

Programma van Eisen

Datum: 29-7-2022

Contractnummer: 20220503-090-20220705-PAC

Auteur: W. van der Zanden
Verificatie: J. Harmeling
Datum: 29-7-2022
Status: Voorlopig
Bestand: 20220503-090-20220705-PAC-PvE.docx

Paraaf:

Programma van eisen in het kader van onderhoud conform prestatiegericht
activiteitencontract

Ten behoeve van: onderhoudsdienstverlening gebouwgebonden werktuigkundige installaties
in vastgoed van Gemeente Waalwijk

Datum: 29-7-2022

Opdrachtgever: Gemeente Waalwijk

Contactgegevens: Gemeente Waalwijk
De heer J. Harmeling
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk
Telefoon: 0416-683707
Email: jharmeling@waalwijk.nl

Volantis B.V.
Mevrouw M. Dorman
Postbus 470
5900 AL Venlo
Telefoon: 040-8507020
Email: m.dorman@volantis.nl

- A. PROJECT: onderhoudsdienstverlening gebouwgebonden werktuigkundige installaties in vastgoed, conform installatiecartotheek (bijlage 2), van Gemeente Waalwijk, als beschreven in het Programma van eisen in het kader van onderhoud conform prestatiegericht activiteitencontract en bijlagen d.d. 29-7-2022

B. ONDERGETEKENDEN:

Gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

vertegenwoordigd door J. Harmeling
hierna te noemen "de Opdrachtgever"

en

Aannemer

Adres
Postadres
Postcode, plaats
Nr. kamer van koophandel:

vertegenwoordigd door
hierna te noemen "de Aannemer"

komen overeen dat de Aannemer, op zich neemt de uitvoering en coördinatie van de onder punt A genoemde werkzaamheden, voor de periode van 1 jaar. De intentie is om het contract daarna telkens te verlengen met 1 jaar, bij een voldoende prestatiebeoordeling.

C. OPZEGTERMIJN

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege of op het moment dat één van de partijen deze overeenkomst opzegt, met inachtneming van de opzegtermijn. De opzegtermijn bedraagt 3 maanden.

D. HET PRESTATIEGERICHT ACTIVITEITENCONTRACT 20220503-090-20220705-PAC OMVAT ONDERSTAANDE STUKKEN, WAARVAN DE AANNEMER KENNIS GENOMEN HEEFT:

- Bijlage 1 Technische onderhoudsomschrijvingen
- Bijlage 2 Installatiecartotheek
- Bijlage 3 Calculatieschema aanvullende opdracht
- Bijlage 4 Prestatiebeoordeling

Paraaf:

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te WAALWIJK op.....

de Opdrachtgever:

de Aannemer:

.....
(handtekening)

.....
(handtekening)

.....

.....

Inhoudsopgave

1	Administratieve bepalingen	7
1.1	Algemene omschrijving	7
1.1.1	<i>Aard van de gevraagde dienstverlening</i>	7
1.1.2	<i>Omvang dienstverlening</i>	8
1.1.3	<i>Bedragen exclusief BTW</i>	8
1.1.4	<i>Inkoopvoorwaarden</i>	8
1.2	Van toepassing zijnde voorwaarden	8
1.3	Aanvullingen en afwijkingen op en invullingen van de UAV 2012	8
1.3.1	<i>Aanduidingen, begripsbepalingen – aanvullende begripsbepalingen</i>	8
1.3.2	<i>Toepasselijkheid publicaties</i>	9
1.3.3	<i>Tegenstrijdige bepalingen</i>	9
1.3.4	<i>Directie</i>	9
1.3.5	<i>Onderhoudstermijn</i>	9
1.3.6	<i>Schorsing van het werk / beëindiging in onvoltooide staat.</i>	9
1.3.7	<i>Fotograferen en filmen</i>	9
1.3.8	<i>Overgebleven bouwstoffen en circulariteit</i>	10
1.3.9	<i>Garantieverklaring</i>	10
1.3.10	<i>Bestekswijzigingen / wijzigingen in het PAC</i>	10
1.3.11	<i>Betaling</i>	10
1.3.12	<i>Vastleggen van de toestand</i>	10
1.4	Veiligheid en gezondheid	11
1.5	Verzekeringen door de Aannemer	11
1.5.1	<i>Aansprakelijkheidsverzekering / CAR- verzekering</i>	11
1.5.2	<i>Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (A.V.B.)</i>	12
1.5.3	<i>WAM-plichtige voertuigen/werkmateriaal</i>	12
1.6	Ketenaansprakelijkheid	13
1.6.1	<i>Storting op G- rekening</i>	13
1.6.2	<i>verleggingsregeling omzetbelasting</i>	13
1.7	Werkvergunning	13
2	Procedures (onderhouds-)werkzaamheden	14
2.1	Procedures en bewaking processen en kwaliteit	14
2.1.1	<i>Jaarplanning</i>	14
2.1.2	<i>Rapporten</i>	14
2.1.3	<i>Kritische prestatie- indicatoren (KPI's)</i>	15
2.1.4	<i>Evaluatie</i>	16
2.1.5	<i>Overlegstructuur</i>	16
2.1.6	<i>Coördinatie</i>	17
2.1.7	<i>Revisiebescheiden</i>	17
2.1.8	<i>Monitoring en besturing op afstand</i>	18
2.2	Onderhoud	18
2.2.1	<i>Herfabriceren</i>	18
2.2.2	<i>Preventief onderhoud</i>	18
2.2.3	<i>Correctief onderhoud</i>	18
2.2.4	<i>Afhandeling van storingen</i>	18
2.3	Bedrijfsvoering	19
2.3.1	<i>Buiten gebruik stellen van installaties</i>	19
2.4	Garantie	19
2.4.1	<i>Garantie voor nieuwe onderdelen / -apparatuur</i>	19

