

SUMMA

Onderhoudsbestek, resultaatgericht E&W onderhoud

Diverse locaties Summa

B5.0916.1/Summa/Onderhoudsbestek

november 2025

Versie: V1.0

1.	INHOUDSOPGAVE	
2.	DOELSTELLING OPDRACHT RESULTAATGERICHT ONDERHOUD	5
2.1.	Algemeen	5
3.	PROJECTOMSCHRIJVING	6
3.1.	Leeswijzer ten behoeve van de aanbesteding	6
3.2.	Leeswijzer onderhoudsbestek	7
3.3.	Contractbeheer	7
4.	BEOOGDE ROL OPDRACHTNEMER	8
4.1.	Resultaatgericht onderhoud	8
4.2.	Projecten en modificaties	8
4.3.	Meerwaarde opdrachtnemer	9
5.	KADERS ONDERHOUD INSTALLATIES	10
5.1.	De dienstverlening	10
5.2.	Projectomvang	10
5.3.	Doorontwikkeling beheer	10
5.4.	Informatiesysteem	11
5.5.	Scope	11
5.5.1.	Niet in de scope inbegrepen	14
5.5.2.	<i>Inventarislijsten</i>	14
5.6.	Uitvoeringsplan	15
5.6.1.	Preventief onderhoud	15
5.6.2.	Correctief onderhoud	16
5.6.3.	Curatief onderhoud	21
5.6.4.	Modificaties	21
5.6.5.	Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB)	22
6.	PROGRAMMA VAN EISEN	23



6.1. Output opdrachtnemer	23
6.1.1. Operationele Middelen Elektrische Veiligheid	24
6.1.2. Thermografisch onderzoek	25
6.1.3. Activiteitenbesluit (SCIOS)	25
6.1.4. Legionella beheer	25
6.1.5. Revisiebeheer	25
6.1.6. Rapportages	26
6.1.7. Condiëtiemeting	26
6.1.8. Inventarislijst	27
6.1.9. Jaarlijkse onderhoudsplanung	28
6.1.10. Verbetervoorstellen	28
6.2. Gewenst conditieniveau	29
6.2.1. Onvoldoende onderhoud	29
7. PRESTATIES	30
7.1. Systeem prestaties (Respons en Hersteltijden)	30
7.2. Proces prestaties	30
7.3. CO₂-prestatie	31
7.4. Audit en Kwaliteitsborging	32
7.4.1. Frequentie en Doelstelling	32
7.4.2. Overleg en Rapportage	32
7.4.3. Planning en Uitvoering	32
7.4.4. Herstel en Her-controle	32
7.4.5. Wanprestatie en Beëindiging	33
8. COMMUNICATIE EN OVERLEG	34
9. IMPLEMENTATIEFASE	34
9.1. Korte termijn implementatie.	34
9.2. Lange termijn implementatie.	35
10. ALGEMENE VOORWAARDEN	36
10.1. Factureren	36
10.1.1. Facturen voor de vaste aanneemsom	36
10.1.2. Facturatie bijkomende werkzaamheden	36
10.1.3. Facturen voor aanvullende opdrachten	36
10.1.4. Betalingstermijn	36



10.2. Veiligheid	37
10.3. Leveringen en bouwstoffen	38
10.3.1. Leveringen onderdelen	38
10.3.2. Afvoeren van materialen	38
10.3.3. Conserveringsmaterialen	38
10.4. CE-markering en Richtlijnen	39
10.5. Garantie van onderdelen	39
10.6. Opslag gevaarlijke stoffen	40
10.7. Tewerkstelling personeel opdrachtnemer bij Summa	40
10.8. Gebruik gereedschappen en energie	41
10.9. Prijzen en tarieven	41
10.10. Contractmutaties	43
11. INFORMATIEOVERDRACHT BIJ CONTRACTBEËINDIGING	44
BIJLAGE A LOCATIEOVERZICHT SUMMA	45
BIJLAGE B KRITISCHE PRESTATIE INDICATOREN	46
BIJLAGE C HANDBOEK BEDRIJFSVOERING LS STERRENLAAN 4	47
BIJLAGE D CONTRACTPROCEDURES	48
BIJLAGE E OVERLEGSTRUCTUUR	49
BIJLAGE F GEDRAGSREGELS MEDEWERKERS LEVERANCIERS	50



2. DOELSTELLING OPDRACHT RESULTAATGERICHT ONDERHOUD

2.1. Algemeen

Ter waarborging van een doelmatig beheer en onderhoud van haar gebouwen en technische voorzieningen heeft Summa deze taken ondergebracht bij Team Huisvesting.

Summa is voornemens het resultaatgericht onderhoud aan de gebouw gebonden installaties aan te besteden middels voorliggende aanbestedingsdocumenten.

De contractduur van de overeenkomst zal worden aangegaan voor onbepaalde tijd met een maximum van 10 jaar. Summa heeft bij het te sluiten contract de mogelijkheid om de overeenkomst te beëindigen met een opzegtermijn van 6 maanden. Voor opdrachtnemer geldt dat de overeenkomst eerst na een looptijd van vier jaar tussentijds opzegbaar is, met een opzegtermijn van 12 maanden. De opdracht zal ingaan op 1 maart 2026. In 2026 dient het volledige onderhoud volledig te worden uitgevoerd, waarbij de verrekening over 2026 in de implementatieperiode nader zal worden afgestemd. De contractjaren zijn vanaf 2027 gebaseerd op volledige kalenderjaren.

Uitgangspunten bij deze opdracht zijn:

- Contractvorm op basis van resultaatverplichting;
- Grotere klanttevredenheid (bij gebruikers, medewerkers en bezoekers);
- Snelle afhandeling van storingen en 'minimale' verstoring van het primaire bedrijfsproces (ook in avonden en weekenden);
- Kostenreductie (met betrekking tot de exploitatie van de installaties en de interne organisatie);
- Ontlasten en optimale invulling van de beheersorganisatie;
- Een relatie met opdrachtnemer(s) die gericht is op duurzaamheid en energie-efficiency;
- Korte communicatielijnen;
- Transparantie in kosten;
- Eenduidigheid in werkprocedures;
- Reductie van het aantal inkoopfacturen;
- Optimale exploitatie van technische voorzieningen;
- Inzicht in kwaliteit van dienstverlening;
- Een optimale inzet van opdrachtnemer om te voorkomen dat de installatie terugloopt in conditie volgens NEN 2767.



3. PROJECTOMSCHRIJVING

Het totale vastgoed waarop dit onderhoudsbestek is gebaseerd omvat 12 locaties van Summa. Een specificatie van deze locaties treft u aan in het gebouwoverzicht in bijlage A. De inhoud van de gewenste dienstverlening bestaat uit: resultaatgericht onderhoud met als doel de E&W-installaties van de gebouwen op de gewenste conditie te houden tegen een vaste prijs. Het resultaatgericht onderhoud bestaat uit preventief- en correctief onderhoud alsmede vervangingen (binnen de gestelde grenzen) van onderdelen. De conditiemetingen vinden plaats op basis van NEN 2767.

Opdrachtnemer meet jaarlijks de conditie (conform NEN 2767) en rapporteert dit aan Summa. Monitoring van de afspraken vindt plaats door middel van Kritische Prestatie Indicatoren ofwel KPI's. De contractbeheerder controleert in hoeverre het onderhoud binnen de gestelde kaders wordt uitgevoerd.

De opdrachtnemer voert jaarlijks het werktuigbouwkundig en elektrotechnisch onderhoud uit aan de installaties, gericht op het in stand houden van de overeengekomen conditieniveaus, het behouden van de volledige functionaliteit en het waarborgen van een optimaal laag energieverbruik. Het onderhoud wordt uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving en de onderhoudsvoorschriften van de betreffende fabrikanten, zodat aan alle wettelijke verplichtingen wordt voldaan en de veilige, doelmatige en energiezuinige werking van de installaties wordt gegarandeerd.

3.1. Leeswijzer ten behoeve van de aanbesteding

Deze aanbesteding is door middel van een Europese openbare procedure in de markt gezet. Om tot de economisch meest voordelige inschrijving te komen heeft aanbestedende dienst het beschrijvend document en het onderhoudsbestek opgesteld.

In het beschrijvend document zijn de inschrijvings- en beoordelingsprocedures, de inhoud van de inschrijving en de gunningscriteria uitgewerkt.

In het onderhoudsbestek wordt de inhoudelijke opdracht nader beschreven.



3.2. Leeswijzer onderhoudsbestek

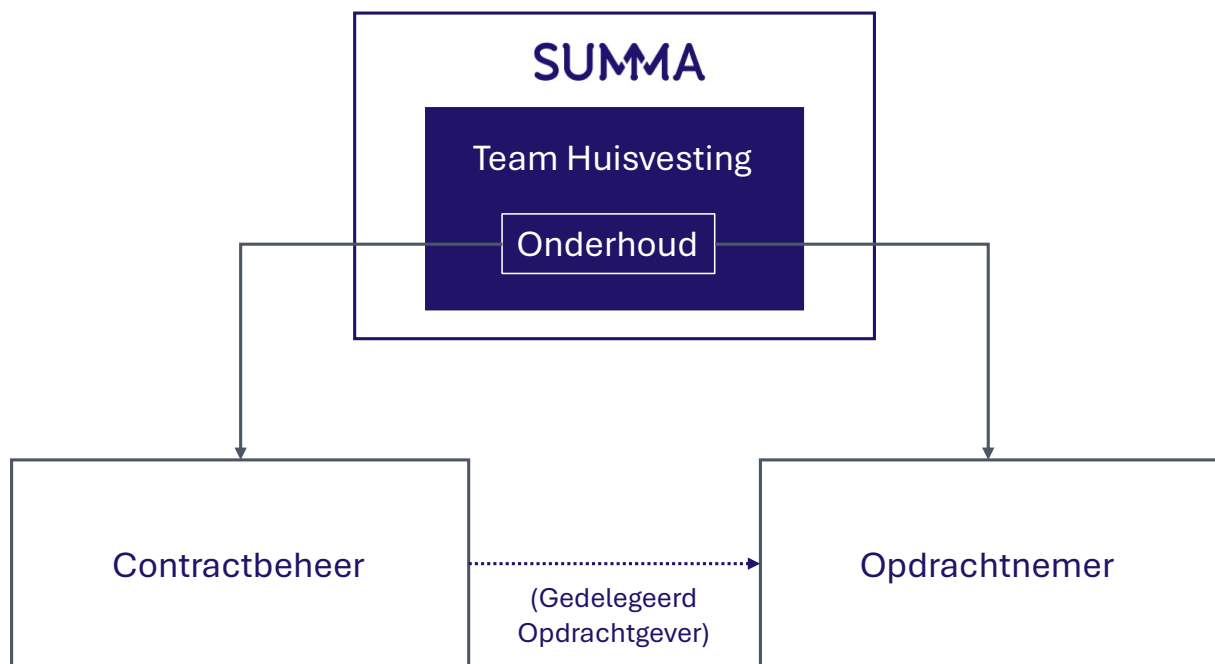
In hoofdstuk 2 van het onderhoudsbestek wordt de rol van de opdrachtnemer op hoger abstractieniveau beschreven. In de navolgende hoofdstukken wordt specifiek ingegaan op de opdracht voor het onderhoud van de gebouw gebonden installaties.

In hoofdstuk 3 worden de kaders van het contract beschreven, waarop vervolgens in hoofdstuk 4 het programma van eisen uiteengezet wordt.

