een uitvraag in de markt.

13. Beheertaken

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor onderstaande beheertaken, zodat de onderhoudstaken worden uitgevoerd en de SER daadwerkelijk wordt ontzorgd:

- Legionellabeheer;
- Actueel houden van het installatieoverzicht (cartotheek);
- Bijhouden van administratie, registratie en logboeken;
- Bijhouden / beheren revisiebescheiden, onderhouds- en gebruiksvoorschriften
- Afhandelen van storingen, klachten en calamiteiten;
- Aanhouden van de voorraad aan kritische materialen;
- Periodieke conditiemeting;
- Opstellen van het onderhoudsjaarplan;
- Opstellen van de meerjaren onderhoudsprognose ;
- Adviseren opdrachtgever inzake gevolgen wijzigende wet- en regelgeving;
- Adviseren van opdrachtgever over verbeteringen in de installaties ten aanzien van energieverbruik en onderhoudskosten;
- Aanleveren van rapportages ;
- Afstemmen met opdrachtgever in werk- en managementoverleg.

De te onderhouden installaties worden door de opdrachtnemer jaarlijks bijgehouden in een volledig en compleet uitgewerkt installatiebestand op componentniveau (cartotheek). Per installatie moeten de volgende gegevens worden geïnventariseerd

1. Code en omschrijving volgens NL-SfB;
2. Soort, locatie en code, merk en type;
3. Capaciteiten per installatie(deel), bouwjaar/revisiejaar;
4. Conditie score per installatie versus de gewenste conditie.

De inventarisatie moeten na wijziging van installatiedelen zijn bijgewerkt in het gebouwdossier en in een rapportagedocument aan de opdrachtgever worden verstrekt. Deze gegevens dienen uiterlijk 4 weken na oplevering bijgewerkt te worden in het gebouwdossier van de opdrachtgever.

Revisiebescheiden, logboeken, certificaten e.d. worden bijgehouden en beheerd door de opdrachtnemer maar blijven eigendom van de opdrachtgever. Revisiebescheiden zijn uiterlijk binnen 4 weken na afronding van de werkzaamheden dan wel het einde van het kalenderjaar actueel bijgewerkt in het gebouwdossier van de opdrachtgever.

De opdrachtnemer dient een correcte en volledige administratie en registratie bij te houden van de relevante onderhoudsgegevens zoals:

Storingen, gekoppeld aan installatiecode en kostenplaats. Dit gebeurt op basis van het door opdrachtnemer bijgehouden installatiebestand.

- Per storing registreren;

- datum en tijdstip melding;
- datum en tijdstip uitval hersteld;
- urenverantwoording en gebruikte materialen;
- installatiecode;
- omschrijving uitgevoerd werk.

De storingsregistratie moet per installatiecode worden gekoppeld aan het logboek.

Logboeken per installatie.

Naast alle wettelijk verplichte logboeken dient voor alle regelinstallaties te worden geregistreerd wanneer bepaald onderhoud of vervanging heeft plaatsgevonden, welke testen of beproevingen uitgevoerd zijn, welke storingen zich hebben voorgedaan en zijn verholpen.

Planningsgegevens contractonderhoud.

Per geplande onderhoudsactiviteit worden de planningsgegevens door de opdrachtnemer aangeleverd. De opdrachtgever wordt geïnformeerd ruim voor aanvang van de werkzaamheden.

Tekeningen en schema's.

Deze moeten door opdrachtnemer orden bijgehouden. De opdrachtnemer heeft te allen tijde beschikking over de AutoCad bestanden van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties via het digitale gebouwdossier van de Sociaal-Economische Raad. Bij inventarisatie van de installatie moeten afwijkingen ten opzichte van het digitale gebouwdossier worden vastgelegd en verwerkt zodat hier altijd een actuele digitale set revisietekeningen beschikbaar is.

14. Storingsafhandeling en bereikbaarheid

De opdrachtnemer is 24/7 telefonisch bereikbaar voor het melden van storingen en calamiteiten en zorgt voor een adequate reactie en afhandeling. Tevens dient de opdrachtnemer de opdrachtgever op ieder gewenst moment te kunnen informeren over de status van de betreffende storing en opvolging hiervan. Storingen kunnen aan de opdrachtnemer worden gemeld door de medewerkers van de Technische Onderhoudsdienst of één van de bevoegde medewerkers van het Facilitair bedrijf van de SER. De meldende persoon geeft informatie omtrent de aard van de storing, locatie en prioriteit van de melding.

