

Dienstverleningsovereenkomst (DVO)

Bouwkundig Beheer & Onderhoud Maatschappelijk Vastgoed gemeente Ede

Perceel: <perceel>



Opdrachtgever:	gemeente Ede
Zaaknummer:	I221200008
Datum:	05-07-2023
Revisie:	1.0



1	DE OVEREENKOMST	5
1.1	OVERWEGING.....	5
1.2	DOEL VAN DE OVEREENKOMST.....	5
1.3	ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DIENSTVERLENING	5
2	ALGEMENE BESCHRIJVING.....	7
2.1	PROJECTBESCHRIJVING.....	7
2.1.1	<i>Aanleiding</i>	7
2.1.2	<i>Onderhoudsstrategie maatschappelijk vastgoed gemeente Ede</i>	7
2.1.3	<i>Stakeholders</i>	9
2.1.4	<i>Succesfactoren</i>	9
2.1.5	<i>Samenwerkingsvorm en verwachtingen</i>	9
3	BEGRIPPEN	10
3.1	PRESTATIEOVEREENKOMST	10
3.2	LOCATIE	10
3.3	BOUWKUNDIGE ASSET	10
3.4	VOORRIJKOSTEN.....	10
3.5	UURTARIEF.....	10
3.6	ASSETOVERZICHT	10
3.7	ACTIVITEITENOVERZICHT	10
3.8	INSPECTIEF ONDERHOUD.....	10
3.9	PREVENTIEF ONDERHOUD.....	10
3.10	CORRECTIEF ONDERHOUD.....	11
3.11	PLANMATIG ONDERHOUD	11
3.12	KLEINE AANLEGWERKZAAMHEDEN	11
3.13	WEBPORTAL.....	11
3.14	CONDITIEHERSTEL	11
3.15	CONDITIEMETING	11
3.16	RESPONSTIJD.....	12
3.17	HERSTELTIJD	12
3.18	REPARATIE TIJD	12
3.19	MEERJAREN ONDERHOUDSPANNING	12
3.20	MEERJAREN ONDERHOUDSBEGROTING	12
3.21	NULMETING	12
3.22	WERK DERDEN.....	12
3.23	AUDIT	12
3.24	PERCELEN.....	12
4	ALGEMENE BEPALINGEN	14
4.1	TOEPASSELIJKE VOORWAARDEN EN RANGORDE	14
4.2	EIGENDOMSRECHTEN	14
4.3	VOORSCHRIFTEN EN WETTELIJKE EISEN	14
4.4	VAKBEKWAAMHEID.....	15
4.5	AANSPRAKELIJKHEID, VERZEKERING.....	15
4.6	WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN	17
4.7	VERLEGGINGSREGELING OMZETBELASTING EN KETENAANSPRAKELIJKHEID	17
4.8	CE-MARKERING	17
4.9	LEGITIMATIE	18
4.10	HULPMATERIAAL	18
4.11	SCHADE.....	18
4.12	GARANTIE.....	18



4.13	ONVOLDOENDE ONDERHOUD	18
4.14	JAARLIJKE AANPASSING VAN DE PRIJZEN EN TARIEVEN	18
4.15	WACHTTIJDEN	19
4.16	BELETSLS EN VERTRAGINGEN	19
4.17	AFVALSTOFFEN	19
4.18	ARBO-OMSTANDIGHEDEN	19
4.19	GEHEIMHOUDINGSPLICHT	20
4.20	OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTNEMER	20
5	DUUR, WIJZIGING EN BEËINDIGING OVEREENKOMST	22
5.1	ALGEMEEN	22
5.2	DUUR VAN DE OVEREENKOMST	22
5.3	WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST	22
5.4	TUSSENTIJDSE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST	22
5.5	INFORMATIEOVERDRACHT BIJ CONTRACTBEËINDIGING	23
6	AUDITS	24
7	ONDERHOUD	25
7.1	ALGEMEEN	25
7.2	WERKZAAMHEDEN EN MATERIALEN DIE IN DE PRIJS ZIJN OPGENOMEN:	25
7.3	WERKZAAMHEDEN DIE NIET IN DE PRIJS ZIJN OPGENOMEN:	25
7.4	MATERIAAL	25
7.5	TUSSENTIJDSE WIJZIGINGEN VAN HET ASSETOVERZICHT	25
7.6	TEKENINGENBEHEER	26
8	INSPECTIEF ONDERHOUD	26
9	PREVENTIEF ONDERHOUD	28
10	CORRECTIEF ONDERHOUD	29
10.1	DEMARCATIE	29
10.2	STORINGSBEHANDELING	29
10.3	MELDING EN PRIORITEIT STORINGEN	29
10.4	PROTOCOL STORINGSAFHANDELINGEN	30
10.5	OFFERTE, OPDRACHTVERSTREKKING EN VERREKENING CORRECTIEF ONDERHOUD	30
10.6	VERVANGINGSNOODZAAK	30
10.7	VERVANGINGSBELEID VERREKENBARE NAZORG/REPARATIE	31
10.8	REVISIETEKENINGEN	31
10.9	DUURZAAMHEID	31
11	PLANMATIG ONDERHOUD	32
12	BEHEER	33
12.6	WEBPORTAL	33
12.7	MEERJAREN ONDERHOUDS PROGNOSE (MJOP)	34
12.8	OPLEVERING WERKZAAMHEDEN DERDEN	35
12.9	GARANTIEAANSPRAKEN	35
13	ASBEST	36
14	GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT	36
14.1	ALGEMEEN GESCHIL	36
14.2	INSPANNING CONTRACTPARTIJEN	36
14.3	RECHTBANK	36



14.4	OPSCHORTEN BETALING IN GEVAL VAN GESCHILLEN	36
14.5	TOEPASSELIJK RECHT	36
15	CONTRACT DOCUMENTEN	36
16	ONDERTEKENING	37

1 DE OVEREENKOMST

1.1 Overweging

De gemeente Ede hierna te noemen Opdrachtgever en <onderaannemer> hierna te noemen Opdrachtnemer, overwegende dat de bouwkundige assets van <perceel> van de gemeente Ede onderhouden moeten worden, komen overeen dat Opdrachtnemer hiervoor zal zorgdragen volgens de hierna te noemen voorwaarden en overeengekomen prijzen en tarieven.

De Opdrachtgever wenst een raamovereenkomst aan te gaan met de Opdrachtnemer. Verder aangeduid als Dienstverleningsovereenkomst, overeenkomst of DVO.

Deze overeenkomst zal per 01 januari 2024 in werking treden en loopt tot 1 januari 2025. De overeenkomst kan tweemaal worden verlengd periodes van respectievelijk 3 en 2 jaar. De overeenkomst kan daarmee maximaal lopen tot 1 januari 2030.

1.2 Doel van de overeenkomst

Doel van de overeenkomst is het borgen van het beheer en onderhoud van het gemeentelijke vastgoed van de gemeente Ede. Partijen zijn daartoe deze overeenkomst aangegaan.

De subdoelstellingen van het beheer en onderhoud zijn:

- Minder tijd en kosten voor de gemeente;
- Het beheer en onderhoud te professionaliseren;
- Borging van de kwaliteit van haar Bouwkundige assets;
- Borging van een hoge gebruikerstevredenheid;
- Het onderhoud uitvoeren conform de 'Onderhoudsstrategie maatschappelijk vastgoed gemeente Ede';
- Voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

1.3 Algemene omschrijving van de dienstverlening

De overeengekomen dienstverlening omvat alle onderhoudsactiviteiten die noodzakelijk zijn om de bouwkundige assets in de gewenste staat te houden. Tevens bestaat de dienstverlening uit advisering en leveren van managementinformatie ten behoeve van het beheer van de bouwkundige assets. Meer specifiek omvat het onderhoud en beheer:

- Het uitvoeren van het Inspectief, Preventief en Correctief Onderhoud aan de bouwkundige assets;
- Coördinatie van herstelwerkzaamheden aan bouwkundige assets en coördinatie van derden die niet vallen onder het preventieve onderhoud;
- Aanleveren input op Meerjaren onderhoudsplanningen;
- Aanleveren van management rapportages;
- Bij vervangingsonderhoud advisering aangaande energiebesparende maatregelen en/of alternatieven;
- Uitvoeren van alle wettelijk noodzakelijke keuringen en het verstrekken en registreren van de bijbehorende certificaten en documenten;
- Actualiseren en aanvullen van Assetoverzicht bij onjuistheden van het aangeleverde bestand en wijziging van het bestand gedurende de overeenkomst;
- Actualiseren en aanvullen van het Activiteitenoverzicht indien deze onjuistheden bevat of bij wijzigende wetgeving of gebruiksomstandigheden;
- Proactieve advisering en actualisering van de overeenkomst bij wijzigende en gewijzigde regelgeving en bij wijzigende en gewijzigde Assetoverzichten;
- Gedelegeerd verantwoordelijk voor die installaties waarvoor de wetgever een opgeleid persoon vereist.

Het planmatig onderhoud kan, bij onder anderen goed functioneren en een marktconforme aanbieding van de werkzaamheden, additioneel aan de Opdrachtnemer worden gegund.



De geleverde prestaties worden onder anderen door middel van de Audits, storingen, tevredenheid en het functioneren van de Opdrachtnemer gemeten.

Bij de opstelling van deze overeenkomst is ervan uit gegaan dat deze in eerste instantie alleen betrekking heeft op een bepaald aantal bouwkundige assets van de Opdrachtgever. Dit aantal kan in een later stadium worden gewijzigd of aangevuld met nieuwe bouwkundige assets van de Opdrachtgever aan de overeenkomst. Tevens kunnen bouwkundige assets van in de overeenkomst opgenomen gebouwen, uit de overeenkomst worden verwijderd.

2 ALGEMENE BESCHRIJVING

2.1 Projectbeschrijving

2.1.1 Aanleiding

De gemeente Ede besloten om de organisatie van het gemeentelijk vastgoedbezit te centraliseren met als doel om haar vastgoed effectief en efficiënt in te zetten voor de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Op basis van deze visie heeft de gemeente Ede een onderhoudsstrategie opgesteld voor het onderhouden, afstoten of renoveren van assets of gebouwen. Het onderhoud wordt vanaf 1 januari 2024 volgens deze strategie in de markt gezet.

2.1.2 Onderhoudsstrategie maatschappelijk vastgoed gemeente Ede

Het onderhoud wordt dusdanig uitgevoerd dat er geen gebreken zijn, en geen c.s. degradering onder vastgesteld onderhoud. In Bijlage 2 Gebouwenlijst is in de kolom "Strategie" per gebouw aangegeven welke onderhoudsstrategie van toepassing is.

Wet- en regelgeving (veiligstellen i.p.v. vervangen)	Dit niveau is van toepassing voor bouwkundige assets in relatie tot het gebruik en beheersing op korte termijn met daarbij een strategie tot slopen (<5 jaar). De daarbij behorende elementen waarvoor een laag serviceniveau van toepassing is. Het doel van dit niveau is het garanderen van een veilig en functioneel gebruik (conform minimale eisen wet- en regelgeving) en streven naar een minimale kostenuitgave voor onderhoud. Het streven is de overlast onder controle en acceptabel voor de gebruiker te houden.
--	---

Vanuit de NEN 2767 is dit niveau te vergelijken met een c.v.o. van 4.

Minimumniveau (repareren i.p.v. vervangen)	Dit niveau is van toepassing voor bouwkundige assets in relatie tot het gebruik en beheersing op middellang termijn met daarbij een strategie tot herbestemmen, herontwikkelingen, verkoop op middellang termijn (tot 10 jaar). Het doel van dit niveau is het garanderen van een veilig en functioneel gebruik en instandhouding en streven naar een lage kostenuitgaven voor onderhoud. Het streven is de overlast onder controle en acceptabel voor de gebruiker te houden.
--	--

Vanuit de NEN 2767 is dit niveau te vergelijken met een c.v.o. van 4 zonder gebreken die de instandhouding van het gebouw ondermijnen.

