



Programma van Eisen

Openbare Europese aanbesteding
**Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige
Installaties gemeente Tytsjerksteradiel**

Aanbesteder	:	Gemeente Tytsjerksteradiel
Projectnummer	:	
Datum	:	24-10-2022
Versie	:	1.0
Status	:	Definitief
Opgesteld door	:	J. Canninga
Gecontroleerd door	:	L. de Jong - de Boer
Goedgekeurd door	:	S. van der Bijl

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
2.	Programma van eisen	5
2.1	Verplichtingen van de Aannemer	5
2.2	Verplichtingen van de opdrachtgever	6
2.3	Organisatie van partijen	6
2.4	Personeel, arbeidsomstandigheden, veiligheid en kwaliteit	7
2.5	Materiaal en materieel	7
2.6	Overleg en rapportage	8
2.7	Prijsopbouw	8
2.8	Vervanging	8
2.9	Taken	9
2.10	Preventief onderhoud	9
2.11	Correctief onderhoud en responstijden	10
2.12	Vervangingen en functionele aanpassingen	10
2.13	Inventarisatie en conditiemeting	11
2.14	Registratie	11
2.15	Beheer	11
2.16	Overleg	13
2.17	Staat van onderhoud	13
3.	Begripsbepalingen	14
	Bijlagen	16

1. Inleiding

1.1 Inleiding

De opdracht betreft het onderhouden en beheren van de gebouw gebonden werktuigkundige installaties van gemeente Tytsjerksteradiel te Burgum. Tevens behoren de NEN 3140 inspecties tot het werk.

Opdrachtgever zoekt voor alle gebouw gebonden, Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige installaties (hierna: installaties) een betrouwbare partner voor het onderhoud en beheer van die installaties. De opdracht omvat in hoofdlijnen de volgende installaties:

- Waterinstallaties;
- Gasinstallaties;
- Verwarmingsinstallaties;
- Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties
- Koelinstallaties;
- Regelinstallaties;
- NEN 3140 inspecties conform; "Meerjarig inspectieplan Elektrische installaties en thermografie volgens de NEN 3140 Gemeente Tytsjerksteradiel".

Ook het verzorgen en voldoen aan alle wettelijk verplichte keuringen aan de bedoelde (delen van) installaties zoals SCIOS, STEK, NEN 3140 e.d. en certificering voor deze installaties behoren tot de werkzaamheden van de Aannemer en worden geacht in de inschrijving te zijn opgenomen. Per regel/installatie in de Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties (bijlage A) is de minimale onderhoudsactiviteit vastgesteld.

In de periode tot 1 april 2023 heeft de Aannemer de mogelijkheid om de installaties te controleren op onvolkomenheden. In het geval dat de opgegeven lijst van installaties (installatie-overzicht) bijlage B incompleet blijkt te zijn kan dit niet achteraf in rekening worden gebracht bij Opdrachtgever. Wanneer er in de loop der tijd installaties moeten worden toegevoegd, bepaalt Opdrachtgever naar alle redelijkheid het bedrag dat Aannemer voor het preventieve onderhoud in rekening mag brengen op basis van vergelijkbare installaties.

Voor de locaties dient de installatieconditie minimaal 4 of beter te zijn volgens NEN 2767.

Locaties

De aanbesteding heeft betrekking op de volgende locaties:

A1	Kantoor	Gemeentehuis	Raadhuisweg 7	Burgum
A2	Kantoor	Composteerterrein	Solcamastraat 24B	Sumar
A3	Kantoor	Gebiedsteam	Fourmanderij 3	Hurdegaryp
B1	Zwembad / Sporthal	Wetterstins	Lauermanstaat 16 B	Burgum
C1	Restaurant	De Pleats	Schoolstraat 82	Burgum
D1	Muzieksch./dagbest.	Talant	Schoolstraat 90	Burgum
D2	MFC	It Maskelyn	Easteromwei 5	Hurdegaryp
D3	MFC	Noardburgum	Van Cronenburgstr. 1	Noardburgum
D4	Sociaal cult. centrum	Glinstra state	Freek Bosgraafstr. 18	Burgum
D5	Jongeren centrum	De Okse	Fjildwei 8	Jistrum
D6	Peuterspeelzaal It Pjutteplak		Buurtlaan 2	Jistrum
D7	Peuterspeelzaal De Skule		Wyns 8c	Wyns
E1	Woning		Hornstrasingel 35	Burgum
E2	Woning	Menno Van Coehoornweg 7		Burgum
E3	Woning	Du Tourslaan 1		Noardburgum
F1	Gymzaal	Eastermar	It Hof 86	Eastermar