2.5	Werkzaamheden door derden	20
2.5.1	<i>Werkzaamheden door derden</i>	20
2.6	Bevoegdheid aanbrengen wijzigingen in het PAC	20
3	Opdracht	21
3.1	Opdrachtverstrekking	21
3.2	Actualisatie / verlenging van de opdracht	21
3.2.1	<i>Mutatiegegevens</i>	21
3.2.2	<i>Bijstelling aanneemsom tussentijds, of voor het volgende contractjaar</i>	21

1 Administratieve bepalingen

1.1 Algemene omschrijving

1.1.1 Aard van de gevraagde dienstverlening

Gemeente Waalwijk, verder aan te duiden als de Opdrachtgever, wenst haar huurders / de gebruikers van haar vastgoed, een veilige en duurzame verblijfsomgeving te bieden. De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het beheer, het onderhoud en de bedrijfsvoering van haar vastgoed. De Opdrachtgever wenst in dit kader het onderhoud van de gebouwgebonden werktuigkundige installaties uit te besteden voor een periode van 1 jaar, met de intentie om deze periode telkens met 1 jaar te verlengen tot een maximum van 8 jaar, uiteindelijk van rechtswege eindigend op 31-12-2030.

Als de jaarlijkse prestatiebeoordeling onvoldoende is, hebben partijen, behoudens reeds lopende opdrachten, het recht het onderhoudscontract niet te verlengen.

De gevraagde dienstverlening betreft eveneens het verzamelen, analyseren en vastleggen van voor het beheer benodigde relevante informatie. De Opdrachtgever heeft het voornemen daartoe een overeenkomst aan te gaan, hierna te noemen: "Prestatiegericht activiteitencontract" of PAC.

De verplichtingen van de Aannemer binnen het onderhoudscontract bestaan uit het geheel van diensten, werkzaamheden en eventuele leveringen nodig voor het technisch beheer, onderhoud en de bedrijfsvoering van de werktuigkundige installaties volgens de installatiecartotheek, bijlage 2.

De dienstverlening dient gericht te zijn op het behouden van een minimum kwaliteitsniveau van de installaties tegen de laagst mogelijke levensduurkosten.

Daarnaast behoren tot de verplichtingen van de Aannemer:

- Het inrichten van een systeem om de conditie van de installaties (steeksproefsgewijs) kwantitatief (dus met een conditiescore) vast te stellen en in een minimale conditiescore 3 te houden.
- Beheer, planning van werkzaamheden, coördinatie van de uitvoering, toezicht, controle en rapportage aan de Opdrachtgever.
- Het up-to-date houden van de installatiecartotheek / installatiecartotheken. Deze dienen 1x per jaar geactualiseerd en aan opdrachtgever aangeleverd te worden.
- Preventief en correctief onderhoud.
- Het prestatiegericht onderhoud en daartoe het inrichten van processen ter monitoring en continue verbetering van kritische prestatie- indicatoren.
- Jaarlijkse evaluatie en prestatiebeoordeling.
- Het uitbrengen van advies betreffende levensduurkosten, energiebeheer, wettelijke eisen en relevante ontwikkelingen.
- Het verzorgen van een storingsdienstfunctie.
- Het verzorgen van verplichte keuringen.

De aard van de verlangde dienstverlening brengt met zich mee dat er frequent contact zal zijn tussen medewerkers van de Aannemer en de Opdrachtgever. Een lijst met contactpersonen van de Opdrachtgever met hun rol/functie wordt overlegd in het verificatiegesprek.

Hierbij zullen tevens de contactgegevens van de organisatie worden vermeld waaraan de Opdrachtgever een aantal van haar taken heeft gedelegeerd. Waar in dit PAC wordt verwezen naar contactmomenten met de Opdrachtgever kunnen dit dus ook contactmomenten met de gedelegeerde betekenen.

De Opdrachtgever wenst één aanspreekpunt te hebben binnen de organisatie van de Aannemer (sleutelrol). De Aannemer dient deze aan te wijzen en dit schriftelijk kenbaar te maken aan de Opdrachtgever. Vanzelfsprekend is er, naast het contact via het aanspreekpunt, op uitvoeringsniveau ook contact tussen medewerkers van de Aannemer en de Opdrachtgever op de werklocatie. Een en ander zal worden besproken en vastgesteld in het verificatiegesprek.

1.1.2 Omvang dienstverlening

De installaties waarop dit PAC betrekking heeft zijn beschreven in bijlage 2.

1.1.3 Bedragen exclusief BTW

Alle genoemde bedragen in dit PAC en bijlagen zijn **exclusief** BTW.

1.1.4 Inkoopvoorwaarden

De algemene voorwaarden van uw bedrijf wijzen wij nadrukkelijk van de hand. De eerstgenoemde voorwaarden, zoals verstrekt voor de aanbesteding en genoemd in de aanbestedingsleidraad, zijn van toepassing.

1.2 Van toepassing zijnde voorwaarden

Van toepassing zijn de, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken in het PAC, de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012)

De projectbeschrijving bestaat uit:

- Het Programma van eisen in het kader van onderhoud conform prestatiegericht activiteitencontract, nader te noemen het PAC, inclusief bijlagen, waarin beschreven is welke activiteiten en welke prestaties verlangd worden.
- De UAV 2012.
- Aanvullingen en afwijkingen op en invullingen van de UAV 2012, als opgenomen in het PAC.

1.3 Aanvullingen en afwijkingen op en invullingen van de UAV 2012

1.3.1 Aanduidingen, begripsbepalingen – aanvullende begripsbepalingen

Het bestek: de beschrijving van het werk (dit Programma van eisen in het kader van onderhoud conform prestatiegericht activiteitencontract inclusief bijlagen), de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing.