Basisniveau (goed degelijk onderhoud)	Dit niveau is van toepassing voor bouwkundige assets in relatie tot het gebruik en beheersing op middellang en lang termijn (langer dan 10 jaar) met daarbij een strategie tot consolideren (doorexploiteren, versterken of renderen). Hiervoor is een sober, doelmatig en functioneel (service)niveau van toepassing. Het doel van dit niveau is het garanderen van een normaal gebruik voor de gebruikers en streven naar een evenwicht tussen de uitgaven voor onderhoud en het technisch in redelijke staat houden. Het streven is de overlast zoveel mogelijk te voorkomen (storingsonderhoud) door het tijdig en gestructureerd uitvoeren van preventief en planmatig onderhoud. Het bedrijfsproces moet efficiënt worden gewaarborgd en beheerst.
---------------------------------------	--

Vanuit de NEN 2767 is dit niveau te vergelijken met een minimale c.v.o. van 3 zonder gebreken.



Basis plus niveau
(goed degelijk
onderhoud met
vroegtijdig preventief
onderhoud
specifieke
installaties)

Dit niveau is van toepassing voor bouwkundige assets in relatie tot het gebruik en beheersing op middellang en lang termijn (langer dan 10 jaar) met daarbij een strategie tot consolideren (doorexploiteren, versterken of renderen). Hiervoor is een sober, doelmatig en functioneel (service)niveau van toepassing met een aantal uitzonderingen vanuit bedrijfsrisico's waarop een aantal extra serviceniveaus gevraagd kunnen worden. Het doel van dit niveau is het garanderen van een normaal gebruik voor de gebruikers en streven naar een evenwicht tussen de uitgaven voor onderhoud en het technisch in redelijke staat houden. Het streven is de overlast zoveel mogelijk te voorkomen (storingsonderhoud) door het tijdig en gestructureerd uitvoeren van preventief en planmatig onderhoud. En de als bedrijfsrisicovolle processen uitval geheel te voorkomen door extra onderhoud uit te voeren. Het bedrijfsproces moet efficiënt worden gewaarborgd en beheerst.

Vanuit de NEN 2767 is dit niveau te vergelijken met een minimale c.v.o. van 3 zonder gebreken.

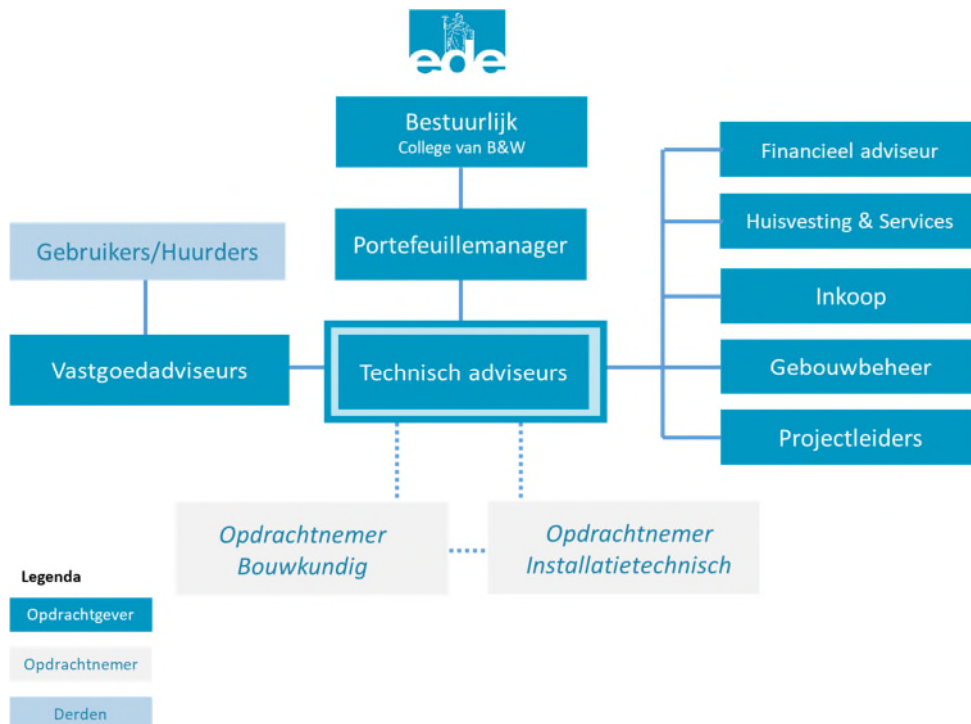
Basis -
verduurzaming

Dit niveau is gebaseerd op de onderhoudsstrategie 'Basis'. Aanvullend is er voor de bouwkundige assets waarop deze onderhoudsstrategie van toepassing is een verduurzamingsopgave. De verduurzamingsopgave wordt nader toegelicht in hoofdstuk 11 van het DVO. Voor de van toepassing zijnde objecten is een beoogde CO2-reductie vastgesteld na de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen. Het streven is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de natuurlijke onderhoudsmomenten en deze in te vullen met een aanvullende verduurzamingsopgave.

De maatregelen kunnen als planmatig onderhoud bij de Opdrachtnemer worden uitgevraagd. Tevens kan de Opdrachtnemer advies worden gevraagd voor de invulling en uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen.

Vanuit de NEN 2767 is dit niveau te vergelijken met een minimale c.v.o. van 3 zonder gebreken.

2.1.3 Stakeholders



Figuur 1: Stakeholders in organogram

2.1.4 Succesfactoren

Voor het project zoekt de Opdrachtgever een kundige Opdrachtnemer die in staat is een als partner zorgvuldig een ontwerp-, voorbereidings- en realisatietraject te doorlopen, het onderhoud aan het vastgoed op een efficiënte en duurzame wijze uitvoert, haar creativiteit en haar vermogen tot vernieuwing en innovatie blijft inzetten, en in staat is een project te realiseren 'zonder gedoe' voor de Opdrachtgever en de projectomgeving. Dit vraagt een Opdrachtnemer met een open houding ten aanzien van zorgvuldig werken, kennis en ervaring met vergelijkbare werken, samenwerking en goede communicatie eigenschappen. Succesfactoren zijn die factoren die bepalend zijn voor het succesvol bereiken van de projectdoelstelling(en). De volgende succesfactoren zijn voor de Opdrachtgever op dit project van toepassing:

- De Opdrachtnemer geeft proactief en als partner invulling aan de samenwerking met de Opdrachtgever gedurende de gehele looptijd van de opdracht;
- De Opdrachtnemer geeft proactief invulling aan de samenwerking met de stakeholders in het project;
- De Opdrachtnemer is transparant in haar werkzaamheden en aanbiedingen;
- Gedurende de uitvoering van de opdracht de overlast voor de gebruikers en tijdens de uitvoering van de opdracht zo ver mogelijk is gereduceerd;
- Er een hoge gebruikerstevredenheid is met betrekking tot de uitvoering van de opdracht;
- Het project binnen planning en budget is uitgevoerd.

2.1.5 Samenwerkingsvorm en verwachtingen

Ten aanzien van de samenwerking verwacht Opdrachtgever van Opdrachtnemer een proactieve houding. Opdrachtgever verwacht een houding die gericht is op het zoeken naar kansen in plaats van naar belemmeringen. Daarnaast verwacht Opdrachtgever van Opdrachtnemer een kwalitatief goede beheersing van de bedrijfs- en productieprocessen en registratie (voorbereiding en uitvoering).

3 BEGRIPPEN

In deze overeenkomst wordt onder de volgende begrippen verstaan:

3.1 Prestatieovereenkomst

Een overeenkomst waarbij de Opdrachtgever de omvang en frequentie van de onderhoudswerkzaamheden vaststelt. De beoordeling van de Opdrachtnemer vindt plaats op basis van overeengekomen prestaties en de tussentijdse Audit.

3.2 Locatie

Het pand, bijgebouwen en bijbehorende terrein met opstallen waar Opdrachtnemer namens Opdrachtgever werkzaamheden verricht. Meerdere gebouwen/adressen op één locatie zijn mogelijk.

3.3 Bouwkundige asset

Bouwkundige assets die noodzakelijk zijn bij het bieden van huisvesting en de daarmee samenhangende dienstverlening. Te denken valt aan daken, gevels en vloeren.

3.4 Voorrijkosten

De kosten van het reizen van de medewerker van en namens de Opdrachtnemer en de kosten van zijn vervoermiddel worden niet vergoed. Alle kosten dienen te zijn inbegrepen in het uurtarief.

3.5 Uurtarief

Het tarief waarmee alle kosten van de medewerker van de Opdrachtnemer worden vergoed voor de feitelijk bestede tijd aan de werkzaamheden inclusief die tijd die nodig is voor het reizen. Het uurtarief is enkel van toepassing op het Correctief Onderhoud.

3.6 Assetoverzicht

Hieronder wordt verstaan het overzicht van de te onderhouden bouwdelen per gebouw met vermelding van aantallen, bouwjaar, type en kenmerken (Bijlage 4). Indien een bouwkundige asset wordt genoemd in het Assetoverzicht, dan behoort deze tot de scope van deze overeenkomst.

3.7 Activiteitenoverzicht

Een opsomming van het per bouwdeel noodzakelijk periodiek planmatig onderhoud om deze delen bij normaal gebruik gedurende de technische levensduur van het betreffende bouwdeel in een goede conditie te houden.

3.8 Inspectief onderhoud

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het Inspectief Onderhoud. Het Inspectief Onderhoud omvat:

- Het uitvoeren van keuringen en inspecties om te voldoen aan wettelijke voorschriften en regelgeving;
- Het uitvoeren van keuringen en inspecties als voorgeschreven door de leveranciers;
- Het jaarlijks uitvoeren van tests om te voldoen aan de door Opdrachtgever gestelde minimale eisen ten aanzien van de correcte werking van bouwdelen.

3.9 Preventief Onderhoud

Het Preventief Onderhoud wordt georganiseerd en uitgevoerd volgens bepaalde intervallen of op basis van voorspellingen of verplichtingen met het doel de levensduur van de asset, de bouwdelen van de Opdrachtgever te verlengen, de kans op uitval of storingen te verlagen waardoor de continuïteit van de processen van Opdrachtgever wordt geborgd. Het Preventief Onderhoud omvat onder andere de volgende werkzaamheden:

- Inspecteren;

- Reinigen;
- Conserveren;
- Onderhoudswerkzaamheden zoals herstellen, afstellen en dergelijke;
- Vervangen.

3.10 Correctief Onderhoud

Het Correctief Onderhoud is gericht op het snel en effectief herstellen van een storing en/of schade aan bouwkundige assets zodat deze weer functioneren. Het Correctief Onderhoud heeft betrekking op:

- Storingsbehandelingen;
- Nazorg en reparaties;
- Vervangingen;
- Predictief onderhoud;
- Aanvullende onderhoudswerkzaamheden.

Storingsbehandeling:

Het opheffen van de onderbreking van de gebruiksmogelijkheid van bouwkundige assets als gevolg van het niet (goed) werken van deze asset.

Nazorg/ Reparatie:

Werkzaamheden die noodzakelijk zijn om bouwkundige assets weer in de gewenste staat terug te brengen en die in aard en tijdsduur relatief omvangrijk zijn en geen spoedeisend karakter hebben.

Predictief en Preventief Onderhoud:

Storingsbehandeling of vervanging om een dreigende storing te voorkomen die spoedig verwacht zal worden.

3.11 Planmatig Onderhoud

Onder Planmatig onderhoud wordt verstaan: technisch onderhoud dat georganiseerd en uitgevoerd wordt op basis van kennis die men heeft opgedaan door waarneming van de huidige conditie en/of het conditieverminderingproces van een bouwwerk van Opdrachtgever of onderdeel daarvan. De onderhoudscyclus van de verschillende elementen op elkaar afgestemd, op basis van de kennis die men heeft opgedaan vanuit het Inspectief en Preventief Onderhoud.