Hoofdstuk 5 omvat 'prestaties' en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op communicatie en overleg. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de implementatieperiode van het contract. Tot slot volgen de op het contract van toepassing zijnde algemene voorwaarden in hoofdstuk 8.

3.3. Contractbeheer

Binnen Summa is Team Huisvesting verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, terreinen en installaties. Omdat beheer en onderhoud geen 'core business' is van Summa, heeft zij ervoor gekozen om op sommige vlakken te worden ondersteund door een externe partij. Deze externe partij kan Team Huisvesting ondersteunen voor contractbeheer activiteiten en dient hierdoor gezien te worden als gedelegeerd Summa.



Figuur 1: Organogram Resultaatgericht onderhoud E&W-installaties



4. BEOOGDE ROL OPDRACHTNEMER

4.1. Resultaatgericht onderhoud

De Overeenkomst tussen Summa en opdrachtnemer zal gesloten worden op basis van een resultaatverplichting. Het 'resultaatgericht onderhoud' houdt in dat opdrachtnemer de installaties en technische voorzieningen op een bepaalde conditie, zonder ernstige gebreken, tegen een vaste prijs en met een gelimiteerd risico, houdt.

Het resultaatgericht onderhoud bestaat uit correctief- en preventief onderhoud alsmede vervangingen van installatie-onderdelen. Het resultaatgericht onderhoud vindt plaats op basis van een vereist conditieniveau waaraan de installaties moeten blijven voldoen. De conditiemetingen vinden plaats op basis van de NEN 2767. Opdrachtnemer meet jaarlijks de conditie volgens de NEN 2767 van alle technische installaties welke onderdeel uitmaken van de overeenkomst en rapporteert dit aan de Team Huisvesting.

Monitoring van de resultaatverplichting vindt plaats door middel van (Kritische) Prestatie Indicatoren oftewel KPI's. De contractbeheerder ziet erop toe en controleert in hoeverre het onderhoud binnen de gestelde kaders wordt uitgevoerd.

Summa is een dynamische organisatie welke constant in beweging is. Dit kan zowel een uitbreiding, een inkrimping, als een aanpassing van de complexen betekenen. Opdrachtnemer dient in staat te zijn de overeengekomen dienstverlening op basis van deze wijzigingen aan te passen.

4.2. Projecten en modificaties

Projectwerkzaamheden, anders dan onderhoudswerkzaamheden, maken geen onderdeel uit van deze aanbesteding en zullen separaat worden aanbesteed, conform de door Summa vastgestelde inkoopprocedure.

Modificaties maken echter wel deel uit van deze overeenkomst. Een modificatie betreft het uitvoeren van aanpassingen, uitbreidingen of verbeteringen aan bestaande installaties om de functionaliteit, energieprestatie, veiligheid of duurzaamheid te verbeteren, of om installaties aan te passen aan gewijzigde gebruiksfuncties, regelgeving of technische inzichten.



4.3. Meerwaarde opdrachtnemer

Summa prefereert een volwassen contractpartij met voldoende onderhoudskundigheid op het gebied van E&W-installaties binnen het moederbedrijf met kennis en ervaring op het gebied van onderhoud en beheer zoals deze voorkomen bij Summa.

Met deze aanbesteding wil Summa onder meer bereiken dat:

1. De tevredenheid toeneemt als gevolg van:
 - Een klantgerichte opdrachtnemer, die goed luistert naar de eisen en wensen van Summa en een goed inlevingsvermogen heeft. Dit leidt ertoe dat Summa haar doelstellingen zoals beschreven in de, bij deze aanbesteding geleverde documenten, beter kan bewerkstelligen;
 - Een opdrachtnemer met inhoudelijke kennis die op een efficiënte wijze het onderhoud uitvoert. Deze werkwijze zal het aantal verstoringen van het primair proces gedurende de opdracht doen afnemen;
 - Een opdrachtnemer die beschikt over zelf oplossend vermogen om werkzaamheden op een adequate en zelfstandige wijze op te pakken en daar ook de verantwoordelijkheid voor neemt. Deze mentaliteit dient te leiden tot een goede kwaliteit van onderhoud waarvoor een minimaal aantal ad hoc beslismomenten door Summa noodzakelijk zijn;
 - Een proactieve en meedenkende houding van opdrachtnemer die erop gericht is om problemen te voorkomen of problemen tijdig bij Summa kenbaar te maken. Deze houding leidt ertoe dat Summa slechts zelden verrast wordt door onverwachte gebeurtenissen. Hierdoor worden onverwachte (meer)kosten zoveel mogelijk voorkomen;
 - Een opdrachtnemer die over de scope van het contract heen kijkt en meedenkt in innovatieve en duurzame oplossingen die leiden tot kwalitatieve verbeteringen, kostenbesparing en waar mogelijk een reductie geeft op het energieverbruik;
 - Een opdrachtnemer die transparant is op het gebied van onderhoudskosten en hiervoor een heldere verantwoording aflegt. Transparantie op het gebied van kosten leidt tot begrip en vertrouwen tussen opdrachtnemer en Summa. Een samenwerking op basis van vertrouwen zal leiden tot verbetering van de kwaliteit van dienstverlening van alle betrokken partijen.
2. De grip op het besteedbare budget toeneemt;
3. Er een goede verhouding ontstaat tussen prijs en kwaliteit van het onderhoud aan de E&W-installaties.



5. KADERS ONDERHOUD INSTALLATIES

5.1. De dienstverlening

De inhoud van de gewenste dienstverlening bestaat uit: Resultaatgericht onderhoud met als doel de installaties op de gewenste conditie te houden tegen een vaste prijs, met een gelimiteerd risico. Het resultaatgericht onderhoud bestaat uit correctief- en preventief onderhoud alsmede vervangingen van installatie-onderdelen. De conditiemetingen vinden plaats op basis van de NEN 2767. De opdrachtnemer verricht de diverse onderhoudswerkzaamheden zodanig dat het onderwijsproces niet wordt ver- of gestoord. In voorkomende gevallen stemt de opdrachtnemer, na goedkeuring van de Team Huisvesting, de werkzaamheden af met nader te bepalen personen of partijen.

5.2. Projectomvang

Het vastgoed waarop dit onderhoudsbestek is gebaseerd omvat 12 locaties met een totale bruto vloer oppervlakte van ca. 85.500m². Doordat de organisatie van Summa continu in beweging is, bestaat de mogelijkheid dat de projectomvang gedurende de looptijd zal veranderen. Dit kan betekenen dat gebouwen worden toegevoegd of worden afgestoten, Summa zal de opdrachtnemer hiervan tijdig op de hoogte brengen. Dergelijke veranderingen kunnen nimmer negatieve gevolgen hebben voor de uitgangspunten van de aanbidding van opdrachtnemer. Een opsomming van de locaties treft u aan in het gebouwoverzicht in Bijlage A.

5.3. Doorontwikkeling beheer

Summa wil de komende jaren het technisch beheer verder door ontwikkelen. Het is dan ook van essentieel belang dat een aantal zaken up-to-date worden gehouden. Deze activiteiten maken onderdeel uit van de opdracht en dienen in de contractprijs te zijn inbegrepen. Het betreft de volgende zaken:

1. Inventarislijst(en) compleet houden (zie paragraaf 6.1.8.);
2. Aantoonbaar voldoen aan de wettelijke eisen;
3. Installatie condities op basis van NEN 2767 inzichtelijk houden;
4. Informatie aanleveren welke kan worden gebruikt ter 'opbouw' van de MJOB.



5.4. Informatiesysteem

Summa selecteert een informatiesysteem waarin alle relevante documenten en rapportages door de opdrachtnemer geüpload dienen te worden. Dit systeem fungeert als centraal platform voor het vastleggen, delen en archiveren van alle onderhouds- en kwaliteitsgerelateerde informatie.

De opdrachtnemer is verplicht om, binnen de gestelde termijnen, alle volgende documenten in dit systeem te uploaden:

- Onderhouds- en inspectierapportages;
- Certificaten en keuringsrapporten;
- Up-to-date Inventaris en planning;
- Overige door Summa gevraagde bewijsstukken die verband houden met de uitvoering van de opdracht.

De rapportages dienen volledig, correct en tijdig te worden aangeleverd in het door Summa aangewezen systeem en tevens bij de contactpersoon van Summa of diens contractbeheerder. Indien/zo lang het informatiesysteem nog niet is ingericht, dient alle informatie uitsluitend bij de contactpersoon van Summa of diens contractbeheerder te worden aangeleverd. Uitsluitend op deze manier aangeleverde documenten worden beschouwd als officieel ingediend. De opdrachtnemer draagt zorg voor een correcte en actuele documentatie gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.

5.5. Scope

De scope van de onderhoudswerkzaamheden omvat de volgende installaties:

- 51 Warmteopwekking
- 52 Afvoeren
- 53 Water
- 54 Gassen
- 55 Koude-opwekking en distributie
- 56 Warmtedistributie
- 57 Luchtbehandeling
- 58 Regeling klimaat en sanitair
- 61 Centrale elektrotechnische voorzieningen
- 62 Krachtstroom
- 63 Verlichting
- 64 Communicatie
- 65 Beveiliging
- 66 Transport
- 67 Gebouwbeheervoorzieningen
- 71 Vaste verkeersvoorzieningen
- 74 Vaste sanitaire voorzieningen
- 75 Vaste onderhoudsvoorzieningen
- 90 Terrein



De beheerwerkzaamheden bestaan uit de volgende activiteiten:

- Organiseren, plannen, controleren, administreren en optimaliseren van onderhoudswerkzaamheden;
- Administratie en registratie van werkzaamheden in logboeken en het archiveren van documenten met betrekking tot keuringen en inspecties;
- Rapporteren aan de daarvoor aangestelde instanties t.a.v. wettelijk verplichte activiteiten;
- Verstrekken van informatie ten aanzien van de geleverde dienstverlening (o.a. middels managementrapportages en voortgangsbesprekingen);
- Uitvoeren van analyses en het naar aanleiding daarvan aanpassen van onderhoudsactiviteiten;
- Objectbeheer (administratief);
- Volledige WKO-beheer, inclusief het monitoren, optimaliseren en rapporteren van de werking van de WKO-installatie, alsmede het opstellen en indienen van de vereiste rapportages aan het bevoegd gezag, conform geldende wet- en regelgeving en prestatie-eisen;
- Het gevraagd en ongevraagd controleren, instellen en aanpassen van kloktijden ten behoeve van een optimale werking van de installaties, efficiënt energieverbruik en bijzondere activiteiten (open dagen en avondlessen);
- Proactieve advisering ten aanzien van verbetering voor de locaties van Summa ten aanzien van energieverbruik;
- Conditiemeting (jaarlijks) op basis van NEN 2767.