Paraaf:

Het PAC: Programma van eisen in het kader van onderhoud conform prestatiegericht activiteitencontract, inclusief bijlagen, de beschrijving van het werk, de daarbij behorende tekeningen, de voor het werk geldende voorwaarden, de nota van inlichtingen en het proces-verbaal van aanwijzing. Dit programma van eisen wordt het contractstuk voor de onderhoudsfasen.

1.3.2 Toepasselijkheid publicaties

Onder de in paragraaf 2, lid 2 van de UAV 2012 bedoelde technische normvoorschriften worden verstaan de van toepassing verklaarde normen, richtlijnen en andere publicaties. Daar waar een technische normvoorschrift zonder datum is vermeld, is deze van toepassing zoals deze drie maanden voor "de dag van de prijsaanbieding" luidt.

1.3.3 Tegenstrijdige bepalingen

Indien onderdelen van het PAC en overige stukken onderling tegenstrijdig zijn geldt onderstaande prioriteit van de diverse stukken in afdalende volgorde, voor zover aanwezig en tenzij duidelijk anders aangegeven:

- specifieke voorschriften of aanwijzingen door de Opdrachtgever;
- de deelopdracht;
- geschreven PAC-tekst;
- overige stukken.

1.3.4 Directie

Als directievoerder zal optreden: de Opdrachtgever.

1.3.5 Onderhoudstermijn

Nota bene: bedoeld wordt hier de onderhoudstermijn als genoemd in UAV 2012 paragraaf 11, na vervanging van een component of aanpassingen aan een installatie.

De onderhoudstermijn bedraagt 12 maanden.

1.3.6 Schorsing van het werk / beëindiging in onvoltooide staat.

De Aannemer moet in overleg met de directie naast de gepaste maatregelen, zoals bedoeld in paragraaf 14 lid 3 UAV 2012, de nodige veiligheidsmaatregelen nemen.

Bij beëindiging van het werk of opzegging van de overeenkomst draagt de Aannemer alle revisiegegevens, documenten, de volledig bijgewerkte installatiecartotheken en alle installaties over in de staat van de dag van beëindiging.

Regelinstallaties en de actuele software van gebouwbeheerssystemen worden zonder voorbehoud en kosteloos overgedragen, met de instellingen, met gegevens voor het verkrijgen van toegang tot het gebouwbeheerssysteem, als van toepassing tot aan de dag van beëindiging. Dus software wordt niet teruggezet naar fabrieksinstellingen. Indien dit wel het geval blijkt, zullen de kosten voor herstel op de aannemer worden verhaald.

1.3.7 Fotograferen en filmen

Voor het maken van foto's, films of video-opnamen en dergelijke van het werk, het verlenen van medewerking daaraan en het geven van publiciteit inzake het werk, is toestemming van de opdrachtgever noodzakelijk.

1.3.8 Overgebleven bouwstoffen en circulariteit

Het bepaalde in paragraaf 19 lid 3 van de UAV 2012 is niet van toepassing indien deze bouwstoffen hergebruikt of hergefabriceerd kunnen worden. De Aannemer hergebruikt zoveel mogelijk materialen en richt processen in om te komen tot zoveel circulariteit als redelijkerwijs mogelijk is.

1.3.9 Garantieverklaring

Nota bene: bedoeld wordt hier een garantieverklaring bij de garantie als genoemd in UAV 2012 paragraaf 22, voor in het kader van de beschreven werkzaamheden aangebrachte nieuwe onderdelen en aangepaste installaties.

Met betrekking tot onderdelen waarvoor een garantie wordt verlangd van een onderaannemer of leverancier, dient een garantieverklaring overgelegd te worden aan de Opdrachtgever. De garantieverklaring dient te worden overgelegd bij de levering van het gegarandeerde onderdeel.

1.3.10 Bestekswijzigingen / wijzigingen in het PAC

De bevoegdheid tot aanbrengen van bestekswijzigingen zoals bedoeld in paragraaf 36 lid 2 van de UAV 2012 is voorbehouden aan de Opdrachtgever.

De Aannemer heeft gecalculeerd met de in het bestek / het PAC beschreven werkzaamheden. Hieronder worden ook verstaan de op basis van de inschrijving overeengekomen bouwstoffen (dus de bouwstoffen als aangeboden).

1.3.11 Betaling

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de Opdrachtgever slechts gehouden is tot betaling, indien en voor zover partijen ter zake een opdracht hebben gesloten en de werkzaamheden tot tevredenheid zijn verricht.

Betaling in termijnen en facturatie:

- de betaling van de contract- of aanneemsom geschiedt in twee termijnen per jaar, per gebouw;
- betaling van correctief onderhoud / storingen geschiedt per maand, per gebouw, waarbij de maandfactuur wordt voorzien van een storingsoverzicht / overzicht van werkzaamheden in de betreffende maand (per gebouw);
- de werkzaamheden i.h.k.v. correctief onderhoud / storingen worden gemeld door de Aannemer en door de Opdrachtgever voorzien van een opdrachtnummer;
- de Aannemer meldt de storing af wanneer deze is opgelost.

Voor werkzaamheden die buiten het PAC vallen, maar die wel uitgevoerd (moeten) worden, zullen separate aanvullende opdrachten worden verstrekt. Betaling van aanvullende opdrachten vindt plaats na oplevering van uitgevoerde werkzaamheden en de staffeling van de financiële gegevens ter inbreng in het voortgangsoverleg.

1.3.12 Vastleggen van de toestand

Voor aanvang van de werkzaamheden, legt de Aannemer de toestand van bestaande bouw- en installatiedelen vast door middel van visuele inspectie en foto's, vergezeld van een beschrijving van de huidige toestand.

