

Document

Werkomschrijving

Bouwkundig monumentaal Onderhoud

Inhoudsopgave:

ALGEMENE OMSCHRIJVING.....	3
DOELSTELLING VAN DE OPDRACHT	3
A. PLANMATIG ONDERHOUD	3
A.1 Definitie	3
A.2 Prijsopgave	3
A.3 Opdrachtverstrekking en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden.....	3
B. PREVENTIEF ONDERHOUD	4
B.1 Definitie	4
B.2 Onderhoudswerkzaamheden	4
B.3 Prijsopgave preventief onderhoud.....	4
B.4 Rapportage, logboek en oplevering.....	4
B.5 Vervolgwerkzaamheden.....	4
B.6 Instructie en overdracht.....	4
C. CORRECTIEF ONDERHOUD	5
C.1 Definitie	5
BINNEN DE RAAMOVEREENKOMST VALLEN DE HERSTELWERKZAAMHEDEN MET EEN VOORAF DOOR OPDRACHTNEMER GESCHAT BEDRAG VAN MAXIMAAL € 500, - EXCLUSIEF BTW.....	5
C.2 Werkomvang.....	5
C.3 Omvang van de werkzaamheden	5
C.4 Vervolgwerkzaamheden.....	5
C.5 Telefonische bereikbaarheid	5
C.6 Responstijd.....	5
C.7 Prijsopgave.....	5
C.8 Opdracht verstrekking.....	5
C.9 Rapportage	6
D. OVERIGE WERKZAAMHEDEN	6
D.1 Definitie	6
D.2 Werk op hoogte.....	6
D.3 Werk op hoogte vanaf/op platte daken	7
D.4 Meetinstructies.....	7

ALGEMENE OMSCHRIJVING

De afdeling Vastgoed beheer van de Gemeente Utrecht heeft de taak de vastgoedportefeuille te beheren. Het beheren betekent in hoofdzaak het uitvoeren van het preventieve-, correctieve-, en planmatige onderhoud. Er zijn echter ook een aantal panden waar, i.v.m. afspraken in het huurcontract het preventieve en correctieve onderhoud niet door de afdeling Vastgoedbeheer maar door de huurder wordt uitgevoerd.

De afdeling Vastgoed Beheer voert in deze panden alleen het planmatig onderhoud uit.

DOELSTELLING VAN DE OPDRACHT

De doelstelling van de opdracht is: zo efficiënt mogelijk uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden waarbij de processen van de huurder/gebruiker niet worden gehinderd.

De onderhoudswerkzaamheden zijn:

- A) Planmatig onderhoud
- B) Preventief onderhoud
- C) Correctief onderhoud
- D) Overige werkzaamheden

De kritische succesfactoren van de opdracht zijn:

- 1) Systematisch in beeld brengen van het onderhoudsniveau en de onderhoudsbehoefte.
- 2) Rapporteren over de onderhoudsbehoefte, inclusief verbetervoorstellen en innovaties
- 3) Efficiënt en vakkundig uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden.
- 4) Optimaal gebruiksgenot zodanig dat:
 - A) gebreken binnen afgesproken termijnen worden opgelost.
 - B) het onderhoud zo min mogelijk de processen van de gebruiker verstoort.
- 5) Afronden van de werkzaamheden en het logboek/ gebouwdossier opleveren.

A. Planmatig onderhoud

A.1 Definitie

Onder planmatig onderhoud verstaan we het voorspelbare onderhoud op basis van conditiebepaling of levenscyclus van de elementen. Onder planmatig onderhoud wordt tevens verstaan: geplande maatregelen welke voortkomen uit Energie Maatwerk Adviezen, hierna EMA.

Het planmatig onderhoud wordt verwerkt in meerjaren onderhoudsplanningen, hierna MJOP's.

Deze MJOP's zijn 'levende' documenten omdat er tussentijdse actualisatie inspecties plaatsvinden.

Constateringen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast kunnen er vastgoedmutaties plaatsvinden (afname of toename van het vastgoed in de portefeuille kan elk moment aanleiding zijn voor aanpassingen).

A.2 Prijsopgave

De gemeente Utrecht zal de opdrachtnemer verzoeken een prijsopgave uit te brengen voor de uit te voeren werkzaamheden zoals hierna staat aangegeven. Dit kan per gebouw (en), per gebouw-deel(delen) of een element(en) zijn.