3.12 Kleine aanlegwerkzaamheden

Kleine aanlegwerkzaamheden zijn kleine bouwkundige werkzaamheden die door de Opdrachtgever één op één worden opgedragen aan de Opdrachtnemer. Doorgaans gaat het om een geringe aanneemsom en vergen deze werkzaamheden geen calculatie-, ontwerp-, teken- en werkvoorbereiding werkzaamheden.

3.13 Webportal

Een beveiligde digitale omgeving, conform artikel 12.7, waarin Opdrachtnemer en Opdrachtgever 24/7 dienstverlening aan elkaar aanbieden.

3.14 Conditieherstel

Werkzaamheden benodigd om bouwkundige assets of een deel hiervan terug te brengen naar de vereiste conditie.

3.15 Conditiemeting

Een beoordelingssysteem op basis van NEN 2767-1:2019 + C1:2019NL inclusief informatieve bijlagen, waarbij op basis van objectieve criteria en een gebrekenlijst, NEN 2767-2:2008NL de conditie van bouwkundige assets wordt gemeten.

3.16 Responstijd

De Responstijd is de tijd die ligt tussen de melding van storingen aan de Opdrachtnemer door de Opdrachtgever en/of de Gebouwbeheerder en de eerste inhoudelijke terugkoppeling van de Opdrachtnemer.

3.17 Hersteltijd

De Hersteltijd is de tijd die ligt tussen de ontvangstmelding van een storing gemeld door de Opdrachtgever/ Gebouwbeheerder en het moment dat de bouwkundige asset is veiliggesteld, dan wel de functionaliteit van de asset is hersteld.

3.18 Reparatietijd

De reparatietijd is de tijd die ligt tussen de gereedmelding van de diagnose van de storingsbehandeling en de gereedmelding van de nazorg/reparatie, die niet aansluitend aan de diagnose kunnen of behoeven te worden uitgevoerd.

3.19 Meerjaren onderhoudsplanning

De Meerjaren onderhoudsplanning is een per bouwdeel opgesteld plan voor het uitvoeren van onderhoud aan gebouwen, terreinen en assets, met als doel het goed te behouden in de gewenste bruikbare staat. De Meerjaren onderhoudsplanning bestaat uit drie zaken te weten de beschrijving van de zaken waarvoor het onderhoud wordt gepland, een tijdschema waarin de onderdelen in de tijd zijn uitgezet voor inspectie, onderhoud en of vervanging en de taken die behoren bij het vastgestelde moment in het schema. De Meerjaren onderhoudsplanning heeft een horizon van 30 jaar.

3.20 Meerjaren onderhoudsbegroting

De Meerjaren onderhoudsbegroting is een per bouwdeel opgestelde budgetraming voor de in de Meerjaren onderhoudsplanning weergegeven onderhoudsactiviteiten. De Meerjaren onderhoudsbegroting heeft tot doel om de financiële vertaalslag van strategisch beleid ofwel de toekomstvisie van het gebouw op langere termijn in beeld te brengen. De financiële vertaalslag van het beleid met bepaling in welke jaar financiële middelen noodzakelijk zijn wordt aangegeven in de Meerjaren onderhoudsplanning. Vanuit deze Meerjaren onderhoudsplanning wordt de onderhoudsreservering bepaald en onderhouden. De Meerjaren onderhoudsbegroting heeft een horizon van 30 jaar.

3.21 Nulmeting

Inventarisatie aan het begin van de contractperiode betreffende:

- Conformiteit van de inventarisatielijst van de bouwkundige assets met de realiteit;
- Wettelijk vereiste keuringsrapporten, conditiestatus van bouwkundige assets, aanwezigheid van handleidingen en dergelijke;
- Niet-afgehandelde garantiezaken.

Aan het eind van Q3 dient Opdrachtnemer de inventarisatie in te leveren bij de Opdrachtgever. Na Q3 gaat de Opdrachtgever ervan uit dat de Opdrachtnemer bekend is met de conditie van de in de overeenkomst opgenomen bouwkundige assets en elementen.

3.22 Werk derden

Werk derden zijn werkzaamheden die worden uitgevoerd door een andere partij dan de Opdrachtnemer en die niet behoort tot de onderneming van de Opdrachtnemer of tot een werkmaatschappij die tot dezelfde holding behoort als de Opdrachtnemer.

3.23 Audit

Een onderzoek waarbij van bouwkundige assets de onderhoudsstatus wordt beoordeeld.

3.24 Percelen

De vastgoedportefeuille van de gemeente Ede is verdeeld over 7 percelen.



#	Afkorting	Omschrijving
1	GHBB	Gemeentelijke huisvesting/begraven/buurt en clubhuizen/parkeren
2	COMO	Commercieel monumentaal
3	BBSP	Binnen – buitensport
4	CODI	Commercieel divers vastgoed
5	MFAS	MFA's – meerdere huurders in één gebouw
6	MAMO	Maatschappelijk monumentaal
7	OWEG	Onderwijshuisvestiging eigendom gemeente

4 ALGEMENE BEPALINGEN

4.1 Toepasselijke voorwaarden en rangorde

De volgende bepalingen en documenten maken integraal deel uit van deze onderhoudsovereenkomst. In geval van strijdigheid tussen de verschillende documenten geldt de hieronder genoemde rangorde:

1. Deze door partijen ondertekende Dienstverleningsovereenkomst (DVO) inclusief bijlagen met inbegrip van de aanbestedingsdocumenten en de nota's van inlichtingen;
2. Schriftelijk overeengekomen wijzigingen als bedoeld in hoofdstuk 5 van deze overeenkomst waarbij de meest recente wijziging de hoogste in rangorde is;
3. Contractdocumenten zoals genoemd in dit document waarbij 1 prevaleert boven document 2, document 2 boven document 3 etc.;
4. Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (U.A.V. 2012);
5. De aanbidding;

Toepasselijkheid van de algemene- en/of branche voorwaarden van de Opdrachtnemer of van derden, is uitdrukkelijk uitgesloten.

4.2 Eigendomsrechten

De bij deze overeenkomst behorende gegevens en bijlagen zijn eigendom van de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer verplicht zich op eerste aanzegging van de Opdrachtgever geactualiseerde Assetoverzicht en bijlagen in schriftelijke en digitale vaste vorm kosteloos ter beschikking te stellen met een maximum van 2x per jaar per asset. De Opdrachtgever is tevens eigenaar van de digitale documenten. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het up-to date houden hiervan.

4.3 Voorschriften en wettelijke eisen

De Opdrachtnemer dient zich te houden aan de voorschriften en wettelijke eisen welke op het moment van uitvoeren vastgesteld zijn.

De Opdrachtnemer dient schriftelijk de Opdrachtgever te informeren inzake de gevolgen van eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving voor zover dit betrekking heeft op de installaties. De eventuele hieruit voortvloeiende (geraamde) kosten met een plan van aanpak dienen in de rapportage te worden vermeld. Het uitwerken van gedetailleerde wijzigingsvoorstellen, werkvoorschriften en dergelijke valt niet onder deze overeenkomst.

Voor het beheer en onderhoud van het vastgoed van de Opdrachtgever zijn verschillende eisen opgesteld. Hierbij geldt dat de volgende normen, richtlijnen en voorschriften, voor zover niet nadrukkelijk het tegendeel in de Overeenkomst is vermeld, tenminste van toepassing zijn op de Overeenkomst:

- Europese normen en Europese richtlijnen (o.a. NEN-EN);
- Nederlandse normen en (praktijk-)richtlijnen (o.a. NEN, NPR, BRL, URL, en nationale bijlagen bij de Eurocodes);
- Bouwbesluit 2012;
- ERM Richtlijnen voor monumenten (URL, BRL);
- Beleidsregel MOOI Ede (versie september 2020);
- Richtlijnen Instituut voor Studie en Stimulering van Onderzoek (ISSO);
- De Opdrachtnemer is verplicht om, voor alle medewerkers die namens de Opdrachtnemer werkzaamheden uitvoeren binnen deze overeenkomst, een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) te overleggen aan de Opdrachtgever.

In deze DVO en haar bijlagen komen de verschillende aspecten aan bod, waaraan door de Opdrachtnemer minimaal dient te worden voldaan.

4.4 Vakbekwaamheid

De Opdrachtnemer is verplicht de onderhoudswerkzaamheden door vakbekwaam en voldoende geschoold personeel uit te laten voeren. Dit geldt ook voor werkzaamheden waarvoor speciale kennis, diploma's en of certificaten nodig zijn. Het personeel dient de Nederlandse taal voldoende machtig te zijn in relatie tot de uit te voeren werkzaamheden.

4.5 Aansprakelijkheid, verzekering

CAR-Verzekering

Onverminderd zijn aansprakelijkheid, sluit de Opdrachtnemer een Constructie All-Risks (CAR-) verzekering af waarin gedekt dient te zijn: 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 keuze van verzekeraar(s) en de inhoud van de polis behoeven de goedkeuring van de Opdrachtgever.

De duur van de verzekering loopt van aanvang van het (de) werk(en) tot en met de dag waarop het (de) werk(en) overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of 2 van de UAV 2012 als opgeleverd wordt (worden) beschouwd en in geval van (een) overeengekomen onderhoudstermijn(en), in aansluiting daarop gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn(en). De dekking omvat de volgende rubrieken met het daarbij genoemde eigen risico.

Sectie Het Werk, waaronder te verstaan:

- Het in deze onderhoudswerkzaamheden beschreven werk inclusief meer- en minder werk;
- Door de opdrachtgever ter beschikking gestelde bouwstoffen;
- Werken van derden (als bedoeld in paragraaf 31 van de UAV 2012) te weten:
De onder 2.34 beschreven en/of bedoelde derden.

Sectie Aansprakelijkheid, waaronder te verstaan:

- Aansprakelijkheid voor zaak- en letselschade (inclusief de hieruit voortvloeiende gevolgschade) als gevolg van de werkzaamheden met een verzekerde som per evenement/gebeurtenis van minimaal € 2.500.000, -.

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.

Sectie Eigendommen van de opdrachtgever, waaronder te verstaan:

- Alle materiële schade en/of verlies en/of vernietiging van de eigendommen van de opdrachtgever en zaken waarvoor hij verantwoordelijk is, indien en voor zover ontstaan door en/of verband houdende met de uitvoering van het (de) werk(en), met een verzekerde som per evenement/gebeurtenis van minimaal: € 2.500.000, -.

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

- De Opdrachtgever;
- De adviseur(s);
- Onderaannemer(s);
- Derden (als bedoeld in paragraaf 31 van de UAV 2012) te weten:
De onder 2.34 beschreven en/of bedoelde derden.

De verzekering moet een volledige primaire werking/dekking hebben voor de Sectie Het Werk. Inzake de Sectie Aansprakelijkheid, dient de polis bij samenloop minimaal te voorzien in een renteloze lening. Inzake de Sectie Eigendommen van de Opdrachtgever, dient de polis bij samenloop minimaal te voorzien in een renteloze lening. De eventuele verschuldigde afmakingscourtage bij schade-uitkering moet in de verzekering zijn opgenomen.

Onverzekerde schade(n) en eigen risico('s) komen ten laste van de 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 het werk als opgeleverd wordt beschouwd overeenkomstig paragraaf 10, lid 1 of lid 2 van de UAV 2012 tot en met de dag waarop de onderhoudstermijn(en) eindigt (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 van oplevering waarvan de oorzaak ligt voor de dag van oplevering (full guarantee maintenance).

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

De Opdrachtnemer 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 opdrachtnemer een nieuwe verzekering op dezelfde voorwaarden te sluiten. De uitdien hoofde betaalde premie en kosten worden op de aannemingssom ingehouden.

In de polis dient te worden bepaald dat de schadepenningen in verband met de dekking als omschreven onder de onderdelen het werk, bestaande eigendommen Opdrachtgever en eigendommen van directie dienen te worden uitgekeerd aan de Opdrachtgever, tenzij de Opdrachtgever toestemming verleent tot uitkering aan een andere verzekerde partij. Het is niet toegestaan dat op de schade-uitkering een bedrag voor afmakingscourtage in mindering wordt gebracht.

