

AANDACHTSPUNTEN:

1. *Deze overeenkomst is uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden en komt niet eerder tot stand en is pas rechtens afdwingbaar nadat de gemeente tot het aangaan van deze overeenkomst heeft besloten en de overeenkomst namens de gemeente rechtsgeldig is ondertekend. De gemeente kan de overeenkomst ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de raad.*
2. *Indien de gemeente besluit deze overeenkomst niet aan te gaan komt deze overeenkomst niet tot stand, is deze niet rechtens afdwingbaar en zijn beide partijen jegens elkaar niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding en/of tegemoetkoming.*
3. *Een doorlopende integriteitstoetsing is onderdeel van vastgoed gerelateerde overeenkomsten, waaronder overeenkomsten op het gebied van vastgoedtransacties, planologische initiatieven en onderzoeken naar de haalbaarheid daarvan. Een beoordeling op grond van de Wet Bibob kan onderdeel zijn van de integriteitstoetsing. Om die reden wordt het formulier 'Integriteitsbeoordeling en Bibob-toets bij vastgoedtransacties' meegezonden. In eerste instantie moet Deel I van het formulier ingevuld worden door de contractspartij en inclusief bijlagen worden ingeleverd bij het Vastgoedbedrijf en/of de projectleider.*

WACHTKAMEROVEREENKOMST

BEHEER EN ONDERHOUD
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

PERCE(E)LEN 1//2/3/4

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente tilburg**, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te (5038 TC) Tilburg aan het Stadhuisplein 130 (KvK-nummer 17281808) vertegenwoordigd door het hoofd van het Vastgoedbedrijf, **@@@**, handelend krachtens mandaat van 18 december 2018 hierna: 'Gemeente' of 'Opdrachtgever';
2. **@@@**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (POSTCODE) WOONPLAATS aan ADRES, KvK-nummer @@@ ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@ in zijn/haar hoedanigheid van (alleen en zelfstandig bevoegd) directeur, hierna: '**@@@**' of '**Inschrijver**';

hierna gezamenlijk: '**Partijen**';

OVERWEGENDE DAT:

1. Opdrachtgever heeft een omvangrijke vastgoedportefeuille.
2. Opdrachtgever wenst het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille uit te besteden aan marktpartijen na een daartoe te doorlopen aanbestedingsprocedure en heeft daartoe haar vastgoedportefeuille opgedeeld in een viertal percelen met de volgende '**Deelportefeuilles**':
 - Perceel 1:** Deelportefeuille Binnensport
 - Perceel 2:** Deelportefeuille Cultuur
 - Perceel 3:** Deelportefeuille Dienst (eigen gebouwen) en Deelportefeuille Parkeren
 - Perceel 4:** Diverse uiteenlopende portefeuilles, te weten:
 - Deelportefeuille Buitensport
 - Deelportefeuille Commercieel
 - Deelportefeuille Gronden

Deelportefeuille Onderwijs
Deelportefeuille Overig
Deelportefeuille Veiligheid
Deelportefeuille Welzijn
Deelportefeuille Woning
Deelportefeuille Zorg
Deelportefeuille Opvanglocaties statushouders en ontheemden