Hiervoor is de opdrachtnemer genoodzaakt de gebouwen te bezoeken en systematisch het onderhoudsniveau en de onderhoudsbehoefte in beeld te brengen middels een inspectie, al dan niet destructief.

De opdrachtnemer dient de prijsopgave, inclusief open begroting, aan te leveren aan de gemeente Utrecht. De prijsopgave dient te voldoen aan alle documenten van de raamovereenkomst.

De opdrachtnemer dient voor zijn prijsopgave gebruik te maken van de, toeslagen, kortingen, tarieven en uurloon zoals staat aangegeven op het prijsinvulformulier.

Kortom: Rapporten over de onderhoudsbehoefte, inclusief verbetervoorstellen en innovaties. Een en ander conform de raamovereenkomst.

N.B.

Elementen uit het prijsinvulformulier kunnen gecombineerd worden.

Enkele voorbeelden hiervan: vervangen metselwerk, aanbrengen isolatie, aanbrengen voegwerk, vervangen dilataties. Er zijn separate bestekken en dienen daarom separaat afgeprijsd te worden.

Het indienen van prijsopgave door de opdrachtnemer geeft geen zekerheid tot het verstrekken van opdracht door de gemeente Utrecht.

A.3 Opdrachtverstrekking en uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden

Nadat de gemeente Utrecht de prijsopgave heeft ontvangen dient de opdrachtnemer, indien gewenst door opdrachtgever, zijn prijsopgave te komen toelichten.

Het verstrekken van een schriftelijke opdracht zal worden gedaan door een medewerker van de afdeling Vastgoed Beheer. De opdrachtnemer dient alle betrokkenen continue te informeren over zijn werkzaamheden, zoals overeengekomen in de raamovereenkomst. Daarnaast kunnen wijzigingen en wensen van de gemeente Utrecht worden doorgevoerd. Dit draagt bij aan het efficiënt en vakkundig uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden.

B. Preventief onderhoud

B.1 Definitie

Onder preventief onderhoud verstaan we het kort cyclische onderhoud, zoals bijvoorbeeld: keuringen en onderhoudsinspecties, ter voorkoming van kwaliteitsvermindering en gebreken.

Hieronder wordt verstaan:

- Het in goede staat houden van de gevels, ruimten, vloeren e.d. door frequent onderhoud.
- Het inspecteren van onderdelen, evenals het verhelpen van kleine defecten en onvolkomenheden, welke tijdens een dergelijke inspectie worden geconstateerd.

Eventuele vervolgwerkzaamheden uit het preventieve onderhoud worden mogelijk belegd in het planmatige onderhoud. Zie hiervoor paragraaf 'vervolgwerkzaamheden' (B.5). Het onderhoudsniveau wordt bepaald conform NEN 2767.

B.2 Onderhoudswerkzaamheden

Bijvoorbeeld inspectie, reiniging e.d.

B.3 Prijsopgave preventief onderhoud

De gemeente Utrecht zal de opdrachtnemer verzoeken een prijsopgave uit te brengen voor de uit te voeren werkzaamheden zoals hierboven staat aangegeven. Dit kan per gebouw(en), per gebouwdeel(delen) of per element(en) zijn.

B.4 Rapportage, logboek en oplevering

De verrichte onderhoudswerkzaamheden dienen tijdig en volledig te worden opgeleverd. Alle werkzaamheden dienen te voldoen aan de raamovereenkomst. Tevens dient de opdrachtnemer na uitvoering een digitale rapportage te versturen waarin is aangegeven welke werkzaamheden zijn uitgevoerd. Met foto's voorafgaand en na uitvoering werkzaamheden moet de uitgevoerde werkzaamheden worden aangetoond per gebouw(deel/delen) of per element.

B.5 Vervolgwerkzaamheden

Binnen de overeenkomst:

Vervolgwerkzaamheden die voortkomen uit het preventief onderhoud of inspecties van derden vallen binnen de raamovereenkomst als deze werkzaamheden van de betreffende panden zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting binnen de betreffende periode van de overeenkomst.

Voor de nadere overeenkomst dient te allen tijde een prijsopgave, op basis van de uitgangspunten van de raamovereenkomst gemaakt te worden, zoals u deze in het prijsinvulformulier heeft aangegeven.

Buiten de overeenkomst:

Vervolgwerkzaamheden die niet passen binnen de vakdiscipline(s) van deze raamovereenkomst vallen buiten de raamovereenkomst.