De Opdrachtgever zal voor het onderdeel het werk de schadelijdende partij naar gelang de voortgang van herstel de schadepenningen uitkeren onder aftrek van de door haar gemaakte kosten. Ten aanzien van een schadevergoeding onder de overige onderdelen van deze verzekering is het toegestaan dat verzekeraars de schadepenningen rechtstreeks aan de benadeelde(n) uitkeert.

Aansprakelijkheidsverzekering

De Opdrachtnemer dient te beschikken over aan een Aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven met een minimale verzekerde som van € 2.500.000, - per gebeurtenis, welke verzekering onder meer dekking moet bieden voor de werkgeversaansprakelijkheid uit hoofde van artikel 7:658 van het Burgerlijk Wetboek en voor aansprakelijkheid in geval van lichamelijk letsel, dood of schade in de gezondheid van direct bij de werkzaamheden betrokken onderschikten van verzekerden.

Als medeverzekerde dient de Opdrachtgever in de polis te zijn vermeld. De polis dient voor deze verzekering een primaire dekking te bieden en zullen verzekeraars een gedekte schade vergoeden ongeacht of deze schade onder enig elders lopende verzekering verhaalbaar is. Verzekeraars dienen afstand te doen van enig recht van verhaal op een elders lopende verzekering. De verzekeraar behoeft de goedkeuring van de Opdrachtgever.

De Opdrachtnemer dient overeen te komen met de eigenaar van WAM-plichtige voertuigen/ werkmaterieel deze te verzekeren volgens de Wet Aansprakelijkheid Motorrijtuigen en dat deze verzekering dient tevens dekking dient te bieden tegen aansprakelijkheid van bij de werkzaamheden betrokken partijen voor schade ontstaan als gevolg van werkrisico's en met name schade aan ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen en objecten.

De Opdrachtnemer zal bedingen dat bij opzegging van een verzekering de verzekeraar(s) of de assurantie - tussenpersoon de opdrachtgever hiervan in kennis zullen stellen en na in

kennisstelling de verzekeraar(s) een periode van dertig dagen dekking blijven bieden. De opdrachtgever zal alsdan zo mogelijk op dezelfde voorwaarden een nieuwe verzekering sluiten. De premie en kosten van deze nieuwe verzekering zullen in mindering worden gebracht op de aanneemsom.

De Opdrachtnemer dient er voor zorg te dragen dat vóór de aanvang van het uit te voeren werk de Opdrachtgever een schriftelijk bewijs van het bestaan en de inhoud van deze verzekeringen ontvangt. De polisvoorwaarden en de keuze van verzekeraar(s) van deze verzekering behoeven goedkeuring van de Opdrachtgever.

Opdrachtnemer is aansprakelijk voor schade aan de assets en aan de gebouwen, in verband staande met de werkzaamheden, van de Opdrachtgever en eigendommen van de Opdrachtgever, voor zover deze schade door de uitvoering van werkzaamheden is toegebracht en te wijten is aan nalatigheid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van de Opdrachtnemer, zijn personeel, zijn Onderaannemers of zijn Opdrachtnemers tot een maximaal bedrag van € 2.500.000,- (twee miljoen vijfhonderdduizend euro) per gebeurtenis of een serie van gebeurtenissen met één zelfde oorzaak. Opdrachtnemer is niet aansprakelijk voor enige indirecte en/of gevolgschade, tenzij Opdrachtnemer opzet of grove schuld is te verwijten. Onder indirecte en/of gevolgschade wordt in ieder geval, maar niet uitsluitend, begrepen: winstderving en productieverlies. Schade aan de opstal zal door de Opdrachtnemer aan haar verzekeraar gemeld worden. De Opdrachtgever is hierin geen partij.

Om het gebouw te kunnen betreden wordt de Opdrachtnemer door de Opdrachtgever voorzien van de benodigde sleutels. Wanneer de Opdrachtnemer één of meerdere sleutels verliest, dient zij dit direct te melden aan de Opdrachtgever.

De kosten voor het vervangen van sloten en sleutels zullen op de Opdrachtnemer verhaald worden. Alle kosten en of schade welke veroorzaakt worden door het verlies van sleutel(s) komen geheel voor rekening van de Opdrachtnemer.

4.6 Werkzaamheden door derden

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor de werkzaamheden welke door derden, in onderaanneming van de Opdrachtnemer, worden uitgevoerd. Deze verantwoordelijkheid is alsof deze werkzaamheden door de Opdrachtnemer zelf werden uitgevoerd. De Opdrachtgever dient goedkeuring te verstrekken alvorens een door de Opdrachtnemer voorgestelde onderaannemer werkzaamheden verricht aan de installatie. Indien de Opdrachtgever gerede bezwaren heeft tegen de inzet van een bepaalde onderaannemer zal de Opdrachtnemer, een andere partij laten selecteren.

4.7 Verleggingsregeling omzetbelasting en ketenaansprakelijkheid

De Opdrachtnemer verklaart zijn verplichtingen inzake de afdracht van loonbelasting en sociale verzekeringspremies maandelijks aan de belastingdienst te voldoen.

De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle eventuele aanspraken die door de belastingdienst in het kader van de ketenaansprakelijkheid regeling worden gedaan, alsmede tegen eventuele hierop gebaseerde verhaalsanspraken van onderaannemers die met (een deel van) het werk zullen worden belast.

De Opdrachtnemer moet deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaanneming overeenkomsten opnemen en de onderaannemer verplichten deze bepaling in eventueel door hem af te sluiten onderaanneming overeenkomsten op te nemen.

4.8 CE-markering

Bouwkundige assets waarvoor wettelijk een CE-markering wordt geëist, dienen voorzien te zijn van deze markering. Als deze markering ontbreekt of naar oordeel van de Opdrachtnemer ten onrechte is aangebracht dient dit terstond aan de Opdrachtgever gemeld te worden. De

inventarisatie van de CE-markeringen dient uiterlijk 12 maanden na ingang van de overeenkomst te zijn uitgevoerd.

4.9 Legitimatie

De Opdrachtnemer verstrekt voor aanvang van de werkzaamheden een (legitimatie)overzicht van alle medewerkers die namens de Opdrachtnemer werken voor de Opdrachtgever. De stakeholders (zoals benoemd in artikel 2.1.3) zijn gerechtigd om de toegang te weigeren als het personeel van de Opdrachtnemer zich, op verzoek, niet deugdelijk kan legitimeren. Deze weigering kan nimmer tot extra kosten voor de Opdrachtgever leiden.

4.10 Hulpmateriaal

De eventueel voor het onderhoud benodigde hulpmaterialen zoals ladders, verlengkabels, extra verlichting en dergelijke dienen door de Opdrachtnemer zelf verzorgd te worden. Eventuele aanwezige hulpmiddelen mogen alleen met toestemming van de Opdrachtgever en/of Gebouwbeheerder worden gebruikt. De verantwoordelijkheid voor het gebruik, het gebruiken van gekeurd en ongekeurd hulpmateriaal blijft bij de Opdrachtnemer. De Opdrachtgever kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor schade en ongevallen welke door het gebruik van het aanwezige (wel of niet gekeurd) materiaal zijn ontstaan.

Stroom en water worden door de Opdrachtgever ter beschikking gesteld, voor zover dit op de plaats van uitvoering aanwezig is en voor de uitvoering van het onderhoud noodzakelijk is.

4.11 Schade

Schade en storingen door interne en/of externe oorzaken zoals vernieling, brand, blikseminslag, stormschade, onoordeelkundig gebruik door de gebruiker kunnen niet op de Opdrachtnemer worden verhaald tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat de Opdrachtnemer ondeskundig en/of onverantwoordelijk heeft gehandeld.

4.12 Garantie

De toegepaste materialen voor planmatig onderhoud, storingsbehandeling, reparatie en aanleg worden gedurende een minimumperiode van 12 maanden na inzet of montage door Opdrachtnemer 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. Dit geldt niet voor verslijtonderdelen waarbij bij normaal gebruik de levensduur 1 jaar of korter is en bij molest of onoordeelkundig gebruik.

4.13 Onvoldoende onderhoud

Storingen, reparaties, schade en benodigde investeringen ten gevolge van onvoldoende onderhoud van de installaties door Opdrachtnemer kan nimmer aanleiding geven tot extra kosten voor de Opdrachtgever tenzij dit onvoldoende onderhoud is ontstaan door de Opdrachtgever zelf en/ of huurders.

De Opdrachtnemer kan de extra kosten alleen declareren als vooraf schriftelijk is vastgelegd, in een tweezijdig geaccordeerd document, om welk geëiste onderhoud en/of frequentie van dit onderhoud het gaat.

4.14 Jaarlijkse aanpassing van de prijzen en tarieven

De aanneemsom en de uurtarieven mogen jaarlijks vanaf 1 januari 2025 geïndexeerd worden volgens de vaste noemermethode op basis van de CPI-index van 1 september van het voorgaande jaar ten opzichte van 1 september van het jaar ervoor. Dus indexeren per 1 januari 2025 betekend dat de index van september 2024 en index van september 2023 wordt gebruikt.

De vaste-noemermethode. Hierbij is de factor het quotiënt van de indexcijfers van het wijzigingsjaar en het beginjaar. Hiermee kan in één keer een prijsaanpassing na enkele jaren worden uitgerekend.

4.15 Wachttijden

De Opdrachtgever mag eisen dat bepaalde werkzaamheden, die de bedrijfsvoering van de Opdrachtgever of andere stakeholders verstoren binnen de reguliere werktijden, voor 8:00 of na 17:00 uur worden uitgevoerd.

Wanneer door aan de 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 Opdrachtnemer zal bij het ontstaan van wachttijden dat direct aan Opdrachtgever melden, opdat deze alsnog kan trachten wachttijden te vermijden of te beperken.

4.16 Beletsels en vertragingen

De Opdrachtgever bepaalt of overlast door bepaalde werkzaamheden toelaatbaar is. Afwijkingen ten opzichte van de in deze overeenkomst benoemde eisen, dient de Opdrachtnemer tijdig aan de Opdrachtgever schriftelijk ter goedkeuring voor te leggen.

Indien de Opdrachtnemer constateert, dat er gefundeerde redenen zijn waardoor hij niet in staat is de geplande werkzaamheden uit te voeren, c.q. tijdig uit te voeren, dient hij de Opdrachtgever hierover direct mondeling te informeren en per e-mail te bevestigen met vermelding van:

- Oorzaken van de belemmering, respectievelijk vertraging;
- Risico's als gevolg van het niet uitvoeren;
- Kwalitatieve consequenties;
- Gevolgen in de tijd;
- Financiële gevolgen;
- Noodzakelijke acties om de gevolgen van de vertragingen te verhelpen.

4.17 Afvalstoffen

De Opdrachtnemer voert de bij de eigen werkzaamheden vrijkomende afvalstoffen op een duurzame en gescheiden manier af, overeenkomstig de voorschriften en advies van www.agentschap.nl.

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 kosten voor het afvoeren van afval van niet- gecontracteerde werkzaamheden worden op nacalculatiebasis verrekend.

Opdrachtnemer zal op het moment dat hiervoor kosten moeten worden gecalculeerd, dit vooraf inzichtelijk te maken en hierover afstemming met Opdrachtgever hebben.

De Opdrachtnemer dient rapporten, stortbonnen, vrijwaringsbewijzen, bij afronding van de werkzaamheden aan de Opdrachtgever te overleggen. Indien de bewijzen niet zijn overlegd, worden de werkzaamheden niet betaald.

4.18 Arbo-omstandigheden

De Opdrachtnemer dient de werkzaamheden uit te voeren in overeenstemming met de bepalingen van de Arbowet. De Opdrachtnemer dient de Opdrachtgever te informeren indien hij constateert, dat de veiligheidsvoorzieningen van de gebouwen en/of de assets van de Opdrachtgever onvoldoende zijn om een veilige uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden mogelijk te maken.