3. Opdrachtgever wenst met betrekking tot de uitvoering van het beheer en onderhoud van elk van deze vier percelen gedurende een zekere tijd vaste afspraken te maken met een marktpartij;
4. Opdrachtgever op @@@ een Europese openbare aanbesteding heeft gepubliceerd voor de het beheer en onderhoud van elk van de vier percelen ten behoeve van de gemeente Tilburg, de Europese Aanbesteding @@@.
5. De eisen voor het indienen van aanbiedingen en voor de gunning van de opdracht zijn vastgelegd in Aanbestedingsdocumenten (Beschrijvend Document met bijlagen, waaronder het Programma van Eisen (hierna: 'PvE'), Nota's van Inlichtingen, respectievelijk **Bijlagen 1, 2 en 3** bij de onderhavige overeenkomst)
6. Op basis van deze Aanbestedingsdocumenten heeft op @@@ de aanbesteding plaatsgevonden.
7. Inschrijver is bereid en in staat de in de raamovereenkomst bedoelde werkzaamheden uit te voeren en heeft hiertoe in het kader van deze aanbestedingsprocedure op @@@ een aanbidding gedaan voor Perceel @@@, hierna '**de Aanbidding**' welke tweede in rang is geëindigd. De Aanbidding (met bijbehorende stukken) is als **Bijlage 4** aan de onderhavige overeenkomst gehecht;
8. Opdrachtgever de opdracht heeft gegund aan @@@, de winnaar van de aanbesteding, voor de duur van vier en een half (4,5) jaren met eenmaal een optie tot verlenging van één (1) jaar, ingaande @@@];
9. Deze overeenkomst een 'schaduwovereenkomst' betreft en uitsluitend zal resulteren in een vervolgovereenkomst na ontbinding van de raamovereenkomst met de winnaar van onderhavige Europese aanbesteding;
10. Inschrijver zich terdege bewust is van het feit dat Opdrachtgever als overheid optreedt en daarmee mogelijke gevolgen aanvaardt van de uitoefening van de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden door Opdrachtgever in voornoemde hoedanigheid voor de uitvoering van de onderhavige overeenkomst;
11. De bijlagen bij de onderhavige overeenkomst onderdeel uitmaken van deze overeenkomst;
12. Partijen tegen deze achtergrond onderhavige overeenkomst met elkaar aangaan, onder de navolgende voorwaarden en bedingen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

1. In deze overeenkomst wordt verstaan onder:
 - a. **Aanbestedingsdocumenten**: de documenten die opgesteld zijn ten behoeve van de aanbesteding en aan de hand waarvan selectie van partijen en gunning van de opdracht heeft plaatsgehad (Beschrijvend Document met bijlagen en Nota's van Inlichtingen) heeft plaatsgevonden (**Bijlagen 1, 2 en 3**);
 - b. **Aanbidding**: de aanbidding d.d. @@@ van Inschrijver voor Perceel @@@ in de Gunningsfase op basis van de in door Opdrachtgever via TenderNed gepubliceerde Gunningsleidraad opgenomen procedurevoorwaarden, eisen en criteria (**Bijlage 4**);
 - c. **Bijlage**: een bijlage bij de onderhavige overeenkomst;
 - d. **Inschrijver**: de marktpartij, die in de aanbestedingsprocedure als nummer twee in rang is geëindigd, op basis waarvan met hem de onderhavige Wachtkamerovereenkomst wordt gesloten ten aanzien van Perceel @@@.
 - e. **Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4**: de onderhavige overeenkomst inclusief alle Bijlagen.

- f. **Winnaar:** de marktpartij, die in de aanbestedingsprocedure als winnaar de opdracht gegund heeft gekregen, op basis waarvan met hem de (originele) Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 wordt gesloten.
- g. **(originele) Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4:** de overeenkomst, die tussen de Opdrachtgever en de winnaar is/wordt gesloten, gebaseerd op de concept-raamovereenkomst die deel uitmaakt van de Aanbestedingsstukken.
- h. **(opvolgende) Raamovereenkomst:** De Raamovereenkomst zoals die conform artikel 3.6 van de Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 met de Inschrijver wordt gesloten en die de originele Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 opvolgt

Artikel 2 Voorwaarden

1. Op deze overeenkomst, zijn van toepassing de Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Tilburg, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. De toepasselijkheid van (eventuele) algemene en bijzondere voorwaarden van de Inschrijver is uitdrukkelijk uitgesloten.

