

Bijlage 7

Programma van Eisen

2023-086 Onderhoud vastgoed gemeente Gorinchem

Contractnummer:
Versie: 1.0
Datum: 10-7-2024

Inhoudsopgave

Intentie van dit bestek	3
Begrippen	4
1 Algemene bepalingen	6
1.1 Inhoud van dit Programma van Eisen	6
1.2 Aanduidingen en begripsbepalingen	6
1.3 De werkzaamheden	6
1.4 Omvang preventief onderhoud	8
1.5 Omvang correctief onderhoud	8
1.6 Onderhoudsstatus	9
1.7 Preventief onderhoudsplanning	10
1.8 Prijsvalidatie (vervangingsonderhoud)	11
1.9 Rapportage	11
1.10 Beoordeling	12
1.11 Verplichtingen van de Opdrachtgever	13
1.12 Verplichtingen van de Opdrachtnemer	13
1.13 Overleg	15
1.14 Verbouw en/ of nieuwbouw	15
1.15 Mutaties	15
1.16 Aanvullingen/wijzigingen	16
1.17 Bijlagen	16
2 Taken voor het onderhoudsprogramma	17
2.1 Algemene onderhoudswerkzaamheden	17
2.2 Logboeken	17
2.3 Sleutelbeheer	18
2.4 Duurzaamheid	18
2.5 Aanvullende eisen	18
2.6 Aanvaarding installatie	20
Bijlage 1: Assetlijsten	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2: Afhandeling storingen, uitvaltijd en hersteltijd	21

Intentie van dit bestek

De gemeente Gorinchem (hierna te noemen: “**Opdrachtgever**”) is voornemens de installatietechnische onderhoudscontracten voor het huidige vastgoedbestand te vernieuwen. Daarmee wordt bedoeld het laten uitvoeren van preventief, correctief en vervangingsonderhoud aan de technische installaties in de gebouwen van de Opdrachtgever. Het onderhoud moet gebeuren volgens de van toepassing zijnde wet- en regelgeving (bepalingen, voorwaarden, normen en voorschriften). Het vastgoedbestand omvat circa zeventig objecten.

De door de Opdrachtnemer te leveren diensten richten zich op het handhaven en verbeteren van de kwaliteit voor de lange termijn en het behouden van de goede werking en conditie van de installaties.

De onderhoudscontracten worden beheerd door de contractmanager van de Opdrachtgever. Dit kan een medewerker van de Opdrachtgever zijn alsook een extern aangewezen verantwoordelijke. De contractmanager treedt op als tussenpersoon van de onderhoudspartij (hierna te noemen: “**Opdrachtnemer**”) en de gebruikers van de objecten.

Begrippen

In dit hoofdstuk over onderhoud installaties hebben de navolgende begrippen de aangegeven betekenis:

Onderhoud:	inspectief, preventief en correctief onderhoud.
Inspectief onderhoud:	het (laten) uitvoeren van de benodigde controles, metingen en statusopnames die enerzijds noodzakelijk zijn om de kwaliteit van de installaties te bepalen en te kunnen rapporteren aan de Opdrachtgever en die anderzijds volgens de wettelijke voorschriften verplicht zijn (bijvoorbeeld STEK, SCIOS, EBI, PI, etc.).
Preventief onderhoud:	het door de Opdrachtnemer, in overleg met de Opdrachtgever en volgens wettelijke voorschriften, noodzakelijk geachte handelingen ter voorkoming van storingen.
Correctief onderhoud:	het opheffen van aangemelde storingen betreffende de installaties, hieronder mede begrepen het zo nodig vervangen van onderdelen.
Storingsmeldingsperiode:	de periode waarin de Opdrachtgever storingen kan aanmelden. De storingsmeldingsperiode is 24 uur per dag en 7 dagen in de week.
Serviceperiode:	de periode waarin storingen normaliter worden opgelost. De serviceperiode bestaat uit een basis-serviceperiode en eventuele uitbreidingen daarvan, die zijn overeengekomen. De basis-serviceperiode is van 8.00 tot 17.00 uur op werkdagen van de Opdrachtgever.
Service-uren:	de uren vallend binnen de voor de betreffende installaties gekozen serviceperiode.
Responsetijd:	de tijd in service-uren tussen het moment van melding van een storing bij de Opdrachtnemer en het moment van aankomst van een ter zake kundige technicus van de Opdrachtnemer op de opgegeven locatie.
Reparatietijd/hersteltijd:	de tijd, in klokuren tussen het moment van aankomst van de technicus van de Opdrachtnemer en het moment waarop de storing verholpen is.
Urgenties:	storingen worden in de volgende drie operationele prioriteitsniveaus onderscheiden, te weten: acuut: Ten gevolge van de storing kunnen installaties niet meer gebruikt worden en/of kan letsel aan personen of schade aan de collectie ontstaan en/of gevolgschade aan voor de Opdrachtgever andere belangrijke installaties. urgent: Ten gevolge van de storing treedt een verminderde werking op van installaties. niet urgent: Er is sprake van een storing, die de beschikbaarheid van de installaties niet direct beïnvloedt.
Elementenlijst:	benoeming van een installatie onderdeel.

Gebrekenstelling:	een melding van het niet of niet genoeg voldoen aan de gestelde vraag/afspraken.
Inspectieafwijking:	het niet overeenkomen met de gevraagde beoordeling.
Inspectieplanning:	een uitgewerkt schema in de tijdsmarges van de onderhoudswerkzaamheden.
Onderhoudsstatus:	werkelijke status van de installatie-onderdelen.
Planmatig onderhoud:	het jaarlijks vaststellen van vervangingswerkzaamheden volgens de meerjarenplanning over vijf jaar.
Vervangingsonderhoud:	een activiteit met betrekking op het verbeteren, slopen, modificeren of plaatsen van nieuwe installaties.
Storingen:	het verstoren van een proces.
Uitval(tijd):	de tijd tussen de eerste melding en de gereedmelding (afhandeling storing).
Klacht:	uiting van ontevredenheid over de omstandigheden zoals te warm, te koud, etc.

1 Algemene bepalingen

1.1 Inhoud van dit Programma van Eisen

De Opdrachtgever wenst bij Overeenkomst aan de Opdrachtnemer op te dragen het verrichten van preventief en correctief onderhoud en het uitvoeren van vervangingsonderhoud aan de door de Opdrachtgever genoemde technische installaties in de gebouwen van de Opdrachtgever conform dit Onderhoudsbestek.

De opdrachtnemer voldoet te allen tijde aan de geldende wet- en regelgeving die betrekking heeft op deze opdracht. Ook in die gevallen indien deze niet met naam en toenaam zijn opgenomen in dit Programma van Eisen (PVE).

Voor zover in de PVE merknamen zijn opgenomen dient u hierbij te lezen "of daarmee gelijkwaardig". Hierop uitgezonderd zijn mogelijke conformiteitseisen. Deze eisen zijn expliciet opgenomen in dit PVE.

1.2 Aanduidingen en begripsbepalingen

Verstaan wordt in dit Programma van Eisen onder:

- Opdrachtgever: de natuurlijke of rechtspersoon die de werkzaamheden opdraagt.
- Opdrachtnemer: de natuurlijke of rechtspersoon aan wie de werkzaamheden zijn opgedragen.
- Adviseur: de natuurlijke of rechtspersoon aan wie de Opdrachtgever de begeleiding en controle van de werkzaamheden heeft opgedragen.
- Overeenkomst: de tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer tot stand gekomen Overeenkomst voor het verrichten van de in dit bestek omschreven werkzaamheden en van toepassing zijnde bepalingen, voorwaarden, normen en voorschriften.