Ongevallen van werknemers van de Opdrachtnemer op de werkplek dienen direct gemeld te worden bij de Gebouwbeheerder van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen van medewerkers van de Opdrachtnemer bij het uitoefenen van hun werkzaamheden.

Veilig werken op daken volgens NEN-EN 795:2012 "valbeveiliging". Wanneer geen valbeveiligingsvoorziening is aangebracht dan dient de Opdrachtnemer hiervoor voorzieningen

op te nemen. De Opdrachtnemer dient zelf te zorgen voor een veiligheidsset c.q. veiligheidshesjes behorende bij de verschillende valbeveiligingen.

De Opdrachtgever en de Gebouwbeheerder, behoudens zich het recht voor om medewerkers van de Opdrachtnemer van de locatie te verwijderen wanneer deze zich, naar mening van de Opdrachtgever, niet aan de bepalingen in de Arbo-wet houdt. Eventuele kosten en stagnatie welke deze verwijdering met zich mee brengt kunnen niet op de Opdrachtgever worden verhaald. Stagnatie in de planning dient, zonder meerkosten, binnen 5 werkdagen te worden ingelopen.

De opdrachtnemer dient een totaal V&G plan betreffende alle locaties waarbij een risicoanalyse per asset ondergebracht is op te stellen. Dit geldt voor de gehele looptijd van de het contract behoudens aanpassingen vanuit wet- en regelgeving vanuit de verantwoordelijk van de opdrachtnemer.

4.19 Geheimhoudingsplicht

- De Opdrachtnemer verplicht zich tot geheimhouding van alle vertrouwelijke bedrijfsinformatie, tekeningen, schema's en overige bedrijfsgegevens, die zij in het kader van de overeenkomst van de Opdrachtgever, uit andere bron, op grond van wettelijke verplichting of onherroepelijk gerechtelijk vonnis verkrijgen. Opdrachtnemer verplicht zich deze informatie niet aan derden mede te delen, ter beschikking te stellen, ter inzage te geven of anderszins toegankelijk te maken anders dan noodzakelijk in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en na schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. In dit lid wordt onder derden mede begrepen het personeel van de Opdrachtnemer (waaronder begrepen onderaannemers) alsmede personen die in opdracht van de Opdrachtnemer, onderaannemers of leveranciers hun werkzaamheden uitvoeren;
- Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opdrachtgever enige vorm van publiciteit te geven aan de totstandkoming, inhoud of uitvoering van de overeenkomst of direct of indirect contact te onderhouden met partners van de Opdrachtgever;
- Ten aanzien van alle gegevens c.q. informatie, afkomstig van Opdrachtgever, directie of adviseurs, die - in welke vorm of op welke gegevensdrager dan ook - bij Opdrachtgever, directie of adviseurs berusten of aan hen zijn verstrekt, verbindt de Opdrachtnemer zich:
 - a. Alle redelijke maatregelen in acht te nemen voor een veilige bewaring en opslag;
 - b. De gegevens c.q. informatie niet te gebruiken voor enig ander dan het overeengekomen doel;
 - c. De gegevens c.q. informatie niet langer onder zich te houden dan voor het uitvoeren van de overeengekomen verplichtingen redelijkerwijs noodzakelijk is en deze gegevens, inclusief gemaakte kopieën, onmiddellijk na volledige nakoming van genoemde verplichtingen wederom ter beschikking te stellen van de Opdrachtgever dan wel, na verkregen toestemming van Opdrachtgever, te vernietigen;
 - d. Medewerking te verlenen aan het uitoefenen van toezicht door of namens Opdrachtgever op bewaring en gebruik van die gegevens c.q. informatie.
- Opdrachtnemer garandeert jegens Opdrachtgever dat het personeel (waaronder begrepen onderaannemers) van Opdrachtnemer alsmede personen die in opdracht van Opdrachtnemer, onderaannemer of leveranciers werkzaamheden uitvoeren op de hoogte is/zijn van voormelde geheimhoudingsverplichtingen en deze stipt zullen naleven alsof zij onderdeel bij de overeenkomst zijn;
- De verplichting tot geheimhouding bestaat niet ten aanzien van informatie die door de Opdrachtnemer rechtmatig zonder plicht tot geheimhouding van een derden is verkregen.

4.20 Overige verplichtingen van de Opdrachtnemer

Alle bedrijfsvoorschriften en reglementen die op de locatie van de Opdrachtgever van toepassing zijn, dienen in acht te worden genomen.

- Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen de voorschriften van openbare nutsbedrijven en gemeente, alsmede de op de installatie en onderdelen daarvan betrekking



- hebbende normen en eisen vastgesteld in de geldende NEN-normbladen, publicatiebladen van de arbeidsinspectie en de geldende wettelijke bepalingen worden gevolgd;
- Wijzigingen in de normen en of wettelijke voorschriften welke gevolgen hebben voor de onderhoudsactiviteiten, zullen door de Opdrachtnemer worden gemeld aan de Opdrachtgever.

5 DUUR, WIJZIGING EN BEÏNDIGING OVEREENKOMST

5.1 Algemeen

Contractpartijen zijn gerechtigd om in de tekst van deze overeenkomst schriftelijk wijzigingen voor te stellen. Deze voorstellen kunnen aanleiding zijn tot een nader overleg. Indien door beide contractpartijen geaccordeerd, zullen de wijzigingen schriftelijk worden vastgelegd en geparafeerd, waarna zij geacht worden onverkort deel uit te maken van deze overeenkomst.

5.2 Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 en kan 2 maal worden verlengd met respectievelijk een periode van 3 jaar en een periode 2 jaar. De maximale overeenkomst kan daarmee worden verlengd tot uiterlijk 1 januari 2030. Aanleiding om niet te verlengen zouden niet limitatief kunnen zijn dat:

- Er aanleiding is de overeenkomst tussentijds te ontbinden als bedoeld in artikel 5.4 van deze overeenkomst;
- De werkzaamheden niet volgens de overeenkomst worden uitgevoerd;
- Voortgang werkzaamheden niet volgens planning is uitgevoerd;
- Opdrachtnemer onvoldoende functioneert, wat kan blijken uit resultaten van Audits en/of gestelde KPI's.

5.3 Wijziging van de overeenkomst

Door mutaties in de gebouwen c.q. asset bestand is het mogelijk dat de overeenkomst gewijzigd wordt:

- De Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer van de mutaties op de hoogte brengen;
- Het vervallen van locaties c.q. gebouwen, gebouwdelen en assets zal op basis van de inschrijfbetragten worden verrekend;
- Uitbreidingen van locaties en/of gebouwen zal tijdens de contractperiode worden verrekend op basis van het inschrijfbetrag(en) en ontleiding in de detailbegroting.

5.4 Tussentijdse beëindiging van de overeenkomst

Elk der contractpartijen is, in aanvulling op de gronden vermeld in de wet op basis waarvan ontbinding mogelijk is, gerechtigd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien de wederpartij:

- Surseance van betaling heeft aangevraagd of dit aan hem is verleend;
- In staat van faillissement is verklaard of een faillissementsaanvraag is ingediend;
- Bij beroep op niet toerekenbare tekortkoming welke een periode langer dan 3 maanden heeft geduurd, of zodra vaststaat dat deze langer dan 3 maanden zal duren;
- Niet voldoet aan de gestelde eisen welke in de algemene inkoopvoorwaarden van de Opdrachtgever zijn gesteld;
- Betrapt wordt op diefstal van eigendommen van de Opdrachtgever en/of haar stakeholders.

Elk der contractpartijen is verplicht om beëindiging van de overeenkomst schriftelijk te melden aan de wederpartij en Opdrachtgever, waarna de wederpartij 14 dagen tijd heeft om te reageren en eventueel juridische stappen te ondernemen.

De Opdrachtgever heeft het recht de overeenkomst zonder schriftelijke ingebrekestelling tussentijds met onmiddellijke ingang te beëindigen in onderstaande gevallen:

- Wanneer door of vanwege personeel van Opdrachtnemer of door ingeschakelde derden, enige vergoeding, beloning, gift of enig ander voordeel, in welke vorm ook, is toegezegd, aangeboden of verschaft aan personeel van de Opdrachtgever indien daardoor de houding van dat personeel m.b.t. de totstandkoming of uitvoering van de overeenkomst zou zijn of kunnen worden beïnvloed.

De beëindiging van de overeenkomst ontslaat contractpartijen niet van lopende verplichtingen.

De Opdrachtgever is, in aanvulling op de gronden vermeld in de wet op basis waarvan ontbinding mogelijk is, gerechtigd de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien:

- De Opdrachtnemer tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst;
- De Opdrachtgever het bedrijfsonderdeel waar de overeenkomst betrekking op heeft, afstoot;
- De aandelen van Opdrachtnemer in andere handen overgaan, indien Opdrachtnemer een juridische fusie aangaat als verdwijnende vennootschap, indien Opdrachtnemer betrokken is bij een juridische splitsing of indien de onderneming van Opdrachtnemer wordt vervreemd;
- De Opdrachtnemer de Opdrachtgever in diskrediet brengt.

De Opdrachtgever is gerechtigd de overeenkomst zonder opgave van redenen en zonder ingebrekestelling niet te verlengen aan het einde van de contractperiode. Indien niet aan de voorwaarden voldaan wordt zoals gemeld in artikel 5.2.

Voorts heeft ieder der contractpartijen het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst, geheel of gedeeltelijk, met onmiddellijke ingang tussentijds te beëindigen, wanneer de wederpartij enige verplichting uit deze overeenkomst niet nakomt, welke niet nakoming van zo ernstige aard is, dat van haar voortzetting van de overeenkomst in redelijkheid en billijkheid niet kan worden gevergd en de verzakende partij, bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft deze verplichting na te komen respectievelijk geëigende stappen te ondernemen om dit te corrigeren.

De contractpartij die de overeenkomst tussentijds heeft beëindigd, heeft in het geval als bedoeld in voorgaand punt, recht op vergoeding van het nadrukkelijk aantoonbaar geldelijk verlies dat door een dergelijke beëindiging van de overeenkomst mocht ontstaan, waarbij voor beide partijen het te betalen bedrag gemaximeerd is tot een bedrag van € 25.000, - excl. BTW.

5.5 Informatieoverdracht bij contractbeëindiging

Bij beëindiging van de overeenkomst, ongeacht de reden, zal de Opdrachtnemer:

- Medewerking verlenen aan de informatieoverdracht aan de nieuwe contractpartij;
- Zijn werkzaamheden voor het lopend jaar hebben afgerond;
- Een totaal bijgewerkte Activiteitenoverzicht met frequentielijst en Assetoverzicht met minimale specificaties installaties aanleveren;
- Rapporteren welke projecten (storingsbehandeling, aanvullende onderhoudswerkzaamheden, kleine aanleg en vervangingen) wel zijn opgestart, maar nog niet zijn afgehandeld;
- Voor de niet afgehandelde projecten met de nieuwe partij afspraken maken over de afhandeling;
- Geactualiseerde digitale, vrij bewerkbare bestanden in oorspronkelijk verstrekte bestandsformaat op digitale informatiedragers aanleveren volgens Bijlage 4 (Assetoverzicht) en artikel 12.7 (Webportal);
- Bijgewerkte Masterlogboeken achter laten en overdragen;
- Een overzichtslijst verstrekken van alle lopende garantieverplichtingen voor uitgevoerd werk, vervangingen en dergelijke;
- Overige documenten welke onderdeel zijn van deze overeenkomst aanleveren;
- Een complete en actuele leverancierslijst aanleveren.



6 AUDITS

De Opdrachtgever kan door middel van een steekproef Audits uitvoeren op de gebouwen- c.q. asset met betrekking tot het onderhoud, onderhoudsbeheer en arbeidsmiddelen inzake de kwaliteit van de door de Opdrachtnemer uitgevoerde gecontracteerde werkzaamheden.

De bevindingen worden ter beoordeling aan de Opdrachtnemer toegestuurd. De bevindingen worden besproken in de voortgangsoverleggen.