F2	Gymzaal	Garyp	Buorren 17	Garyp
F3	Gymzaal	Sumar	Knillis Wytteswei 17	Sumar
F4	Gymzaal	Tytsjerk	Rijstraatweg 18	Tytsjerk
F5	Gymzaal	Gytsjerk	Walling Dykstrastr. 37	Gytsjerk
F6	Gymzaal	Jistrum	Fjildwei 8a	Jistrum
G1	Sporthal	De Hege Fiif	Van Helsdingenstraat 2	Hurdegaryp
G2	Sporthal	De Hege Walden	Hearmasingel 38	Oentsjerk
G3	Sporthal	It Heech	Reidekkerstrjitte 49	Noardburgum
H1	Werkplaats, Milieustraat		Oppedijk van Veen weg 10	Burgum
H2	Kantoor milieustraat		Oppedijk van Veen weg 10	Burgum
H3	Stalling vrachtwagens/opslag, Hekoloods		Oppedijk van Veen weg 24B	Burgum
H4	Haven gebouw plus passanten havens	Earnewald	Piet Miedemawei 9	Earnewald
H5	Havengebouw, Aldtsjerk		Miedemawei 35	Aldtsjerk
H6	Woonschepen haven		Feansterdyk 1 by	Earnewald
H7	Gronddepot		Solcemastraat 21	Sumar
I1	Dorpshuis	Mounestien	Mounewei 1	Munein
I2	Dorpshuis	Yne Mande	Noaderein 1	Tytsjerk
I3	Dorpshuis	Oerein	Van Sminiaweg 63	Aldtsjerk
I4	Dorpshuis	Suderfinne	Kerkbuurt 2	Suwald
I5	Dorpshuis	Einakoer	Heermawei 3	Ryptsjerk
I6	Dorpshuis	It Geahus	Bourren 15	Garyp
I7	Dorpshuis	De Kamp	Knilleswytteswei 15	Sumar
I8	Dorpshuis	Bob gebouw	Wynzerdyk 3	Oentsjerk

2. Programma van eisen

2.1 Verplichtingen van de Aannemer

De Aannemer verzorgt het preventief- en storingsonderhoud van de installaties volledig in overeenstemming met hetgeen daaromtrent in de Overeenkomst wordt bepaald. De Aannemer verzorgt het vervangingsonderhoud van de installaties in overeenstemming met hetgeen daaromtrent in de Overeenkomst wordt bepaald.

De Aannemer dient kennis te nemen van alle door of namens Opdrachtgever te verstrekken gegevens, die voor een juiste uitvoering van de Overeenkomst nodig zijn, en deze op juistheid en volledigheid te controleren.

De Aannemer dient zich te hebben overtuigd van de omstandigheden waaronder de werkzaamheden moeten worden verricht. De Aannemer heeft geen aanspraken jegens Opdrachtgever indien hij dit geheel of gedeeltelijk heeft nagelaten of hierbij vergissingen heeft begaan.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden blijkt dat in de daaraan ten grondslag liggende gegevens, eisen, ontwerpen, specificaties etc. onderdelen, materialen en/of werkzaamheden zijn vergeten die naar de huidige kennis en stand der techniek redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor een goed werkend geheel zal de Aannemer deze opnemen zonder aanspraak te maken op een aanvullende vergoeding.

De voorwaarden van de Overeenkomst dienen van toepassing te worden verklaard op alle Overeenkomsten van de Aannemer met onderaannemers.

De Aannemer zal ieder jaar de contracten voor onderhoudswerkzaamheden door onderaannemers met de Opdrachtgever overleggen.

De wijze van uitvoering van de werkzaamheden moet zodanig zijn dat voor de gebouwgebruikers geen hinder of overlast wordt veroorzaakt. Indien hinder of overlast kan optreden dienen door de Aannemer, in overleg met de Opdrachtgever, maatregelen te worden getroffen om deze hinder of overlast te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

De Aannemer krijgt geen huisvesting of opslagruimte op de locaties ter beschikking van de Opdrachtgever. De installatieruimten mogen niet worden gebruikt als opslagruimte. De Aannemer dient installatieruimten en andere delen in de gebouwen waar werkzaamheden hebben plaats gevonden dagelijks na de werkzaamheden op te ruimen en afval- en emballagemateriaal mee te nemen.

De Aannemer voert de bij de eigen werkzaamheden vrijkomende afvalstoffen af. Bij uitvoering van de werkzaamheden op basis van een vaste, vooraf overeengekomen prijs, dienen de kosten voor het afvoeren in de prijs te zijn opgenomen.

De Opdrachtgever stelt de Aannemer of zijn onderaannemer gedurende de contractperiode per storing en of onderhoudsuitvoering één of meerdere sleutels ter beschikking die nodig zijn voor deze werkzaamheden. De Aannemer is volledig verantwoordelijk voor het beheer en het gebruik hiervan. De sleutels worden verstrekt door de gebouwenbeheerder. Sleutel(s) dienen elke dag en/of na afloop werkzaamheden te worden ingeleverd en mogen niet worden meegenomen buiten de betreffende gebouwen van de Opdrachtgever.

In geval van verlies van een sleutel zijn de daardoor door de Opdrachtgever geleden schade en gemaakte kosten, waaronder de kosten van vervanging van alle betreffende sloten, voor rekening van de Aannemer. Verlies van sleutels door de Aannemer of één van haar medewerkers dient binnen 24 uur gemeld te worden bij de Gebouwbeheerder of de Office-manager. Zodra een wijziging optreedt in de persoon namens de Aannemer belast met het beheer van sleutels stelt de Aannemer de Opdrachtgever hier onverwijld van op de hoogte. Ingeval misbruik wordt gemaakt van de sleutel(s)

door de Aannemer en/of haar medewerker(s), blijft de Aannemer te allen tijde verantwoordelijk voor alle daardoor geleden schade.