1.3 De werkzaamheden

Het algehele doel van de nieuw af te sluiten installatietechnische onderhoudscontracten is:

- a. het doel van de werkzaamheden is om de installatieonderdelen in een goede staat van onderhoud te houden of te brengen.
- b. de installaties goed laten functioneren en de bedrijfszekerheid en continuïteit garanderen binnen de gestelde normen en gedurende de gehele periode van de raamovereenkomst
- c. om de ruimtecondities zoals temperatuur, relatieve vochtigheid en CO₂ op het door de Opdrachtgever gewenste niveau te houden.
- d. om klachten van de gebruikers/medewerkers zoveel mogelijk te voorkomen.
- e. het borgen van de kwaliteit van de bouwwerken op basis van de gewenste conditie
- f. het efficiënt laten functioneren van de betreffende installaties
- g. het correct inregelen van het preventief onderhoud van de installatie onderdelen teneinde het correctieve onderhoud te voorkomen
- h. het vastleggen van het proces en de afspraken inzake afhandeling van correctief onderhoud

Dit document dient als basis voor de afspraken en afhandeling van toekomstig onderhoud en de inhoud dient bekend te zijn bij alle partijen die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van het onderhoud namens de Opdrachtgever.

Bij start contract moet een kick-off meeting gepland worden door de Opdrachtnemer, waarbij de contactpersonen van de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever nader kunnen kennismaken met elkaar en de eerste zaken afgestemd kunnen worden.

1.3.1 Onder het preventief onderhoud wordt verstaan:

Preventief onderhoud is periodiek gepland onderhoud volgens een vast schema welke wordt uitgevoerd om een euvel of storing te voorkomen, voordat deze zich voordoen.

Preventief onderhoud wordt uitgevoerd met vaak de volgende redenen:

- a. Verhogen betrouwbaarheid van installaties, machines, systemen of bouwkundige elementen;
- b. Voorkomen van schade, uitval, gebreken en ongemak op een later moment;
- c. Minimaliseren reparatiekosten en efficiëntie van financiële middelen
- d. Verhogen van betrouwbaarheid en en verlengen levensduur van de installaties

Als basis van preventief onderhoud worden veelal de onderhoudsinstructies van leveranciers gebruikt. Indien geen instructies aanwezig zijn zal, als onderdeel van de Raamovereenkomst, Opdrachtnemer zelf moeten opstellen en aan Opdrachtgever moeten voorleggen.

Preventief onderhouden betekent ook het correct en zo efficiënt als mogelijk inregelen van de installaties teneinde het bereiken van een optimale levensduur en energieverbruik.

Opdrachtnemer wordt geacht de correcte inregeling te monitoren en eventueel bij te stellen bij constatering van een afwijking.

1.3.2 Onder het correctief onderhoud wordt verstaan:

Het opheffen van storingen/klachten (in dit bestek wordt verder over storingen gesproken) en het verhelpen van afwijkingen aan de technische installaties, die:

- a. door de Opdrachtgever of de plaatselijk vertegenwoordiger van de Opdrachtgever ter kennis van de Opdrachtnemer worden gebracht. Een gebruiker ondervindt direct overlast of schade van een euvel of storing en doet hier een melding van
- b. door de Opdrachtnemer noodzakelijk worden geacht om te voldoen aan de gevraagde doelstelling in het Programma van Eisen aangaande de installaties alsmede de gevraagde ruimte condities te handhaven.
- c. een deskundig persoon (technicus, huismeester) constateert een euvel of storing die op korte termijn overlast kan veroorzaken.
- d. door de Opdrachtnemer zelf worden vastgesteld vanuit de storingsafhandeling. Een geautomatiseerd meetsysteem (gebouwbeheersysteem) constateert een incorrecte werking van installaties, machines, systemen of bouwkundige elementen die tot een euvel of storing kan leiden.

1.3.3 Onder vervangingsonderhoud wordt verstaan:

Het verbeteren, slopen, modifieren of plaatsen van nieuwe installaties, die door de Opdrachtgever of de plaatselijk vertegenwoordiger van de Opdrachtgever ter kennis van de Opdrachtnemer worden gebracht.

Vervangingsonderhoud is het vervangen van installaties, machines, systemen of bouwkundige elementen waarvan vooraf, in een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP), is bepaald wanneer de vervanging plaats zal vinden.

Het vervangingsmoment van een installatie(onderdeel) wordt jaarlijks door Partijen geëvalueerd en kan, als Opdrachtgever dat wenst, bijgesteld worden op basis van de volgende factoren:

- a. De door leverancier opgegeven theoretische levensduur;
- b. De correctieve onderhoudsgeschiedenis;
- c. De preventieve onderhoudskosten;
- d. Het beoogd gebruik van het bouwwerk.

Opdrachtgever kan ervoor kiezen om een hogere investering te doen dan opgenomen in het budget om de situatie te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Het zogenaamde verbeter onderhoud vindt bijvoorbeeld plaats bij het verduurzamen van installaties, machines, systemen of bouwkundige elementen. Ongeacht het soort of de wijze van vervanging wordt iedere installatie na vervanging correct ingeregeld opgeleverd aan Opdrachtgever.

1.4 Omvang preventief onderhoud

- 1.4.1 Het preventief onderhoud moet gebeuren aan de in de assetlijsten (Zie bijlage 4 van het aanbestedingsdocument) omschreven onderdelen.
- 1.4.2 Het preventief onderhoud wordt jaarlijks vastgelegd in een planning die begin oktober van het lopende jaar wordt ingediend door de Opdrachtnemer en in november van het lopende jaar wordt vastgesteld door de Opdrachtgever voor het jaar erop. Hiermee loopt de vaststelling gelijk met de P&C cyclus van de gemeente en vaststelling van de begroting eind van het jaar.
- 1.4.3 Het minimaal handhaven van de kwaliteitsnormen dmv oa de volgende werkzaamheden:
- Periodieke keuringen en inspecties zoals omschreven in dit PvE
 - Wettelijk voorgeschreven periodieke keuringen en inspecties
 - Reinigend onderhoud
 - Preventief onderhoud, inclusief de daarbij behorende in dit bestek benoemde vervangingen
 - Rapporteren van deze werkzaamheden

1.5 Omvang correctief onderhoud

- 1.5.1 De genoemde uitvaltijd/hersteltijd in bijlage 1 geeft een indicatie van de urgentie van een storing. De Opdrachtgever bepaalt aan de hand van de verstoring van het bedrijfsproces en de mogelijke directe en indirecte schade, de urgentie van de storing. Elke storing krijgt van de Opdrachtgever een urgentiebepaling mee met daarbij de aanvangstijd van het verhelpen van de storing of het maken van een noodoplossing. Opdrachtgever heeft de intensie om gebruik te maken van een meldingsportal. om storingen door te geven aan de Opdrachtnemer. Iedere melding krijgt een uniek meldingsnummer.

Storingsmeldingen kunnen 7 dagen per week, 24 uur per dag worden doorgegeven.

Voor de onderhoudswerkzaamheden gelden de volgende responstijden bij storingsmeldingen:

Acuut	Een defect waarbij de installatie niet naar behoren functioneert met direct gevaar voor gevolgschade of waarbij de veiligheid van de gebruikers in het geding is. Bij een dergelijke melding dient de Opdrachtnemer binnen 1 uur aanwezig te zijn en de installatie binnen 4 uur te zijn veilig gesteld.
Urgent	Een defect waarbij de installatie niet naar behoren functioneert met een kleine kans op gevolgschade en waarbij de veiligheid van de gebruikers niet in het geding is. Bij een dergelijke melding dient de installatie binnen 8 uur te zijn veilig gesteld
Niet Urgent	Een defect waarbij de installatie niet naar behoren functioneert met een zeer kleine kans op gevolgschade en waarvan de gebruiker geen hinder ondervindt.. Bij een dergelijke melding dient de installatie binnen 24 uur of bij aanvang van de eerstvolgende werkdag te zijn veilig gesteld.