Vervolgwerkzaamheden die niet in de meerjarenonderhoudsplanung (in principe in onze MJOP zijn verwerkt) binnen de betreffende periode van de overeenkomst zijn opgenomen vallen tevens buiten de raamovereenkomst.

B.6 Instructie en overdracht

Drie maanden voor de afloop van de raamovereenkomst stelt de opdrachtnemer een overdrachtsprotocol op. Dit protocol omvat minimaal de volgende onderdelen:

- overzicht nog af te handelen gebreken.
- overzicht onderhandenwerk.

C. Correctief onderhoud

C.1 Definitie

Onder correctief onderhoud wordt verstaan het herstellen van gebreken welke aan u gemeld worden door de gemeente Utrecht.

Het betreft hier de 1e lijns actie om gebreken in eerste instantie op te lossen.

Binnen de raamovereenkomst vallen de herstelwerkzaamheden met een vooraf door opdrachtnemer geschat bedrag van maximaal € 500, - exclusief BTW.

C.2 Werkomvang

Het verhelpen / herstellen van gebreken bij alle panden waar u planmatig en/of preventief onderhoud uitgevoerd.

C.3 Omvang van de werkzaamheden

Bij opdrachten waarvan de opdrachtnemer taxeert dat de kosten van uitvoering hoger uitvallen dan € 500, - (zegge: vijfhonderd euro) is hij gehouden, alvorens te starten met de uitvoering, overleg te plegen met de gemeente Utrecht en schriftelijk toestemming gekregen te hebben.

C.4 Vervolgwerkzaamheden

Binnen de overeenkomst:

Vervolgwerkzaamheden die voortkomen uit het correctief onderhoud vallen binnen de raamovereenkomst als deze werkzaamheden van de betreffende panden zijn opgenomen in de onderhoudsbegroting binnen de betreffende periode van de overeenkomst.

Voor de nadere overeenkomst dient te allen tijde vooraf een prijsopgave op basis van de uitgangspunten van de raamovereenkomst gemaakt te worden, zoals u deze in het prijsinvulformulier van planmatig onderhoud heeft aangegeven.

Buiten de overeenkomst:

Vervolgwerkzaamheden die niet passen binnen de vakdiscipline(s) van deze raamovereenkomst vallen buiten de raamovereenkomst.

Vervolgwerkzaamheden die niet in de meerjarenonderhoudsplanung (in principe in onze MJOP zijn verwerkt) binnen de betreffende periode van de overeenkomst zijn opgenomen vallen tevens buiten de raamovereenkomst.

C.5 Telefonische bereikbaarheid

De opdrachtnemer draagt zorg voor gegarandeerde digitale, alsmede telefonische bereikbaarheid gedurende 24 uur per dag, zeven dagen per week voor het aannemen en afhandelen van gebrekenmeldingen.

C.6 Responstijd

Na melding van een gebrek (altijd per mail en soms ook telefonisch), verstrekt zowel door de gemeente Utrecht als externe alarmcentrale, moet binnen de tijd zoals vermeld bij onderstaande urgentie(s) een monteur ter plaatse zijn om het gebrek op te heffen.

- urgentie 1 "hoog": direct afspraak maken en binnen 2 uur werk in uitvoering
- urgentie 2 "middel": direct afspraak maken binnen 24 uur werk in uitvoering;
- urgentie 3 "maatwerk": conform afspraak met technische beheerder;

C.7 Prijsopgave

In principe kunnen de werkzaamheden tot € 500,00 direct worden uitgevoerd daarboven dient de opdrachtnemer een prijsopgave uit te brengen voor de uit te voeren werkzaamheden.

De opdrachtnemer dient de prijsopgave, inclusief open begroting, aan te leveren aan de gemeente Utrecht. De prijsopgave dient te voldoen aan alle documenten van de raamovereenkomst.

De opdrachtnemer dient voor zijn prijsopgave gebruik te maken van de, toeslagen, kortingen, tarieven en uurloon zoals staat aangegeven op het prijsinvulformulier.

Kortom: Rapporten over de onderhoudsbehoefte, inclusief verbetervoorstellen en innovaties. Een en ander conform de raamovereenkomst.

Het indienen van prijsopgave door de opdrachtnemer geeft geen zekerheid tot het verstrekken van opdracht door de gemeente Utrecht.

C.8 Opdracht verstrekking

Nadat de gemeente Utrecht de prijsopgave heeft ontvangen dient de opdrachtnemer, indien gewenst door opdrachtgever, zijn prijsopgave te komen toelichten.