Indien de toestand niet is vastgelegd, worden beschadigingen aan bestaand werk, die redelijkerwijs het gevolg kunnen zijn van de uitvoering van het werk, geacht te zijn veroorzaakt door of namens de Aannemer

1.4 Veiligheid en gezondheid

Door de Aannemer wordt een veiligheids- en gezondheidsplan (V&G- plan) opgesteld.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.29 van het Arbeidsomstandighedenbesluit stelt de Aannemer één of meer coördinatoren (V&G-coördinatoren) voor de looptijd van het PAC aan. Deze coördinator(en) geeft (geven) uitvoering aan de coördinatietaken genoemd in artikel 2.31 van het Arbeidsomstandighedenbesluit.

De Aannemer stelt de Opdrachtgever direct op de hoogte van alle ongevallen op locatie met verstrekking van alle ter zake doende inlichtingen. Bijna ongevallen dienen gerapporteerd te worden in de managementrapportage.

Bij het aantreffen/constateren van asbest, of asbesthoudende materialen, of andere schadelijke voorwerpen, of stoffen waarvan redelijkerwijs aangenomen kan worden dat deze schade kunnen toebrengen aan personen, goederen of milieu, brengt de Aannemer dit onmiddellijk ter kennis aan de Opdrachtgever. De Aannemer neemt direct, passende / vereiste veiligheidsmaatregelen.

1.5 Verzekeringen door de Aannemer

1.5.1 Aansprakelijkheidsverzekering / CAR- verzekering

Onverminderd de aansprakelijkheid van de bij de werkzaamheden betrokken partijen volgens de wet, het PAC of uit andere overeenkomsten, dient de Aannemer (verzekeringsnemer), mede ten behoeve van de Opdrachtgever, te verzekeren gedurende de looptijd van het werk / het onderhoud:

- de aansprakelijkheid van de Aannemer en van de Opdrachtgever voor door derden geleden schade, voortvloeiende uit en/of verband houdende met de uitvoering van het werk / het onderhoud;
- alle materiële schade en of verlies of vernietiging onverschillig de oorzaak daarvan, zulks met terzijdestelling van het bepaalde in artikel 7:951 Burgerlijk Wetboek.

De dekking omvat de volgende rubrieken: Sectie Het Werk, waaronder wordt verstaan:

- het in dit bestek / dit PAC beschreven werk inclusief meer en minder werk;
- door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen;
- werken van derden (zoals bedoeld in paragraaf 31 van de UAV 2012);

met een eigen risico per evenement/gebeurtenis van: EUR 2.500 Euro

Er moet een bepaling zijn opgenomen, waaruit blijkt dat de verzekerden en hun werknemers, ondergeschikten en personen voor wie verzekerden aansprakelijk zijn, onderling en ten opzichte van elkaar als derden worden beschouwd.

De polis vermeldt de Aannemer als verzekerde. Als medeverzekerden moeten worden vermeld:

- de opdrachtgever;
- de architect(en) en adviseur(s);
- de directie;
- onderaannemers.

Paraaf:

De verzekering moet een volledige primaire werking/dekking hebben voor de Sectie Het Werk. De eventuele verschuldigde afmakingscourtage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen.

Onverzekerde schade(n) en eigen risico('s) komen ten laste van voor de schade verantwoordelijke partij of anders voor de partij die voor het werk verantwoordelijk is. De eigen risico's gelden per evenement/gebeurtenis of reeks van evenementen/gebeurtenissen voortvloeiende uit dezelfde oorzaak en cumuleren niet.

Na de dag waarop de werkzaamheden conform het PAC eindigen, is dekking beperkt tot materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging ontstaan door het uitvoeren van de verplichtingen die voortvloeien uit de onderhoudstermijn(en) en materiële schade aan het (de) werk(en) en verlies of vernietiging welke zich openbaart na de dag waarop de werkzaamheden conform het PAC eindigen, waarvan de oorzaak ligt in de uitvoeringsduur van het werk.

De Aannemer overlegt het bewijsstuk, waaruit het sluiten van de verzekering blijkt, ten spoedigste, in elk geval binnen één week, na de dag waarop de Aannemer het werk is opgedragen, aan de Opdrachtgever.

De Aannemer zal bedingen dat, ingeval van opzegging van de polis, de desbetreffende verzekeraar, makelaar of tussenpersoon hiervan per aangetekende brief aan de Opdrachtgever mededeling zal doen en dat de verzekering na verzending van bedoelde brief nog veertien dagen zal doorlopen, gedurende welke periode de opdrachtgever het recht heeft om op kosten van de Aannemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uit dien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingsom ingehouden.

1.5.2 Aansprakelijkheidsverzekering voor bedrijven (A.V.B.)

Alle bij de werkzaamheden betrokken partijen dienen te beschikken over een A.V.B met een minimale dekking van EUR 1.000.000,-- per gebeurtenis, welke verzekering onder meer dekking moet bieden voor:

- de werkgevers aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 7.658 van het Burgerlijk Wetboek en de aansprakelijkheid voor de dood en/of letsel van bij het werk / het onderhoud betrokkenen;
- derden die lichamelijk letsel hebben opgelopen, zijn gedood of in hun gezondheid geschaad zijn;
- schade toegebracht aan stoffelijke eigendommen van derden dan wel door derden, als direct of indirect gevolg van zodanige schade aan eigendommen, schade in hun vermogen is geleden.

1.5.3 WAM-plichtige voertuigen/werkmateriaal

De eigenaar is verplicht WAM-plichtige voertuigen/materieel te verzekeren volgens de Wet aansprakelijkheid Motorrijtuigen. Deze verzekering dient tevens dekking te verlenen voor aansprakelijkheid van de bij het werk betrokken partijen voor schade ontstaan als gevolg van werkrisico's en met name voor schade ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen en objecten.

1.6 Ketenaansprakelijkheid

1.6.1 Starting op G- rekening

De Aannemer verschaft zo spoedig mogelijk na de opdracht van het werk de gegevens als bedoeld in de artikelen 6 en 7 van de Uitvoeringsregeling inleners-, keten- en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004.