Veiligstellen betreft in dit kader het dusdanig nemen van maatregelen dat de installatie zonder gevaar voor gevolgschade of veiligheid van de gebruikers kan functioneren of uitgeschakeld kan worden (uitgeschakeld wordt). Deze tijdelijke maatregel wordt geaccepteerd indien de definitieve herstelwerkzaamheden op een later tijdstip wordt ingepland en uitgevoerd.

De prioriteit wordt in eerste instantie bepaald door de melder in overleg met de Opdrachtnemer. De contractmanager kan de prioriteit op een later tijdstip bijstellen als dit nodig wordt geacht.

- 1.5.2 Het uitvoeren van correctief onderhoud valt binnen dit contract. Als de Opdrachtnemer verwacht dat de kosten voor het uitvoeren van correctief onderhoud kleiner zijn dan € 500,00 (exclusief BTW en toeslag en inclusief loonkosten en kortingen), zal direct tot reparatie en/ of vervanging worden overgegaan en zal de Opdrachtnemer deze storing achteraf, door de Opdrachtgever bepaald elektronisch format, melden bij de Opdrachtgever Als er geen storingen van deze omvang in een maand zijn opgetreden, moet men dit eveneens aan de Opdrachtgever melden.

De storingen worden per storing en per object via een factuur apart verrekend onder vermelding van een uniek meldingsnummer. De toe te passen materialen tijdens het verhelpen van de storing moeten minimaal van dezelfde kwaliteit zijn als het te vervangen materiaal en te voldoen aan de nieuwste (EU) voorschriften.

Als de Opdrachtnemer verwacht dat de kosten voor het uitvoeren van correctief onderhoud groter zijn dan of gelijk zijn aan € 500,00 (exclusief BTW) en toeslag en inclusief loonkosten en kortingen), dan wel dat de storing noodzaakt tot vervanging van delen van de installatie, zal de Opdrachtnemer alvorens tot reparatie en/of vervanging over te gaan, deze storing direct melden bij de vastgoedbeheerder van de Opdrachtgever. Deze melding moet door middel van een e-mail geschieden. In deze e-mail moeten minimaal de oorzaak van de storing evenals de te verwachten kosten te worden vermeld. Deze kosten moeten op alle facturen gespecificeerd worden in: arbeid, materiaal en overige kosten incl vaste voorrijtarieven/-zones. Na schriftelijke goedkeuring door de Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer onverwijld tot opheffing van de storing en/ of vervanging overgaan. Voor het opheffen van planbare storingen waarvan de kosten groter of gelijk zijn aan € 1.000,00 (exclusief BTW, toeslag en inclusief loonkosten en korting), moet vooraf een offerte met open begroting ingediend worden bij de Opdrachtgever. Bij acute storingen moet dit achteraf gebeuren.

- 1.5.3 Voor alle storingen geldt dat de voortgangsrapportage inclusief een bezoekersrapportage voor 12.00 uur de volgende dag per e-mail gemeld moet worden door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever.
- 1.5.4 Structurele problemen in installaties moeten in de kwartaalrapportages en tijdens de kwartaalgesprekken door de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever gemeld te worden. De Opdrachtgever beoordeelt of dit werkelijk een structureel probleem betreft of dat het alleen gaat om een reeks van storingen. .

1.6 Onderhoudsstatus

- 1.6.1 In de beoordeling van de onderhoudsstatus zullen technische, comfort en economische aspecten meegewogen worden

De Meerjaren Onderhoudsplanung (verder: MJOP) dient als onderlegger voor het preventieve onderhoud en het vervangingsonderhoud. In de MJOP zijn de verwachte onderhoudscyclus op installatiedelen vastgelegd. Dit betreft een inschatting op basis van de technische staat, de theoretische levensduur en het functioneren van de installatie onderdelen. Ook wordt in dit kader het gewenste gebruik meegenomen.

Voor het technische aspect zullen de vorm van corrosie, vervuiling en beschadigingen tegen de normale veroudering worden afgezet op basis van de NEN 2767 en daarbij horende klassering.

De klassering per bouwwerk is beschreven in de objectenlijst. In beginsel dient een gebouw altijd minimaal conditie 3 te hebben, tenzij anders wordt overeengekomen.

De MJOP wordt door de Opdrachtgever periodiek bijgewerkt op basis van gebouwinspecties, waarbij Opdrachtgever een actieve adviserende rol verwacht van Opdrachtnemer bij het invullen van het MJOP.

De effectieve onderhoudsstatus wordt eens per vier jaar door de Opdrachtgever of diens Adviseur opnieuw beoordeeld en vastgesteld dmv een NEN 2767 inspectie. Tussentijdse aanpassingen worden gedaan bij vervangingen, renovatie en jaarlijks in december doorgegeven door de Opdrachtgever of diens Adviseur aan de Opdrachtnemer. De gewenste onderhoudsstatus geldt voor de gehele contractduur.

Afwijkingen op de aangetroffen installatieonderdelen en de problemen die deze geven bij het in stand houden van het onderhoudsniveau en het uitvoeren van de werkzaamheden, moeten in de eerste drie maanden van het contractjaar ingediend worden bij de Opdrachtgever voorzien van uitvoeringskosten.

De Opdrachtgever bekijkt of de gemelde lage conditiescores of problemen die door de Opdrachtnemer gemeld worden, behandeld kunnen worden binnen deze Overeenkomst en op welke termijn of dat deze erbuiten vallen.

1.7 Preventief onderhoudsplanung

- 1.7.1 De Opdrachtnemer stelt jaarlijks in overleg met de Opdrachtgever een planning op voor het preventief onderhoud en verstuurt deze ter goedkeuring naar de Opdrachtgever. In de planning komen per gebouw (bouwdeel) en installatieonderdeel tot uiting, de momenten waarop de Opdrachtnemer de onderhoudswerkzaamheden ter plaatse zal uitvoeren. Hierbij moet worden opgenomen of de installatie in bedrijf of buiten werking wordt gezet. Het preventief onderhoud moet gelijkmatig over het jaar verdeeld worden uitgevoerd. Van de installaties die gekeurd moeten worden moet tevens apart de keuringsdatum vermeld worden.
- 1.7.2 De eerste planningen moeten uiterlijk 30 dagen na opdrachtverstrekking worden ingediend. Hierna moet jaarlijks voor 1 november, voor aanvang van het nieuwe contractjaar, de planning ingediend worden.
- 1.7.3 De planningen worden na goedkeuring door de Opdrachtgever voor akkoord ondertekend, waarna tot uitvoering kan worden overgegaan. Van de planning kan alleen worden afgeweken in geval van overmacht en/of na melding aan en goedkeuring door de Opdrachtgever.
- 1.7.4 De Opdrachtnemer kondigt zijn bezoek aan bij de gebouwbeheerder; en bij de plaatselijke vertegenwoordigers van de Opdrachtgever, onder vermelding van:
- wie er komt (persoonsgegevens) eigen personeel en onderaannemers;
 - aard van de uit te voeren werkzaamheden;
 - telefoonnummers (mobiel).

De Opdrachtnemer zal de onderhoudswerkzaamheden zelf uitvoeren met uitzondering van de door de Opdrachtnemer opgegeven onderaannemers.