2.2 Verplichtingen van de opdrachtgever

De Opdrachtgever zal aan het personeel van de (onder)Aannemer toegang verlenen tot de gebouwen en installaties die onder de werkingssfeer van de Overeenkomst vallen.

De Opdrachtgever zal alle documentatie ten behoeve van het onderhoud, waarover Opdrachtgever beschikt, op diens verzoek aan de Aannemer verstrekken.

2.3 Organisatie van partijen

De Aannemer benoemt een functionaris (Projectleider) die verantwoording heeft over de dagelijkse leiding bij de uitvoering van het onderhoud en als eerste aanspreekpunt geldt. Deze projectleider dient over een dusdanige positie binnen de organisatie van de Aannemer te beschikken dat deze de belangen van de Opdrachtgever op een adequate wijze kan borgen. Tevens dient er een back-up medewerker te zijn die bij afwezigheid van de vaste projectleider de zaken snel en effectief kan overnemen.

Op operationeel niveau vindt er wekelijks overleg plaats tussen de monteurs en de contactpersonen van Opdrachtgever. Minimaal viermaal per jaar vindt er een evaluatie plaats waarin minimaal de volgende punten besproken worden:

- Klanttevredenheid;
- Bereikbaarheid;
- Reactietijd;
- Vakbekwaamheid;
- Analyse onderhoud;
- Zelfstandigheid;
- Correct invullen/ afmelden werkorders;
- Communicatie en omgangsvormen medewerkers.

De eventuele vervanging van de Projectleider is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Opdrachtgever.

De Aannemer zal voor de uitvoering van het onderhoud bekwaam en betrouwbaar personeel inzetten dat beschikt over de nodige vakkennis en dat de Nederlandse taal machtig is in woord en geschrift. Dit geldt tevens voor werkzaamheden waarvoor speciale kennis, diploma's en of certificaten nodig zijn.

De Aannemer vervangt de Projectleider of door de Opdrachtgever aangewezen personeelsleden van de Aannemer wanneer de Opdrachtgever dit schriftelijk gemotiveerd verzoekt. Deze verplichting dient de Aannemer bij zijn personeel onder de aandacht te brengen.

De Aannemer zal voordat hij met de werkzaamheden aanvangt, een overzicht geven van de medewerkers en hun functies die hij voornemens is voor onderhoud in te zetten. Bij wijziging van deze personen of gegevens geeft Aannemer dit terstond aan de Opdrachtgever te kennen. De Opdrachtgever kan gemotiveerd verzoeken om vervanging van een voorgestelde medewerker.

Indien door het personeel van de Aannemer werkzaamheden worden uitgevoerd op een manier waardoor er naar het oordeel van de Opdrachtgever schade ontstaat of kan ontstaan, of indien anderszins redelijkerwijs niet van de Opdrachtgever kan worden verwacht dat hij de uitvoering van de werkzaamheden doorgang laat vinden, kan de Opdrachtgever dit personeel opdragen de werkzaamheden te staken. De Opdrachtgever treedt in dit geval onverwijld in contact met de Aannemer over te nemen maatregelen. Indien de Opdrachtgever dit gemotiveerd verzoekt, is de Aannemer gehouden het betreffende personeel meteen te vervangen.

Aannemer dient voor zijn personeel te voorzien van een door hem uitgegeven legitimatiebewijs waaruit naast de identiteit van de betrokken persoon blijkt dat deze voor of namens Aannemer werkzaamheden verricht.

Uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever kan de Aannemer werkzaamheden door derden laten verrichten, het blijft onverminderd de volledige verantwoordelijkheid van de Aannemer voor de uitvoering van de Overeenkomst. Indien de Aannemer derden inschakelt voor de uitvoering van aan hem opgedragen werkzaamheden, draagt hij er zorg voor dat deze derden de in de Overeenkomst beschreven verplichtingen zullen nakomen.

2.4 Personeel, arbeidsomstandigheden, veiligheid en kwaliteit

De Aannemer is verantwoordelijk voor de veiligheid tijdens de uitvoering van het onderhoud op de locaties van de Opdrachtgever en dient alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter bescherming van zijn personeel, personeel van de Opdrachtgever en derden, zijn eigendommen, eigendommen van de Opdrachtgever en van derden tegen letsel, ongevallen en materiële schade.

De Aannemer is verplicht haar personeel, alsmede het personeel van onderaannemers, te voorzien van schone en duidelijk herkenbare werkkleding, welke werkkleding in ieder geval duidelijk zichtbaar voorzien dient te zijn van de bedrijfsnaam van de Aannemer.

De Aannemer is verantwoordelijk voor het gedrag van alle personen die in zijn opdracht werkzaamheden verrichten. Van de betreffende personen wordt een positieve en op service gerichte werkhouding verwacht.

De Aannemer dient ervoor te zorgen dat bij de uitvoering van de werkzaamheden alle personen die in zijn opdracht werkzaamheden verrichten, de Reglementen voor onderaannemers en dienstverleners werkzaam bij gemeente Tytsjerksteradiel in acht nemen en zich bewust dienen te zijn dat zij te gast zijn en zich als zodanig dienen te gedragen.