De Aannemer moet op elke declaratie uitdrukkelijk het loonkostenbestanddeel van het gedeclareerde bedrag vermelden.

De Aannemer moet deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

1.6.2 verleggingsregeling omzetbelasting

De Aannemer moet op zijn declaraties vermelden dat de omzetbelasting wordt verlegd, tenzij de belastingdienst die ter zake bevoegd is, schriftelijk heeft medegedeeld dat ten aanzien van het werk de verleggingsregeling omzetbelasting niet van toepassing is. De Aannemer moet deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten (onderaannemings)overeenkomsten op te nemen.

1.7 Werkvergunning

De Aannemer is verantwoordelijk voor het in bezit zijn van een werkvergunning voor buitenlandse werknemers van buiten de EER en van buiten Zwitserland, die werk verrichten in het kader van deze overeenkomst. De Aannemer is er ook verantwoordelijk voor dat onderaannemers en / of leveranciers en / of uitzendbureau's die betrokken zijn bij dit project, in het bezit zijn van een geldige werkvergunning voor buitenlandse werknemers van buiten de EER en van buiten Zwitserland.

Paraaf:

2 Procedures (onderhouds-)werkzaamheden

2.1 Procedures en bewaking processen en kwaliteit

2.1.1 Jaarplanning

Onderhoudswerkzaamheden dienen jaarlijks in een jaarplanning, ingedeeld in maanden, te worden opgenomen.

Een eerste jaarplanning dient uiterlijk een maand na datum opdracht ter goedkeuring aan de Opdrachtgever te worden voorgelegd. In de navolgende contractjaren dient de jaarplanning in de eerste maand van het contractjaar ter goedkeuring aan de Opdrachtgever te worden voorgelegd.

Afwijkingen van de jaarplanning dienen tijdig, doch uiterlijk een maand voor uitvoering van de werkzaamheden, aan De Opdrachtgever te worden voorgelegd.

Verstrekkingsvorm: digitaal, bewerkbaar door de Opdrachtgever.

2.1.2 Rapporten

De volgende rapporten worden verlangd:

Voortgangsrapportage

In de voortgangsrapportage rapporteert de Aannemer over:

- de voortgang van de uitvoering van het geplande preventieve onderhoud;
- aanbevelingen naar aanleiding van uitgevoerd preventief onderhoud, zoals aanbevelingen met betrekking tot proces, techniek/inhoud, kosten en klanttevredenheid;
- de door de Aannemer of in opdracht van de Aannemer uitgevoerde keuringen;
- het in aanvullende opdracht verkregen correctieve onderhoud en vervangingen.

Onderhouds- en storingswerkbonnen / storingen

Servicebonnen worden beschikbaar gesteld op een centrale digitale locatie. Tevens dienen de Servicebonnen, digitaal, aan de opdrachtgever aangeleverd te worden.

De servicebonnen (details) zijn opvraagbaar.

Verder worden de werkzaamheden steekproefsgewijs gecontroleerd door of namens de Opdrachtgever.

Klachten die niet direct herleidbaar zijn naar een defect en storingen die van structurele aard zijn, worden voorgelegd aan de Opdrachtgever.

Bij gebreken/storingen van aspecten die geen onderdeel zijn van het binnenklimaatcontract, maar die wel nodig zijn voor het juist functioneren van de installaties, moet contact worden opgenomen met de Opdrachtgever.

Managementrapportage

Het volgende wordt gerapporteerd (schriftelijk, mondeling, via dashboards of portals):

- een korte samenvatting van de uitgevoerde werkzaamheden,
- algemene bevindingen;

Paraaf:

- financiële rapportage: bijzonderheden onderhoudskosten en kosten m.b.t. uitgevoerd bijkomend werk;
- verloop van de KPI 's en verbetervoorstellen als een KPI gelijk aan of slechter is dan het voorgaande jaar / de voorgaande periode;
- melding van zaken die spelen m.b.t. levensduurkosten, energiekosten, wettelijke eisen, milieuaspecten, het gewenste kwaliteitsniveau e.d.

Conditierapportage

Middels de conditierapportage rapporteert de Aannemer jaarlijks, uiterlijk eind juli, over de conditie van de installaties. Het vastleggen van de conditie dient plaats te vinden middels het aangeven van een conditiescore, per installatiedeel / component / asset, volgens NEN 2767, op basis van storingen, visuele inspectie, rendementen, aangevuld met een eigen beoordeling van leiding- en kanaalwerk. De conditiescore wordt nadrukkelijk niet bepaald op basis van resterende levensduur.

Nota bene: leidingen en kanalen vallen niet onder de NEN 2767, maar de conditie kan wel op overeenkomstige wijze worden bepaald.

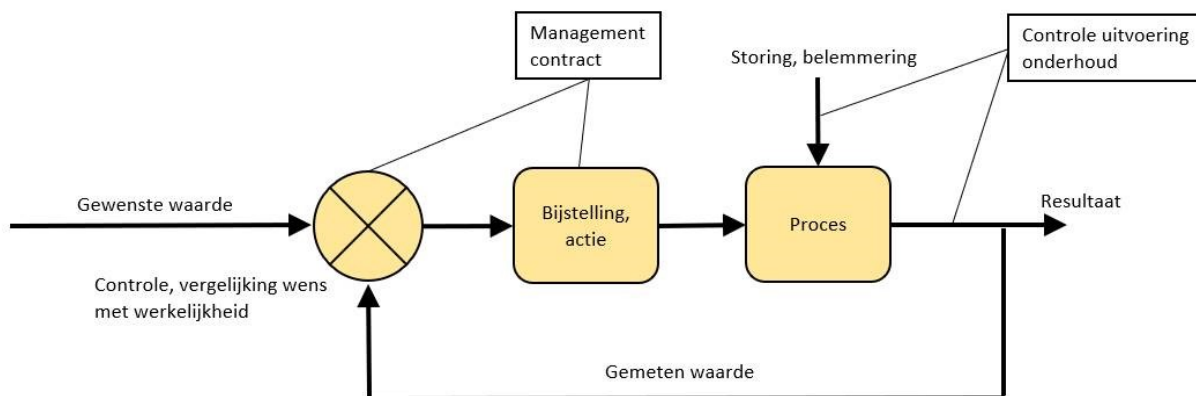
De conditiescore wordt aangegeven in de installatiecartotheek.