De Opdrachtnemer is te allen tijde verantwoordelijk voor de subcontractors (onderaannemers) en zal deze aanmelden en, waar nodig, ter plaatse begeleiden.

Als een bezoek niet of niet tijdig wordt aangemeld, kunnen de medewerkers van de Opdrachtgever en/of de plaatselijke vertegenwoordigers van de Opdrachtgever, de medewerkers van de Opdrachtnemer de toegang tot het gebouw weigeren. Bij weigering van toegang omdat niet is voldaan aan het bovengenoemde, kunnen de gemaakte kosten niet in rekening worden gebracht.

De Opdrachtgever en de Opdrachtnemer zullen elkaar op de hoogte houden van organisatorische en personele ontwikkelingen en/ of veranderingen binnen de organisatie die van belang zijn voor het uitvoeren van dit PvE. Veranderingen van het projectteam worden schriftelijk gemeld aan de Opdrachtgever..

Alle verplichte periodieke keuringen aan installaties moeten worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer. De keuringscertificaten moeten met de termijndeclaraties bij de Opdrachtgever worden ingediend en afgemeld in WISH en een kopie moet opgeborgen worden in het (digitale) logboek. Pas bij ontvangst keuringsrapporten zijn de werkzaamheden gereed. Het begeleiden van keuringen door derden behoren tot de werkzaamheden van de Opdrachtnemer.

1.8 Prijsvalidatie (vervangingsonderhoud)

Alle prijsopgaven dienen te zijn voorzien van een Open Begroting als omschreven in de Raamovereenkomst. Voor de offertes van derden die onderdeel zijn van de prijsopgave (en Open Begroting) van Opdrachtnemer gelden dezelfde eisen. Dit geldt ook voor periodieke eindafrekeningen. Opdrachtgever behoudt zich het recht voor de door Opdrachtnemer opgegeven offertes, afrekeningen te toetsen op marktconformiteit. Toetsing wordt (kan worden) uitgevoerd door een externe partij.

Bij een negatieve beoordeling van de prijsopgave wordt Opdrachtnemer in gelegenheid gesteld de prijsopgave voor vervanging te herzien. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de opdracht behoudt opdrachtgever zich het recht voor de werkzaamheden bij derden uit te vragen en te gunnen.

Indien de vervanging door derden wordt uitgevoerd wordt deze opgeleverd aan Opdrachtgever en Opdrachtnemer. Opdrachtnemer dient de onderhoudscyclus op te nemen in de overeenkomst.

1.9 Rapportage

De opdrachtnemer levert conform de jaarplanning (deze nog maken) een voortgangsrapportage aan de contractmanager welke ten minste de volgende onderdelen bevatten:

- Overzicht uitgevoerd correctief onderhoud, inclusief prioritering en financiële gevolgen;
- Overzicht uitgevoerd preventief onderhoud;
- Overzicht uitgesteld onderhoud inclusief motivatie voor voorstel;
- Verbeter voorstellen;
- Bijzonderheden, bijvoorbeeld constatering die buiten de overeenkomst vallen maar belangrijk genoeg zijn om te melden of constatering die de contractafspraken negatief kunnen beïnvloeden.

Deze rapportage wordt tenminste twee weken voor het betreffende periodieke overleg digitaal verzonden aan de contractmanager.

De Opdrachtnemer zal alle rapportages maken die voor het plegen van goed onderhoud noodzakelijk zijn, waaronder bezoekerapportages.

1.9.1 Rapportage storingen

De Opdrachtnemer verstrekt van elke via de meldingsportal en middels een bezoekerapportage aan de Opdrachtgever.

Van alle verrichte werkzaamheden, moeten de storingsrapportage in het (digitale) logboek bewaard worden.

Tevens moet men het volgende in acht nemen:

- ondertekening door de plaatselijke vertegenwoordigers van de Opdrachtgever (voor gezien, niet ter goedkeuring van de verrichte werkzaamheden met vermelding van diens naam);
- bij wijziging van instellingen (van bijvoorbeeld luchthoeveelheden, regelinstallaties en dergelijke) moeten zowel de oude als de nieuwe ingestelde waarden worden gerapporteerd. Tevens moet worden vermeld waarom de instelling gewijzigd is.

1.9.2 Planmatig onderhoud

De rapportage van het planmatig onderhoud moet jaarlijks voor november worden verstrekt voor de periode van vijf jaar. Deze moet opgebouwd zijn per installatie-element, vervangingsbedrag en jaar. Het startjaar van het planmatig onderhoudsplan is 1 januari 2025. De mogelijke verbeteringen in de installaties met betrekking tot het energiegebruik, bedrijfszekerheid en veiligheid moeten eveneens gemeld worden met hieraan een ramingsbedrag gekoppeld. Tevens moeten de door de Opdrachtnemer geconstateerde structurele gebreken hierin opgenomen worden met een ramingsbedrag.

De modificaties die door de fabrikant/leverancier van geïnstalleerde installaties bekend worden gemaakt of modificaties die de functionaliteit verbeteren moeten tezamen met een kostenraming bij de Opdrachtgever via het meerjarenplan vermeld worden. Tevens moeten betrouwbaarheidsverbeteringen volgens het meerjarenplan opgegeven worden. Modificaties die jaarlijks door een leverancier uitgevoerd worden vallen binnen de Overeenkomst van de Opdrachtnemer en kunnen niet verrekend worden.

De rapportage moet op ramingsniveau aangeleverd worden met een maximale afwijking van 10% van het vervangingsbedrag. Het genoemde vervangingsbedrag moet bestaan uit materiaal, loonkosten en overige kosten exclusief BTW.

Vanuit het meerjarenplan kan de Opdrachtgever een uitvoeringsplan opstellen die in concurrentie aanbesteed kan worden.

1.9.3 Parameterinstellingen

De Opdrachtnemer zal tweemaal per jaar de parameterinstellingen van de installatie invullen en verstrekken. Voor het eerst moet dit gebeuren op 1 juni, voor het zomerseizoen en 1 oktober, voor het winterseizoen en/of tijdelijk regulier jaarlijks onderhoud indien deze rond deze perioden wordt gedaan (i.o.m. Opdrachtgever).

De historie van deze parameterinstellingen moet opgeslagen worden in het digitale logboek van de installaties en binnen WISH.

1.10 Beoordeling

- 1.10.1 De Opdrachtgever of diens Adviseur zal eens per jaar een schriftelijke beoordeling geven en deze bespreken tijdens het strategisch overleg. Hierin zijn opgenomen: uitvoering onderhoud, verhelpen storingen en klachten, administratie, condities, communicatie en organisatie. In de beoordeling wordt gekeken naar de omschreven taken voor het onderhoudsprogramma. Door de Opdrachtgever gemaakte opmerkingen over het onderhoud moeten worden verwerkt in de bespreking.

Het beoordelen moet de volgende doelen bevatten:

- een periodieke match tussen overeengekomen afspraken en de geleverde prestaties;
- borging van de kwaliteit van dienstverlening;
- ontwikkeling van een duurzame relatie.

Tevens biedt de beoordeling ruimte aan de Opdrachtnemer om de Opdrachtgever te beoordelen op het nakomen van de verplichtingen van de Opdrachtgever ten aanzien van de Opdrachtnemer.

- 1.10.2 Verder wordt de Opdrachtnemer beoordeeld op:

- de uitgevoerde werkzaamheden
- het aantal storingen vergeleken met de genoemde storingen;
- de response- en hersteltijd van storingen aan de installatie;
- het afhandelen van storingen.