Uiterlijk vier weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Aannemer een kwaliteitsplan aan de Opdrachtgever te overhandigen, dat inzichtelijk maakt op welke manier wordt gegarandeerd dat bij alle werkzaamheden kan worden voldaan aan de Overeenkomst. Minimaal dienen vastgelegd te worden:

- De te volgen procedures;
- De organisatiestructuur;
- De verantwoordelijkheden van de Aannemer;
- De informatie- en communicatiestromen;
- De contactpersonen en telefoonnummers;
- De planning.

2.5 Materiaal en materieel

De Aannemer draagt zorg dat alle voor het werk benodigde materiaal en materieel tijdig en in goede conditie, conform de daarvoor geldende wettelijke eisen, op locatie beschikbaar zijn.

In geval Opdrachtgever aan de Aannemer materialen, zoals grondstoffen, hulpstoffen, gereedschappen, tekeningen, specificaties en software ter beschikking stelt ten behoeve van de nakoming van zijn verplichtingen, ofwel worden gebruikt bij de uitvoering van het werk, blijven deze eigendom van de Opdrachtgever. Aannemer zal deze bewaren, afgescheiden van voorwerpen welke toebehoren aan hemzelf of aan derden.

Opdrachtgever heeft de bevoegdheid tot inspectie en keuring van alle door de Aannemer bij uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken materiaal en materieel.

De bij deze Overeenkomst behorende gegevens en bijlagen zijn eigendom van de Opdrachtgever. De Aannemer verplicht zich op eerste aanzegging de geactualiseerde installatie-overzichten en bijlagen in

schriftelijke en digitale vaste vorm kosteloos aan de Opdrachtgever ter beschikking te stellen met een maximum van 1 x per jaar per gebouw. De Opdrachtgever is tevens eigenaar van de digitale documenten. De Aannemer is verantwoordelijk voor het up-to-date houden hiervan.

2.6 Overleg en rapportage

Voordat de werkzaamheden zullen aanvangen, dient de Aannemer een planning voor de uitvoering van de in bijlage 1 omschreven onderhoudswerkzaamheden ter goedkeuring aan de Opdrachtgever te hebben voorgelegd. Het onderhoudsplan dient zodanig te worden opgemaakt dat kan worden vastgesteld welke vaste werkzaamheden volgens de Overeenkomst behoren te worden verricht en op welke tijdstippen deze zullen worden uitgevoerd. Correcties op het onderhoudsplan dienen door de Aannemer eerst na overleg met en toestemming van de Opdrachtgever te worden aangebracht.

De Aannemer dient bereid te zijn om noodzakelijke besprekingen met de Opdrachtgever en met eventueel overige bij het onderhoud betrokken of te betrekken partijen te voeren, op eerste verzoek van de Opdrachtgever.

De Aannemer is verplicht de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te rapporteren inzake tijdens de uitvoering van de werkzaamheden ontstane incidenten.

2.7 Prijsopbouw

Preventief onderhoud

Alle kosten voor preventief onderhoud (inclusief uren, materialen/onderdelen en hulpmiddelen) worden volgens de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken tegen een vaste jaarlijkse vergoeding afgehandeld.

Correctief onderhoud

Voor het correctief onderhoud zijn twee inschrijfformulieren (invulformulier 3a en 3b) gemaakt. In dit formulier dient u de tarieven en toeslagfactoren op te geven. De tarieven zijn inclusief hulpmiddelen.

Indien u de werkzaamheden buiten normale uren (08.00 – 17.00 uur) dient uit te voeren mag u een toeslag in rekening brengen conform de “CAO Metaal en Techniek”.

In geval van een storing mag u €0,38 per km tot een maximum van € 15,- voorrijkosten in rekening brengen.

2.8 Vervanging

De Aannemer garandeert dat vervangende onderdelen tijdig beschikbaar zijn, conform de verplichtingen voortvloeiende uit deze omschrijving van de werkzaamheden en genoemde responstijden.

Bij het verrichten van de onderhoudswerkzaamheden worden alle voorkomende onderdelen uitsluitend vervangen door hetzelfde fabricaat/type tenzij de Opdrachtgever voorafgaand toestemt in een ander fabricaat/type.

De Aannemer garandeert dat de verbruiksmaterialen nieuw, ongebruikt en geschikt zijn voor het gebruik waarvoor ze bestemd zijn.

Gebouw gebonden installaties waarvoor wettelijk een CE-markering wordt geëist, dienen voorzien te zijn van deze markering. Als deze markering ontbreekt of naar oordeel van de Aannemer ten onrechte is aangebracht dient dit terstond aan de Opdrachtgever gemeld te worden. Dit dient uiterlijk 12 maanden na ingang van de Overeenkomst geïnventariseerd te zijn.

De toegepaste materialen voor planmatig onderhoud, storingsbehandeling, reparatie en aanleg worden gedurende een minimumperiode van 12 maanden na inzet of montage gegarandeerd met een maximum tot de duur van de fabrieksgarantie. De garantie houdt tevens in dat geen uren en

voorrijkosten in rekening worden gebracht bij een voortijdige vervanging van bedoelde toegepaste materialen.

