

Algemene toelichtingen, invul-instructies en werkomschrijvingen, t.b.v. het prijzenblad van offerte-aanvraag met kenmerk 2023-VGU-006, raamovereenkomst voor Bouwkundig Onderhoud Niet Monumentaal van de gemeente Utrecht, geldend voor Perceel 1, 2, 3 en 4.

Algemene toelichtingen:

Doel 1:

Het per perceel verkrijgen van een totaalinzicht van de diverse prijzen/kosten t.b.v. beoordeling en vergelijking van de uit te voeren werkzaamheden op basis van een zo realistisch mogelijke raming. De vermelde jaarprognose (raming) van het planmatig en curatief, preventief en correctief onderhoud is een zo betrouwbaar mogelijke raming. Hier kunnen echter geen rechten aan ontleend worden.

Doel 2:

Na gunning dient Opdrachtnemer de genoemde prijzen in kolom E (lichtgele vakken) te gaan hanteren als eenheidsprijzen (vaste verrekenprijzen). Deze worden door de gemeente Utrecht (hierna: GU) tevens gebruikt als controle op door Opdrachtnemer ingediende offertes en/of facturen.

Prijzen en tarieven:

Alle prijzen dienen te zijn vermeld in EURO, excl. B.T.W.

Alle prijzen in "Kosten deel 1" dienen all-inclusive (alomvattend) te zijn, oftewel inclusief alle directe en indirecte kosten (bijvoorbeeld, maar niet gelimiteerd tot: voorrijtijden; afdrachten; premies; tijd, die Opdrachtnemer nodig heeft om bij huurders/gebruikers een afspraak te maken; etc.

Betekenis van "Factor": De raming van GU m.b.t. hoe vaak een bepaald type vakman ingezet zal gaan worden t.o.v. van een ander type vakman.

Na het compleet invullen van het Prijsinvulformulier dient dit door een rechtsgeldig vertegenwoordiger van Inschrijver ondertekend te worden, zoals aangegeven. Een niet ondertekend Prijsinvulformulier wordt beschouwd als een ongeldige inschrijving.

Invul-instructies en werkomschrijvingen:

In het bijgevoegde Prijzenblad dient Inschrijver in de lichtgele vakken de **Prijs per eenheid** of **Prijs per eenheid of Percentage** in te vullen, gebaseerd op de werkomschrijvingen en toelichtingen, zoals in dit document beschreven.

De vermelde rij-nummers verwijzen naar het getal vóór elke regel in het Prijzenblad.

Indien een prijs in een rij is ingevuld, verandert in de verificatiekolom aan het einde van de rij de kleur van roze naar groen.

Indien alle prijzen ingevuld zijn, verandert in de verificatietabel rij 3 van roze naar wit.

Dit is gedaan als extra controle voor Inschrijvers, zodat Inschrijvers duidelijk kunnen zien dat alle prijzen zijn ingevuld.

Onderhoudswerkzaamheden algemeen proces

De offerteaanvraag, de offerte van opdrachtnemer en de opdracht van GU zullen voorzien zijn van een exacte omschrijving m.b.t. de uit te voeren werkzaamheden. Bij onduidelijkheden zal onderling overleg plaatsvinden tussen TB-er en Opdrachtnemer tot dat er duidelijkheid is verkregen.

Van Opdrachtnemer wordt verwacht dat Opdrachtnemer de benodigde expertise in eigen huis heeft dan wel in staat is om deze bij hiervoor gekwalificeerde onderaannemers te beleggen.

Opdrachtnemer dient de werkzaamheden te managen, o.a. op de totale coördinatie en de financiële afhandeling van de onderhoudswerkzaamheden (dus ook Correctief Onderhoud).

Opdrachtverstrekking zal plaatsvinden per e-mail naar een door Opdrachtnemer op te geven vast e-mailadres.

Opdrachtnemer stemt zelf met de huurder/gebruiker toegang en planning af.

De tijd tussen offerteaanvraag en ontvangst offerte dient maximaal 2 weken te zijn.

Opdrachtverstrekking zal plaatsvinden binnen 2 weken na ontvangst offerte.

Start werkzaamheden is in de basis binnen 3 weken na opdrachtverstrekking. Indien dit afwijkt, zal dit in overleg gebeuren met TB-er (en/of huurder/gebruiker).

De wijze van oplevering zal bij kleiner onderhoud geschieden middels foto's, bij groter onderhoud zal de oplevering ter plaatse geschieden.

Na goedkeuring van de werkzaamheden en de aangeleverde documenten kan Opdrachtnemer zijn factuur indienen.

Opdrachtgever zal zorgdragen voor contactgegevens, aan- en afmeldprocedures (indien bekend en/of van toepassing) en voor beschikbare rapportages en tekeningen.