Het preventief en correctief onderhoud wordt door de Opdrachtgever of diens Adviseur jaarlijks beoordeeld door onder andere het uitvoeren van een steekproef inspectie op basis van de NEN2767 methodiek. Tijdens de inspectie wordt de installatie geïnspecteerd en beoordeeld op de onderhoudsstatus en vergeleken met de gewenste staat van onderhoud en de planning voor het preventief onderhoud. De inspecties worden vastgesteld door de Opdrachtgever.

- 1.10.3 Daarnaast wordt bij de beoordeling uitgegaan van de volgende kritieke prestatie-indicatoren (KPI's):

- Organisatie
 - Professionaliteit, kundigheid en flexibiliteit monteurs; uitgaande van de verplichtingen van de opdrachtnemer omschreven in paragraaf 1.12

- Communicatie, effectiviteit, regelmatigheid en doorlooptijd actiepunten; ea wordt gespecificeerd in paragraaf 1.5 en Bijlage 1
- Subcontractorbeleid, tijdig afsluiten van Overeenkomsten met subcontractors; wenselijk is om dit voor het begin van het contract gedaan te hebben en wordt besproken in de eerste fase van de implementatie periode tussen gunning en ingang contract
- Verbeter en energiebesparingsvoorstellen doen t.a.v. (onderhoud) installaties (zie paragraaf 2.4)
- Meedenken met de opdrachtgever
- Efficiëntie en effectiviteit onderhoudsproces bevorderen
- Technische uitvoering
 - Uitvoering Preventief Onderhoud, conform planning (tijd en kwaliteit), zie paragraaf 1.7
 - Uitvoering Correctief Onderhoud (storingen), uitvaltijd en responstijd binnen tijdsnorm (zie paragraaf 1.5 en bijlage 1)
 - Uitvoering Keuringen & Inspecties, conform wetgeving en normen en planning (tijd, kwaliteit, logboeken, rapportage verhelpen gebreken) (zie ook paragraaf 1.4)
 - Uitvoering Vervangingsonderhoud, Modificaties en Wensen (kwaliteit en tijd); zie paragraaf 1.8

1.11 Verplichtingen van de Opdrachtgever

- 1.11.1 De Opdrachtgever of de plaatselijke vertegenwoordiger van de Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer en/of diens personeel op een redelijke wijze toegang verlenen tot zijn gebouwen en installaties voor het plegen van preventief en correctief onderhoud. Toegang van gebouwen zal gedeeltelijk met digitale toegang gebeuren. Voor de rest van de gebouwen kunnen sleutel opgehaald worden bij de gemeentewerf middels een digitale sleutelkast.
- 1.11.2 De Opdrachtgever of de plaatselijke vertegenwoordiger van de Opdrachtgever zal wanneer dit voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk is gratis gebruik toestaan van water, gas, elektriciteit, kleedgelegenheid.
- 1.11.3 De Opdrachtgever of de plaatselijke vertegenwoordiger van de Opdrachtgever is niet aansprakelijk voor tijdens de uitvoering van de herstelwerkzaamheden ontstane persoonlijk letsel, of voor materiële schade aan eigendommen van de Opdrachtnemer of derden.

1.12 Verplichtingen van de Opdrachtnemer

- 1.12.1 De Opdrachtnemer is gehouden de werkzaamheden volgens dit bestek uit te voeren met inachtneming van de binnen het kader van dit bestek door de Opdrachtgever gegeven orders en aanwijzingen en de onderhoudsrichtlijnen van fabrikanten van de desbetreffende installaties/installatieonderdelen.
- 1.12.2 Werkzaamheden te verrichten aan installaties c.q. onderdelen waarop nog een garantietermijn van toepassing is, mogen niet zonder overleg met de Opdrachtgever worden uitgevoerd.
- 1.12.3 De Opdrachtnemer zal alle wettelijke veiligheidsvoorschriften en/of overheidsvoorschriften betreffende veiligheid, zoals ARBO, en alle reglementen die van toepassing zijn in de gebouwen van de Opdrachtgever in acht nemen. De Opdrachtnemer verklaart met de veiligheidsvoorschriften en reglementen bekend te zijn. Leverings- en/of andere (algemene)voorwaarden van de Opdrachtnemer zijn niet van toepassing op dit bestek. De Opdrachtnemer zal op handen zijnde relevante wijzigingen in de wetgeving tijdig met de Opdrachtgever bespreken.

- 1.12.4 De wijze van uitvoering van het werk moet zodanig zijn, dat de gebruiker van het gebouw, dan wel de aanwezige derden geen nodeloze hinder ondervindt. De Opdrachtgever kan de Opdrachtnemer in verband hiermee aanwijzingen geven.
- 1.12.5 De Opdrachtnemer levert het werk, de eventuele hem in gebruik gegeven ruimten en de ten gevolge van de uitvoering van het werk verontreinigde eigendommen van de Opdrachtgever grondig schoongemaakt op. De schoonmaakwerkzaamheden worden iedere dag, voor het einde van de werkdag uitgevoerd.
- 1.12.6 Het aan- en/of afvoeren van materialen alsmede het laden en lossen ervan, moet door de Opdrachtnemer zelf met zijn leverancier(s) worden geregeld. Het laden en lossen moet in overleg met de Opdrachtgever gebeuren gezien er geen overlast mag ontstaan voor de gebruikers. Er kan en mag niet van worden uitgegaan dat een en ander door de Opdrachtgever of door de plaatselijke vertegenwoordiger van de Opdrachtgever wordt behandeld, c.q. dat deze assistentie zal verlenen in materiële zin of in mankracht.

Materiaalbezorging middels pakketpost en dergelijke moet worden afgehandeld via het kantooradres van de Opdrachtnemer.

- 1.12.7 De Opdrachtnemer garandeert dat hij aan de installaties te verrichten werkzaamheden te allen tijde laat uitvoeren door vakkundig en daartoe gekwalificeerd personeel. Tevens moeten zij de Nederlandse taal zodanig te beheersen dat zij de door de Opdrachtgever te geven instructies volledig begrijpen.
Als de medewerkers hieraan niet voldoen, zullen zij worden geweigerd en zal de gewerkte tijd niet aan de Opdrachtgever worden gefactureerd. De Opdrachtnemer draagt zorg voor zo spoedig mogelijke vervanging.

De Opdrachtgever is gerechtigd om haar moverende redenen eenieder de toegang te ontzeggen.

- 1.12.10 Bij het verhelpen van een storing en/ of het uitvoeren van het correctief onderhoud, moeten de vrijgekomen materialen van het werk worden afgevoerd (deze worden, tenzij de Opdrachtgever anders bepaalt, eigendom van de Opdrachtnemer).
- 1.12.11 Teneinde brandgevaar tot een minimum te beperken, treft de Opdrachtnemer de nodige voorzorgsmaatregelen. Bijvoorbeeld ter plaatse waar in de nabijheid van brandbaar materiaal met open vuur gewerkt wordt, zoals bij het snijden, lassen, solderen, verhitten en smelten, moeten in ieder geval onder direct handbereik de nodige blusmiddelen aanwezig zijn. De werkzaamheden mogen pas na overleg en goedkeuring van de beveiliging plaatsvinden.

Onder deze omstandigheden moet bij werkzaamheden zoals snijden, slijpen en lassen ter afscherming gebruik worden gemaakt van enige platen onbrandbaar materiaal of een branddeken van voldoende afmetingen.

Laatstgenoemde voorziening geldt eveneens als gewerkt wordt in de nabijheid van reeds afgewerkte vloeren, wanden, ramen, en plafonds en reeds opgesteld meubilair en dergelijke. Alle brandgevaarlijke werkzaamheden moeten gemeld te worden bij de afdeling beveiliging van de Opdrachtgever.