2.9 Taken

De Aannemer houdt de onder de Overeenkomst vallende installaties met de daartoe behorende apparatuur in de gewenste conditie. Tevens dient een continu functioneren te worden bewerkstelligd. Daartoe worden eisen gesteld aan de bedrijfszekerheid van installaties en responstijden op (storings-) meldingen. De Aannemer bereikt dit doel door het verrichten van preventief- en storingsonderhoud aan gebouw gebonden installaties. De Aannemer stelt hiertoe jaarlijks een preventief onderhoudsplan op en voert dit uit. Dit is een plan voor alle reguliere (c.q. jaarlijks terugkerende) onderhoudswerkzaamheden. In dit plan zijn opgenomen de uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor de verschillende installaties met de daar bij behorende frequentie van onderhoudswerkzaamheden en controles.

De Aannemer heeft voor de uitvoering van het storingsonderhoud een adequate organisatie. De tot het contract behorende geplande werkzaamheden zullen worden uitgevoerd binnen de voor de Opdrachtgever geldende normale kantooruren, te weten op werkdagen van 08.00 uur tot 17.00 uur.

De Opdrachtgever mag eisen dat bepaalde werkzaamheden die de bedrijfsvoering van de Opdrachtgever verstoren binnen de reguliere werktijden doch voor 8.00 of na 17.00 uur worden uitgevoerd. Wanneer door aan Opdrachtgever toe te rekenen oorzaken de geplande onderhoudswerkzaamheden niet op de afgesproken tijden kunnen beginnen, of deze niet zonder onderbreking kunnen worden uitgevoerd, dan zullen de wachttijden die daarvan het gevolg zijn aan de Opdrachtgever afzonderlijk in rekening worden gebracht. De medewerker van de Aannemer zal bij het ontstaan van wachttijden dat terstond aan de Opdrachtgever melden, opdat deze alsnog kan trachten wachttijden te vermijden of te beperken.

2.10 Preventief onderhoud

Het onderhoud aan de installaties dient ieder jaar in dezelfde periode te worden uitgevoerd. Bij het plannen van onderhoud dient rekening te worden gehouden met de seizoenen (bijv. warmte-installaties voor het begin van de winter onderhouden). Tevens dient rekening te worden gehouden met bijvoorbeeld het onderwijsproces (onderhoud aan de installaties in ruimten waar les wordt gegeven of vergaderingen worden gehouden alleen op de tijdstippen dat deze ruimte niet in gebruik zijn).

Uiterlijk drie maanden voorafgaand aan een kalenderjaar dient Aannemer een concept-onderhoudsplanning in bij de Opdrachtgever. In gezamenlijkheid wordt er uiterlijk voor elk nieuw kalenderjaar een definitieve jaarplanning vastgesteld.

Daar waar het preventief onderhoud regelmatig en goed wordt uitgevoerd blijft het aantal storingen op een laag en acceptabel niveau. Opdrachtgever gebruikt hiervoor het begrip 'verzorgend onderhoud': Aannemer dient onder deze noemer te opereren. Het is voor Opdrachtgever van cruciaal belang dat het primair basisonderhoud op een effectieve en goede manier wordt uitgevoerd. Er dienen onderhoud stickers toegepast te worden.

Onder preventief onderhoud wordt minimaal het volgende verstaan:

- Het vakkundig onderhouden van alle elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties volgens voorschrift, wettelijke richtlijnen of werkinstructies;
- Het tijdig uitvoeren van het preventieve onderhoud;
- Het voorkomen van technische storingen door adequate verzorging van de installaties;
- Het proactief reageren op geconstateerde afwijkingen;
- Het tijdig rapporteren over noodzakelijke werkzaamheden;
- De minimale preventieve werkzaamheden uitvoeren volgens frequenties zoals vermeld in de Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties (bijlage 1);

- Het evenredig verspreiden van het preventieve onderhoud over het hele jaar.

2.11 Correctief onderhoud en responstijden

De Aannemer is te allen tijde telefonisch bereikbaar via een Centrale meldkamer voor urgente storingen en calamiteiten en zorgt voor reactie en afhandeling hiervan binnen de gestelde responstijden. Storingen aan installaties dienen binnen dit contract tijdig en op adequate wijze te worden verholpen.

Zij worden geacht te zijn opgelost wanneer tenminste afdoende noodmaatregelen zijn getroffen, zodat de bedrijfsvoering van de gemeente Tytsjerksteradiel geen hinder ondervindt (ook de woningen).

Het aantal storingen is onder meer afhankelijk van de seizoenswisselingen; bijvoorbeeld bij de opstart van verwarmingen/koeling worden meer storingen aan de verwarming/ koeling gemeld. Een groot aantal storingen worden in basis door Opdrachtgever zelf opgelost.

Wanneer er een storing gemeld wordt onderzoekt Opdrachtgever of zij de storing zelf kunnen oplossen. Indien dit niet het geval is, zal de Aannemer worden ingeschakeld. Per melding die Opdrachtgever plaatst wordt een serviceniveau meegestuurd die aangeeft binnen hoeveel tijd de storing verholpen moet zijn.

Opdrachtgever heeft de volgende serviceniveaus geformuleerd:

Niveau	Omschrijving	Tijdsbestek
1	De monteur van Aannemer is binnen twee uur ter plekke.	24 uur per dag / 7 dagen per week
2	De monteur van Aannemer is binnen één werkdag ter plekke.	Tijdens kantooruren
3	De monteur van Aannemer is binnen vijf werkdagen ter plekke	Tijdens kantooruren

Van de Aannemer wordt verwacht dat zij te allen tijde een reactietijd kan garanderen dat de monteur binnen twee uur na het doen van de melding op de betreffende locatie van Opdrachtgever aanwezig kan zijn. Het gaat hierbij om meldingen als lekkage, uitval van Cv-ketels in de winter of stilstaande koelmachines in de zomer.