In de aannemingssom dient te zijn inbegrepen:

1. Het onderhoud van de in de scope beschreven installaties;
2. Het uitvoeren van de beheeractiviteiten zoals beschreven in dit document;
3. Een afkoopsom voor correctief-, curatief en vervangingsonderhoud, van componenten en/of delen van componenten, tot een bedrag van €750,- exclusief btw (werkuren en/of materialen en uitbestedingen) per gebeurtenis. De kosten boven het clausebedrag van €750,- exclusief btw zijn verrekenbaar na overleg en schriftelijke goedkeuring van Summa;
4. Alle werkzaamheden en (hulp)materialen die benodigd zijn voor het onderhoud, inclusief het verzorgen van rapportages, houden van overleg vormen en het bijhouden en/of aanmaken van logboeken;
5. Coördinatiewerkzaamheden en/of assistentie bij werkzaamheden door onderaannemers en/of derden aan de gebouwonderdelen welke onderdeel uitmaken van de scope;
6. De volgende verbruikte en/of vervangen materialen (inclusief loonkosten):
 - Filters (specificaties conform voorschrift fabrikant van de diverse systemen) (persluchtfilters, filtermatten, filterpakketten, drogers, etc.), deze dienen, tenzij vooraf (in het uitvoeringsplan) anders is afgestemd met Summa, minimaal éénmaal per jaar te worden vervangen;
 - Aandrijfriemen, v-snaren en poelies;
 - Kogel- en rollagers;
 - Kleinschakelmateriaal;



- Kleinmateriaal (bouten, moeren, schroeven, testlampen, zekeringen, batterijen, accu's, etc.);
- Stroom c.q. schakeldraad;
- Alle voorkomende verlichting (TL, PL, HF, LED, etc.);
- Oliën en vetten, verven, conserveringsmiddelen;
- Afdichtingsmateriaal;
- Spindel- en as afdichtingen zoals stopbuspakkingen, mechanical seals;
- Fitmateriaal voor preventief c.q. klein gebruik;
- Pakkingmateriaal;
- Verlichtingsbronnen en accu's in aanwezige noodverlichting en vluchtrouteaanduiding;
- Zout en testvloeistof ten behoeve van de ontharders;
- Schoonmaak c.q. poetsmiddelen (lappen);
- Ionisatiepennen en ontstekingspennen;
- Materialen (o.a. smeerolie, afdichtingsmateriaal, testlampen, zekeringen, batterijen, accu's (met uitzondering van de accu's van de aanwezige UPS'en), etc.);
- Huur van gereedschap en/of materieel zoals bijvoorbeeld steigers, ladders, hoogwerkers, persgereedschap, etc.
- Alle noodzakelijke software en software-updates;
- Alle noodzakelijke licenties voor alle installaties die in het onderhoudscontract en/of inventarislijst(en) zijn opgenomen en al haar overkoepelende systemen;
- Huur van gereedschap en/of materieel zoals bijvoorbeeld steigers, ladders, hoogwerkers, persgereedschap, etc.

De hierboven vermelde onderdelen komen bij preventief, curatief en correctief onderhoud niet voor verrekening in aanmerking en zijn inbegrepen in de vaste aanneemsom;

7. Alle prijsvoorstellen dienen onderbouwd te worden met een open begroting op regelniveau volgens de inventarislijst(en);
8. Het afvoeren van gebruikte materialen en bijhouden in een locatie milieu logboek.

Schade als gevolg van Molest zal geen onderdeel uitmaken van de aanbidding van de opdrachtnemer.

Onder molest wordt verstaan:

- Elke vorm van schade, verstoring of beschadiging aan gebouwen, terreinen of installaties die het gevolg is van opzettelijk menselijk handelen of van invloeden van buitenaf die niet tot het normale gebruik behoren. Onder invloeden van buitenaf worden onder meer verstaan: storm, hevige regenval, hagel, blikseminslag, overstroming, vorst, aardbeving of andere extreme weers- of natuuumstandigheden.
Molest omvat geen schade die het gevolg is van regulier gebruik, slijtage of gebrekkig onderhoud.



Indien opdrachtnemer kan aantonen dat sprake is van molest, kunnen de kosten voor herstel worden verrekend. Dit gebeurt op basis van bijlage 3B “Calculatieschema” van het inschrijfbiljet, die als bijlage bij het “Beschrijvend document” is toegevoegd en onderdeel uitmaakt van deze aanbesteding.

5.5.1. Niet in de scope inbegrepen

De volgende functionele installaties zijn niet inbegrepen:

- 65.31 Zonweringinstallatie (behoudens aansturing en voeding)
- 66 Transport (behoudens 66.36 transport; goederen, hijswerktuigen)
- 84 Losse sanitaire inventaris

De bovenstaande installaties zijn niet opgenomen in de bijgevoegde inventarislijst(en).

5.5.2. Inventarislijsten

In de inschrijfformulieren welke als bijlage zijn toegevoegd treft u de inventarislijst(en) aan. De inventarislijst(en) bevatten de scope van de te onderhouden voorzieningen.

Van de geïnventariseerde onderdelen is (daar waar bekend) de volgende informatie opgenomen:

- ID-nummer;
- Volgnummer;
- Adres;
- Plaats;
- Bouwlaag/component locatie;
- NL-SfB omschrijving;
- NL-SfB code (t/m het 2^e niveau, indien relevant t/m het 3^e niveau);
- Component omschrijving;
- Component fabricaat;
- Component type;
- Component capaciteit;
- Aantal;
- Bouwjaar;
- Opgenomen elektrisch vermogen;
- Vermogen.

Daar waar alleen hoofdcomponenten in de inventarislijst zijn weergegeven maken ook de sub elementen zoals appendages, leidingen, beveiligingen, aansluitingen, regelkringen, (circulatie)pompen, brandkleppen, muurdoorvoeren, kanalen, inblaas- en afzuigroosters (reinen), etc. onderdeel uit van de te onderhouden voorzieningen. Het onderhoud aan deze sub elementen moet derhalve in de vaste prijs zijn opgenomen.



5.6. Uitvoeringsplan

In het door de opdrachtnemer op te stellen uitvoeringsplan moeten alle verwachte onderhoudsactiviteiten per element worden opgenomen om de elementen uit de technische installatie van Summa op een minimaal vereiste conditie te houden. De minimaal vereiste conditie is in Bijlage A (locatieoverzicht) inzichtelijk gemaakt.

Onder uitvoeringsplan wordt verstaan: Een jaarlijks op te stellen onderhoudsplan op basis waarvan Opdrachtnemer de vereiste instandhouding (behoud van gewenste conditie) van de installaties zal realiseren.

Het uitvoeringsplan dient ter acceptatie aangeboden te worden aan de Team Huisvesting. Indien de bedrijfsvoering dit vereist, behoudt Summa zich het recht voor, om de opdrachtnemer in het voorgestelde uitvoeringsplan wijzigingen door te laten voeren.

De Opdrachtnemer stelt jaarlijks een uitvoeringsplan op waarin alle verwachte onderhoudsactiviteiten per element zijn opgenomen. In dit plan beschrijft de Opdrachtnemer op welke wijze en met welke werkzaamheden de vereiste instandhouding wordt gerealiseerd. Bij het opstellen van het uitvoeringsplan dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten: instandhouding van de gewenste conditieniveaus, behoud van de functionaliteit (functiebehoud), realisatie van een optimaal laag energieverbruik, uitvoering wettelijk verplichtingen en naleving van de onderhoudsvoorschriften van de fabrikanten.

Het uitvoeringsplan heeft tot doel het uitvoeren van onderhoud ter voorkoming van storingen, het handhaven van de technische installaties in de minimaal vereiste conditie, en het naleven van wettelijke verplichtingen en de onderhoudsvoorschriften van fabrikanten. De minimaal vereiste conditie van de verschillende elementen is vastgelegd en inzichtelijk gemaakt in Bijlage A (locatieoverzicht).

Het uitvoeringsplan dient jaarlijks uiterlijk op 1 december te worden ingediend ter goedkeuring door Summa, zodat de uitvoering en planning voor het daaropvolgende jaar tijdig kunnen worden vastgesteld. Voor 2026 geldt dat het uitvoeringsplan uiterlijk 2 maanden na definitieve gunning definitief moet zijn.

5.6.1. Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud omvat het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en inspecties ter voorkoming van storingen, instandhouding van de gewenste conditieniveaus, garanderen van functiebehoud en zorgdragen voor een optimaal laag energieverbruik. Het betreft alle benodigde werkzaamheden zoals omschreven in dit onderhoudsbestek en de bijlagen waarbij als minimum geldt dat de wettelijk verplichte keuringen en onderhoudsvoorschriften van fabrikanten uitgevoerd dienen te worden.

Bij de wettelijk verplichte controles behoren tevens de daarmee samenhangende administratieve werkzaamheden, waaronder de registratieverplichtingen richting de daartoe bevoegde instanties.



De opdrachtnemer dient de voortgang en uitvoering van het onderhoud bij te houden in een informatiesysteem, zodanig dat deze voor Summa inzichtelijk is.

Voor het uitvoeren van preventief onderhoud dient de opdrachtnemer een onderhoudsprogramma in te richten wat aansluit op de hierboven omschreven uitgangspunten.

Opmerking:

- De opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met de geldende wettelijke voorschriften en normen ten aanzien van onderhoudswerkzaamheden aan de installaties zoals deze op de locaties van Summa staan opgesteld en zich daar aan te houden. De omschrijvingen in dit onderhoudsbestek dienen derhalve slechts als leidraad en minimaal te verrichten werkzaamheden. Alle activiteiten die benodigd zijn om aan bovenstaande uitgangspunten te voldoen moeten opgenomen worden in de vaste aanneemsom;
- De opdrachtnemer zal Summa tijdig en juist informeren over relevante ontwikkelingen in wet- en regelgeving;
- De opdrachtnemer dient altijd minimaal één week van tevoren Summa op de hoogte te brengen van bezoeken van zowel eigen personeel als personeel van haar onderaannemers;
- De opdrachtnemer dient ermee rekening te houden dat de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden geen negatieve invloed mag hebben op de doorgang van het primaire proces van Summa. Bijvoorbeeld het testen van akoestische signalen kan niet plaatsvinden in reguliere dagdelen, indien dit de beschikbaarheid van het primaire proces belemmert;
- De opdrachtnemer dient rekening te houden dat het personeel van Summa geen begeleiding zal verzorgen op de locaties, voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

5.6.2. Correctief onderhoud

Het correctief onderhoud omvat het verhelpen van storingen en het adequaat handelen bij calamiteiten, met als doel functiebehoud en/of functieherstel te garanderen.

Summa definieert een storing of een calamiteit als volgt;

Een storing wordt gedefinieerd als een (plotseling) opkomend technisch gebrek met als gevolg het niet voldoende functioneren van een installatie of een deel daarvan.

Een calamiteit is een situatie die een gevaar oplevert voor het bedrijf, de studenten, de werknemers, het milieu en/of de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld een uitslaande brand zijn, een zwaar bedrijfsongeval of een lekkage van gevaarlijke stoffen. Een calamiteit kan altijd optreden, ook als de nodige voorzorgsmaatregelen zijn genomen.

Procedure

De coördinatie, monitoring en aansturing van het correctief onderhoud wordt uitgevoerd door Team Huisvesting van Summa en/of haar contractbeheerder.



In Bijlage D van dit document zijn een aantal van de procedures welke voor deze overeenkomst van toepassing zijn schematisch uitgewerkt.

De, door Summa, bij de opdrachtnemer gemelde storingen dienen zowel binnen als buiten normale werktijden te worden behandeld en verholpen. De prioriteit zal bij elke melding door Summa worden aangegeven.

Het GBS kan tevens meldingen genereren en verzenden richting de opdrachtnemer, ook deze dienen binnen de hieronder beschreven response en hersteltijden te worden opgepakt/afgehandeld. Het “inrichten” van beheer op afstand (exclusief eventuele hardware aanpassingen) dient te zijn inbegrepen in de aanbidding van de opdrachtnemer.

De opdrachtnemer moet direct na melding contact opnemen met de facilitair coördinator van de betreffende locatie om afspraken te maken om de storing zo efficiënt mogelijk te verhelpen. Door Summa zal de prioriteit van de storing worden bepaald op basis van de hiernavolgende tabel. Hierin staan tevens de geëiste response en hersteltijden vermeld.