Tevens moet bij aanwezigheid van brandmelders de afdeling beveiliging worden ingelicht omtrent de brandgevaarlijke werkzaamheden..

- 1.12.12 De Opdrachtnemer moet zich te houden aan het Arbobesluit,
- 1.12.13 De Opdrachtnemer verplicht zich om op verzoek van de Opdrachtgever een opleiding of instructie te geven met betrekking tot eigenschappen, gebruik en onderhoud van installatie-onderdelen die door de Opdrachtnemer onderhouden worden.

- 1.12.14 De Opdrachtnemer zal aan de Opdrachtgever betreffende de veiligheid in het gebouw voor goederen en personeel ondersteuning geven door risicovolle elementen te melden en bij calamiteiten ondersteuning te geven door het in- en uitschakelen van installatieonderdelen.

1.13 Overleg

Kwartaaloverleg:

Aan het eind van ieder kwartaal vindt overleg plaats tussen opdrachtnemer en opdrachtgever. Tijdens dit overleg worden in ieder geval de volgende onderwerpen besproken:

1. Gemelde storingen en afhandeling hiervan;
2. Uitgevoerde werkzaamheden afgelopen kwartaal
3. Uitgevoerde keuringen afgelopen kwartaal
4. Geplande werkzaamheden komende kwartaal
5. Geplande keuringen komende kwartaal
6. Door opdrachtgever gewenste aanvullende werkzaamheden (vervangingsonderhoud en kleinschalige projecten)
7. Door opdrachtnemer geadviseerde aanpassingen van het MJOP
8. Actualiseren gegevens in het beheersysteem van opdrachtgever
9. Financiën
10. Prestatiemeting

- 1.13.1 Bij aanvang van de contractperiode wordt een Project Start Up (PSU) georganiseerd. Het doel van deze PSU is een informele kennismaking tussen Partijen en het doornemen van de belangrijkste procedures binnen deze Raamovereenkomst. Opdrachtgever zal deze PSU en nadien de Project FollowUp's (PFU) organiseren en kan besluiten hiervoor niet alleen Opdrachtnemer, maar ook andere contractpartijen uit te nodigen.
- 1.13.2 Tussen de projectverantwoordelijke van de Opdrachtnemer en contractmanager van de Opdrachtgever vindt één keer per kwartaal en verder naar behoefte operationeel overleg plaats waarin het uit te voeren onderhoud, ingebrachte rapportages en contractuele afspraken worden besproken. De rapportages moeten twee weken voor dit overleg aangeleverd worden. De notulen worden door de Opdrachtnemer gemaakt en vervolgens binnen twee werkweken verstrekt.
- 1.13.3 Tussen de contractmanager van de Opdrachtnemer en een door de directeur aangestelde verantwoordelijke van de Opdrachtgever vindt eens per jaar strategisch overleg plaats om de doelstelling en resultaat te bespreken.
- 1.13.4 Om het onderhoud goed te laten werken is een goede informatieoverdracht van zeer groot belang. De besprekingen worden aan het begin van elk jaar vastgesteld. De Opdrachtgever heeft tevens het recht om ad-hoc besprekingen vast te stellen als dit nodig is om het onderhoud beter te laten verlopen.

1.14 Verbouw en/ of nieuwbouw

Bij verbouw en/ of nieuwbouw & renovatieprojecten worden de installatiewerkzaamheden apart aanbesteed. De Opdrachtnemer kan uit dit bestek geen rechten ontleen om deze werkzaamheden uit te voeren. De Opdrachtnemer verklaart dat hij op generlei wijze, noch openlijk, noch bedekt, aanspraak zal maken op, noch invloed zal uitoefenen op verbouw-/ nieuwbouw- werkzaamheden.

1.15 Mutaties

- 1.15.1 Onder mutatie wordt verstaan het afstoten, toevoegen of veranderen van bouwwerken, bouwdelen of installatie onderdelen aan de betreffende portefeuille. De Opdrachtgever behoudt het recht om mutaties op het onderhoudsbestand door te voeren.

Opdrachtgever en Opdrachtnemer bepalen gezamenlijk of er sprake is van een mutatie. Opdrachtgever bepaald of de betreffende mutatie wordt doorgevoerd in de scope van de onderhoudswerkzaamheden.

- 1.15.2 Wanneer een mutatie plaats vindt, dient de Opdrachtnemer volledige medewerking te verlenen om het gemuteerde correct in het onderhoudsplan en onderhoudsbegroting te verwerken.
- 1.15.3 Een mutatie dient ten minste voor het eerste kwartaaloverleg te zijn verwerkt tenzij de mutatie dusdanig recent is vastgelegd dat dit redelijkerwijs niet meer verwerkt kan worden voor het betreffende overleg. De mutatie is in dat geval bij het daarop volgende kwartaaloverleg verwerkt.

1.16 Aanvullingen/wijzigingen

Op aanvullingen , of wijzigingen van het in dit PvE bepaalde die niet schriftelijk zijn overeengekomen kan jegens de andere partij geen beroep worden gedaan.

Dit Programma van Eisen is onderdeel van de Raamovereenkomst en de daarin genoemde bijlagen alsmede elke schriftelijke door Opdrachtgever en opdrachtnemer ondertekende en vooraf opgemaakte wijziging (hierna: de “wijziging”) ten opzichte van de overeenkomst, dit PvE en/of Bijlagen. De Overeenkomst, de Bijlagen (waaronder dit PvE) en de eventuele Wijziging(en) vormen één geheel en zijn integraal en onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Een Wijziging zoals hiervoor genoemd, kan tot stand komen indien:

- a. Opdrachtgever niet-wezenlijke voorwaarden/indicatoren in de Overeenkomst, dan wel de Bijlagen, dient/wenst aan te passen vanuit wettelijke, bestuurlijk en/of organisatorische besluiten;
- b. Opdrachtgever en/of Opdrachtnemer constateren dat niet-wezenlijke voorwaarden/indicatoren in de Overeenkomst, dan wel de Bijlagen, niet gerealiseerd kunnen worden zonder dat dit Prestaties conform de Overeenkomst negatief beïnvloedt;
- c. Opdrachtnemer niet-wezenlijke voorwaarden/indicatoren in de Overeenkomst, dan wel de Bijlagen, wenst aan te passen teneinde de werking van de Overeenkomst te verbeteren.

Indien Opdrachtgever of Opdrachtnemer gronden voor een mogelijk Wijziging signaleren, brengen zij elkaar hiervan op de hoogte door middel van een overleg en door het schriftelijk vastleggen van de betreffende afwijking.

1.17 Bijlagen

De bijlagen 1 maakt integraal onderdeel uit van dit programma van eisen en worden op deze plaats als woordelijk herhaald beschouwd.

2 Taken voor het onderhoudsprogramma

2.1 Algemene onderhoudswerkzaamheden

De uit te voeren onderhoudswerkzaamheden zijn opgedeeld per discipline en onderverdeeld op de hoofdgroep van de NL/SfB code.

Het onderhoud dient volgens de wettelijke normen en richtlijnen te worden uitgevoerd en dient tenminste volgens de onderhoudsvorschriften van de fabrikant/leverancier te worden uitgevoerd. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de volgende rangorde:

- Wettelijke normen en richtlijnen
- Onderhoudsvorschriften van de fabrikant / leverancier

In Bijlage 4 van het aanbestedingsdocument zijn de assetlijsten opgenomen met de installaties per gebouw.