In geval van een storing treedt het volgende stappenplan in werking:

Stap 1	De Gebouwbeheerder bezoekt de installatie en brengt in kaart wat er aan de hand is.
Stap 2	De Gebouwbeheerder onderzoekt of het mogelijk is de storing zelf te verhelpen. Zo ja, de storing wordt verholpen door de Gebouwbeheerder zelf.
Stap 3	Indien de storing niet door de Gebouwbeheerder zelf opgelost kan worden, wordt Aannemer benaderd.
Stap 4	Aannemer verhelpt op de locatie van Opdrachtgever de storing. Volgens procedure en gedragsregels.
Stap 5	Aannemer rapporteert over de storing aan de Gebouwbeheerder.

2.12 Vervangingen en functionele aanpassingen

Gedurende de technische levensduur van installatieonderdelen zullen gebreken daaraan verholpen worden door middel van preventief en/of correctief onderhoud tenzij Opdrachtgever instemt met een voorstel tot een vervangingsinvestering. Na afloop van de technische levensduur van installatieonderdelen conform NEN 2767 kunnen gebreken daaraan opgelost worden door vervangingsinvesteringen, tenzij Opdrachtgever bepaalt dat deze dienen te worden verholpen door middel van preventief en/of correctief onderhoud.

Van de Aannemer wordt verwacht dat zij jaarlijks het meerjarenplan voor het preventief onderhoud actualiseert en de voorstellen afstemt met Opdrachtgever.

2.13 Inventarisatie en conditiemeting

De te onderhouden installaties zijn vermeld in het installatie-overzicht waarbij de indelingssystematiek van de NL-SfB geldt.

Per installatie en hoofdonderdelen zijn de volgende gegevens geïnventariseerd:

1. Soort, locatie en code, merk en type;
2. Capaciteiten per installatie, bouwjaar/revisiejaar;
3. Condiتمeting en opgave gewenste conditie.

De conditiemeting bestaat uit het toetsen van de installatie aan 2 parameters, te weten:

- Gebrek;
- I/O score.

Voor de conditiemeting wordt gewerkt met een 6 puntsschaal, waarbij conditie 1 als beste geldt, en conditie 6 als slechtste. Voor een nadere toelichting op deze parameters en op de gehanteerde methode van conditiemeting wordt verwezen de NEN 2767.

2.14 Registratie

De Aannemer dient een document/ logboek bij te houden voor het administreren van relevante onderhoudsgegevens zoals:

- Storingen, middels een werkorder gekoppeld aan een inventariscode;
- Logboeken per installatie;
- Planningsgegevens van de contractwerkzaamheden;
- Bijhouden van tekeningen en technische installaties schema's, wanneer deze niet digitaal zijn dienen deze gedigitaliseerd te worden.

Per storing wordt een order, die door de Gebouwbeheerder wordt aangemaakt, afgehandeld en worden door de Aannemer minimaal de volgende gegevens ingevoerd in het systeem:

- Datum en tijd gereed;
- Urenverantwoording en gebruikte materialen;
- Inventarisnummer van de installatie;
- Rapportage van uitgevoerde werkzaamheden.

De logboeken worden per installatie bijgehouden. Bij vervanging of bij een nieuwe installatie dient dit verwerkt te worden. De Aannemer levert de juiste gegevens aan. En verwerkt deze. Per geplande onderhoudsactiviteit worden de planningsgegevens door de Aannemer aangeleverd. De Opdrachtgever voert deze gegevens in. Wekelijks zal van de geplande werkzaamheden een werkorder worden aangemaakt. Veelal zal de gebruiker van het complex/locatie ruim voor de aanvraag van de werkzaamheden worden geïnformeerd. Dit zal gebouwbeheerder aan de hand van deze planning doen.

2.15 Beheer

De Aannemer is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van het installatie-overzicht. Door de Aannemer gesignaleerde onjuistheden dienen in het 1^e contractjaar in het installatie-overzicht te worden aangepast. Door derden aangebrachte of verwijderde installaties worden door de Opdrachtgever aan de Aannemer gemeld. De Aannemer verplicht zich tot het periodiek actualiseren en (digitaal) aanvullen van het installatie-overzicht. Deze gegevens dienen gedurende ieder half jaar

van dit contract verzameld, verwerkt en zowel schriftelijk als digitaal vastgelegd en verstrekt te worden.

De Aannemer is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van de Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties overzicht met betrekking tot de minimale eisen die wettelijk aan het planmatig periodiek onderhoud (inclusief wettelijk vereiste keuringen) worden gesteld. Vanaf het 2e contractjaar dient het installatie-overzicht volledig en correct te zijn. Door de Aannemer gesignaleerde onjuistheden, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving, dienen in de Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties overzicht te worden aangepast en meegenomen in de werkzaamheden.