Correctief Onderhoud

Opdrachtverstrekking zal plaatsvinden per e-mail naar een door Opdrachtnemer op te geven vast e-mailadres of telefonisch via TB-er.

Urgentie:

Op de opdracht zal een urgentie melding worden aangegeven, zijnde:

Urgentie 1: Direct afspraak maken (telefonisch overleg tussen Opdrachtnemer en melder). Werk binnen 2 uur in uitvoering.

Urgentie 2: Direct afspraak maken (telefonisch overleg tussen Opdrachtnemer en melder). Werk binnen 24 uur in uitvoering.

Urgentie 3: Afwijkende urgentie, conform overeengekomen contractvorm (in overleg met Opdrachtnemer en melder).

Werktijden: Normale werktijden zijn van 07:00 uur t/m 18:00 uur

De wijze van oplevering zal schriftelijk geschieden inclusief de benodigde/vereiste revisiedocumentatie.

Na goedkeuring van de werkzaamheden en de aangeleverde documenten kan Opdrachtnemer zijn factuur indienen.

Prijsinvulformulier

Algemeen - Rij 5 t/m 18

Dit onderdeel betreft het onderhoud, zoals beschreven in het MeerJarig OnderhoudsPlan (hierna: MJOP), welke door de GU jaarlijks wordt berekend. Uiteraard is dit onderhoud mede afhankelijk van de pandvisie van GU en de hierbij behorende demarcatie (wie is verantwoordelijk voor te maken kosten, huurder of eigenaar?) van desbetreffend pand of locatie.

De rijen 7 t/m 15 dienen ook gebruikt te worden voor verrekeningen van opdrachten op basis van regie en/of nacalculatie.

Rij 7:

Dit betreft het uurtarief van een zelfstandig opererend timmerman. Dit tarief heeft betrekking op een in te zetten vakbekwame timmerman, die voldoende opgeleid dient te zijn om de werkzaamheden zelfstandig te kunnen uitvoeren. GU gaat er in de prijsaanvraag verder nadrukkelijk vanuit dat er niet met koppels (timmerman incl. hulpje/stagiaire) gewerkt wordt.

Indien er onverhoopt toch meer dan 1 zelfstandig opererende timmerman op een werk ingezet dient te worden, dan dient de geleverde arbeid ook recht evenredig toe te nemen met het extra aantal in te zetten zelfstandig opererende timmermannen.

Let op: Alle niet benoemde types vakman (bijvoorbeeld elektriciens, metselaar, etc.) zullen worden verrekend tegen het uurtarief van timmerman.

Rij 8:

Dit betreft het uurtarief van een zelfstandig opererend loodgieter. Dit tarief heeft betrekking op een in te zetten vakbekwame loodgieter, die voldoende opgeleid dient te zijn om de werkzaamheden zelfstandig te kunnen uitvoeren. GU gaat er in de prijsaanvraag verder nadrukkelijk vanuit dat er niet met koppels (loodgieter incl. hulpje/stagiaire) gewerkt wordt.

Indien er onverhoopt toch meer dan 1 zelfstandig opererende loodgieter op een werk ingezet dient te worden, dan dient de geleverde arbeid ook recht evenredig toe te nemen met het extra aantal in te zetten zelfstandig opererende loodgieters.

Rij 9:

Dit betreft het uurtarief van een zelfstandig opererend tegelzetter. Dit tarief heeft betrekking op een in te zetten vakbekwame tegelzetter, die voldoende opgeleid dient te zijn om de werkzaamheden zelfstandig te kunnen uitvoeren. GU gaat er in de prijsaanvraag verder nadrukkelijk vanuit dat er niet met koppels (tegelzetter incl. hulpje/stagiaire) gewerkt wordt.

Indien er onverhoopt toch meer dan 1 zelfstandig opererende tegelzetter op een werk ingezet dient te worden, dan dient de geleverde arbeid ook recht evenredig toe te nemen met het extra aantal in te zetten zelfstandig opererende tegelzetters.

Rij 10:

Dit betreft het uurtarief van een zelfstandig opererend stukadoor. Dit tarief heeft betrekking op een in te zetten vakbekwame stukadoor, die voldoende opgeleid dient te zijn om de werkzaamheden zelfstandig te kunnen uitvoeren. GU gaat er in de prijsaanvraag verder nadrukkelijk vanuit dat er niet met koppels (stukadoor incl. hulpje/stagiaire) gewerkt wordt.

Indien er onverhoopt toch meer dan 1 zelfstandig opererende stukadoor op een werk ingezet dient te worden, dan dient de geleverde arbeid ook recht evenredig toe te nemen met het extra aantal in te zetten zelfstandig opererende stukadoors.

Rij 11:

Hier wordt het gemiddelde uurtarief berekend, zijnde de 4 bovenstaande uurtarieven x hun desbetreffende factor. Dit wordt gedeeld door een optelling van die factoren.