De opdrachtnemer dient de voortgang/uitvoering van het correctieve onderhoud real-time bij te houden in, voor Summa toegankelijk, in overleg te bepalen systeem. Eventuele kosten welke noodzakelijk zijn om deze ‘live tracking’ te realiseren dient te zijn opgenomen in de vaste inschrijfprijs.



Prioriteit	Naamgeving	Response ¹ tijden	Herstel ² tijden	Omschrijving
1	Hoog (calamiteit)	0 tot 1 uur	4 uur (klokuren)	Een verstoring wordt als hoog aangemerkt wanneer de bedrijfsvoering van Summa volledig stilligt en/of de veiligheid acuut in het geding is. Dit betreft situaties waarin het primaire proces niet kan doorgaan, of waarin de continuïteit van het primaire proces acuut of op korte termijn risico loopt.
2	Middel	0 tot 4 uur	16 uur (2 werkdagen)	Een verstoring wordt als middel aangemerkt wanneer de bedrijfsvoering binnen Summa wordt gehinderd, maar de werkzaamheden tijdelijk kunnen worden voortgezet en/of de veiligheid mogelijk in het geding is. Dit betreft situaties waarin de impact merkbaar is, maar de continuïteit van kritieke processen niet direct ernstig wordt bedreigd.
3	Laag	0 tot 8 uur	40 uur (5 werkdagen)	Een verstoring wordt als laag aangemerkt wanneer de bedrijfsvoering binnen Summa slechts beperkt wordt gehinderd, maar de werkzaamheden planbaar kunnen worden uitgevoerd en/of wanneer de situatie alleen preventief onderzoek naar de veiligheid vereist. Dit betreft verstoringen met beperkte impact op de continuïteit van processen.

Indien noodzakelijk behoudt Summa zich het recht voor om in het geval van ernstige of serieuze meldingen rechtstreeks met eventuele onderaannemers van opdrachtnemer te ‘schakelen’. Dit ter bevordering van de response en oplossingsnelheid. E.e.a. zal tijdens de implementatie periode nader worden afgestemd met de opdrachtnemer.

Na melding van een storing dient de opdrachtnemer, binnen de genoemde responsetijd, een vakkundig persoon op de locatie aanwezig te hebben teneinde een aanvang te nemen met het lokaliseren en opheffen van de storing. Al dan niet in de vorm van een tijdelijke oplossing.

1 Maximale responsetijden: maximale tijd voordat wordt aangevangen met het verhelpen van de verstoring, op locaties van Summa (de hierbij benoemde uren zijn klokuren).

2 Maximale herstelltijden: maximale tijd die wordt gerealiseerd vanaf melding t/m functieherstel van technische installatie.



In dit kader wordt onder ‘vakkundig’ verstaan dat betreffende functionaris voldoende vaktechnisch is opgeleid, indien van toepassing gecertificeerd, en voldoende geëquipeerd is om storingen te kunnen verhelpen.

Hiernaast stelt Summa als voorwaarde dat genoemde functionaris de betreffende technische discipline beheerst. Met andere woorden het inschakelen van een allround technicus of een handyman ten behoeve van het verhelpen van storingen aan specialistische installaties (brandmeld-, sprinkler-, ontruimings-, inbraak-, CCTV-, CV-, koel- of toegangscontrole installaties, etc.) wordt in dit kader als niet toereikend beschouwd en zal ook niet voor verrekening in aanmerking kunnen komen of kunnen gelden als nakomen van de contractuele verplichting en/of het behalen van de responsetijd.

Bij calamiteiten en/of storingsmeldingen (vanuit bijvoorbeeld het GBS-systeem) dient de dienstdoende technicus de facilitair coördinator van de betreffende locatie van Summa op de hoogte te brengen van het storingsbezoek. Indien de storing door de monteur op afstand wordt verholpen, dient dit eveneens te worden gemeld aan de facilitair coördinator, op dezelfde manier als bij een fysiek bezoek aan de locatie.

Risicobedrag opdrachtnemer en verrekening

1. Opdrachtnemer verwacht dat de correctieve actie kosten tot gevolg heeft, welke lager zijn dan €750,- exclusief btw Actie valt binnen de gelimiteerde afkoop voor correctief onderhoud. Opdrachtnemer behoeft geen toestemming te vragen voor uitvoering van werkzaamheden en de actie moet in principe direct worden uitgevoerd;
2. Opdrachtnemer verwacht dat de correctieve actie kosten tot gevolg heeft, welke hoger zijn dan €750,- exclusief btw Actie valt buiten de gelimiteerde afkoop voor correctief onderhoud. Indien de noodzaak aanwezig is tot het vervangen van onderdelen en/of installaties, dan dient de opdrachtnemer dit per direct te melden aan de contractbeheerder en/of contactpersoon van Team Huisvesting van Summa. Tevens dient de opdrachtnemer een raming inclusief open begroting in te dienen. Pas na goedkeuring door Summa en/of dienst contractbeheerder mag tot reparatie c.q. vervanging van onderdelen en/of installaties worden overgegaan.

Op de factuur zal per installatie per afzonderlijke storing een gelimiteerde afkoop van €750,- exclusief btw in mindering worden gebracht. Indien eenzelfde storing zich meerdere malen voordoet bij dezelfde installatie, zal de afkoop slechts eenmaal in mindering worden gebracht.

Indien er een aanpassing c.q. vervanging plaatsvindt tijdens correctief onderhoud, dient dit tenminste te worden opgenomen als mutatie en in het werkbestand te worden verwerkt en tevens aangepaste te worden op revisie. De kosten hiervan dienen te zijn inbegrepen in de aanbieding van de opdrachtnemer.



De storingen kunnen ook behoren tot locaties en/of installaties die niet in het onderhoudscontract en/of inventarislijst(en) zijn opgenomen, indien dit door Summa wordt verlangd dient de opdrachtnemer deze wel af te handelen volgens de procedures en prioriteiten. In voorkomende gevallen zijn de kosten verrekenbaar op basis van de aangeboden tarieven volgens tab B van de inschrijfformulieren, welke als bijlage is toegevoegd van de inschrijfleidraad.

Het toe te passen tarief is afhankelijk van het type werkzaamheden en niet van de functie of functietitel van de medewerker van de opdrachtnemer.

In te plannen installatietechnische werkzaamheden worden uitgevoerd door een monteur en dienen derhalve te worden verrekend tegen het monteur-/technicus-tarief.

Werkzaamheden die voortvloeien uit een storing worden aangemerkt als servicewerkzaamheden en zijn derhalve verrekenbaar tegen de service-tarieven (servicemonteur/-technicus of servicespecialist).

Specialistische werkzaamheden, op het gebied van beveiligingsinstallaties, stooktechniek, koelinstallaties en regeltechniek, komen in aanmerking voor verrekening tegen het specialistentarief (zie bijlage 4).

In de opgegeven tarieven zijn alle noodzakelijke functionarissen en ondersteunende disciplines inbegrepen, waaronder in ieder geval de projectleider, werkvoorbereider, calculator, engineer, tekenaar, contractmanager, contractbeheerder en overige daarmee vergelijkbare ondersteunende functies. Deze functionarissen komen nimmer afzonderlijk voor verrekening of aanvullende vergoeding in aanmerking.

Tevens zijn in de tarieven begrepen: het aanleveren van alle vereiste revisiegegevens, alsmede de componenten voor winst en risico.

Dat een installatie niet aan de minimaal gewenste conditie voldoet, betekent niet automatisch dat deze buiten de storingsafkoop valt. De conditiestatus van een installatie zegt immers niets over de frequentie of het aantal storingen.

Indien een installatie een buitenproportioneel aantal storingen vertoont, dient de opdrachtnemer dit met een deugdelijke en schriftelijke analyse aan te tonen. Het buiten afkoop verklaren van een installatie is pas van kracht nadat Summa hiermee heeft ingestemd. In overleg tussen de opdrachtnemer, Summa en diens contractbeheerder zal vervolgens worden bepaald welke vervolgacties noodzakelijk zijn.



5.6.3. Curatief onderhoud

Het curatief onderhoud omvat het uitvoeren van reparaties en het vervangen van onderdelen tijdens het preventief onderhoud of naar aanleiding van een correctieve actie. Indien blijkt dat tijdens het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden bepaalde onderdelen vervangen moeten worden en/of inspanning gepleegd moet worden om de functie van de installatie te herstellen of de gewenste conditie te kunnen garanderen, dan dient de opdrachtnemer onderstaande procedure te volgen:

1. Opdrachtnemer verwacht dat de curatieve actie kosten tot gevolg heeft, welke lager zijn dan €750,- exclusief btw. Actie valt binnen de gelimiteerde afkoop voor curatief onderhoud. Opdrachtnemer behoeft geen toestemming te vragen voor uitvoering van werkzaamheden en de actie moet (indien mogelijk) direct worden uitgevoerd;
2. Opdrachtnemer verwacht dat de curatieve actie kosten tot gevolg heeft, welke hoger zijn dan €750,- exclusief btw. Actie valt buiten de gelimiteerde afkoop voor curatief onderhoud. Indien de noodzaak aanwezig is tot het vervangen van onderdelen en/of installaties, dan dient de opdrachtnemer dit per direct te melden aan Summa. Tevens dient de opdrachtnemer een raming inclusief open begroting in te dienen.

Pas na schriftelijke goedkeuring door Summa mag tot reparatie c.q. vervanging van onderdelen en/of installaties worden overgegaan.

Op de factuur wordt de gelimiteerde afkoop van €750,- exclusief btw in mindering gebracht.

De opdrachtnemer dient de voortgang/uitvoering van het curatieve onderhoud real-time bij te houden in, voor Summa toegankelijk, in overleg te bepalen systeem. Eventuele kosten welke noodzakelijk zijn om deze 'live tracking' te realiseren dient te zijn opgenomen in de vaste inschrijfprijs.

5.6.4. Modificaties

Modificaties omvatten het uitvoeren van aanpassingen, uitbreidingen of verbeteringen aan bestaande installaties met als doel de functionaliteit, energiestaat, veiligheid of duurzaamheid te verbeteren, of om installaties aan te passen aan gewijzigde gebruiksfuncties, regelgeving of technische inzichten.

Het betreft werkzaamheden die verder gaan dan het reguliere onderhoud en niet noodzakelijk zijn voor direct functieherstel, maar bijdragen aan een structurele optimalisatie of modernisering van de gebouwgebonden installaties.



Een modificatie kan:

- Voortkomen uit een constatering of advies van de opdrachtnemer tijdens de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden;
- Het gevolg zijn van een wens of verzoek van Summa, bijvoorbeeld vanwege een gewijzigd gebruik, beleidsmatige keuze, verduurzamingsambitie of technische aanpassing binnen het vastgoed.

Het voorstel dient minimaal te bevatten:

- Een technische omschrijving van de voorgestelde modificatie;
- De aanleiding en het beoogde resultaat (functioneel, energetisch, duurzaam of veiligheidstechnisch);
- Een open begroting met uitsplitsing van arbeid, materialen, onderaanneming en overige kosten;
- De verwachte doorlooptijd en eventuele consequenties voor de bedrijfsvoering;
- Indien van toepassing, een voorstel tot actualisatie van revisie- en beheerbestanden.

De opdrachtnemer mag pas tot uitvoering van de modificatie overgaan na schriftelijke goedkeuring door Summa en/of de contractbeheerder.