Het vervaardigen en bijhouden van een logboek is onderdeel van deze Overeenkomst. De Aannemer controleert jaarlijks eenmalig de aanwezigheid en volledigheid van de op de locatie aanwezige logboeken. Geconstateerde onvolkomenheden waarvoor de Aannemer verantwoordelijk is worden kosteloos hersteld. Onvolkomenheden waarvoor de Aannemer geen verantwoordelijkheid draagt worden gemeld aan de Opdrachtgever en vermeld in het logboek.

Voor beheer op afstand van de betreffende locatie wordt het gebouwbeheersysteem vrijgegeven door middel van een token of wachtwoord

Voor installaties met beheer op afstand maken de volgende diensten deel uit van de Overeenkomst:

- Minimaal wekelijks de regelinstallatie controleren op functioneren (monitoring);
- Maximaal 1 maal per maand doorvoeren van wijzigingen, openingstijden vakanties en dergelijke op verzoek van de Opdrachtgever;
- Jaarlijkse korte samenvattende rapportage van de bevindingen en doorgevoerde aanpassingen bij de uitgevoerde monitoring per locatie;
- Automatische storing doormelding en 24-uurs storing opvolging.

De Aannemer dient een geheimhoudingsverklaring te ondertekenen met betrekking tot de informatie en documentatie die door Opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld. Met betrekking tot het gebruik van tokens en wachtwoorden zal een separate Overeenkomst moeten worden getekend.

De Aannemer adviseert de Opdrachtgever jaarlijks met betrekking tot de meerjarenbegroting.

De Aannemer stelt de meerjarenonderhoudsbegroting betreffende de gebouw gebonden installaties over een tijdspanne van 15 jaren op. De geplande werkzaamheden in de eerstvolgende jaar dienen tevens volledig gespecificeerd geoffreerd te worden in verband met de voorgestelde vervangingen. Voor de totstandkoming van de meerjarenbegroting stuurt de Aannemer jaarlijks medio september aan de Opdrachtgever de begrotingsindicatie voor het komende jaar voor de diensten van Aannemer inclusief de diensten die door de Opdrachtgever specifiek worden afgenomen, op basis van het geprognosticeerd correctief onderhoud. Opdrachtgever zendt medio oktober haar commentaar op de voorstellen aan de Aannemer.

Medio december stelt de Aannemer de definitieve meerjarenonderhoudsbegroting ter beschikking.

Na het derde jaar dienen installaties waarvan het vermoeden bestaat dat de kritische status van 75% van de levensduur is bereikt, te worden geïnspecteerd en gerapporteerd volgens NEN 2767. Deze inspectie dient vervolgens elke 3 jaar te worden herhaald. In het installatie-overzicht dient deze status in de daarvoor bestemde kolom te worden aangegeven.

De MJOP (15 jaar) moet worden aangepast, indien de uitkomsten van de conditiemetingen hiertoe aanleiding geven. Indien uitsluitend op grond van het criterium "verval" een installatie of installatiedeel in een slechtere conditie wordt ingedeeld dan contractueel is vereist, dan zijn geen corrigerende maatregelen gewenst en wordt de lagere conditiescore op grond van "verval" acceptabel geacht. Aan de hand van de methodiek als aangegeven in de NEN2767 dient de technische levensduur van de installatie of het installatiedeel te worden aangepast. De statusinspectie dient door de Aannemer te worden uitgevoerd en te worden gerapporteerd in een bijgewerkt installatie-overzicht.

Tijdens het garantiejaar van verrichtte werkzaamheden bij vervangingsonderhoud, uitgevoerd door derden, handelt de Aannemer de garantie-aanspraken af direct met deze derden. Indien de leverancier de garantieaanspraken niet nakomt (escalatie), draagt de Aannemer de garantie-afhandeling over aan de Opdrachtgever.

2.16 Overleg

De Aannemer levert de Opdrachtgever de volgende aanspreekpunten:

De Projectleider, deze is eenduidig aanspreekpunt voor de Opdrachtgever op de locatie of locaties. Alle werkbesprekingen, rapportages en aanvragen voor meerwerk lopen via deze functionaris of, bij afwezigheid, via zijn vervanger. De Projectleider draagt zorg voor en is verantwoordelijk voor de totale uitvoering van het Contract.

De Accountmanager/Projectleider, deze is verantwoordelijk voor het Contract en de bewaking daarvan.

Verslagen van de besprekingen worden opgesteld door de Aannemer en moeten worden goedgekeurd door de Opdrachtgever. Verslagen van de besprekingen worden uiterlijk twee weken na afloop verstrekt.

Jaarlijks vindt een evaluatie plaats van de verrichte werkzaamheden en wordt een voorstel gedaan ten behoeve van de overall meerjarenonderhoudsplanung van de Opdrachtgever met adviezen van de Aannemer omtrent het benodigd vervangingsonderhoud.

2.17 Staat van onderhoud

Beschrijving: Dit betreft het handhaven van de gewenste staat van onderhoud.

Beoordelingsmethoden en –rapportages: De staat van onderhoud dient jaarlijks in een rapportage te worden vastgelegd.

Eén keer per jaar wordt door de Opdrachtgever of derden een steekproef van 5% van de aanwezige installaties opgenomen. Voor de huidige conditie wordt verwezen naar het installatie-overzicht.