Het verstrekken van een schriftelijke opdracht zal worden gedaan door een medewerker van de afdeling Vastgoed Beheer. De opdrachtnemer dient alle betrokkenen continue te informeren over zijn werkzaamheden, zoals overeengekomen in de raamovereenkomst. Daarnaast kunnen wijzigingen en wensen van de gemeente Utrecht worden doorgevoerd. Dit draagt bij aan het efficiënt en vakkundig uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden.

C.9 Rapportage

Na de werkzaamheden dient de werkbond ondertekend te worden door de gebruiker van het pand waar de werkzaamheden uitgevoerd zijn. Op de werkbond dienen manuren en materiaal te zijn gespecificeerd. Daarnaast de locatie, vorm van reparatie, oorzaak van het gebrek en eventuele vervolgschade. De werkbond dient binnen 1 week na uitvoering van de werkzaamheden te zijn ingediend bij de gemeente Utrecht. De werkbond dient ook bij de factuur te worden gevoegd. Deze werkbond dient goed leesbaar te zijn en te voldoen aan alle eisen van de raamovereenkomst.

De opdrachtnemer dient jaarlijks in januari een overzichtsrapport van de gebreken per pand van het voorgaande jaar toe te zenden aan de gemeente Utrecht.

Indien de opdrachtnemer constateert dat een onderdeel voor vervanging in aanmerking komt, dient hij een rapportage voorzien van argumenten en van foto's, naar de gemeente Utrecht te sturen.

D. Overige werkzaamheden

D.1 Definitie

Overige werkzaamheden zijn werkzaamheden welke buiten de raamovereenkomst vallen.

Het betreft de volgende werkzaamheden:

- **Werkzaamheden buiten de onderhoudsbegroting:** Alle werkzaamheden die niet in de begroting binnen de betreffende periode van de overeenkomst zijn opgenomen (in principe verwerkt in ons MJOP) vallen buiten de raamovereenkomst.
- **Vervolgwerkzaamheden buiten de vakdiscipline:** Vervolgwerkzaamheden die niet passen binnen de vakdiscipline(s) van de raamovereenkomst: vallen buiten de raamovereenkomst. (bijvoorbeeld een geconstateerd gebrek aan installatietechnisch leidingwerk na een lekkagemelding)
- **Mutatie onderhoud:** Alle werkzaamheden in verband met overgang naar nieuwe huurder of in geval van een wijziging in het gebruik of op basis van gebruikers- / huurderwensen.
- **Renovatie:** (gedeeltelijke) objectverbetering of -vernieuwing, door middel van herstelwerkzaamheden, van enige omvang, al dan niet inclusief vergroting, aanpassing of functiewijziging van het object.
- **Restauratie:** (gedeeltelijke) objectverbetering of -vernieuwing, door middel van herstelwerkzaamheden, van enige omvang, al dan niet inclusief vergroting, aanpassing of functiewijziging van het object, waarbij de focus ligt de historische waarde van het gebouw te behouden of te verbeteren.
- **Alle overige niet nader gedefinieerde werkzaamheden:** Alle werkzaamheden die niet passen binnen de definities van de werkzaamheden uit dit document vallen buiten de overeenkomst.

D.2 Werk op hoogte

1) Het benodigd materieel (steigerwerk en of hoogwerker) tot 8 meter hoogte valt onder de raamovereenkomst, behalve bij maatwerk steigers (zie hieronder voor maatwerksteigers). De prijs is verwerkt in uw eenheidsprijzen. Indien er gebruik wordt gemaakt van een maatwerksteiger of hoogwerker, dan wordt hiervoor genoemde steiger/hoogwerker gecorrigeerd van uw eenheidsprijzen en wordt gebruik gemaakt van de eenheidsprijzen zonder steigerwerk.

2) De hoogte van het steigerwerk en of hoogwerker wordt bepaald vanaf een horizontaal onderliggende vlak waarop het mogelijk is om te steigeren of een hoogwerker te plaatsen tot een hoogte vanaf dat horizontale vlak van 8 meter. Hier wordt bijvoorbeeld een dak of dakterras op 3 meter hoogte bedoeld.

3) Alle door u opgegeven prijzen voor steigerwerk (zowel bij inschrijving als in offertes) worden geacht te zijn inclusief: anti-inklimbeveiliging, afscherming (gaas/netten), montage/demontage, transport, huur per week per m2 steigerwerk; en voor hoogwerkers inclusief transport, huur per dag of per week, inclusief verzekeringen, brandstof.