Na afronding van de werkzaamheden dienen de volgende acties te worden uitgevoerd:

- Actualisatie van revisietekeningen, onderhoudsinstructies en componentlijsten;
- Vastlegging van gewijzigde instellingen of parameters binnen het GBS;
- Rapportage van uitgevoerde modificaties in het voor Summa toegankelijke beheersysteem.

Modificaties vallen buiten de gelimiteerde afkoop voor correctief en curatief onderhoud en zijn derhalve uitsluitend verrekenbaar na goedkeuring op basis van de ingediende open begroting.

Het toepassen van juiste tarieven conform bijlage 3 “Calculatieschema en uurtarieven voor onderhoud en modificatie” is hierbij van toepassing.

5.6.5. Meer Jaren Onderhoud Begroting (MJOB)

De opdrachtnemer wordt verwacht haar onderhoud dusdanig in te richten en uit te voeren dat de gewenste installatieconditie gehandhaafd blijft. Desondanks is het onoverkomelijk dat in verloop van tijd bepaalde installaties dienen te worden vervangen. Ouderdom of verandering van wet- en regelgeving zouden hiervan een oorzaak kunnen zijn.

Summa verwacht van haar opdrachtnemer een proactieve houding op dit gebied, waarbij zij tijdig wordt geïnformeerd indien dergelijke investeringen naar te toekomst toe noodzakelijk zijn. Deze informatie kan door Summa worden gebruikt ter ‘opbouw’ van haar MJOB.

De input vanuit de contractant voor de MJOB dient jaarlijks in juni te worden aangeleverd aan Summa.



6. PROGRAMMA VAN EISEN

6.1. Output opdrachtnemer

De inhoud van de gewenste dienstverlening bestaat uit: Resultaatgericht onderhoud met als doel de installaties, installatiedelen en gebouwonderdelen op de gewenste conditie te houden tegen een vaste prijs. Het Resultaatgericht onderhoud bestaat uit correctief- en preventief onderhoud alsmede vervangingen van installatie-onderdelen.

Summa verwacht dat de opdrachtnemer haar werkzaamheden uitvoert als een ter zake kundige en vakbekwame dienstverlener. Summa verstaat hier o.a. het volgende onder:

- Het onderhoud zoals beschreven vanaf hoofdstuk 2;
- Het waar nodig nemen van rendementsproeven en opstellen van de benodigde rapportages;
- Het maken van een belastingenstaat per fase;
- Meten van de Cos phi en de gelijkheid van de belastingenstaat per fase;
- Het testen van doormeldingen;
- Het functioneel testen van de aanwezige installaties;
- Het verzorgen van thermografische inspecties;
- Het reinigen de technische installaties en haar opstellingsplaats;
- Het verwijderen van vervuiling welke door regulier gebruik ontstaat;
- Opruimen van technische ruimten;
- Bij noodstroom installaties controleren van:
 - De UPS/NSA ruimte op onder andere de koeling en de ventilatie;
 - De UPS/NSA functioneel testen en de netuitval simuleren;
 - De transfers maken van net- naar inverter bedrijf en omgekeerd;
 - De stromen en netspanningen, bypass spanningen;
 - De stromen en de spanningen van de uitgang omvormer;
 - De batterijen visuele controle, meting en ontladingstest.
- Het door de onderhoudspartij zelf afvoeren van de verbruikte materialen;
- Voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties alle activiteiten (beheer, controle en onderhoud) conform NEN 2654-1+C1:2018 respectievelijk NEN 2654-2:2018. Tevens dient voor de brand- en ontruimingsalarminstallatie jaarlijks een inspectiecertificaat conform CCV-inspectieschema Brandbeveiligingssystemen te worden afgegeven;
- Voor de rook- en warmteafvoerinstallaties alle activiteiten (beheer, controle en onderhoud) conform NEN 2654-3:2012;
- Voor de overdrukinstallatie alle activiteiten (beheer, controle en onderhoud) conform NEN 2654-3:2012;
- Voor de sprinklerinstallatie alle activiteiten (beheer en onderhoud) conform Technisch Bulletin 80 (TB80-2021) van het CCV. Tevens dient voor de sprinklerinstallatie jaarlijks een inspectiecertificaat conform CCV-inspectieschema Brandbeveiligingssystemen te worden afgegeven;
- Voor de brandmeldinstallatie welke de aansturing van de gasblusinstallatie verzorgt, alle activiteiten (beheer, controle en onderhoud) conform NEN 2654-1+C1:2018;



- Indien de activiteiten aan de installaties de uitvoerig van het primaire proces van Summa en of haar werknemers en/of bezoekers belemmeren dient Summa deze uit te voeren buiten de reguliere dagvensters;
- Testen, meten en afstellen van:
 - Beveiligingen zoals fotocellen, signaalgevers, drukknoppen en omkeerbeveiligingen;
 - Schakel, signalerings- en beveiligingsapparatuur.
- Testen, meten en afstellen van:
 - Opgenomen stroom van pompen en ventilatoren;
 - Waterzijdig debiet (indien nodig);
 - Schakel, signalerings- en beveiligingsapparatuur;
 - Luchtcondities en hoeveelheden.
- Onderhouden en keuren van klimmiddelen conform NEN 2484 en EN 131.

6.1.1. Operationele Middelen Elektrische Veiligheid

De Arbowet (en het Arbobesluit) schrijft voor dat elektrische installaties veilig moeten zijn en dat risico's voor werknemers moeten worden voorkomen. Medewerkers en derden, die met elektrische systemen in het gebouw omgaan, dienen volledig geïnstrueerd te zijn over de gevaren en de wijze van werken met de aanwezige elektrische systemen.

Summa (in de hoedanigheid als werkgever/eigenaar) kan in het algemeen niet overzien wat de gevaren zijn van de elektrische installaties in de gebouwen. Om die reden is vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor het op de juiste wijze omgaan met elektriciteit kan worden overgedragen aan elektrotechnisch geschoold personeel of aan deskundige derden (opdrachtnemer). Hiermee verricht Summa het maximale in haar kunnen ter borging van de veiligheid van de elektrotechnische systemen.

De taken en bevoegdheden van deze personen zijn per locatie vastgelegd in het "Handboek bedrijfsvoering LS" (zie voorbeeld Bijlage C Handboek bedrijfsvoering LS Sterrenlaan 4).

Wanneer er sprake is van veranderingen in de wet of anderszins is opdrachtnemer verplicht deze wettelijke veranderingen door te voeren.

Tevens is Summa, zoals geëist door de verzekering, verplicht een Scope 10-inspectie uit te voeren. Deze verplichting dient expliciet in de overeenkomst te worden opgenomen.

Het uitvoeren van de inspecties (inclusief Scope 10-inspectie) maken onderdeel uit van de overeenkomst en dienen daardoor te zijn inbegrepen in de vaste aanneemsom. De kosten voor mogelijke aanpassingen, voortvloeiend uit bovenstaande werkzaamheden maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst, maar worden apart geoffreerd.

De kosten voor het 'dragen' van de installatie-/werkverantwoordelijkheid maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst.



6.1.2. Thermografisch onderzoek

Het contactloos meten van eventuele thermische effecten met een infraroodcamera (eventueel in werking zijnde apparatuur hoeft niet te worden uitgeschakeld) en hiermee lokaliseren van aanwezige warmtebronnen in verdeelkasten en bekabeling als gevolg van:

- Foutieve montage (losse en/of slechte verbindingen);
- Losse passchroeven;
- Draadbreek(en);
- Overbelasting;
- Mechanische defecten;
- Rapporteren van aanwezige gebreken en/of onvolkomenheden, met een uitgebreid verslag voorzien van digitale foto's.

6.1.3. Activiteitenbesluit (SCIOS)

Cv-installatie met een nominaal vermogen > 100 kW dient conform de activiteiten besluiten

(SCIOS) te worden onderhouden. Zowel de periodieke inspecties als het periodieke onderhoud van de warmte-opwekker en de daarbij behorende brandstofleiding maken onderdeel uit van de overeenkomst. Alle werkzaamheden van de opdrachtnemer dienen in het desbetreffende logboek te worden genoteerd.

6.1.4. Legionella beheer

Het dagelijks legionellabeheer, inclusief het opstellen en actueel houden van de risico-analyse en het beheersplan, maakt onderdeel uit van de overeenkomst. De opdrachtnemer voert de wettelijk vereiste werkzaamheden uit conform het Drinkwaterbesluit en NEN 1006. Dit omvat onder meer het periodiek controleren van keerkleppen, het uitvoeren van spoelingen, temperatuurmetingen, visuele inspecties van tappunten en het registreren van alle beheershandelingen in het logboek.

Eventuele noodzakelijke aanpassingen of correctiemaatregelen (aan de drinkwaterinstallatie) die voortvloeien uit de controle, risico-analyse of het beheersplan vallen buiten deze overeenkomst en worden afzonderlijk geoffreerd.

6.1.5. Revisiebeheer

De revisiebescheiden, waaronder tekeningen, schema's, onderhouds- en bedieningsvoorschriften, dienen door de opdrachtnemer actueel en conform het op te stellen/geldende tekeningenprotocol te worden gehouden.

Het opstellen van het tekeningenprotocol maakt onderdeel uit van de overeenkomst en dient derhalve in de aanneemsom te zijn opgenomen.

De opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het actueel houden van alle revisiebescheiden, zowel digitaal in een bewerkbaar format (zoals DWG) als op papier. Indien de originele tekeningen in DWG-formaat beschikbaar zijn, dient de opdrachtnemer de bijgewerkte revisietekeningen en/of schema's eveneens in dit formaat aan Summa aan te leveren.



Op alle bijgewerkte revisietekeningen en/of schema's dienen de wijzigingsdatum en een duidelijke omschrijving van de aangebrachte wijziging(en) te worden vermeld.

De opdrachtnemer draagt, in overleg met Summa, zorg voor het beheer van alle revisiebescheiden.

Bij vervanging of wijziging van installaties, installatiedelen en/of gebouwonderdelen dient de desbetreffende wijziging op tekening te worden opgenomen en in de prijsstelling te zijn verwerkt. Alle aanpassingen dienen uiterlijk één maand na de daadwerkelijke uitvoering te zijn verwerkt op de revisiebescheiden, in de daarvoor bestemde laag.

6.1.6. Rapportages

Kwartaalrapportage

Ieder kwartaal (4x per jaar) verstrekt de opdrachtnemer een rapportage waarin de onderstaande zaken zijn verwerkt. Tevens is hierin opgenomen een trend ten opzichte van de voorgaande periode:

- Veiligheid;
- Planning/voortgang onderhoud;
- Storingsoverzicht inclusief respons- en reparatietijden per melding;
- De prestaties van de verschillende KPI's;
- Overzicht met actuele status per melding;
- Overzicht van het correctie en curatief onderhoud;
- Overzicht van modificaties en openstaande offertes;
- Contractmutaties en contractkosten;
- Verbeter- en Energiebesparingsvoorstellen;
- Aanbevelingen voor vervangingen en modificaties (aangeleverd door de onderhoudspartij inclusief opgave van kosten, realistische besparingen, terugverdientijden met netto contante waarde berekeningen).

Het indienen van deze rapportage dient uiterlijk één maand na het verstrijken van de afgelopen periode plaats te vinden en minimaal één week voor het tactisch (kwartaal) overleg. In de rapportage van het 4e kwartaal zal tevens een totaaloverzicht worden gemaakt van het afgelopen jaar.

De kwartaalrapportage dient tevens als leidraad voor het tactisch overleg.

6.1.7. Conditiemeting

Opdrachtnemer dient jaarlijks een conditiemeting uit te voeren op basis van NEN 2767 en rapporteert deze aan Summa e.e.a. conform uitgangspunten zoals eerder in dit document beschreven.