De Aannemer doet voorstellen voorzien van een uitgewerkte kostenopgave voor die maatregelen welke in het eerst volgende planjaar genomen dienen te worden om installatiedelen / componenten / assets, inclusief leidingen en kanalen, in conditie **3** te houden.

2.1.3 Kritische prestatie- indicatoren (KPI's)

De Aannemer richt processen in om kritische prestatie- indicatoren continu te verbeteren. Voor de volgende kritische prestatie- indicatoren worden tijdens de concretiseringsfase processen ingericht, conform onderstaand model.

Per KPI



Dit wordt initieel gedaan voor de volgende KPI's:

- Klanttevredenheid op basis van signalen van huurders.
- Gegevensbeheer (cartotheken voor 90% up-to-date; te controleren met een steekproef).
- Verlaging van de storingsgraad, gedefinieerd als het aantal storingen gedeeld door het aantal assets.

Paraaf:

- Het minimaal realiseren van een conditiescore 3 voor ieder onderdeel en verbetering van de gemiddelde conditiescore van alle installatiedelen.
- Reductie van de CO₂-uitstoot. De CO₂- uitstoot wordt daarbij gerelateerd aan:
 - De hoeveelheid fossiele energie verbruikt in het totale gebouwbestand t.b.v. klimatisering en warm- tapwaterbereiding (theoretisch). (Toekomst: op basis van uitlezing slimme meters.)
 - Uitstoot ten gevolge van gereden kilometers n.a.v. storingsmeldingen en voor vervangingswerkzaamheden.
 - Uitstoot ten gevolge van vervanging van componenten (inschatting kg staal. (Toekomst: circulaire materiaalstromen, materiaalpaspoorten.)

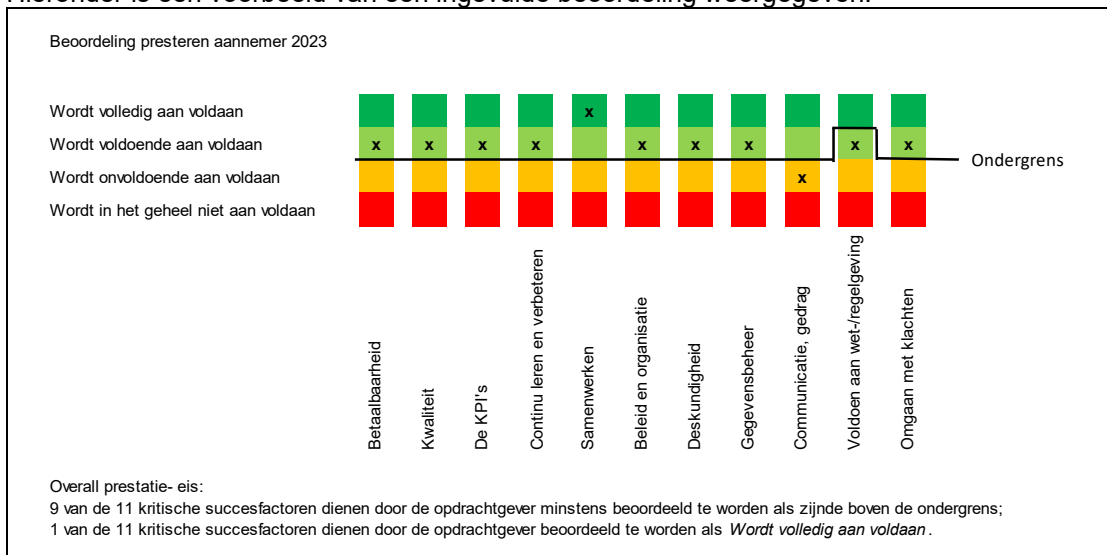
2.1.4 Evaluatie

De Opdrachtgever wenst ter optimalisatie van de samenwerking helder te communiceren hoe zij de geleverde onderhoudsdienstverlening beoordeelt.

Daarom zal er jaarlijks een evaluatie plaatsvinden. Naast de samenwerking wordt in dat overleg ook de prestatiebeoordeling, bijlage 4, door de Opdrachtgever op het PAC besproken.

Op basis van de prestatiebeoordeling zal telkens worden besloten tot het al dan niet voortzetten van de overeenkomst.

Hieronder is een voorbeeld van een ingevulde beoordeling weergegeven.



De kwaliteit van onderhoud wordt steekproefsgewijze gecontroleerd.

2.1.5 Overlegstructuur

De overlegstructuur is weergegeven in onderstaand schema.

Soort overleg	Overleg-frequentie	Aanwezig	Rapportages	Opmerking
Voortgangsoverleg, operationeel/tactisch	Maandelijkse	Contractmanager namens Opdrachtgever. Contactpersoon namens de Aannemer.	Bijzonderheden worden besproken.	In basis via Teams / online

Paraaf:

Voortgangsoverleg, operationeel/tactisch	Per kwartaal	Contractmanager namens Opdrachtgever. Contactpersoon namens de Aannemer.	Voortgangsrapportage / planning; Storingsrapportage; Controle rapporten / markers; Keuringsrapporten; Managementrapportage.	Rapportages, planning, actuele installatiecartotheek, etc. dienen uiterlijk twee weken voor de bespreking door de Aannemer te worden aangeleverd. In de bespreking wordt afgesproken wie notuleert.
Voortgangsoverleg, strategisch	3x per jaar	De Opdrachtgever. Contractmanager namens Opdrachtgever. Contactpersoon namens de Aannemer.	KPI 's en prestatiebeoordeling.	Notulen worden max. twee weken na het overleg door de notulist aangeleverd aan de deelnemers van de vergadering, die hier binnen een week op kunnen reageren.
Evaluatie	1x per jaar	De Opdrachtgever. Contractmanager namens Opdrachtgever. Contactpersoon namens de Aannemer.	Managementrapportage KPI 's, waaronder ook: Actuele installatiecartotheek; Conditierapportage; Prestatiebeoordeling.	Notulen worden vastgesteld in het eerstvolgende overleg. De formats voor de te gebruiker rapportages etc. worden in onderling overleg vastgesteld.