7 ONDERHOUD

7.1 Algemeen

De Opdrachtnemer voert in het kader van Meerjarig Onderhoud Inspectief, Preventief en Correctief Onderhoud uit. Planmatig Onderhoud kan worden toegevoegd aan de scope van de Opdrachtnemer.

Het geheel van werkzaamheden moet borgen dat:

- De gebouwen en assets optimaal functioneren, tegen zo laag mogelijke exploitatielasten en milieubelasting;
- Voldaan wordt aan de vigerende wet- en regelgeving, inclusief het aanleveren van de noodzakelijk rapportages;
- Voldaan wordt aan de van toepassing zijnde garantievoorwaarden voor de (nieuw)bouw en de daaraan verbonden onderhoudsvoorschriften;
- Voldaan wordt aan onderhoudsvoorschriften van leverancier c.q. fabrikant met inachtneming van de garantievoorwaarden van de leverancier c.q. fabrikant;
- Storingen en achteruitgang in kwaliteit worden voorkomen;
- Functionele eigenschappen en prestaties, zoals omschreven in het ontwerp c.q. bestek, veilig gebruik en de bedrijfszekerheid zijn gewaarborgd;
- Gebruikers een minimum aan overlast ondervinden.

Opdrachtnemer is verplicht aan Opdrachtgever melding te maken van door hem opgemerkte gebreken die buiten zijn onderhoudsverplichting vallen.

7.2 Werkzaamheden en materialen die in de prijs zijn opgenomen:

Minimaal, zonder uitputtend te zijn, omvatten deze:

- Alle activiteiten als omschreven in het Activiteitenoverzicht met de hierin aangegeven frequentie;
- Het opruimen van de vervuiling als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden;
- Vastleggen door Opdrachtnemer van de 0-situatie voor aanvang van de werkzaamheden.

7.3 Werkzaamheden die niet in de prijs zijn opgenomen:

- Werkzaamheden als gevolg van wijzigingen/uitbreidingen van voorschriften en/of wettelijke eisen;
- Het schoonhouden van de ruimte waarin de assets zich bevinden met uitzondering van het schoonmaken van vervuiling ten gevolge van het onderhoud;
- Werkzaamheden die het gevolg zijn van verwijtbaar verkeerd gebruik door de Opdrachtgever of gebruiker;
- Kleine aanlegwerkzaamheden;
- Het uitvoeren of doen uitvoeren van achterstallige revisie aan tekeningen.

7.4 Materiaal

Materialen (verslijtonderdelen) die gepland vervangen worden bij de verschillende onderhoudsbeurten inclusief klein materiaal, dienen verwerkt te zijn in de aanneemsom.

7.5 Tussentijdse wijzigingen van het Assetoverzicht

Opdrachtgever heeft het recht om gedurende de contractperiode de onderhoudswerkzaamheden voor één of meer bouwkundige assets uit de onderhoudsovereenkomst te laten vervallen, nieuwe assets toe te voegen of de wijze van onderhoud aan te passen als het gebruiksdoel van de assets tijdens het jaar verandert. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het afstoten van een gebouw en het wijzigen van het gebruik van een (deel van) een asset of gebouw.

Indien er door het uitvoeren van planmatig onderhoud (vervanging) in een jaarschijf geen inspectief en/of preventief onderhoud hoeft te worden uitgevoerd, worden de kosten van het vervallen gecontracteerde inspectief en/of preventief onderhoud verrekend met de kosten van het uit te voeren planmatig onderhoud.

Een mutatie wordt één maand na de melding effectief in het bestand. Uiterlijk in de eerstvolgende halfjaarovergang nadat de feitelijke mutatie effectief is geworden, wordt de wijziging zichtbaar in het mutatieoverzicht dat de Opdrachtgever ontvangt en wordt de wijziging effectief in het maandelijks contractbedrag. Tevens ontvangt de Opdrachtgever halfjaarlijks de verrekening van de doorgevoerde mutaties vanaf het moment dat deze zijn geëffectueerd. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om mutaties zoals vermeld op het mutatieoverzicht niet te accepteren. Opdrachtnemer neemt na de mutatie in het bestand de bouwkundige assets op in de onderhoudsplanning. Indien de toe te voegen bouwkundige assets naar het oordeel van Opdrachtnemer zich niet in een redelijke staat bevinden, zal Opdrachtnemer, in overleg met Opdrachtgever, de vereiste werkzaamheden uitvoeren.

Na het vervallen van de assets uit het bestand vervalt, per direct, ook de contractuele onderhoudsverplichting voor het onderhoud wanneer het laatste dossier is overgedragen. Garantietermijnen blijven echter van toepassing en zijn voor de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer.

Storingen en garantieacties aan nieuwe bouwkundige assets of bouwdelen die door derden worden gerealiseerd en die door de Opdrachtgever aan het Assetoverzicht worden toegevoerd dienen in de garantieperiode door de werknemer aan de Opdrachtnemer te worden doorgegeven c.q. te worden opgeleverd. De opdrachtnemer zorgt voor de coördinatie en de correcte afhandeling en rapporteert aan de Opdrachtgever.

7.6 Tekeningenbeheer

De Opdrachtnemer zorgt dat alle tekeningen, welke aanwezig zijn, bij wijziging door de onderhoudswerkzaamheden up-to-date worden gehouden. Tekeningen kunnen eenmalig, voor zover ze aanwezig zijn, worden opgevraagd bij de Opdrachtgever. Bouwkundige tekeningen zijn digitaal beschikbaar in DWG-formaat, minimale versie Autocad 2010 en in pdf-formaat. Na het bijwerken van de revisie dienen de tekeningen in digitale vorm te worden ingediend bij de Opdrachtgever. Tevens dient Opdrachtnemer tekeningen in enkelvoud toe te voegen aan het Logboek op locatie.

Revisietekeningen van nieuwe bouwkundige assets of bouwdelen die door derden worden gerealiseerd worden in de juiste format opgeleverd aan de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer controleert deze tekeningen en draagt zorg dat de tekeningen in de juiste format worden ingediend bij de Opdrachtgever. Tekeningen van gebouwen en assets welke niet aanwezig zijn zullen in overleg met de Opdrachtgever worden vervaardigd.

Per locatie dient, na het eerste jaar, ten minste 1 x per jaar, voor 1 november van het jaar, de meest recente/revisie tekeningen aangeleverd te worden van de in het contract van toepassing zijnde bouwkundige assets.

8 INSPECTIEF ONDERHOUD

Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het Inspectief Onderhoud. Het Inspectief Onderhoud heeft ten doel:



- Te voldoen aan wettelijke voorschriften en regelgeving ten aanzien van keuringen en inspecties;
- Te voldoen aan de keuringen en inspecties als voorgeschreven door de leveranciers;
- Te voldoen aan de door Opdrachtgever gestelde minimale eisen ten aanzien van het aantal jaarlijks uit te voeren tests naar de correcte werking van bouwdelen.

Opdrachtnemer legt de resultaten van het Inspectief Onderhoud vast in inspectierapporten.

De resultaten van de wettelijk verplichte keuringen en inspecties en het Inspectief Onderhoud als voorgeschreven door de fabrikant/leverancier van de te onderhouden bouwdelen worden vastgelegd in inspectierapporten, logboeken, keuringsattesten, certificaten en dergelijke, die op hun beurt worden opgenomen in een register. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het up-to-date houden van dit register, zodanig dat te allen tijde een actueel inzicht in de status van de bouwdelen kan worden geboden. Dit register dient middels het Webportal altijd toegankelijk te zijn.

In geval Opdrachtnemer voor het Inspectief Onderhoud gebruik maakt van gespecialiseerde leveranciers of onderaannemers, blijft Opdrachtnemer verantwoordelijk voor complete, correcte en tijdige vastlegging van de inspectieresultaten, adviezen en rapporten.



9 PREVENTIEF ONDERHOUD

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van het Preventief Onderhoud.

Opdrachtnemer dient zich te houden aan de onderhoudsinstructies van de fabrikant/leverancier van de te onderhouden bouwdelen. Hieronder vallen ook de werkzaamheden die nodig zijn om de productgaranties op toegepaste producten en materialen in stand te houden, zoals voorgeschreven door de leverancier.

Onder het Preventief Onderhoud dient ook schoonmaakonderhoud (reinigen) of technische schoonmaak te worden uitgevoerd. Het schoonmaakonderhoud dient gericht te zijn op het in stand houden van het conditieniveau en de (fabrieke)sgaranties en de aanvullende eisen zoals in de demarcatielijst vermeld staan. Dit schoonmaakonderhoud kan een onderdeel zijn van de onderhoudsvorschriften van de fabrikant en/of leverancier.

10 CORRECTIEF ONDERHOUD

10.1 Demarcatie

Onder het Correctief Onderhoud vallen de volgende onderhoudsactiviteiten:

- Storingsbehandelingen (SB);
- Nazorg en reparaties (NZ/R);
- Vervangingen (V);
- Predictief Onderhoud (P);
- Aanvullende onderhoudswerkzaamheden (AO).

Omdat kleine aanlegwerkzaamheden veelal uitgevoerd worden door de Opdrachtnemer van deze dienstverleningsovereenkomst worden kleine aanlegwerkzaamheden ook begrepen onder de verzamelterm Correctief Onderhoud.

10.2 Storingsbehandeling

Storingsbehandeling heeft als doel:

a. EHBO-actie

- Het zo snel mogelijk geheel of gedeeltelijk herstellen van de functie van de bouwkundige assets door het opnieuw instellen of inregelen van de assets of vervangen van onderdelen die beschikbaar zijn en waarvan het vervangen weinig tijd vergt;
- Het uitsluiten van gevaarlijke situaties;
- Het zo snel mogelijk verhelpen van situaties waardoor de werknemers van de Opdrachtgever en stakeholders in hun dagelijkse werkzaamheden worden beperkt of gehinderd;
- Het vermijden van versnelde slijtage of hernieuwde uitval of terugval van functies op korte termijn.

b. Diagnose

- Vaststellen welke reparaties met spoed moeten en kunnen worden uitgevoerd;
- Vaststellen welke reparaties op langere termijn moeten worden uitgevoerd. Spoedreparaties worden aansluitend aan de diagnosefase uitgevoerd ongeacht de duur ervan. Reparaties van beperkte omvang kunnen als het materiaal en de beschikbaarheid van de monteurs geen bezwaar is ook aansluitend aan de diagnosefase worden uitgevoerd;
- Bij storingen aan bouwkundige assets waarvan de garantieperiode nog niet verstreken is, en die niet door of onder verantwoordelijkheid van Opdrachtnemer zijn geleverd, dient de betreffende opdrachtnemer voor de verdere afhandeling zorg te dragen. De coördinatie dient door de Opdrachtnemer verzorgd te worden. De EHBO-actie dient verrekend te worden met betreffende Opdrachtnemer. Op verzoek zal Opdrachtnemer de verrekening verzorgen.

10.3 Melding en prioriteit storingen

Storingsmelding naar de Opdrachtnemer kan uitsluitend op 4 manieren plaatsvinden:

- Door melding van de Gebouwbeheerder;
- Door melding van de medewerker van de afdeling Grondzaken en Vastgoed (gemeente Ede);
- Buiten kantoortijden door melding van een stakeholder met de bevoegdheid tot melden. Dit geldt alleen voor prioriteit 1 en storingen.

Gedurende 24 uur per dag en 7 dagen per week moeten storingen aan de Opdrachtnemer gemeld kunnen worden bij het centrale storingsnummer en/of het centrale e-mailadres van Opdrachtnemer.

Op alle storingsmeldingen die door de Opdrachtgever en/of Gebouwbeheerder ter kennis van de Opdrachtnemer worden gebracht zal door de Opdrachtnemer telefonisch worden

gereageerd naar de melder van de storing en zal er op basis van de prioriteit en de aard van de storing een afspraak worden gemaakt voor het verhelpen van de storing.