Uitgangspunt van de storingsafhandeling is het voorkomen dan wel minimaliseren van hinder en overlast voor het primaire proces (uitval). Conform plan van aanpak, adequate ontzorgen opdrachtnemer de mate van uitval is bepalend voor de prestatiebeoordeling (bijlage 11).

In geval van calamiteiten treedt de opdrachtnemer op met de grootst mogelijke spoed en stelt veilig waar nodig op het primair proces doorgang te laten vinden en gevolgschade te beperken. In overleg met de opdrachtgever wordt de wijze van herstel van de gevolgen en van de oorzaak van de verstoring vastgesteld en worden kosten van veiligstellen en herstelkosten geraamd en afgesproken.

De opdrachtnemer is zelf verantwoordelijk voor het aanhouden van voorraad van kritische onderdelen en de kosten daarvan, teneinde voorkomende storingen adequaat te kunnen oplossen.

De opdrachtgever kan een klacht indienen bij de opdrachtnemer over het (gebrekkig)functioneren van de te onderhouden installaties en/of de gevolgen daarvan. De afhandeling van een klacht volgt de overeengekomen werkwijze van storingsafhandeling.

15. Algemene voorschriften

Aanvaarding van de overeenkomst houdt in dat opdrachtnemer accepteert dat alle installaties tenminste conditiestatus 3 hebben bij aanvang van de contractperiode, tenzij schriftelijk met de opdrachtgever anders is overeengekomen. Indien bij het einde van de contractperiode de installaties in een conditie slechter dan 3 verkeren (eventueel getoetst door een onafhankelijk adviseur), dient de opdrachtnemer de installaties terug te brengen naar tenminste conditie 3. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

De opdrachtnemer stelt jaarlijks het onderhoudsplan (OHJP) op, stemt dit af met de opdrachtgever en voert de werkzaamheden conform de gemaakte afspraken uit. Het onderhoudsjaarplan bevat alle reguliere (jaarlijks terugkerende) onderhoudswerkzaamheden, ten behoeve van de installaties en componenten volgens bijlage 5 ("Installatiebestand"), met daarbij aangegeven de frequentie van het preventief onderhoud, de wettelijke inspecties en keuringen. Voor de prestatiebeoordeling wordt meegewogen in welke mate de opdrachtnemer zijn werkzaamheden conform dit onderhoudsjaarplan uitvoert.

De opdrachtnemer stelt jaarlijks de meerjarenonderhoudsprognose (MJOP) op, waarin (alleen) opgenomen de vervanging van installaties en componenten die niet in de scope van het onderhoudsbestek vallen en waarvan de kosten niet tot de opdrachtsom behoren. Het MJOP is mede gebaseerd op de uitkomst van de conditiemeting en geeft inzicht in de resterende levensduur en de integrale kosten van vervanging bij gelijke functionaliteit.

De opdrachtnemer adviseert de opdrachtgever tijdig en volledig over verwachte aanpassingen en wijzigingen in het onderhoud van de installatie en/of wijzigingen in de installatie in verband met verwachte wijzigingen in de toepasselijke wet- en regelgeving, inclusief een inschatting van de daarmee gemoeide kosten.

De opdrachtnemer adviseert de opdrachtgever met verbetervoorstellen om energieverbruik en onderhoud van de installaties verder te optimaliseren. Uitgangspunten zijn duurzaamheid en een acceptabele terugverdientijd van de benodigde investering (5-10 jaar)

De opdrachtnemer verzorgt een tijdige aanlevering van onderstaande rapportages in digitaal formaat.

Maandelijks:

Overzicht openstaande en uitgevoerde werkzaamheden;
Status en voortgang werkplanning.

Kwartaal

Werkplanning conform onderhoudsjaarplan;
Overzicht extra werkzaamheden en extra kosten;
Rapportage toestand van de installaties;
Datumschema preventief onderhoud;
Overzicht van opgetreden storingen en uitval van klachtenafhandeling.

Jaarlijks

Prestatiebeoordeling;
Voorstel onderhoudsplanung komend jaar;
Verbetervoorstellen;
Rapportage conditiemeting en meerjarenonderhoudsprognose.