6.1.8. Inventarislijst

De bijgevoegde inventarislijst is in 2025 geactualiseerd. Uitgangspunt is dat deze data up-to-date is, echter bestaat de mogelijkheid dat hierin onderdelen ontbreken of de aantallen/hoeveelheden niet volledig zijn weergegeven. Na gunning kan de opdrachtnemer, binnen zes maanden, éénmalig, een meer- of minderwerkprijs ten behoeve van het onderhoud indienen. Eén en ander moet geschieden op basis van een open begroting in de vorm van een uitbreiding van de aangeleverde inventarislijst, waarbij de prijzen van de inschrijving als uitgangspunt gelden.

Na deze periode van zes maanden zal Summa, voor de gebouwonderdelen zoals in de scope omschreven geen meerwerk aanbiedingen ten behoeve van onderhoud en instandhouding accepteren en is de opdrachtnemer gehouden alle op moment van inventarisatie aanwezige gebouwonderdelen en haar technische voorzieningen te onderhouden conform de geldende afspraken zoals beschreven in dit document.

De inventarislijst(en) wordt door de onderhoudsfirma gebruikt voor het plannen van het onderhoud en het calculeren van de onderhoudskosten. Daarom dient de inventarislijst(en) voldoende gedetailleerd te zijn.

Objecten worden gecodeerd overeenkomstig de exacte codering van de NL-Sfb codering en omschreven volgens de exacte elementomschrijving van de NL-Sfb codering.

De inschrijver dient de inventarislijst(en) op te stellen met een detaillering die gelijkwaardig is aan de inventarislijst opgenomen in bijlage 4. Dit houdt in dat de opbouw, structuur, mate van specificatie en de vermelde gegevens minimaal overeenkomen met het in bijlage 4 opgenomen format.

De inventarislijst(en) dient zo te zijn opgesteld dat digitale analyse van de gegevens eenvoudig mogelijk is door middel van de filter- en sorteerfuncties van Microsoft Excel.

Hierdoor wordt het dubbel registreren van informatie vermeden. Indien de inventarislijst(en) wordt ondersteund door foto's of afbeeldingen dan worden deze in een separaat bestand ondergebracht.

De inventarislijst dient door de opdrachtnemer continu geactualiseerd te worden. Een geactualiseerde inventarislijst dient, op verzoek van Summa, binnen maximaal 1 werkweek, te worden verstrekt. De kosten voor de actualisering van de inventarislijsten dienen te zijn inbegrepen in de inschrijving.



6.1.9. Jaarlijkse onderhoudsplanning

De opdrachtnemer dient na het verkrijgen van de opdracht een gedetailleerd overzicht te overleggen van alle werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de in dit onderhoudsbestek vereiste werkzaamheden in uitvoering te brengen (uitvoeringsplan).

Binnen 1 maand na gunning, en vervolgens uiterlijk in de maand november van de opvolgende contractjaren, dient op basis van het uitvoeringsplan, een gedetailleerde werkplanning overhandigd te worden op weekbasis. In de jaarlijkse onderhoudsplanning dient tevens te worden omschreven wat de aanvangstijden zijn van de werkzaamheden inclusief de doorlooptijden. Alleen na schriftelijke goedkeuring door Summa kan de opdrachtnemer overgaan tot het opstarten van de werkzaamheden.

6.1.10. Verbetervoorstellen

Van de opdrachtnemer wordt een actieve rol verwacht in het herkennen, opstellen en beheren van verbetervoorstellen.

Het herkennen van verbeterpunten dient een automatisme te zijn en strekken zich uit van operationeel tot strategisch niveau, in alle lagen van de organisatie en is bij alle overlegvormen een agenda-onderwerp.

Verbetervoorstellen dienen volgens een vast format aangeleverd te worden welke tijdens de implementatie periode vastgesteld wordt. Vaste punten in deze template moeten in ieder geval zijn:

- Concrete omschrijving aanleiding met bron;
- Concrete omschrijving oplossing met verwacht resultaat;
- Onderbouwing waarom dit de beste oplossing is op basis van de huidige situatie;
- Beschrijving alternatieven, risicoanalyse en beslismodel;
- Transparante open begroting op basis van de contractueel afgesproken tarieven en toeslagen;
- Life Cycle kostenberekening op basis netto contante waarde en terugverdientijden indien mogelijk;
- Beschrijving van de randvoorwaarden/aandachtspunten tijdens uitvoering met betrekking tot planning, overlast bezoekers/medewerkers, vereiste vergunningen etc.

De onder paragraaf 4.1 beschreven werkzaamheden maken onderdeel uit van de af te sluiten overeenkomst en dienen daarvoor te zijn opgenomen in de aanbieding/ inschrijfprijs van de opdrachtnemer.



6.2. Gewenst conditieniveau

Summa wenst gedurende de looptijd van de af te sluiten overeenkomst de conditie van haar gebouwen en gebouwonderdelen op gewenst niveau te houden, een en ander zoals omschreven in paragraaf 4.1. De onderhoudsactiviteiten van opdrachtnemer dienen hierop te zijn afgestemd (uitvoeringsplan). Indien opdrachtnemer, door keuzes van Summa, dit conditieniveau niet meer kan garanderen, zal opdrachtnemer dit schriftelijk bij Summa rapporteren.

6.2.1. Onvoldoende onderhoud

Storingen, reparaties, schade en benodigde investeringen ten gevolge van onvoldoende onderhoud van onder deze overeenkomst vallende gebouwonderdelen kunnen nimmer aanleiding geven tot extra kosten voor Summa. Tenzij opdrachtnemer kan aantonen dat het onvoldoende onderhoud is ontstaan door bewuste keuzes van Summa.

De opdrachtnemer kan de extra kosten alleen declareren als dit vooraf schriftelijk is vastgelegd, in een door beide partijen ondertekend document.



7. PRESTATIES

Ten behoeve van de borging van de processen, vindt er monitoring plaats op basis van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's).

Voor de KPI's is geen malusregeling van toepassing, echter het nakomen van de afgesproken prestaties zal door Summa worden gezien als een bevestiging van de juiste keuze voor de geselecteerde opdrachtnemer.

Het door opdrachtnemer niet kunnen voldoen aan een KPI moet te allen tijde, middels een schriftelijk vrijstellingsverzoek, door opdrachtnemer aan Summa of diens contractbeheerder worden gemeld. Summa of diens contractbeheerder kan hierop voor betreffende KPI tijdelijk aan de opdrachtnemer vrijstelling verlenen.

Summa behoudt zich het recht voor om gedurende de overeenkomst de vastgestelde KPI's, in nader overleg met haar opdrachtnemer bij te stellen of aan te passen.

7.1. Systeem prestaties (Respons en Hersteltijden)

Het doel van deze KPI's is het behouden van de gewenste beschikbaarheid voor de betreffende installatie. We kunnen deze prestatie categorie onderverdelen in de volgende KPI's:

- Maximale responstijd op melding (prio Hoog) (RT1);
- Maximale hersteltijd op melding (prio Hoog) (HT1);
- Maximale responstijd op melding (prio Middel/Laag) (RT2);
- Maximale hersteltijd op melding (prio Middel/Laag) (HT2).

Als bijlage B zijn de uitwerkingen van deze KPI's toegevoegd.

7.2. Proces prestaties

Het doel van deze KPI's is het bewaken van de interne processen van de opdrachtnemer welke grote invloed hebben op het primaire proces van Summa en of haar gebruikers. Deze prestaties wordt gemeten door middel van de volgende KPI's:

- Storingsoplossing (PP1);
- Wettelijk verplichte inspecties (PP2);
- Geplande activiteiten (PP3);
- Facturatie (PP4);
- Samenwerking (PP5).

Als bijlage B zijn de uitwerkingen van deze KPI's toegevoegd.



7.3. CO₂-prestatie

De opdrachtnemer zal, in samenwerking met Summa en diens contractbeheerder, een KPI ontwikkelen die de maximale CO₂-concentratie in de klaslokalen meet en waarborgt. Deze KPI heeft als doel dat de luchtkwaliteit in de klaslokalen binnen de gestelde grenswaarden blijft.

- **Scope:** Deze KPI is in eerste instantie van toepassing op locaties waar CO₂-metingen technisch mogelijk zijn en waar de installatie in staat is om op basis van deze metingen bij te sturen zodat de CO₂-waarde onder de grenswaarde blijft.
- **Implementatie:** De KPI zal in het kader van de lange termijn implementatie samen met de opdrachtnemer worden ontwikkeld. Na succesvolle implementatie op de pilotlocaties zal de KPI verder worden uitgerold naar de overige locaties.
- **Doel:** Het waarborgen van een gezonde binnenluchtkwaliteit in klaslokalen door het monitoren en actief beheersen van CO₂-concentraties.

Summa behoudt zich het recht voor om de KPI-parameters periodiek te evalueren en bij te stellen op basis van technische mogelijkheden en resultaten van de pilotmetingen.



7.4. Audit en Kwaliteitsborging

7.4.1. Frequentie en Doelstelling

Door Summa en/of haar contractbeheerder zal minimaal één (1) maal per jaar een audit worden uitgevoerd ter beoordeling van de kwaliteit van de door Opdrachtnemer geleverde dienstverlening.

De resultaten van deze audit maken integraal deel uit van de overeenkomst.

De audit kan op willekeurige momenten worden uitgevoerd. De uitkomsten worden gebruikt om de kwaliteit van de dienstverlening op het overeengekomen niveau te brengen en/of te behouden.

7.4.2. Overleg en Rapportage

De resultaten van de uitgevoerde audits worden besproken met Opdrachtnemer tijdens het tactisch overleg.

Summa behoudt zich het recht voor een onafhankelijke partij (contractbeheerder) in te schakelen voor de uitvoering van deze audits. De kosten hiervan komen voor rekening van Summa.

7.4.3. Planning en Uitvoering

De planning van de auditmomenten geschiedt in beginsel in overleg met Opdrachtnemer. Summa behoudt zich evenwel het recht voor om onaangekondigde inspecties te laten uitvoeren.

Voorafgaand aan de inspectie wordt door de vertegenwoordiger van Summa, in aanwezigheid van één of meerdere door Opdrachtnemer aan te wijzen functionarissen, vastgesteld welke onderdelen worden gecontroleerd en op welke wijze dit zal geschieden. Eventuele onvolkomenheden die tijdens de inspectie worden geconstateerd, dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één (1) werkweek na constatering, door Opdrachtnemer te worden hersteld.

Opdrachtnemer verleent kosteloos volledige medewerking aan een ordelijk en efficiënt verloop van de audits.

7.4.4. Herstel en Her-controlle

Indien tijdens een audit of inspectie wordt vastgesteld dat de geleverde prestaties of kwaliteit niet voldoen aan de contractueel overeengekomen eisen, dient Opdrachtnemer er zorg voor te dragen dat de dienstverlening en/of onderhoudswerkzaamheden uiterlijk binnen één (1) week weer voldoen aan de gestelde eisen.

Summa kan aansluitend een her-controlle laten uitvoeren. Summa bepaalt door wie deze her-controlle wordt verricht: door Opdrachtnemer, door Summa en/of haar contractbeheerder, dan wel door een onafhankelijke derde partij. De kosten voor de her-controlle komen voor rekening van Opdrachtnemer.

Indien het resultaat van de her-controlle wederom onvoldoende blijkt, is Summa gerechtigd de noodzakelijke herstelwerkzaamheden te laten uitvoeren door een door haar aan te wijzen derde partij. De hieruit voortvloeiende kosten zijn volledig voor rekening van Opdrachtnemer.