Bepaling conditiescores: Conform de NEN 2767 dient voor elk van de 2 parameters (gebrek, i/o score) een conditiescore te worden bepaald. De scores van de 2 parameters vormen samen de conditiescore. Deze scores worden vergeleken met de van tevoren vastgelegde norm. Per installatie wordt de totale (gesommeerde) afwijking bepaald ten opzichte van de norm door de verschillen tussen de actuele conditiescore en de norm bij elkaar op te tellen. De prestatiescore voor dit criterium wordt nu bepaald door (het aantal installaties met) de grootste gesommeerde afwijking. Is deze afwijking gelijk aan 0, dan levert dat de hoogste score op. Er zijn de volgende mogelijke scores. De minimale weegfactor van de score is **3**.

Uitstekend: de gemeten conditie wijkt nergens af van de norm.

Goed: het aantal opgenomen installaties met een grootste gesommeerde afwijking van de gemeten conditie ten opzichte van de norm van 1 of 2 punten, is niet groter dan 1. Er zijn geen installaties met een afwijking die groter is dan 2 punten.

Matig: het aantal opgenomen installaties met een grootste gesommeerde afwijking van de gemeten conditie ten opzichte van de norm van 1 of 2 punten, is niet groter dan 2. Het aantal opgenomen installaties met een grootste gesommeerde afwijking van de gemeten conditie ten opzichte van de norm van meer dan 2 punten, is niet groter dan 1.

Slecht: de normen zoals genoemd onder 3,2 en 1 worden niet gehaald.

3. Begripsbepalingen

Begrip	Omschrijving
Aannemer	Met aannemer wordt hetzelfde bedoelt als contractant
Contractant	Met contractant wordt hetzelfde bedoelt als aannemer
Conditiemeting	Een beoordelingssysteem op basis van NEN 2767 of een daarvan afgeleide systematiek, waarbij op basis van objectieve criteria en een gebrekenlijst de conditie van een installatie wordt gemeten
Conditieherstel	Werkzaamheden benodigd om een installatie of een deel hiervan terug te brengen naar de vereiste conditie.
Documentatie	De documentatie behorende bij de Installaties die door de Aannemer zullen worden onderhouden.
Gebrek	Het niet voldoen van de installaties aan de daaraan gestelde eisen en de verwachtingen die de Opdrachtgever mag hebben, zoals vermeld in de Overeenkomst.
Installaties	De door de Aannemer te onderhouden installaties als omschreven naar aantal, type en/of modelaanduiding in het installatie-overzicht.
Materiaal en Materieel	De voor het gebruik en onderhoud van de installaties benodigde onderdelen en installatiedelen, en de daarvoor benodigde hulpmiddelen en gebruik van voertuigen, uitrustingsstukken, kranen, steigerwerk en onderdelen daarvan, verbruiksartikelen en dergelijke.
Molest	"Molest, uitwendig geweld, gewelddaden van derden; speciaal oorlogsmolest, geweld door de oorlogvoering aan burger goederen toegebracht; in verzekeringsterminologie: 'geweld toegebracht door mensen, niet door de natuur, neming, kaping, zeeroverij, aanhouding op last van hoger hand, zoals embargo, verklaring van oorlog en represailles'; het risico hiervoor wordt door verzekeraars veelal uitgesloten (Wetboek van Koophandel artikel 647 tot en met 649)."
Onderhoudsvergoeding	De voor het onderhoud door de Opdrachtgever aan de Aannemer te betalen vergoeding.
Preventief onderhoud	Het op basis van een planning uitvoeren van inspecties, controles en onderhoudswerkzaamheden gericht op het voorkomen van storingen en het in goede conditie houden van de installatie en zijn componenten, waarbij de gewenste conditie als minimum conditie is aan te houden. Als basis van preventief onderhoud kunnen veelal de onderhoudsinstructies van leveranciers worden gebruikt. Indien geen instructies aanwezig zijn zal de Aannemer deze zelf moeten opstellen en aan de Opdrachtgever moet voorleggen.
Storingsonderhoud/corrigerend onderhoud	Het verhelpen van ongewenste onderbrekingen in de werking van installaties of componenten, ook indien dit veroorzaakt wordt door verkeerd gebruik of slechte bediening(niet zijnde molest).

	Zo nodig kan dit gebeuren middels noodmaatregelen die garanderen dat het primaire proces van Opdrachtgever kan doorgaan.
Vervangingsonderhoud	Het 1 op 1 vervangen van installatieonderdelen zonder wijziging in functionaliteit, omvang of capaciteit. Dit gebeurt planmatig of als gevolg van storingen of gebreken
Verbouwingen	Het wijzigen van de functionaliteit, omvang of capaciteit van installaties. Deze activiteit kan ook als onderdeel van bouwkundige aanpassingen voorkomen
Werkdagen	Kalenderdagen, behoudens weekenden en feestdagen waarop het onderhoud zal worden verricht.
Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties	De beschrijving van het onderhoud (bijlage A)

Bijlagen

Overzicht bijbehorende documenten	
Bijlage A	Werkzaamhedenlijst Onderhoud Installaties.
Bijlage B	Installatieoverzicht.
Bijlage C	Meerjareninspectieplan elektrische installaties en thermografie volgens de NEN 3140 Gemeente Tytsjerksteradiel.