De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever betreffende (afhandeling) van de storing en meldt de afwikkeling altijd terug aan de indiener van de storing en vermeldt het verloop van de afhandeling op het internetplatform (artikel 9.7),
De Gebouwbeheerder en/of de Opdrachtgever en het GBS van Opdrachtgever bepalen de prioriteit.

Voor de afhandeling van een storing geldt een maximale Responsetijd. De Responstijd geldt voor meldingen van klachten en storingen en geeft de maximale duur van de tijd per storing vanaf signalering aan. Er worden twee soorten Responstijden onderscheiden:

Prioriteit 1: urgente storingen en calamiteiten die de bedrijfsvoering van het primaire proces en/of de algemene veiligheid direct verstoren. In deze gevallen dient de Opdrachtnemer binnen 0,5 uur contact op te nemen met de melder en de werkzaamheden op de locatie binnen 1 uur aan te vangen en zonder onderbreking uit te voeren tot deze zijn afgerond.

Prioriteit 2: overige werkzaamheden waarbij er geen sprake is van vervolgschade of directe verstoring van het primaire proces en/of de algemene veiligheid. De werkzaamheden dienen uiterlijk 2 werkdagen na melding te worden gestart en uiterlijk 5 werkdagen na de startdatum te worden opgeleverd, tenzij anders overeengekomen met de melder van de klacht of Opdrachtgever. De Opdrachtgever dient op de hoogte gehouden te worden van de klachtenafhandeling.

Buiten werktijd kan een prioriteit 1-storing alleen door de Gebouwbeheerder worden gemeld.

10.4 Protocol Storingsafhandelingen

Het gestelde proces in Bijlage 9 "Protocol klachtenonderhoud en storingen", is van toepassing.

10.5 Offerte, opdrachtverstrekking en verrekening Correctief Onderhoud

Type storing	Mandaat bedrag
Prioriteit 1 Storing	Totaalkosten tot max. € 1.000,- excl. BTW Indien kosten hoger zijn of worden dan €1.000,- excl. BTW dient er altijd (schriftelijk) overeenstemming te zijn met de Opdrachtgever voordat men verder gaat.
Storing Prioriteit 2 Storing	Totaalkosten tot max. €500,- excl. BTW De Opdrachtnemer mag storingen waarvan de totaalkosten max. € 500,- excl. BTW bedragen gelijk uitvoeren. Voor bedragen boven de € 500,- verstrekt de Opdrachtnemer direct een prijsopgave (open begroting) aan Opdrachtnemer. Na goedkeuring door de opdrachtgever van deze offerte volgt uitvoering.

Bij alle hierboven genoemde offertes dient een volledige open begroting met onderbouwing van uren, materiaal, materieel, overige en staatkosten aangeleverd te worden. Hierbij zijn de offertes van derden onderdeel van de offerte.

Correctief Onderhoud wordt niet vergoed aan Opdrachtnemer indien een gebrek wordt veroorzaakt door het niet of onjuist uitvoeren van het vereiste Inspectief, Preventief en door de Opdrachtnemer uitgevoerd Planmatig Onderhoud.

10.6 Vervangingsnoodzaak

De noodzaak tot vervanging van een nog functionerende asset kan blijken uit een door de Opdrachtnemer bevonden gebrek. Melding van de vervangingsnoodzaak wordt door de

Opdrachtnemer met redenen omkleed schriftelijk gemeld aan de Opdrachtgever en eventueel opgenomen in de Meerjaren onderhoudsbegroting. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om de door Opdrachtnemer voorgestelde vervanging niet of op een later moment uit te laten voeren.

Vervangingen met een bedrag kleiner dan de overeengekomen afkoopsom vallen onder de afkoopsom voor Correctief Onderhoud.

10.7 Vervangingsbeleid verrekenbare nazorg/reparatie

Voor het uitbrengen van een offerte informeert de Opdrachtnemer naar de strategie van de locatie welke is vastgelegd in artikel 2.1.2. Indien de locatie niet toekomstbestendig is, wordt in de regel overgegaan tot reparatie van het defecte onderdeel c.q. onderdelen, tenzij de aanneemsom voor reparatie hoger is dan de aanneemsom voor vervanging. Vooraf dient de Opdrachtnemer altijd in overleg met de Opdrachtgever dit af te stemmen.

Indien het een toekomstbestendige locatie betreft, dient de Opdrachtnemer in zijn offerte altijd een economische afweging te maken tussen reparatie van een element of voor vervanging van de gehele bouwkundige asset. Bij de economische afweging dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

- De nog resterende afschrijvingskosten in de nog te verwachten technische levensduur **na reparatie** van de asset of het element dienen in de regel groter te zijn dan de kosten voor de reparatie;
- De meerkosten voor een vervanging ten opzichte van de kosten voor reparatie dienen binnen 5 jaar te worden terugverdiend door verminderde exploitatiekosten (energiekosten, waterbesparing, onderhoudskosten, e.d.).

10.8 Revisietekeningen

Opdrachtnemer verwerkt de consequenties van alle door hem uitgevoerde kleine aanleg door het handmatig bijhouden van de tekeningen.

Het jaarlijks voor 1 november aanpassen en bijwerken van de beschikbare (digitale) tekeningen conform de eisen zoals gesteld in Bijlage 1 (proceseisen) behoort tot de verplichtingen van de Opdrachtnemer. Hierbij dienen de kosten te zijn inbegrepen in de door de Opdrachtnemer geoffreerde, en aan de Opdrachtnemer in opdracht gegeven, kleine aanlegwerkzaamheden. Een afdruk van de betreffende, bijgewerkte, tekeningen dient te worden uitgewisseld met de bestaande tekeningen in de map op de betreffende locatie. Het digitale bestand dient ter beschikking te worden gesteld aan de Opdrachtgever.

10.9 Duurzaamheid

Bij het uitvoeren van al het correctieve onderhoud dient de Opdrachtnemer het aspect duurzaamheid in de keuze van de mogelijke oplossingen mee te nemen. Dit kan op verschillende manieren:

- Verlengen van de onderhoud- en vervangingsintervallen;
- Voorkomen van vervanging van bouw delen door eventueel extra preventie en herstelwerkzaamheden ('liever repareren dan vervangen');
- Vervangen van belastende materialen door duurzame alternatieven;
- Combineren met voorzieningen die de duurzaamheid verhogen.

11 PLANMATIG ONDERHOUD

Het Planmatig Onderhoud maakt **geen** vast onderdeel uit van de scope van het Werk van de Opdrachtnemer. Het Planmatig Onderhoud kan bij tevredenheid over de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden worden gegund aan de Opdrachtnemer. Hiertoe wordt ieder jaar het volgende proces doorlopen:

1. De Opdrachtgever stuurt jaarlijks voor het einde van het 2^e kwartaal een uitvraag met de Planmatige Onderhoudswerkzaamheden voor het volgende jaar aan de Opdrachtnemer.
2. De Opdrachtnemer dient voor september van hetzelfde jaar aantoonbaar marktconforme aanbiedingen te doen en inhoudelijke input te leveren voor de uitgevraagde Planmatige Onderhoud voor het opvolgende jaar;
3. De Opdrachtgever beoordeelt de voornoemde stukken en geeft uiterlijk november goed- of afkeuring op de afzonderlijke aanbiedingen.

De Opdrachtgever heeft de intentie om bij goed functioneren van de Opdrachtnemer de Planmatige Onderhoudswerkzaamheden bij een marktconforme aanbieding te gunnen. De Opdrachtgever behoudt zich echter te allen tijde het recht voor om de aanbieding te (laten) toetsen en bij derden in opdracht te geven.

Verduurzaming

Duurzaamheid staat bij de Opdrachtgever hoog op de agenda. Hieronder valt ook de verduurzamingsopgave van haar in eigendom zijnde gemeentelijke vastgoed. In het onderhoud wordt daarbij rekening gehouden met natuurlijke onderhoudsmomenten om een energetische verbetering toe te passen.

De Opdrachtgever heeft een routekaart opgesteld om het gemeentelijke vastgoed in 2050 energieneutraal te laten zijn met een jaarlijkse CO₂-reductie van circa 3%. Om dit doel te behalen worden er stapsgewijs (4-jaarlijks) objecten geselecteerd en projectmatig verduurzaamd. Daarbij geldt dat er een bepaalde CO₂-reductie dient te worden behaald. In de onderhoudsstrategie (strategie in de gebouwenlijst) staat de strategie 'Basis – verduurzaming' indien dit van toepassing is bij een object.

De Opdrachtgever kan in die gevallen bij de uitvraag van het planmatig onderhoud voor deze objecten concrete verduurzamingsmaatregelen toevoegen of om advies vragen over de verduurzamingsmogelijkheden.

12 BEHEER

Activiteiten van de Opdrachtnemer die gericht zijn op het ondersteunen van de Opdrachtgever zijn verantwoordelijk om de functie van de aanwezige bouwkundige assets op korte- en lange termijn zeker te stellen.

12.1 Mutaties

Tot de werkzaamheden van de Opdrachtnemer behoort het leveren van input op mutaties van het Assetoverzicht en/of Activiteitenoverzicht. Mutaties aan assets welke door derden zijn uitgevoerd, dienen tevens aangedragen te worden.

De Opdrachtgever is gerechtigd het planmatig onderhoud zoals omschreven in deze overeenkomst door derden te laten offreren. Indien (één van) de offerte van derden op economische of technische gronden de voorkeur van de Opdrachtgever heeft, dan kan de Opdrachtgever de werkzaamheden in onderaanneming in opdracht geven.

12.2 Actualisering Assetoverzicht

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van het Assetoverzicht. De Opdrachtnemer dient afwijkingen zo spoedig mogelijk bij de Opdrachtgever te melden.

12.3 Actualisering Activiteitenoverzicht

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van het Activiteitenoverzicht. De Opdrachtnemer dient afwijkingen zo spoedig mogelijk bij de Opdrachtgever te melden.

12.4 Beheer digitale documenten

De Opdrachtnemer dient van de wettelijk vereiste documenten en tekeningen een digitale kopie in pdf-formaat te maken en deze, minimaal 1 keer per jaar, voor 1 november, te archiveren. Indien bij Opdrachtgever digitale versies of kopieën in pdf-formaat beschikbaar zijn, zullen deze zonder kostenvergoeding ter beschikking worden gesteld aan de Opdrachtnemer van het onderhoud aan de bouwkundige assets. De digitaal vrij bewerkbare versie dient naast de te maken pdf-formaat kopie te worden gearhiveerd. Op eerste aanzegging van de Opdrachtgever (bijvoorbeeld door het zoekraken van het betreffende document, of bij beëindiging van de onderhoudsovereenkomst) worden de digitale documenten zonder kosten ter beschikking gesteld aan de Opdrachtgever.

12.5 Vervaardigen en beheer Masterlogboek en gegevens

Het vervaardigen en bijhouden van het Masterlogboek is onderdeel van deze overeenkomst. Geconstateerde onvolkomenheden waarvoor de Opdrachtnemer verantwoordelijk is worden kosteloos hersteld. Onvolkomenheden waarvoor de Opdrachtnemer geen verantwoordelijkheid draagt worden gemeld aan de Opdrachtgever en vermeld in het Masterlogboek.