De opdrachtnemer neemt deel aan de volgende overlegstructuur:

Werkoverleg op uitvoeringsniveau (op afroep, schatting circa 40 uur per jaar)

- Projectleider van de opdrachtnemer of zijn bevoegde vervanger;
- De teamleider Technische Onderhoudsdienst van de opdrachtgever

Contractoverleg (één keer per jaar)

- De contractbeheerder en projectleider van de opdrachtnemer;
- Het Hoofd Facilitair bedrijf van de opdrachtgever;
- De Teamleider Technische Onderhoudsdienst van de opdrachtgever;
- De secretaresse Facilitair Bedrijf van de opdrachtgever.

In het contractoverleg kan de opdrachtgever in overleg met de opdrachtnemer aanpassingen van de overeenkomst bespreken, naar aanleiding van de ervaringen opgedaan in het afgelopen contractjaar.

De actielijst van werkoverleg en het contractoverleg worden opgesteld door de opdrachtnemer en worden ter goedkeuring overlegd aan de opdrachtgever.

Indientermijn van de actielijst van werkoverleg is 2 werkdagen en van het contractoverleg uiterlijk 10 werkdagen.

Na opdrachtverstrekking en vóór de feitelijke start van de Overeenkomst verzorgt de opdrachtnemer de opstart van de onderhoudswerkzaamheden volgens het "Opstartprotocol", zie bijlage 8.

16. Aansprakelijkheid

- k. De opdrachtnemer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies, directe schade of vertraging die te wijten is aan de omstandigheden buiten de invloedssfeer van de opdrachtnemer, daaronder begrepen maar niet beperkt tot overheidsmaatregelen, brand, explosies, diefstal, overstromingen, water, weersomstandigheden, aardbeving, molest, oorlog of force majeure, vandalisme of misbruik, opzettelijke kwaliteitsvermindering of tussenkomst van buitenaf. Reparatie of vervanging van onderdelen verband houdend met deze omstandigheden vallen niet binnen het prestatiecontract.
- l. De opdrachtnemer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige schade aan de installatie veroorzaakt door oneigenlijk gebruik van die installatie door opdrachtgever, tenzij de technische staat van de installatie hiertoe aanzet of uitnodigt. Reparatie of vervanging van onderdelen verband houdend hiermee mogen separaat in rekening worden gebracht, tenzij deze het gevolg zijn van nalatigheid van de opdrachtnemer.
- m. Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn onderling niet aansprakelijk voor indirecte schade, bijzondere schade of gevolgschade, daaronder begrepen maar niet beperkt tot boetes, gederfde winst, gederfde huur, gederfde goodwill, omzetverlies, extra kosten of verlies van enige apparatuur en eigendommen, bij schade aan of buiten dienst staan van installatie(s), als gevolg van omstandigheden genoemd onder 13.a en 13.b.
- n. Voor de consequenties van overheidsmaatregelen en wet- en regelgeving, die bij aanvang van dit bestek al redelijkerwijs door de opdrachtnemer konden worden ingeschat, kan de opdrachtgever niet aansprakelijk worden gesteld. Deze zijn niet-verrekenbaar.
- o. De aansprakelijkheid per gebeurtenis is beperkt tot een maximaal bedrag dat afhankelijk is van de totale waarde van de opdracht, conform artikel 21.3 van ARVODI-2018

De beperkingen van de aansprakelijkheid als hiervoor bedoeld komen te vervallen:

- in geval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel;
- indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Opdrachtnemer of diens Personeel;
- in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten.

17. Boete

Indien de werkzaamheden niet binnen de overeengekomen dan wel een overeengekomen verlengde termijn zijn verricht op een wijze die aan de Overeenkomst beantwoordt, is de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 0,1% van de totale prijs die met de Overeenkomst is gemoeid voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10% van de totale prijs. Indien nakomingen anders dan door overmacht blijvend onmogelijk is geworden, is de boete onmiddellijk in haar geheel verschuldigd.

De boete komt de Opdrachtgever toe, onverminderd alle rechten of vorderingen, daaronder mede begrepen:

- p. zijn vorderingen tot nakoming van de overeengekomen verplichtingen tot het verrichten van de Diensten;
- q. zijn recht op schadevergoedingen.