Deze overlegstructuur kan ten aanzien van overlegfrequenties en inhoud, nadat de dienstverlening volledig is geïmplementeerd, op basis van de behoefte van de Aannemer en de Opdrachtgever worden gewijzigd.

2.1.6 Coördinatie

De Aannemer legt zijn onderaannemers, leveranciers e.d. ter goedkeuring aan de Opdrachtgever voor. In een ploeg van onderaannemers of leveranciers, ook al bestaat deze uit één persoon, is tenminste één persoon aanwezig die Nederlands spreekt en schrijft. De Aannemer coördineert, instrueert, informeert en begeleidt de werkzaamheden van zijn onderaannemers, leveranciers e.d. Door de Aannemer wordt tevens het keuren, dan wel het coördineren van de keuringen door keuringsinstanties verzorgd.

De Aannemer verplicht zich tot het technisch en tijdig afstemmen van de uit te voeren werkzaamheden met de Opdrachtgever.

De Aannemer bewaakt de voortgang en indien nodig neemt de Aannemer corrigerende maatregelen.

2.1.7 Revisiebescheiden

Na aanpassingen of vervangingen geeft de Aannemer aan de Opdrachtgever aan wat er op tekeningen, in installatiecartotheken en/of in beschrijvingen gewijzigd moet worden om deze actueel te houden.

Als de Opdrachtgever tekeningen of beschrijvingen digitaal beschikbaar stelt, zorgt de Aannemer ervoor dat die tekeningen of beschrijvingen actueel blijven. In een prijsaanbieding dienen de hiermee gemoeide kosten te zijn opgenomen.

Paraaf:

2.1.8 Monitoring en besturing op afstand

De Aannemer dient, in gebouwen die voorzien zijn van een gebouwbeheersysteem, binnen 1 maand na het ingaan van het contract de monitoring en besturing op afstand van de installaties gerealiseerd te hebben. Indien dit om technische redenen welke toe te wijzen zijn aan de Opdrachtgever niet mogelijk is dient de Aannemer de Opdrachtgever hiervan binnen 1 maand na het ingaan van het contract op de hoogte te stellen.

Indien er eenvoudig realiseerbare mogelijkheden zijn de monitoring en besturing op afstand te realiseren dient hiertoe een technisch voorstel gedaan te worden voorzien van een financiële onderbouwing.

De regeltechnische installaties moeten middels een platform van A&S SI op een centraal punt kunnen worden benaderd (gekoppeld op één centrale server).

2.2 Onderhoud

2.2.1 Herfabriceren

De Aannemer richt processen in voor herfabricering (remanufacturing/refurbishing) van componenten. In de toekomst willen we een aantoonbare toename van hergebruik van componenten en onderdelen zien. Dus ook een afname van nieuwe vervangende componenten en onderdelen. Dat betekent: logistiek (opslaan en volgen van voldoende vervangende componenten), instrueren personeel, inschakelen professionele partijen die producten zodanig herstellen dat de kwaliteit gelijk aan of beter is dan nieuw.

2.2.2 Preventief onderhoud

De onderhoudswerkzaamheden betreffen alle in bijlage 2 bedoelde installaties. De werkzaamheden zijn beschreven in bijlage 1.

2.2.3 Correctief onderhoud

De Aannemer zal zich bij het afhandelen van gebreken richten op het instandhouden, in goede conditie houden, van de aanwezige technische installaties.

Bij instandhouden van de installatie dient de Aannemer als volgt te handelen:

- De kosten voor het uitvoeren van deze werkzaamheden worden berekend op basis van de inschrijfbegroting, of bij aanvullende opdrachten volgens bijlage 2.
- Werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het borgen van veiligheid en warmtelevering dienen altijd uitgevoerd te worden.
- Indien de Aannemer verwacht dat de kosten voor het uitvoeren van een reparatie groter zijn dan de kosten conform de overeengekomen prijs, wordt dit besproken met de Opdrachtgever.

Indien de Aannemer gebruik maakt van de diensten van derden dient hij aan te tonen zich te hebben ingespannen de voor de Opdrachtgever economisch meest voordelige aanbieder te hebben aangeleverd.

2.2.4 Afhandeling van storingen

Binnen en buiten de openingstijden van de onderhoudslocatie worden storingen via de contactpersonen van de Opdrachtgever bij de aannemer gemeld. Dit kunnen tevens storingen zijn aan delen van de gebouwgebonden installaties waarvoor geen preventieve onderhoudsactiviteiten worden verlangd en als zodanig niet zijn opgenomen in de installatiecartotheek.

Verder kunnen storingsmeldingen via gebouwbeheersystemen binnen komen bij de aannemer. De aannemer dient 24 uur per dag bereikbaar te zijn. De telefoonkosten welke met het melden van storingen zijn gemoeid dienen zich te beperken tot de normale gesprekskosten.

Bij het disfunctioneren van een installatie, welke leidt tot:

- risico op verstoring van het primaire proces van de Opdrachtgever;
- grote financiële consequenties;
- onveilige situaties;
- negatieve milieu- effecten;

en bij melding (mondeling of via het gebouwbeheersysteem) van urgente storingen, door de opdrachtgever beoordeeld als een calamiteit, dient de Aannemer binnen 2 uur na constatering c.q. melding aan te vangen met de uitvoering van herstelwerkzaamheden.