7.4.5. Wanprestatie en Beëindiging

Indien Opdrachtnemer herhaaldelijk in gebreke blijft met betrekking tot het naleven van de contractueel overeengekomen afspraken (waaronder begrepen KPI's en/of onderhoudsverplichtingen), kan Summa dit aanmerken als het structureel leveren van een wanprestatie.

In dat geval heeft Summa het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen.

De kosten die Summa als gevolg hiervan moet maken, waaronder de kosten verbonden aan het organiseren van een nieuwe aanbestedingsprocedure en het contracteren van een nieuwe Opdrachtnemer, komen volledig voor rekening van Opdrachtnemer.



8. COMMUNICATIE EN OVERLEG

Gezien de aard van het uit te voeren onderhoud, controle en beheer van de in dit onderhoudsbestek omschreven gebouwonderdelen, zal er regelmatig contact zijn tussen de medewerker(s) van de opdrachtnemer en de medewerker(s) van Summa (afdeling inkoop, technische dienst). Voortgangsoverleg zal op zowel operationeel als tactisch niveau plaatsvinden. Gedurende het eerste half jaar zal de frequentie van de overleggen hoger zijn dan hierna.

Operationeel:	1 maal per 2 maanden (of naar behoefte);
Tactisch:	4 maal per jaar;
Strategisch	1 maal per jaar.

Summa of diens contractbeheerder maakt een verslag van de operationele, tactische en strategische overleggen. Deze worden uiterlijk binnen 2 weken na de besprekingsdatum aangeleverd. De agenda's van de overleggen zijn opgenomen in bijlage E.

Tevens is in bijlage E de overlegstructuur nader uitgewerkt.

9. IMPLEMENTATIEFASE

Summa is voornemens om een dienstverleningscontract te gunnen aan een (nieuwe) opdrachtnemer. Een goede implementatie is de basis voor een succesvolle uitvoering. De implementatiefase vangt aan op 1 maart 2026 en eindigt op 31 december 2026.

9.1. Korte termijn implementatie.

De korte termijnimplementatieperiode loopt vanaf het moment van gunning tot 4 maanden na gunning (van 1 maart 2026 t/m 1 juli 2026). Aan het einde van deze periode hebben alle facetten van de dienstverlening, inclusief de facturering, voor de eerste keer plaatsgevonden. In de korte termijnimplementatie wordt vastgesteld wanneer alle activiteiten die binnen de scope zijn beschreven daadwerkelijk in uitvoering zijn genomen.

Het uitvoeringsplan dient te worden opgesteld binnen de korte termijnimplementatie en moet uiterlijk 2 maanden na de definitieve gunning gereed en geaccordeerd zijn door Summa. Het uitvoeringsplan wordt gebruikt zodat de uitvoering en planning tijdig kunnen worden vastgesteld en opgestart.

Het moment van gunning ligt vóór het startmoment van de overeenkomst. Summa gaat ervan uit dat de opdrachtnemer de voorbereidingen start vanaf het moment van gunning.



9.2. Lange termijn implementatie.

Na realisatie van de korte termijn implementatie gaat de opdrachtnemer over tot het realiseren van het lange termijn implementatietraject.

Tijdens deze periode wordt o.a. de conditiemeting gerealiseerd.

De lange termijnimplementatie dient uiterlijk 31 december 2026 te zijn afgerond.

De implementatiefase omvat minimaal het uitvoeren van alle benodigde activiteiten voor de inrichting en voorbereiding van de onderhoudswerkzaamheden en eventuele aanvullende diensten. Per afgestemde datum dienen alle in de scope beschreven activiteiten in uitvoering te zijn genomen.

Maximaal 1 maand na de start van de implementatiefase (uiterlijk 1 april 2026) dient een implementatieplan schriftelijk ter goedkeuring te worden aangeboden aan Summa. Dit plan beschrijft de uitvoering, voorbereiding en planning om te komen tot een volwaardige dienstverlening.

Tevens dient bij dit implementatieplan een VGM-plan te zijn toegevoegd waarin wordt beschreven hoe de opdrachtnemer de veiligheid van de door haar uit te voeren werkzaamheden gaat borgen. Deze plannen dienen ten minste in overeenstemming te zijn met de in de offerte aangeboden stukken en de in de overeenkomst opgenomen eisen.

In het implementatieplan dient per onderdeel van de implementatieplanning tevens een risicoanalyse te zijn opgenomen waarbij de gevolgen van het niet behalen en de hiervoor genomen beheersmaatregelen worden beschreven welke worden genomen zodat de opdrachtnemer haar implementatieplan ook succesvol zal gaan uitvoeren. Indien gewenst zal op verzoek van Summa aanpassingen worden gemaakt in het implementatieplan.

De implementatiefase kan als afgerond worden beschouwd na acceptatie van Summa van de beschreven activiteiten in het implementatieplan van de opdrachtnemer.



10. ALGEMENE VOORWAARDEN

10.1. Factureren

10.1.1. Facturen voor de vaste aanneemsom

De van de vaste aanneemsom zal geschieden op maandelijkse basis achteraf, gesplitst naar locatie.

10.1.2. Facturatie bijkomende werkzaamheden

De facturatie van alle bijkomende werkzaamheden zal geschieden op maandelijkse basis, waarbij iedere factuur minimaal is voorzien van de volgende informatie:

- Ordernummer/-referentie Summa;
- Locatie storing;
- Besteller Summa;
- Totaalbedrag van de bestellingen;
- Specificatie van de geleverde artikelen;
- Btw-percentages en bedrag;
- Prijzen (zowel de brutoprijs als kortingspercentage en nettoprijs) op de factuur dienen gespecificeerd te worden weergegeven.

10.1.3. Facturen voor aanvullende opdrachten

Aanvullende opdrachten worden door opdrachtnemer in één keer, achteraf ná oplevering én ter beschikking stelling van de revisiegegevens gefactureerd.

10.1.4. Betalingstermijn

Voor alle facturen geldt dat Summa deze binnen 30 dagen zal betalen, mits de facturen in orde zijn.



10.2. Veiligheid

Voor Summa is de veiligheid van haar studenten, gasten en medewerkers van groot belang. In dat kader worden alle opdrachtnemers en haar onderaannemers verplicht daaraan mee te werken door in ieder geval het hierna genoemde in acht te nemen. Bij aanvaarding van de opdracht conformeert de opdrachtnemer zich aan gedragsregels “Bijlage G Gedragsregels voor medewerkers leveranciers” én aan de volgende bepalingen:

- De kennis en handelingsvaardigheid van de algemene veiligheidsinstructie;
- Zich houden aan de meldingsplicht;
- Het uitvoeren van processen zonder toezicht;
- Het in bezit hebben van een VOG-verklaring van alle medewerkers welke bij of voor Summa te werk worden gesteld;
- Draagt in beginsel (mede) zorg voor de veiligheid, het nemen van maatregelen, het melden van mogelijk onveilige en/of onwenselijke situaties, etc.;
- Voldoet aan wettelijke eisen en richtlijnen, alsmede voldoen aan richtlijnen voor veilig werken vanuit de branche;
- Treft maatregelen opdat de bedrijfsvoering van Summa zo veel mogelijk zonder hinder en/of overlast plaats kan vinden;
- Treft maatregelen opdat de risico's met betrekking tot de veiligheid voor eenieder tot een minimum worden beperkt, dan wel dat de gevolgen bij het optreden van een risico tot een minimum worden beperkt;
- Meldt zich en/of haar medewerkers aan bij de receptie/contactpersoon bij aankomst en vertrek. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden kan hiervoor ontheffing worden verleend. Bij de (eerste) melding ontvangt men informatie en instructie over de veiligheidsbepalingen en kunnen zo nodig vervolgspraken worden gemaakt;
- Geeft, op aangeven van de receptie/contactpersoon, bij aanmelding bij de receptie o.a. op:
 - Wie ‘contactpersoon veiligheid’ is gedurende de uitvoering (inclusief mobiel nummer);
 - Het aantal medewerkers.
- Draagt ervoor zorg dat anderen die via of namens opdrachtnemer werkzaamheden verrichten zich eveneens aan deze bepalingen houden;
- Minimaal eenmaal per 3 maanden vraagt de opdrachtnemer aan Summa of er nog veranderingen in de afspraken en bepalingen met betrekking tot veiligheid zijn; ook kan de opdrachtnemer dan wensen met betrekking tot verbeteringen van de veiligheid aan Summa kenbaar maken;
- Bij uitvoering kan door de leider bedrijfshulpverlening (BHV-leider) instructies worden afgegeven waaraan opdrachtnemer zich dient te houden.

N.B. Het verkrijgen van goedkeuring van het uitvoeringsplan staat los van de meldingsplicht. Voor meldingsplichtige activiteiten dient dus separaat goedkeuring te worden gevraagd én verkregen.



10.3. Leveringen en bouwstoffen

10.3.1. Leveringen onderdelen

Indien onderhoud aan gebouwinstallaties niet kan worden uitgevoerd doordat er geen onderdelen leverbaar zijn moet de opdrachtnemer Summa hiervan direct op de hoogte stellen. Opdrachtnemer zal direct een passende oplossing aan Summa bieden.

10.3.2. Afvoeren van materialen

De opdrachtnemer moet direct alle overtollige materialen en installatieonderdelen op een milieuvriendelijke manier en voor zijn kosten afvoeren conform de geldende regelgeving. Dit omvat tevens het afvoeren van niet meer in gebruik zijnde installatieonderdelen, defecte installatieonderdelen, gereedschappen en steigermaterialen, maar ook verpakkingsmateriaal en overig afval. Opdrachtnemer mag hierbij geen gebruik maken van de afvalstromen en voorzieningen van Summa.

Eventuele opbrengsten bij afvoer van waardevolle materialen wil Summa verrekend zien met de uitgevoerde werkzaamheden.

10.3.3. Conserveringsmaterialen

Indien een corrosiewerende laag is beschadigd, dan dient deze met een door de fabrikant van het onderdeel voorgeschreven product te worden behandeld. Indien het toe te passen materiaal onbekend is, dan dient in overleg met Summa een geschikt materiaal toegepast te worden.



10.4. CE-markering en Richtlijnen

Alle nieuw geplaatste installaties en/of onderdelen dienen te zijn voorzien van een CE-markering. Dit kan de volgende richtlijnen omvatten (de lijst is niet limitatief):

- De Machine Richtlijn 98/37/EEG inclusief de bijbehorende wijzigingen. Deze richtlijn heeft betrekking op werktuigkundige gebouwonderdelen/systemen;
- De EMC Richtlijn 89/336/EEG. Deze richtlijn heeft betrekking op elektrische en elektronische apparatuur en systemen (magneetschakelaars, vermogenselektronica, frequentieregelaars, softstarters, DDC apparatuur);
- De Laagspanningsrichtlijn 73/23/EEG inclusief de bijbehorende wijzigingen;
- De Richtlijn Gastoestellen 90/396/EEG;
- De Richtlijn Drukvraten 87/404/EEG inclusief de bijbehorende wijzigingen;
- De Richtlijn Persoonlijke Beschermingsmiddelen 89/686/EEG;
- De Richtlijn betreffende rendementseisen voor gasgestookte verwarmingsketels 92/42/EEG;
- De Richtlijn betreffende liften 95/16/EEG;
- De Richtlijn Drukapparatuur 97/23/EEG;
- Niet genoemde richtlijnen met betrekking tot de te onderhouden apparatuur in dit onderhoudsbestek.