De boete wordt verrekend met de door de Opdrachtgever verschuldigde betalingen, ongeacht of de vordering tot betaling daarvan tot een derde is overgegaan

18. Ontbindende voorwaarden voor beëindiging

Opdrachtgever van de Overeenkomst kan door middel van een aangetekend schrijven ten allen tijde opzeggen, conform artikel 22.6 van de ARVODI-2018. Opdrachtnemer draagt dan zorg voor een zorgvuldige afronding van alle lopende werkzaamheden overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van de Overeenkomst en dit bestek.

Bij wanprestatie van de opdrachtnemer is de opdrachtgever gerechtigd per onmiddellijke ingang tot kosteloze ontbinding van de Overeenkomst over te gaan. Als wanprestatie wordt aangemerkt:

- Afkeuring van de installatie door een bevoegde instantie, die het gevolg is van nalatigheid van de opdrachtnemer.
- Een prestatiebeoordeling met een score lager dan het cijfer 4. Tenzij met de opdrachtgever vooraf is overeengekomen dat een lager niveau toegestaan is.
- Een herhaaldelijk niet, niet-tijdig dan wel niet behoorlijk nakomen van de contractuele verplichtingen.
- Indien de opdrachtnemer nalatig blijft in het nakomen van zijn verplichtingen, heeft de opdrachtgever het recht de werkzaamheden ingevolge dit bestek voor rekening van de opdrachtnemer door een derde te laten voltooien.

19. Prijzen en wijzigingen

De opdrachtsom voor het bestek is een vaste prijs die gelijk wordt verdeeld over de 8 contractjaren zoals omschreven in de aanbestedingsleidraad.

De Opdrachtgever en Opdrachtnemer komen vaste verrekenprijzen overeen voor de aanvullende werkzaamheden, die niet in de opdrachtsom voor dit bestek zijn inbegrepen. De verrekenprijzen worden opgegeven conform bijlage 6 ("Prijsopgave") en zijn vast gedurende de volledige onderhoudstermijn.

Indexering van prijzen en loonkosten mogen jaarlijks volgens de CBS indexatie worden verrekend.

Wanneer er sprake is van tussentijdse wijzigingen van de afgesproken werkzaamheden in dit bestek, wordt deze wijziging door de opdrachtgever schriftelijk bevestigd. Wijzigingen in dit bestek dienen schriftelijk te worden vastgelegd als zijnde een nota van wijziging. Deze nota dient door beide partijen ondertekend te worden.

Wijzigingen die worden beschouwd als meerwerk of minderwerk, moeten schriftelijk worden bevestigd door Opdrachtgever.

Werkzaamheden die niet binnen de opdrachtsom vallen, worden slechts uitgevoerd na schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. De opdrachtnemer is verplicht een offerte te sturen naar de opdrachtnemer die vervolgens schriftelijk de opdracht bevestigt. Een offerte is gebaseerd op de ingediende verrekenprijzen en wordt voorzien van een open begroting.

20. Facturatie en betalingsvoorwaarden

Facturatie voor het onderhoud vindt plaats per kwartaal verdeeld over 4 gelijke termijnen, te factureren binnen het betreffende kwartaal. De facturatie voor bijkomende opdrachten, achteraf na afronding van de werkzaamheden voorzien van een opdracht en een door beide partijen getekende werkbond. Facturen dienen per e-mail verstuurd te worden naar facturen@ser.nl.

Betaling vindt plaats uiterlijk 30 dagen nadat een factuur bij de opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en nadat is vastgesteld dat de werkzaamheden naar behoren zijn uitgevoerd en opgeleverd.

Op elke factuur, termijnfactuur of verzamelfactuur dienen op het voorblad het object, het opdracht- of contractnummer en het briefnummer van de opdrachtgever duidelijk leesbaar te zijn opgenomen.

21. bijlagen

De volgende documenten zijn bijgevoegd en maken integraal onderdeel uit van dit bestek:

1	Uniform Europees aanbestedingsdocument
2	Instemmingsverklaring inkoopvoorwaarden Arvodi 2018
3	Meezendversie inkoopvoorwaarden Arvodi 2018
4	Onderhoudsbestek
5	Installatieoverzicht E en W-installaties SER
6	Afprijslijst onderhoud E en W-installaties SER
7	Staat van verrekenprijzen E en W-installaties SER
8	Opstartprotocol onderhoud E en W-installaties SER
9	Jaaragenda onderhoud E en W-installaties SER
10	Huisregels SER
11	Prestatiebeoordeling voor Onderhoudscontract E en W-installaties SER