De herstelwerkzaamheden kunnen alleen in overleg met de opdrachtgever opgeschort worden indien hiertoe redenen zijn aan te voeren als bijvoorbeeld de levertijd van materialen, overleg over de kosten e.d.

In dit overleg dient door de aannemer aangegeven te worden welk tijdsplan gerealiseerd gaat worden voor het herstellen van de verstoring. Indien in het verdere proces afgeweken gaat worden van dit tijdsplan dient de aannemer dit direct te melden aan de opdrachtgever.

Bij overige storingen dient de aannemer de eerst volgende werkdag na het melden van de storing aan te vangen met herstel of zoveel eerder als mogelijk. Toegang tot het gebouw buiten kantooruren wordt voorzien via de bewakingsdienst. De herstelwerkzaamheden kunnen alleen in overleg met de opdrachtgever opgeschort worden.

De aannemer dient aan het einde van ieder storingsbezoek contact per e-mail op te nemen met de Medewerker Vastgoed om deze te informeren over de oorzaak, aard, omvang/gevolg/risico's en herstel van de storing. Indien deze informatieoverdracht niet heeft plaats gevonden is de Opdrachtgever gerechtigd het storingsbezoek als niet uitgevoerd te beschouwen.

De aannemer zal zich bij het afhandelen van de storing richten op het in standhouden van de aanwezige technische installaties waarbij de kosten van reparatie redelijkerwijs in verhouding staan tot de kosten van vervanging van een element.

2.3 Bedrijfsvoering

2.3.1 Buiten gebruik stellen van installaties

Het, voor zover van toepassing, in het kader van de werkzaamheden in of buiten gebruik stellen van installaties zal slechts plaatsvinden in overleg met de gebruiker danwel na toestemming van de Opdrachtgever.

2.4 Garantie

2.4.1 Garantie voor nieuwe onderdelen / -apparatuur

De garantie houdt, naast fabrieksgarantie, het volgende in.

- Dat de Aannemer op eerste aanzegging van de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk de tijdens de garantieperiode optredende gebreken voor zijn rekening zal herstellen.

Paraaf:

Gebreken in de zin van deze bepaling zijn gebreken, waarvan de opdrachtgever aannemelijk maakt dat die met grote mate van waarschijnlijkheid moeten worden toegeschreven aan een omstandigheid, die aan de Aannemer kan worden toegerekend.

- Dat de Aannemer de werkzaamheden uitvoert conform bijlage 1 en overige onderhoudsomschrijvingen, of een aanvullende opdracht. Indien de werkzaamheden bij de oplevering / na uitvoering van het onderhoud, tijdens de garantietermijn, niet aan deze eisen blijken te voldoen zal de Aannemer er onmiddellijk, op eigen kosten, voor zorgen dat wel voldaan wordt aan de eisen.
- Dat het eindresultaat voldoet aan de in de opdracht gestelde eisen en geschikt is voor het door de Opdrachtgever beoogde, aan de Aannemer bekende doel daarvan en vrij is van montage- en/of fabricage- en/of materiaalfouten en vrij is van gebreken.

2.5 Werkzaamheden door derden

2.5.1 Werkzaamheden door derden

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om eventueel benodigde wijzigingen, vervangingen, modificaties, aanpassingen, uitbreidingen en grootonderhoud aan de installaties aan derden op te dragen.

De Aannemer dient er rekening mee te houden dat tegelijkertijd en op de zelfde locaties werkzaamheden aan niet onder de overeenkomst vallende installaties kunnen worden uitgevoerd.

2.6 Bevoegdheid aanbrengen wijzigingen in het PAC

De bevoegdheid tot aanbrengen van wijzigingen in het PAC is voorbehouden aan De Opdrachtgever.

Paraaf:

3 Opdracht

3.1 Opdrachtverstrekking

Opdrachten voor aanvullende werkzaamheden, buiten het PAC / aanvullend op het PAC, zullen worden verstrekt op basis van een daaraan voorafgaande aanbieding, begroting en offerte van de Aannemer.

De opdrachten zullen gedateerd en van een referentienummer voorzien zijn en in ieder geval omvatten:

- Omschrijving van het werk;
- De uitvoeringsduur;
- De prijs, exclusief BTW.

Indien, uit hoofde van de bedrijfsvoering, de Opdrachtgever het noodzakelijk acht dat er per direct aanvullende werkzaamheden verricht dienen te worden kunnen door de Opdrachtgever geautoriseerde personen aan de Aannemer een mondelinge opdracht verstrekken.

Mondelinge opdrachten dienen door de Opdrachtgever voorzien van relevante specificatie/afspraken zo snel als mogelijk schriftelijk bevestigd te worden.

3.2 Actualisatie / verlenging van de opdracht

3.2.1 Mutatiegegevens

Uiterlijk aan het einde van de maand november van het lopende jaar verstrekt de Aannemer een bijgewerkt overzicht met installatiemutaties met bijbehorende aanneemsom voor het komende jaar.

Actualisatie van de installatie- cartotheek gebeurt telkens in de maand december van het lopende jaar.

3.2.2 Bijstelling aanneemsom tussentijds, of voor het volgende contractjaar

Bij actualisatie van de opdracht wordt voor de bijstelling van de aanneemsom de volgende procedure toegepast:

- Prijzen/bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CBS- gegevens (indexering prijzen) van metaalproducten en CAO loonontwikkeling in de bouwnijverheid, maand oktober. De indexering wordt in overleg tussen Aannemer en Opdrachtgever vastgesteld.
- Het geïndexeerde bedrag zal worden aangevuld met eventueel nieuw opgevoerde assets. Van deze nieuwe assets zal afzonderlijk de prijs worden opgevraagd.