12.6 Webportal

De storingen en/of klachten zullen veelal door middel van telefoon en/of per e-mail door de beheerder van de locatie, gemeld worden aan de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer dient een Webportal in bedrijf te hebben welke o.a. de volgende functionaliteiten dient te bezitten:

- De klachten/storingen dienen door de Opdrachtnemer aangemeld te worden;
- Klachten/storingen dienen gekoppeld te worden aan de regel in het installatiebestand;
- Afhandeling van de klacht/storing dient volgbaar te zijn door de Opdrachtgever;
- Gereed melding van de afhandeling van de klacht/storing dient automatisch per e-mail uitgevoerd te worden;
- De Opdrachtnemer zorgt voor een internet Fmis internetplatform welke dient als informatie-uitwisseling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. De Opdrachtnemer draagt zorg voor een internet klant domein, welke browser onafhankelijk is, en geschikt

voor alle gangbare besturingssystemen zoals o.a. Linus, Mac, Microsoft/ Windows, waarin alle relevante documenten bereikbaar/ leesbaar zijn voor de Opdrachtgever, zoals o.a.:

- Contracttekst en DVO's met contractdocumenten (incl. vervallen versies);
- Contractmutaties;
- Aantal klachten/storingen en afwikkeling hiervan inclusief stand van zaken;
- Onderhoudsplanningen (jaar en periodiek);
- Rapportage Nulmeting met resultaten Condiëtiemeting;
- Voortgang nazorg en reparatieacties;
- Managementrapportages;
- Rapporten uitgevoerde Audits;
- Verslagen;
- Activiteitenoverzicht (incl. vervallen versies);
- Masterlogboek;
- Alle financiële informatie en facturatie;
- Digitale documenten waarover de Opdrachtnemer een beheersverantwoording draagt, bijvoorbeeld certificaten;
- Mogelijkheid tot inblik wettelijke vereiste en gewenste keuringsdocumenten;
- Inzage Condiëtiemetingen en MJOP;
- Inzage planningen;
- Inzage constatering en afwikkeling klein Correctief Onderhoud;
- Inzage opdracht en afwikkeling kleine aanlegwerkzaamheden;
- Inzage projectafhandeling groot Correctief Onderhoud projecten;
- Inzage facturatie stroom;
- Inzage in tevredenheidevaluaties.

De gegevens moet inleesbaar zijn in het Webportal en overige systemen van de Opdrachtgever.

De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever per e-mail indien mutaties in de beschikbare informatie hebben plaatsgevonden.

De Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat onbevoegde derden geen toegang hebben tot dit domein.

De Opdrachtnemer draagt zeven dagen per week 24 uur zorg voor een minimale beschikbaarheid van het internetplatform van 98 %.

Tweemaal per jaar worden digitaal vrij bewerkbare kopieën op een digitale informatiedrager ter beschikking gesteld.

12.7 Meerjaren onderhouds Prognose (MJOP)

De Opdrachtnemer adviseert de Opdrachtgever met betrekking tot de meerjarenplanning. De Opdrachtgever stelt zelf de Meerjaren onderhoudsplanning betreffende de installaties op, op basis van onder anderen de door de Opdrachtnemer geleverde input.

Van de Opdrachtnemer wordt het volgende verwacht:

1. De Opdrachtgever stuurt jaarlijks voor het einde van het 2^e kwartaal het concept MJOP voor het volgende jaar aan de Opdrachtnemer;
2. De Opdrachtnemer dient voor september van hetzelfde jaar de volgende zaken uit te voeren/aan te leveren:
 - a. Toets van het concept MJOP, en indien van toepassing, advies om onderhoudswerkzaamheden te optimaliseren;
 - b. Aanbiedingen voor het uitgevraagde Planmatige Onderhoud voor het opvolgende jaar;



- c. Een Jaarplan voor het volgende jaar waarin alle onderhoudswerkzaamheden, exclusief het correctieve onderhoud, zijn opgenomen.
- 3. De Opdrachtgever beoordeelt de voornoemde stukken en geeft uiterlijk november goed- of afkeuring op de afzonderlijke producten;
- 4. De Opdrachtnemer verwerkt de uitkomsten in een definitief jaarplan en dient deze voor 1 januari van het volgende jaar in.

12.8 Oplevering werkzaamheden derden

De Opdrachtnemer houdt de oplevering van aanlegwerk dat door derden is uitgevoerd inclusief het opnemen in het Assetoverzicht, proces verbaal van oplevering, controle revisietekeningen, bedienings- en onderhoudsvoorschriften. De kosten voor de oplevering zullen door Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever in rekening worden gebracht.

12.9 Garantieaanspraken

Tijdens de garantieperiode en onderhoudstermijn, conform Bijlage 8, van werken uitgevoerd door de Opdrachtgever en derden handelt de Opdrachtnemer de (garantie)aanspraken direct af. Indien de Opdrachtnemer de (garantie)aanspraken niet nakomt (escalatie), draagt de Opdrachtnemer de (garantie)afhandeling over aan de Opdrachtgever.

13 ASBEST

Wanneer de Opdrachtnemer asbest constateert op een locatie dient dit te allen tijde door de Opdrachtnemer gemeld te worden aan de Opdrachtgever. Met het verrichten van haar werkzaamheden dient de Opdrachtnemer hier rekening met te houden en de wettelijke voorschriften te hanteren.

14 GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT

14.1 Algemeen geschil

Een geschil is aanwezig indien een der contractpartijen dat schriftelijk aan de wederpartij meedeelt.

14.2 Inspanning contractpartijen

De contractpartijen zullen zich inspannen om een tussen hen gerezen geschil betreffende de uitvoering, uitleg of toepassing van de voorwaarden opgenomen in de overeenkomst in der minne te schikken.

Namens contractpartijen treden daarbij op de contractbeheerders van de desbetreffende overeenkomst.

14.3 Rechtbank

Alle geschillen die niet zijn opgelost en die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst of naar aanleiding van nadere overeenkomsten welke een uitvloeisel zijn van deze overeenkomst, zullen door de bevoegde rechter in het arrondissement van de rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, worden beslecht.

Onverminderd blijft de mogelijkheid bestaan tot het vragen van een voorziening in kort geding aan de president arrondissementsrechtbank in het arrondissement Gelderland waarin de Opdrachtgever is gevestigd.

14.4 Opschorten betaling in geval van geschillen

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om, in het geval van geschillen de betaling van de werkzaamheden op te schorten.

14.5 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is uitsluitend het Nederlandse recht van toepassing.

15 CONTRACT DOCUMENTEN

De volgende contractdocumenten maken integraal deel uit van deze overeenkomst:

- **Bijlage 1:** Proceseisen
- **Bijlage 2:** Gebouwenlijst gemeente Ede
- **Bijlage 3:** Activiteitenoverzicht met frequentielijst
- **Bijlage 4:** Assetoverzicht
- **Bijlage 5:** Inschrijvingsleidraad d.d. (datum)
- **Bijlage 6:** Nota('s) van Inlichtingen d.d. (datum)
- **Bijlage 7:** Inschrijving van Opdrachtnemer van d.d. (datum)
- **Bijlage 8:** Garantie en Onderhoudstermijn
- **Bijlage 9:** Protocol Storingsonderhoud



16 ONDERTEKENING

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te

Plaats

Datum

Ede

.....

Namens gemeente Ede

Naam ondertekenaar 1:

.....

Handtekening ondertekenaar 1

.....

Naam ondertekenaar 2:

.....

Handtekening ondertekenaar 2

.....

Namens Opdrachtnemer

Naam ondertekenaar

.....

Handtekening ondertekenaar

.....

Bijlage 8 – Garantie en Onderhoudstermijn

1. GARANTIE

Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen of de levering van het gegarandeerde onderdeel gedurende de vermelde periode.

Te garanderen door Opdrachtnemer;

- Periode: twee jaar, met uitzondering van de hieronder genoemde bouwstoffen waarvoor een afwijkende garantieperiode geldt:

Periode van 3 jaar:

- De bouwkundige kanaalelementen;
- De binneninrichtingen;
- Het hang- en sluitwerk van de bewegende delen van kozijnen ramen en deuren binnen.

Voor specifieke installatietechnische bouwstoffen is in de betreffende hoofdstukken de garantieperiode vermeld.

- Voegvullingen binnen;
- Binnenplafonds;
- Systeemwanden;
- De vloerbedekkingen en vinyl wandafwerkingen.

Periode van 5 jaar:

- De terreinverharding;
- De plaatmaterialen en vlakke plaat bekledingen;
- De niet-constructieve ruwbouw timmerwerken;
- De binnendeuren;
- Binnenbeglazing en -kitten;
- De natuursteen;
- De voegvullingen, niet constructief, buiten;
- De zonwering + rolluiken;
- Stukadoorswerken;
- De tegelwerken;
- De dekvloeren;
- Het metaal- en kunststof werk;
- De afbouw-timmerwerken;
- Binnenschilderwerk aflopend.

Periode van 6 jaar:

- Buitendeuren GND garantie;
- Buitenschilderwerk;
- Constructieve voegvullingen.

Periode van 10 jaar:

- Dakbedekkingen, dakplaten en isolatie (verzekerde garantie);
- Isolerende buitenbeglazing en -kitten (verzekerde garantie);
- Gevel timmerwerken;
- Overige metselwerken, isolatie en voegwerk;
- Overige metaalwerken.

Periode van 20 jaar:

- Funderingen, betonwerken, draagconstructies en stabiliteitsverbanden;

- Prefab beton onderdelen;
- De constructieve ruwbouwtimmerwerken;
- Constructieve metselwerken;
- Het metaal constructiewerk;
- Kozijn- pui- paneelconstructies;
- De trappen en balustraden;
- Universeel datanetwerk.

In uitdrukkelijke aansluiting op paragraaf 22, lid 1 van de UAV 2012: Het gestelde in paragraaf 22, lid 2, lid 3 en lid 4 van de UAV 2012 vervalt en wordt vervangen door de volgende bepaling:

Met betrekking tot de garantie voor het werk en voor de onderdelen van het werk geldt het navolgende:

- Dat de garant zich verbindt om voor zijn rekening alle tijdens de garantieperiode optredende gebreken op eerste aanzegging van de opdrachtgever of diens rechtsoptvolger zo spoedig mogelijk te herstellen, tenzij de garant aantoont dat de gebreken niet voor zijn risico komen.
- Dat de garantie zal gelden vanaf het gereedkomen of de levering van het gegarandeerde onderdeel tot aan de oplevering en in aansluiting daarop gedurende de in het bestek vermelde periode.
- Voor onderdelen van het werk waarin tijdens de garantieperiode gebreken zijn geconstateerd, gaat de garantieperiode opnieuw in op de dag dat de herstelwerkzaamheden, naar uitsluitend oordeel van opdrachtgever, gereed zijn.
- De omvang van de garantie omvat mede de volledige leverings- en uitvoeringskosten, met inbegrip van de kosten voor noodzakelijke voorzieningen, opbrekingen en herstellingen e.d. van bestaande opstellen en reeds door de aannemer dan wel derden aangebrachte werken.
- Wanneer de aannemer bij het zich voordoen van enig gebrek van het werk of een onderdeel daarvan binnen de garantieperiode niet binnen een door de opdrachtgever te stellen redelijke termijn zijn garantieverplichtingen nakomt, is de opdrachtgever gerechtigd om, voor rekening en risico van de aannemer, datgene te (laten) verrichten waartoe de aannemer verplicht is.

RESERVE ONDERDELEN

Voor de materialen die toegepast worden dienen voor deze minimaal 10 jaar reserve onderdelen verkrijgbaar te zijn om onderhoud te kunnen uitvoeren.

2. ONDERHOUDSTERMIJN

De onderhoudstermijn bedraagt in maanden:

- 6 maanden ten behoeve van de bouwkundige werkzaamheden;
- 12 maanden ten behoeve van het installatietechnische werk;
- 6 maanden ten behoeve van terreininrichting.

Van onderdelen waaraan tijdens de onderhoudstermijn ernstige gebreken zijn geconstateerd, gaat de onderhoudstermijn opnieuw in op de dag dat het herstel van de gebreken gereed is.

PREVENTIEF ONDERHOUD

In aanvulling op het gestelde in paragraaf 11 van de UAV dient de aannemer gedurende de onderhoudstermijn alle preventieve onderhoudswerkzaamheden aan de in dit bestek genoemde installaties conform de geldende voorschriften van de fabrikant en/of leverancier uit te voeren, zodanig dat hij de fabrieksgarantie en zijn eigen garantie gestand kan doen.

VERVANGING ONDERDELEN



Voor onderdelen die in de onderhoudstermijn zijn vervangen en seizoensgebonden moeten worden beproefd, geldt dat de volledige periode opnieuw in gang gaat op de dag na vervanging en tenminste loopt tot en met een beproevingsseizoen na vervanging.