Hierin is ook een opsomming hoofdgroepen gemaakt.

Voor alle onderhoudswerkzaamheden die een frequentie hebben van groter dan een jaar, geldt dat deze onderhoudswerkzaamheden ook voor de eerste maal in het eerste contractjaar moeten worden uitgevoerd, evenals de rest van het onderhoud.

Noodzakelijke werkzaamheden die aan de installaties uitgevoerd moeten worden.

Hierbij rekening houdend met seizoenen, zoals bij koel installaties.

De taken die uit deze doelstelling voortkomen omvatten onder andere:

- de onderhoudswerkzaamheden moeten gericht te zijn op een bedrijfszekere, veilig en doelmatig gebruik van de installatie. De werkzaamheden moeten volgens de richtlijnen voor het onderhoudsprogramma en de geldende wettelijke eisen, voorschriften en normen uitgevoerd te worden. Het onderhoud moet gelijkmatig over het jaar verdeeld te worden;
- het bedienen van de installatie, het plegen van preventief en correctief onderhoud alsmede noodzakelijke afstellingen aan de installaties met het minimum aan overlast bij de gebruiker;
- de Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor een 24-uurs dienst voor het melden en afhandelen van storingen, in samenwerking met onze eigen interne calamiteitendienst;
- het inspecteren van de installatie en het controleren van de kwaliteit van de installatie om klachten en onvolkomenheden te herstellen;
- het éénmaal per jaar in oktober aangeven van mogelijkheden tot verbeteringen aan de installatie met het doel de betrouwbaarheid en veiligheid te optimaliseren en energiegebruik en/of onderhoudskosten te verlagen.
- het voeren van periodiek overleg betreffende de uitvoering (voortgang) van het onderhoud, veiligheid, management en het geven van inzicht in de onderhoudsstatus o.a. door middel van rapportages.

In de rapportage moeten de te verrichten reparaties, te vervangen onderdelen en verholpen storingen en de afwijking op resultaatseisen door een 1^e monteur (teamcoördinator) worden aangegeven.

2.2 Logboeken

Naast de in verband met de wettelijke eisen voor stookinstallaties, koelinstallaties verplichte aanwezigheid van logboeken, moet de Opdrachtnemer ook een logboek samenstellen en bijhouden voor het plegen van onderhoud aan alle overige installaties zoals onder andere boilers, regelinstallaties en noodstroomaggregaten en elektra-installaties.

Opdrachtgever is op zoek naar een zo effectieve en efficiënte manier van het bijhouden door o.a. ook een digitaal logboek. Daarvoor verstrekt opdrachtnemer aan Opdrachtgever een digitale versie per kwartaal die actueel gehouden moet worden.

Tevens moet een digitale versie aan de Opdrachtgever verstrekt worden. Knelpunten met betrekking tot de stookinstallaties die door de Opdrachtnemer worden gesignaleerd moeten in de logboeken worden vermeld en via een schriftelijke rapportage aan de Opdrachtgever tijdens de reguliere overlegvergadering worden verstrekt.

De logboeken moeten in overleg met de plaatselijke vertegenwoordiger van de Opdrachtgever op een centraal gelegen plaats worden bewaard. Dit laatste is noodzakelijk, zodat de logboeken te allen tijde bereikbaar zijn voor de Opdrachtgever en controlerende instanties aangaande milieuwetgeving.

De originelen moeten eveneens in overleg op een vaste plaats bewaard worden.

Hiervoor is het wenselijk om vaste beugels te maken op de locaties in de technische ruimtes middels een eenduidig systeem.

2.3 Sleutelbeheer

De wijze waarop de opdrachtnemer toegang wordt verschaft kan per bouwwerk verschillen. Uitgangspunt is dat de sleutels kunnen worden opgehaald bij de buitendienst op de gemeentewerf. Andere gebouwen, zoals de gymzalen, hebben een digitale toegang. De opdrachtnemer dient zelf de sleutels op te halen op de door de opdrachtnemer aangegeven locatie.

Opdrachtnemer is volledig verantwoordelijk voor het beheer en het gebruik van de beschikbaar gestelde sleutels. Sleutels dienen elke dag en/of na afloop werkzaamheden te worden ingeleverd.

In geval van verlies, misbruik of diefstal van een sleutel zijn de daardoor door de Opdrachtgever geleden schade en gemaakte kosten, waaronder vervanging van alle betreffende sloten, voor rekening van de Opdrachtnemer. Verlies van sleutels door de Opdrachtnemer of één van haar medewerkers/onderaannemers dient binnen 24 uur gemeld te worden bij de Technisch Beheerder.

2.4 Duurzaamheid

Alle Gedurende de looptijd van de Overeenkomst wordt van de Opdrachtnemer verwacht de benodigde kennis en expertise in te brengen omwille het verbeteren van de duurzaamheid van de bouwwerken.

Wanneer Opdrachtnemer een mogelijkheid tot verduurzaming signaleert, wordt een verbetervoorstel ingediend en overlegd met Opdrachtgever. Verbetervoorstellen worden uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de opdrachtgever.

2.5 Aanvullende eisen

Alle verplichte periodieke keuringen aan installaties moeten worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer.

Alle hiervoor benodigde kosten moeten zijn inbegrepen in de aannemingssom van dit bestek. De keuringscertificaten moeten met de termijndeclaraties bij de Opdrachtgever worden ingediend en een kopie moet opgeborgen worden in het logboek.

Het uitvoeren en begeleiden van keuringen door derden van de stookinstallaties en keuringen zoals genoemd in bijlage 1 behoren tot de werkzaamheden van de Opdrachtnemer.

Inspecties in het kader van de elektrische installaties, de NEN-EN 50110 en NEN 3140 (Scobe 8 en 10) worden uitgevoerd door opdrachtnemer zelf mbv een separate aanbesteding. Hierover zal de Opdrachtnemer worden ingelicht. Hierbij is de Installatie Verantwoordelijke betrokken.

De Opdrachtnemer zal aan de Opdrachtgever betreffende de veiligheid in het gebouw voor bezoekers en personeel ondersteuning geven door risicovolle elementen te melden en bij calamiteiten ondersteuning te geven door het in- en uitschakelen van installatieonderdelen.

Alle harde geluidsproducerende werkzaamheden moeten in verband met geluidshinder in overleg plaats te vinden. Er moet rekening worden gehouden met het huisreglement en de activiteiten.

Voor werkzaamheden aan koelinstallaties moet de Opdrachtnemer zich houden aan de eisen voor koelinstallaties:

- EU-verordening 1005/2009 betreffende ozonafbrekende stoffen.
- EU-verordening 517/2014 (F-gassenverordening) betreffende gefluoreerde broeikasgassen.

De onderhoudswerkzaamheden aan koelinstallaties moeten in principe voor het zomerseizoen, en zo mogelijk gelijktijdig met de inbedrijfstelling plaatsvinden (PED, F-gassen, EPDB, STEK).

De onderhoudswerkzaamheden moeten zoveel mogelijk door de Opdrachtnemer zelf uitgevoerd worden met uitzondering van de specifieke onderdelen van installaties en installaties waarbij vermeld staat dat de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten worden door een gespecialiseerd bedrijf of leverancier.

De in de bouwwerken installaties dienen te allen tijden aan de geldende Nederlandse en Europese wet- en regelgeving en de daarbij behorende NEN-normen te voldoen. Geconstateerde afwijkingen dienen door Opdrachtnemer te worden gerapporteerd aan Opdrachtgever en voorzien van een motivaie en verbetervoorstel.