Artikel 3 Voorwerp van de Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4

1. De Opdrachtgever heeft het recht om de Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 met de Winnaar voortijdig te beëindigen zoals opgenomen in de concept-raamovereenkomst van de Europese aanbesteding @@@/(originele) Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4.
2. De Opdrachtgever heeft bij een voortijdige beëindiging van de Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 of indien die overeenkomst alsnog niet tot stand komt, gedurende twee en een half (2,5) jaar na kennisgeving van de voorlopige de gunningsbeslissing het eenzijdig recht te beslissen of hij wel of niet gebruik maakt van deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4. Inschrijver doet zijn Aanbieding gedurende deze periode gestand.
3. Opdrachtgever is niet verplicht om gebruik te maken van de Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4. De Opdrachtgever kan bij het beëindigen van de Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 ook beslissen om opnieuw Europees aan te besteden.
4. De Opdrachtgever stelt de Inschrijver schriftelijk in kennis van zijn besluit om al dan niet gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4.
5. Indien het komt tot voortijdige beëindiging van de originele Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 en de Opdrachtgever besluit gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4, dan verleent de Inschrijver op eerste verzoek van Opdrachtgever medewerking aan de feitelijke totstandkoming en uitvoering van de opvolgende Raamovereenkomst voor de resterende contractperiode.
6. Partijen streven er naar om binnen een periode twee weken na kennisgeving van het besluit van de Opdrachtgever om met betrekking tot Perceel @@@ gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst, tot ondertekening van de opvolgende Raamovereenkomst te komen, een en ander conform de bij de Aanbestedingsstukken behorende concept-raamovereenkomst met bijbehorende bijlagen, met dien verstande, dat de duur van die opvolgende Raamovereenkomst zal worden gewijzigd in verband met (en afgestemd op) de resterende contractperiode.
Onder de resterende contractperiode wordt verstaan de oorspronkelijke looptijd van vier en een half jaar (4,5) jaar van originele Raamovereenkomst perce(e)l(en) 1//2/3/4 te rekenen vanaf de ingangsdatum daarvan, minus de tijd die sindsdien verstreken is tot twee weken na kennisgeving van het besluit van Opdrachtgever zoals bedoeld in artikel 3.4.

7. Alvorens de Opdrachtgever daadwerkelijk over gaat tot het sluiten van een opvolgende Raamovereenkomst als bedoeld in het vorige lid, zal de Opdrachtgever toetsen of de Inschrijver nog voldoet aan de in de Aanbestedingsdocumenten gestelde geschiktheidseisen en overige eisen en of op hem geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn.
8. Inschrijver zal zo spoedig mogelijk na ondertekening van de opvolgende Raamovereenkomst een aanvang maken met de uitvoering van de opvolgende Raamovereenkomst. Dit betekent dat de Inschrijver in beginsel binnen één (1) maand na de (voortijdige) beëindiging van de originele Raamovereenkomst per(e)l(en) 1//2/3/4 dient te starten met uitvoering van de werkzaamheden van beheer en onderhoud van per(e)l(en) 1/2/3/4 uitgaande van alsdan gesloten 'Nadere Overeenkomsten', zoals bedoeld in de Raamovereenkomst. Partijen maken hierover nadere afspraken. In ieder geval maken Partijen afspraken over de wijze van uitvoering en de daarbij behorende mijlpalen, met inachtneming van het gestelde in deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1//2/3/4.
9. Indien de Opdrachtgever besluit om geen gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4, dan is deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4 onmiddellijk beëindigd en kunnen aan deze overeenkomst over en weer geen rechten meer worden ontleend.

Artikel 4 Ingang, duur, einde.

1. Deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4 wordt aangegaan voor de duur van twee en een half (2,5) jaar, ingaande op de dag van de Aanbieding en eindigt van rechtswege zonder dat daarvoor opzegging is vereist.
2. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid, eindigt deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4, indien:
 - a. het komt tot voortijdige beëindiging van de originele Raamovereenkomst per(e)l(en) 1//2/3/4 en de Opdrachtgever besluit geen gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4, en al dan niet overgaat tot een nieuwe Europese aanbesteding;
 - b. indien het komt tot voortijdige beëindiging van de originele Raamovereenkomst per(e)l(en) 1//2/3/4 en de Opdrachtgever besluit gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4 en de Opdrachtgever en de Inschrijver vervolgens een opvolgende Raamovereenkomst sluiten als bedoeld in artikel 3.6 van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4;
 - c. indien het komt tot voortijdige beëindiging van de originele Raamovereenkomst per(e)l(en) 1//2/3/4 en de Opdrachtgever besluit gebruik te maken van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4 en de Opdrachtgever en de Inschrijver vervolgens niet binnen twee maanden een opvolgende Raamovereenkomst sluiten als bedoeld in artikel 3.6 van deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4.
3. Deze Wachtkamerovereenkomst per(e)l(en) 1/2/3/4 kan voorts door Opdrachtgever met onmiddellijke ingang worden opgezegd indien:
 - a. de Inschrijver in staat van faillissement is verklaard of een verzoekschrift is ingediend strekkende tot faillietverklaring van de Inschrijver of de Inschrijver surseance van betaling heeft aangevraagd;
 - b. de onderneming van de Inschrijver wordt geliquideerd, of wanneer hij zijn huidige onderneming staakt, of op een aanmerkelijk deel van het vermogen van de Inschrijver beslag wordt gelegd of de Inschrijver

- anderszins redelijkerwijs niet langer in staat moet worden geacht de verplichtingen uit deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 na te kunnen komen;
- c. de Inschrijver niet meer voldoet aan de in de Aanbestedingsdocumenten (**Bijlagen 1, 2 en 3**) gestelde geschiktheidseisen en overige eisen geschiktheidseisen en/of overige eisen danwel; op hem een of meer uitsluitingsgronden van toepassing zijn.
 - d. (indien van toepassing) indien de combinatie, waarmee de Opdrachtgever de opdracht/opvolgende Raamovereenkomst wil uitvoeren, wordt ontbonden en uit overleg tussen Opdrachtgever en de Inschrijver is gebleken dat er geen redenen of mogelijkheden zijn om deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 voort te zetten.
4. Indien deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 op grond van de vorenstaande leden tot een einde komt, is de Opdrachtgever jegens de Inschrijver niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade van welke aard of in welke vorm ook.

Artikel 5 Investerings

Er zal geen verrekening plaatsvinden tussen de Inschrijver en Opdrachtgever van de door Partijen ten behoeve van deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 gedane investeringen of anderszins gemaakte kosten.

Artikel 6 Overdracht aan derden

Het is de Inschrijver niet toegestaan haar rechten en verplichtingen uit deze Wachtkamerovereenkomst perce(e)l(en) 1/2/3/4 in welke vorm dan ook – daaronder mede begrepen de situatie dat een substantieel deel van de zeggenschap/aandelen over/in Inschrijver wordt overgedragen – over te dragen aan derden zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de Opdrachtgever. De Opdrachtgever kan aan haar schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden. De Opdrachtgever zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 8 Toepasselijk recht, geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen, die voortvloeien uit de onderhavige overeenkomst of Nadere overeenkomsten die hiervan het gevolg zijn of hiermede samenhangen zullen bij uitsluiting worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter, binnen het arrondissement Zeeland-West-Brabant.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn zodra een van partijen zulks schriftelijk aan de andere partij verklaart.

Artikel 9 Slotbepaling

Indien een of meerdere van deze bepalingen nietig of vernietigbaar zijn of anderszins hun rechtskracht verliezen anders dan door ontbinding of opzegging blijven de overige bepalingen onverminderd van kracht en zullen Partijen in overleg treden om de nietige of vernietigbare of vervallen bepalingen dusdanig te wijzigen dat deze bepalingen het door partijen beoogde economische en juridische effect zo dicht als mogelijk benadert.

Artikel 10 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst

- Bijlage 1 Aanbestedingsdocumenten
- Bijlage 2 Programma van Eisen
- Bijlage 3 Nota's van Inlichtingen
- Bijlage 4 Aanbieding met prijzenbladen

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud,

Plaats:

Datum:

Plaats:

Datum:

namens de Gemeente

namens @@@