Rij 13:

Hier wordt het gemiddelde uurtarief van rij 11 vermenigvuldigd met het aantal geraamde te werken uren per jaar.

Rij 14:

GU begrijpt dat Inschrijver wellicht niet voor alle werkzaamheden gebruik kan maken van zogenaamd "eigen personeel".

GU heeft het percentage niet eigen personeel geraamd op 20% en dit percentage wordt van het totaal van rij 13 in mindering gebracht. Dit wordt gecorrigeerd in rij 17.

Rij 16:

GU heeft de raming gemaakt dat de verhouding arbeid t.o.v. materiaal circa 9 op 1 is.

Om het deel materiaal af te laten prijzen, mag Inschrijver hiervoor een opslag rekenen op de netto aanschafprijzen van Inschrijver. Deze opslag geldt als vergoeding voor alle directe en indirecte kosten, die Inschrijver moet maken, om deze materialen aan te schaffen op basis van levering franco huis (adres waar de materialen benodigd zijn en/of de werkzaamheden zullen plaatsvinden).

Bij prijsopgaven vooraf dient een kopie van de offerte van de desbetreffende materialen meegestuurd te worden door Inschrijver. Op verzoek van TB-er kan er gevraagd worden om bij facturering door Inschrijver een kopie van de factuur van de desbetreffende materialen mee te sturen.

De aan te schaffen materialen dienen marktconform geprijsd te zijn. Indien GU van mening is dat de prijzen niet marktconform zijn, zal GU hierover in contact treden met Opdrachtnemer. Mocht dit niet tot een in de ogen van GU marktconforme prijs leiden, behoudt GU zich het recht voor de desbetreffende werkzaamheden aan de Opdrachtnemer van een ander perceel te gunnen, indien deze de materialen wel tegen een marktconforme prijs aanbiedt. Marktconformiteit zal worden getoetst door bij minimaal 2 andere aanbieders een vergelijk te maken. Een gemiddelde afwijking van meer dan 15% maakt e.e.a. niet marktconform.

Rij 17:

GU begrijpt dat Inschrijver wellicht niet voor alle werkzaamheden gebruik kan maken van zogenaamd "eigen personeel". In de gevallen dat dit niet mogelijk is, mag Inschrijver gebruik maken van zogenaamd "inleen personeel" of "Onderaanneming".

Inschrijver mag hiervoor een opslag rekenen op de netto inkooprijzen van Inschrijver. Deze opslag geldt als vergoeding voor alle directe en indirecte kosten, die Inschrijver moet maken, om dit personeel in te lenen/onder aan te nemen.

Bij prijsopgaven vooraf dient een kopie van de offerte van de kosten meegestuurd te worden door Inschrijver. Op verzoek van TB-er kan er gevraagd worden om bij facturering door Inschrijver een kopie van de factuur van de desbetreffende kosten mee te sturen.

Er geldt een maximumpercentage van ca. 20% aan inleen/onderaanneming van personeel op alle door Inschrijver uit te voeren werkzaamheden binnen het af te sluiten contract. Inschrijver dient vóór elke inzet van een inleen/onderaanneming toestemming te vragen aan GU. Inschrijver bewaakt actief het maximumpercentage en geeft desgevraagd relevante informatie over het percentage inleen/onderaanneming.

Het in te lenen/onder aan te nemen personeel dient marktconform geprijsd te zijn. Indien GU van mening is dat de prijzen niet marktconform zijn, zal GU hierover in contact treden met Opdrachtnemer. Mocht dit niet tot een in de ogen van GU marktconforme prijs leiden, behoudt GU zich het recht voor de desbetreffende werkzaamheden aan de Opdrachtnemer van een ander perceel te gunnen, indien deze het in te lenen/onder aan te nemen personeel wel tegen een marktconforme prijs aanbiedt. Marktconformiteit zal worden getoetst door bij minimaal 2 andere aanbieders een vergelijk te maken. Een gemiddelde afwijking van meer dan 15% maakt e.e.a. niet marktconform.

Algemeen Rij 21 t/m 28:**Staartkosten**

Staartkosten zijn de kosten, die niet aan een afzonderlijk onderdeel zijn toe te schrijven.

Ze bestaan uit de bijkomende kosten die nodig zijn om een project/opdracht te kunnen realiseren.

Per rij kan Inschrijver, indien gewenst, een percentage toekennen aan die, in de bouwbranche algemeen geldende, kosten.

Algemeen Rij 30 t/m 33:

Het betreft hier toeslagen voor werken buiten normale werktijden (van 07.00 – 18.00 uur) en voor werken tijdens weekenden en op nationaal erkende feestdagen.

Per rij kan Inschrijver, indien gewenst, een percentage toekennen aan die toeslagen boven op de reeds eerder vermelde all-in uurtarieven (rij 7 t/m 10).