De brandveiligheidsvoorzieningen in de bouwwerken dienen te allen tijde te worden gerespecteerd. Indien voor werkzaamheden brandscheidingen en/of doorvoeren worden aangetast, dienen deze zo snel mogelijk na gereedkomen van de onderhoudswerkzaamheden te worden hersteld. Geconstateerde defecten aan brandscheidingen en/of doorvoeren die niet zijn veroorzaakt door uit te voeren werkzaamheden, maar veroorzaakt door slijtage of derden worden direct gemeld aan Opdrachtgever.

Werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken, zoals hakken, boren en breken worden in overleg met gebruiker en Opdrachtgever uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij is dat de werkzaamheden binnen redelijke termijn, met minimale overlast worden uitgevoerd.

In het centrum van Gorinchem dient betaald te worden voor parkeren en bestaat de mogelijkheid dat niet in de directe nabijheid van een object geparkeerd kan worden. Ook laden en lossen kan extra aandacht vragen van de Opdrachtnemer.

De (extra) kosten die samenhangen met parkeren alsmede de logistieke oplossingen die nodig zijn om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, worden geacht onderdeel te zijn van de

De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het bewaken van de vergunningsplicht en het aanvragen van vergunningen bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Dit in overleg en in afstemming met Opdrachtgever.

Constatering van schadelijke (bouw)materialen, zoals asbest of Chroom-6, dient de Opdrachtnemer Opdrachtgever zo spoedig mogelijk te informeren. Gezamenlijk wordt besloten welke (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om het betreffende materiaal op een veilige en kundige wijze te demonteren en af te voeren, dan wel op een veilige manier te laten zitten.

Drinkwater- en legionellabeheer wordt gecoördineerd door Opdrachtgever in samen werken met een adviseur. Opdrachtgever wenst samen met opdrachtnemer en adviseur hierin een team te vormen om de kwaliteit van het drinkwater goed te houden en binnen de wettelijke verplichtingen incl het legionellabeheer met bijhorende eisen.

2.6 Aanvaarding installatie

Afwijkingen op de aangetroffen installatieonderdelen/tekeningen en de problemen die deze geven bij het in stand houden van het onderhoudsniveau en het uitvoeren van de werkzaamheden, moeten in de eerste drie maanden van het contractjaar ingediend worden bij de Opdrachtgever voorzien van uitvoeringskosten.

De Opdrachtgever bekijkt of de problemen die door de Opdrachtnemer gemeld worden, behandeld kunnen worden binnen dit contract of dat deze erbuiten vallen.

2.7 Implementatieperiode

Als implementatieperiode beschouwen wij de periode waarin opdrachtgever en opdrachtnemer met elkaar de wensen en eisen in het Programma van Eisen en Aanbestedingsdocument zullen finetunen. Daarbij zullen deze wensen en eisen niet van wezenlijke aard wijzigen, maar waar OG en ON met elkaar een efficiëntie slag kunnen doen om de samenwerking gedurende de looptijd van het contract en het verloop van de werkzaamheden zo soepel mogelijk zullen verlopen met een prettige samenwerking.

De implementatieperiode wordt opgedeeld in twee fasen:

Fase 1 – van gunning tot 1 januari 2025

Vanwege de korte periode tussen gunning en ingang contract, stemmen we in deze fase de meest cruciale en urgente werkzaamheden af om de bedrijfsvoering en veiligheid van de diverse panden te borgen.

Hierbij moet u denken aan:

- Contracten (contractonderhoud) afsluiten voor bijvoorbeeld liften, BMI, toegangsdeuren, inbraakbeveiliging, etc. We willen borgen dat hier de response- en reparatietijd voldoet aan de gestelde wensen en eisen.
- Het afstemmen en inrichten van het correctief onderhoud.
- Het plannen van een overleg structuur

Fase 2 – kwartaal 2 2025

Nadat we in fase de meest urgente zaken hebben geborgd, gaan we in het eerste kwartaal van 2025 op een meer gedetailleerd niveau in op inschrijving en de inhoud aanbestedingsstukken. Hier wil OG binnen dit eerste kwartaal alle onduidelijkheden weghalen en een verdere finetuning van de contractovereenkomst tbv een prettige samenwerking.

Denk daarbij bijvoorbeeld aan:

- Een verder efficiëntie slag van de onderlinge afspraken
- Het vervangingsonderhoud bespreken en inrichten
- Kansen en risico's in beeld brengen
- KPI's bespreken en hoe deze te borgen
- Verduurzamingen mogelijkheden bekijken
- Benodigde keuringen en inspecties in beeld brengen

Bijlage 1: Afhandeling storingsen, uitvaltijd en hersteltijd

SCHEMA STORINGSsafhandeling OPDRACHTNEMER VOOR GEMEENTE GORINCHEM		
Storingsmelding door enk vastgoedbeheerder via WISH <i>Tijdens kantoortijden:</i> gebouwbeheersysteem (GBS), meldingsportal, vastgoedbeheerder Na kantoortijden, in weekenden en op feestdagen: – door de calamiteitendienst en vastgoedbeheerder van de Opdrachtgever (De meldingen zullen elektronisch of per telefoon plaatsvinden en door de Opdrachtnemer bevestigd worden).		
Storingsbezoek, analyse van de omvang van de storing, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen: – acuut/kritiek, ernstige storingsen: – responsetijd: 1 uur na melding van de storing werkzaamheden starten – veilig stellen: 4 uur – reparatietijd: 24 uur – urgent, minder ernstige storingsen: – responsetijd: 4 uur – veiligstellen: 8 uur – reparatietijd: 48 uur – niet urgent/ normaal, uitstelbaar: – responsetijd: dezelfde dag – veiligstellen: 24 uur of volgende werkdag – reparatietijd: 1 week Uitvaltijd staat vermeld in bijlage 4.		
Terugkoppeling aan: – vastgoedbeheerder; – gebouwbeheersysteem (GBS)/ kantoor (klachten, storingsen) informatiesysteem; – Opdrachtgever. De meldingen zullen elektronisch plaatsvinden.		
Kosten < € 500,00 exclusief BTW, toeslag en inclusief loonkosten en kortingen: Direct verhelpen	Kosten ≥ € 500,00 en < € 1.000,00 exclusief BTW, toeslag en inclusief loonkosten en kortingen: Overleg Opdrachtgever, schriftelijke opgave en bevestiging van kosten per mail	Kosten ≥ € 1.000,00 exclusief BTW, toeslag en inclusief loonkosten en kortingen: Overleg Opdrachtgever, te tekenen offerte
De bezoekerapportage met betrekking tot het storingsbezoek met vermelding van het gebouw, locatie, element met NL/SfB-codering moet daarop volgende werkdag na het storingsbezoek ingediend te worden.		
Afrekening per storing via aparte factuur bij kosten < € 500,00 exclusief BTW en voor kosten ≥ € 500,00 exclusief BTW via aparte factuur, na opdrachtverstrekking, na indienen offerte. (incl referenties van het object)		

Acute storing

Voorbeelden van acute storingsen zijn hieronder weergegeven:

- als wateroverlast schade kan veroorzaken;

- als de stroom uitvalt (als de noodstroomvoorziening niet inkomt);
- als de temperatuur onder of boven de waarden komen;
- als de relatieve vochtigheid (RV) onder of boven de waarden komen;
- als de sanitair groep op een verdieping of deel hiervan uitvalt, dus niet bij één toilet of urinoir;
- als er gevaar bestaat voor aanraking van elektrische spanning door medewerkers;
- als er een gaslucht geconstateerd wordt;
- als er een verstopping geconstateerd wordt en het grootste gedeelte van de sanitaire voorzieningen niet gebruikt kan worden

I