Indien er een vernieuwde en/of toegevoegde EEG-norm is uitgegeven tijdens of na dagtekening van dit onderhoudsbestek, dan wordt deze geldig verklaard.

10.5. Garantie van onderdelen

De opdrachtnemer dient voor alle nieuw aan te brengen onderdelen een garantie van minimaal 12 maanden aan Summa te verlenen. Indien de geleverde werkzaamheden gedurende de garantietermijn niet voldoen aan de eisen die het onderhoudscontract stelt, dan dient de opdrachtnemer alle hieruit voortvloeiende kosten voor zijn rekening te nemen. Onder garantie worden verstaan de materialen en het uurloon voor het oplossen van de garantieaanspraak.

Summa behoudt zich het recht voor om installatieonderdelen en materialen door derden te laten keuren en/of onderzoeken. De hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de opdrachtnemer indien blijkt dat de/het geleverde product/dienst niet voldoet aan de gesteld eis.



10.6. Opslag gevaarlijke stoffen

Giftige stoffen en ontplofbare gassen dienen door de opdrachtnemer in aparte hiervoor toegestane en geschikte ruimten (indien aanwezig) te worden opgeslagen. Deze ruimten mogen slechts toegankelijk zijn voor die personen die voor de verwerking van deze stoffen en/of gassen zijn aangewezen. Indien op de locatie van Summa geen geschikte ruimte aanwezig is zal de opdrachtnemer in overleg met Summa hiervoor een oplossing bieden. De kosten voor deze oplossing kunnen na overleg en goedkeuring van Summa worden verrekend.

10.7. Tewerkstelling personeel opdrachtnemer bij Summa

Conform de in Nederland geldende regels dient opdrachtnemer zeker te stellen dat alle bij haar in dienst zijnde werknemers aan alle wettelijke voorschriften voldoen. Tevens dient de opdrachtnemer te voldoen aan de Wet Arbeid Vreemdelingen. Binnen één werkdag nadat een nieuwe medewerker is ingezet voor de uitvoering inzake onderhoud van de installaties van Summa, tijdelijk of permanent, dient de opdrachtnemer de naam en het personeelsnummer schriftelijk aan Summa bekend te maken. Indien Summa bezwaar heeft tegen het te werk stellen van de bewuste medewerker, dient zij met redenen omkleed dit bezwaar binnen drie werkdagen kenbaar te maken aan de opdrachtnemer.

De personeelsleden van de opdrachtnemer dienen te zijn voorzien van een legitimatiebewijs met pasfoto en deze zichtbaar te dragen. De opdrachtnemer stelt, op verzoek, duplicaten van de legitimatiebewijzen ter beschikking aan Summa, eerst na toestemming van de betrokken medewerkers.

De door de opdrachtnemer aangewezen (meewerkende) werkleider is belast met het toezicht op zijn personeel. De opdrachtnemer zal de naam van deze werkleider schriftelijk aan Summa opgeven.

De opdrachtnemer draagt er zorg voor dat het personeel zich ter plaatse gedraagt naar de regels als door Summa gesteld. De opdrachtnemer en zijn personeel zijn geheimhouding verschuldigd over alle dienstaangelegenheden die hen in en rondom de gebouwen en door Summa ter beschikking gestelde ruimtes ter kennis komen.

Indien hiertoe naar het uitsluitend oordeel van Summa aanleiding bestaat, kan deze mondeling van opdrachtnemer c.q. zijn werkleider vervanging van een door de opdrachtnemer tewerkgestelde arbeidskracht eisen; opdrachtnemer dient aan een dergelijk verzoek onmiddellijk gevolg te geven.

Summa zal opdrachtnemer mededeling doen van zijn beweegredenen hiertoe. De personeelsleden van de opdrachtnemer dienen als een medewerker van opdrachtnemer herkenbaar te zijn.

De diensten worden geleverd overeenkomstig de specificaties, kwaliteitsnormen en werktijden geheel conform voorwaarden en afspraken zoals verwoord in dit onderhoudsbestek. De opdrachtnemer ziet erop toe dat de opgedragen werkzaamheden ongestoord voortgang vinden en behoorlijk en volledig worden uitgevoerd.



Hij draagt er zorg voor dat die voortgang niet door ziekte, vakantie of andere absenteïsme van personeel wordt onderbroken; hij neemt in voorkomende gevallen onverwijld de nodige maatregelen tot het treffen van de vereiste voorzieningen c.q. de inzet van vervangend personeel.

De opdrachtnemer zal naleving van de overeenkomst toetsen en Summa middels een periodiek overleg informeren over de kwaliteitsresultaten. De frequentie hiervan is eenmaal per 3 maanden, of zoveel meer of minder als nodig is, echter altijd in onderling overleg.

10.8. Gebruik gereedschappen en energie

De opdrachtnemer zal, indien noodzakelijk en ter plaatse aanwezig, gebruik mogen maken van energie, water, specifiek voor de uitvoering van haar werkzaamheden. Opdrachtnemer zal daarbij toezicht uitoefenen op het zuinige gebruik en voorts op de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen en/of voorschriften. In het bijzonder waar het betreft elektrisch aangedreven apparatuur. De opdrachtnemer is verplicht bij de uitvoering van de werkzaamheden middelen, gereedschappen, machines en dergelijke te gebruiken die niet schadelijk zijn voor de gezondheid, materialen en milieu. De opdrachtnemer zal aan Summa een productinformatiekaart verstrekken van alle door hem hierbij toegepaste producten en aangeven waar wat wordt gebruikt en de lege emballage hiervan zelf afvoeren.

10.9. Prijzen en tarieven

Algemeen

Opdrachtnemer dient alle in de offerte genoemde bedragen in euro's op te geven. Alle geldbedragen in de offerte zijn exclusief omzetbelasting (btw) en dienen te zijn gebaseerd op de in het onderhoudsbestek met bijlagen, beschrijvend document en nota(s) van inlichtingen genoemde specificaties.

Alle prijzen en tarieven van de offerte zijn vast en onveranderlijk gedurende het eerst 'onderhoudscontractjaar' van de overeenkomst (1 maart 2026 t/m 31 december 2026).



Voor aanvang van contractjaar 2027 en daarna voor ieder opvolgend contractjaar (1 januari t/m 31 december) mag opdrachtnemer gebruik maken van de mogelijkheid tot indexatie van de aanneemsom en de aangeboden verrekentarieven. De indexatie dient dan te geschieden conform onderstaande berekening:

Verrekening loonkostenwijzigingen (stijgingsfactor):

- $(L1-L2)/L2 \times 100\% = \dots\%$

L1 = Het in uitgave oktober van de sociaaleconomische maandstatistiek eerstgepubliceerde cijfers van de regelingslonen geldend voor de maand juli van het jaar van herziening.

L2 = Het in uitgave oktober van de sociaaleconomische maandstatistiek eerstgepubliceerde cijfers van de regelingslonen geldend voor de maand juli van het jaar voorafgaand aan het jaar van herziening.

Loonniveau:

CBS Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers (2020 = 100).

SBI 2008: 24-30, 33 Metalektro, Totaal Cao-sectoren, Coa-lonen per uur incl.

bijz.beloningen.

Als peildatum geldt het CBS-cijfer, geldend voor juli van het betreffende contractjaar.

Verrekening materiaalprijzen:

- $(M1-M2)/M2 \times 100\% = \dots\%$

M1: Het in uitgave oktober van de sociaaleconomische maandstatistiek eerstgepubliceerde indexcijfer van de materiaalprijzen geldend voor de maand juli van het jaar van herziening.

M2: Het in uitgave oktober van de sociaaleconomische maandstatistiek eerstgepubliceerde indexcijfer van de materiaalprijzen geldend voor de maand juli van het jaar voorafgaand aan het jaar van herziening.

Prijsindexcijfer:

Producentenprijsindex; afzetprijzen, bedrijfstak SBI 2008, 2021=100.

SBI 2008: Afzet: afzetprijzen binnenland, Bedrijfstakken: 25 Metaalproductenindustrie, Producentenprijsindex (PPI).

Als peildatum geldt het CBS-cijfer, geldend voor juli van het betreffende contractjaar.



10.10. Contractmutaties

Summa behoudt zich het recht voor de aard en omvang van de gecontracteerde dienstverlening aan te passen indien hiertoe aanleiding is als gevolg van wijziging in de bestemming, door uitbreiding of ontruiming van locaties, of door enige andere oorzaak.

In voorkomende gevallen zal dit uitsluitend schriftelijk kunnen geschieden door middel van een door Summa en opdrachtnemer getekende gewijzigde bijlage, waarop tevens staat aangegeven op welke datum de betreffende wijziging ingaat en op welke periode deze wijziging betrekking heeft.

De datum van ingang van de wijziging zal daarbij nadrukkelijk worden aangegeven. Mondelinge afspraken tot wijziging van de raamovereenkomst zijn ongeldig.

Bij mutaties in de inventaris zal opdrachtnemer deze mutaties doorvoeren in de inventarislijsten welke als bijlage zijn toegevoegd aan het beschrijvend document. In het geval dat er extra of andere (als vervanging van oude) installatieonderdelen worden toegevoegd, zal opdrachtnemer een open begroting opstellen voor de uit te voeren onderhoudshandelingen en hieraan verbonden aanneemsom.

In het geval van vervallen van installatieonderdelen, zal het bedrag wat is aangeboden in de prijsaanbieding op onderdeelniveau (eventueel vermeerderd met toegepaste periodieke indexeringen) in mindering worden gebracht op de aannemingssom.

Contractmutaties zullen elk kwartaal, tijdens het tactisch overleg, worden besproken en indien geaccordeerd door Summa per kwartaal worden verwerkt in de contract aannemingssom.



11. INFORMATIEOVERDRACHT BIJ CONTRACTBEËINDIGING

Bij beëindiging van het contract, ongeacht de reden, zal de opdrachtnemer:

- Medewerking verlenen aan de informatieoverdracht aan de nieuwe contractpartij;
- Een gebouwdossier (gespecificeerd per NL-SfB hoofdgroep) aanleveren waarin alle onderhoudsrapportages, onderhoudscertificaten, software en NEN 2767 rapportages (inclusief gespecificeerde gebrekenlijsten) per gebouw zijn toegevoegd;
- Haar onderhoudswerkzaamheden voor het 'lopende' jaar hebben afgerond;
- 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;
- Bijgewerkte masterlogboeken achter te laten/over te dragen, zowel digitaal in een bewerkbaar format als op papier;
- Een overzichtslijst verstrekken van alle lopende garantieverplichtingen voor uitgevoerd werk, vervangingen en dergelijke;
- Het terugzetten van opdrachtnemer specifieke codes naar codes welke door Summa worden aangeleverd voor alle voorkomende installaties en of technische gebouwwoorzieningen, indien aanwezig;
- Alle door opdrachtnemer of haar leveranciers aangebrachte installatieaanpassingen verwerkt op de beschikbare revisietekeningen e.e.a. zoals beschreven in paragraaf 6.1.5. Revisiebeheer.



BIJLAGE A LOCATIEOVERZICHT SUMMA



BIJLAGE B KRITISCHE PRESTATIE INDICATOREN



BIJLAGE C HANDBOEK BEDRIJFSVOERING LS STERRENLAAN 4



BIJLAGE D CONTRACTPROCEDURES



BIJLAGE E OVERLEGSTRUCTUUR



BIJLAGE F GEDRAGSREGELS MEDEWERKERS LEVERANCIERS