Prijzen voor steigerwerk en hoogwerkers worden geacht te zijn inclusief eventuele benodigde precario en vergunningen.

4) Er is sprake van maatwerksteigers indien er bijvoorbeeld sprake is van water rondom de te onderhouden onderdelen aanwezig is, er balkons aanwezig zijn, et cetera.

5) Voor steigerwerk boven 8 meter hoogte dient de opdrachtnemer een offerte uit te brengen.

D.3 Werk op hoogte vanaf/op platte daken

1) Alle benodigde veiligheidsmaatregelen vallen onder de raamovereenkomst, alsmede het verplaatsen van obstakels. De prijs van de benodigde veiligheids- en valmaatregelen, alsmede het verplaatsen van obstakels zijn verwerkt in uw eenheidsprijzen.

D.4 Meetinstructies

Hieronder vindt u een meetinstructie en een inventarisatie-instructie (te voldoen aan NEN-2767) voor het opmeten en inventariseren van de werkzaamheden.

Element	Weergave omvang	Extra informatie
Buiten-wanden gevel <i>Metse/- werk</i>	m2. inclusief rollagen Correctie buitenwandopeningen. Correctie alle niet metselwerk.	- Soort toegepaste steen; - Formaat toegepaste steen; - Toegepaste metselwerkverbanden; - Behandeling van het oppervlak met hydrofoberende middelen, anti graffiti middelen e.d.; - Onderscheid in hoeveelheden gevelmet-selwerk welke wel c.q. niet de scheiding vormen tussen buiten en binnen
Buiten-wanden gevel <i>Natuur- steen</i>	m2. Correctie buitenwandopeningen. Correctie alle niet natuursteen.	-Materiaal soort -Formaat steen; - Ornamentering of bijzondere behandelin-gen van het natuursteen;
Luifels, Boeien, overstek- ken	m2	Specificatie naar soort materialen en hoogte
Gootcon- structie	m2 inclusief aftimmering	Specificatie naar soort materialen
Afwerk- laag pleister- werk	m2 uitgeslagen oppervlak Correctie buitenwandopeningen.	Specificatie uitvoering
Afwerk- laag voegwerk	m2 uitgeslagen oppervlak inclusief rollagen Correctie buitenwandopeningen. Exclusief schoorstenen	Soort en uitvoering van voegwerk
Bekleding gevel	m2 uitgeslagen oppervlak Correctie buitenwandopeningen	Specificatie naar soort materialen
Afvoeren regenwa- ter, gevel	m1 van dak tot maaiveld	Specificatie naar soort materialen en diameter.
Dilata- tie/Elast. voeg buit.wand	m1	n.v.t.
Deuren	Stuk	Specificatie van: - het soort deuren; - de afmetingen in m2;
Hang en sluitwerk	Stuks	Specificatie van: fabrikaat

Element	Weergave omvang	Extra informatie
Vloeren binnen	m2 Correctie vloeropeningen > 1 m2	Specificatie hoogte
Afwerklaag binnen-vloer	m2 Correctie vloeropeningen > 1 m2	Specificatie naar soort materialen
Bekleding binnen-vloer	m2 Correctie vloeropeningen > 1 m2	Specificatie naar soort materialen en afmeting
Vloeropeningen verzamel	m2 > 1 m2	Specificatie naar soort materialen

Element	Weergave omvang	Extra informatie
Binnenwanden, Separatiewand – inbouw, Brand en rookcompartiment	m2. Correctie binnenwandopeningen. Van afwerkvloer tot plafond	Specificatie van de wandopbouw; - Soort wandafwerking. - Soort materiaal
Brandbeveiliging; brandwerende doorvoeringen	stuks	Specificatie van: Datum, leverancier
Afwerklaag en Bekleding binnenwanden	m2 uitgeslagen oppervlak Correctie binnenwandopeningen.	Specificatie uitvoering Soort wandafwerking
Dilatatie/Elast. voeg buit.wand	m1	n.v.t.
Verlaagd systeemplafond	m2, gemeten in het vlak van het plafond. Correctie openingen	n.v.t.
Plafond afwerkingen binnen	m2 Correctie openingen	n.v.t.
Plafond bekleding	m2 Correctie openingen	Specificatie van toegepaste materiaalsoort; - Onderverdeling van de hoeveelheid naar de verschillende soorten