(Concept) Raamovereenkomst

Leegstandsbeheer

Gemeente Utrecht

en

<xxxxx>

Aanbestedingsnummer 2025-VGU-606
Contractnummer 72xxxxxxxx

Raamovereenkomst voor Leegstandsbeheer

Partijen:

1. De gemeente Utrecht, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Streefkerk in haar hoedanigheid van Directeur Vastgoedorganisatie, hierna te noemen: ‘Opdrachtgever’,

en

2. <…….>, statutair gevestigd te <…….>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <…….>, in <zijn/haar> hoedanigheid van <…….>, hierna te noemen: ‘Opdrachtnemer’,

Nemen in aanmerking dat:

I Opdrachtgever in oktober 2026 een Europese aanbesteding is gestart met aanbestedingsnummer 2025-VGU-606 voor een Raamovereenkomst voor het leveren van leegstandsbeheer;

II Opdrachtgever wenst een Raamovereenkomst te sluiten met als inhoud leegstandsbeheer;

III Bij deze aanbestedingsprocedure is gebleken dat Opdrachtnemer de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan;

IV Opdrachtnemer in staat is om leegstandsbeheer uit te voeren;

V Partijen de voorwaarden waaronder de Diensten geschieden, wensen vast te leggen in een Raamovereenkomst.

En komen overeen als volgt:

1. Begrippen

1.1 Diensten
De door Opdrachtnemer op basis van deze Raamovereenkomst ten behoeve van de gemeente Utrecht te leveren prestaties.

1.2 Nadere overeenkomst:
Een afzonderlijke overeenkomst (opdracht) die in aanvulling op de Raamovereenkomst tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer wordt gesloten met betrekking tot levering van de onder de Raamovereenkomst overeengekomen Diensten.

1.3 Raamovereenkomst:
Onderhavige overeenkomst, inclusief de in artikel 2.3 van deze Raamovereenkomst genoemde documenten.

1.4 Algemene Voorwaarden:
Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht 2018.

1.5 Nota van Inlichtingen:
Het totaal aan documenten die ter vervanging van of aanvullend op eerder gepubliceerde documenten op TenderNed zijn geplaatst, inclusief de gepubliceerde lijst of lijsten met vragen en antwoorden.

2. Voorwerp van de Raamovereenkomst

2.1 Deze Raamovereenkomst ziet op het leegstandsbeheer van gemeentelijk onroerend goed in het algemeen.

2.2 Deze Diensten vinden plaats overeenkomstig de naar aanleiding van de aanbestedingsdocumenten van Opdrachtgever opgestelde inschrijvingsdocumenten van Opdrachtnemer en de voorwaarden en bepalingen van deze Raamovereenkomst inclusief bijbehorende documenten.

2.3 Voor zover de Raamovereenkomst, de Algemene Voorwaarden en/of de overige documenten met elkaar in tegenspraak zijn, geldt de navolgende rangorde, waarbij de inhoud van het hoger in de onderstaande lijst genoemde document prevaleert boven het lager genoemde:

1. Nadere overeenkomst;
2. Raamovereenkomst;
3. Verslag verificatiegesprek d.d. <datum verificatiegesprek>(bijlage <x>);
4. Nota van Inlichtingen;
5. Inschrijvingsleidraad Opdrachtgever inclusief de documenten die samen met de inschrijvingsleidraad ter beschikking zijn gesteld via TenderNed en die daarmee een onlosmakelijk onderdeel van uitmaken;
6. Algemene Voorwaarden;
7. Inschrijvingsdocumenten Opdrachtnemer;

2.4 Met uitzondering van het verslag verificatiegesprek, zijn de in het vorige lid onder <x> tot en met <xx> genoemde documenten via TenderNed reeds in bezit gekomen van Opdrachtgever en Opdrachtnemer en zullen niet nogmaals als bijlage bij de Raamovereenkomst worden gevoegd. Alle in 2.3 genoemde documenten maken echter wel nadrukkelijk onderdeel van de Raamovereenkomst uit.

2.5 Opdrachtgever is gerechtigd van Opdrachtnemer te verlangen dat Opdrachtnemer de Diensten die behoren tot het door Opdrachtnemer aangeboden pakket zal leveren geheel volgens de voorwaarden die in deze Raamovereenkomst zijn vastgelegd.

2.6 Opdrachtnemer heeft zich voldoende op de hoogte gesteld van de doelstellingen van Opdrachtgever met betrekking tot de onderhavige Raamovereenkomst en de relevante organisatie van Opdrachtgever. Opdrachtgever heeft Opdrachtnemer daartoe van voldoende en correcte informatie voorzien.

2.7 De voorwaarden van deze Raamovereenkomst zijn van toepassing op alle Nadere overeenkomsten (opdrachten) die tijdens de looptijd van deze Raamovereenkomst tussen Opdrachtgever enerzijds en Opdrachtnemer anderzijds worden gesloten met betrekking tot de Diensten.

2.8 Opdrachtgever is gerechtigd opdrachten bij Opdrachtnemer te plaatsen. Opdrachtgever is daartoe niet verplicht.

3. Duur van de Raamovereenkomst

3.1 Deze Raamovereenkomst is van kracht met ingang van 05-04-2027.

3.2 Deze Raamovereenkomst is aangegaan voor een periode van twee jaar en eindigt derhalve op 05-04-2029.

3.3 Deze Raamovereenkomst kan voor een periode van twee keer één jaar onder gelijkblijvende voorwaarden stilzwijgend door Opdrachtgever worden verlengd.

3.4 Indien Opdrachtgever geen gebruik zal maken van een verlengingsoptie, zal Opdrachtgever dit uiterlijk 3 maanden vóór afloop van de betreffende einddatum schriftelijk kenbaar maken aan Opdrachtnemer.

4. Nadere overeenkomst

4.1 Een Nadere overeenkomst komt tot stand door het verlenen van de opdracht via het financiële systeem van de gemeente Utrecht.

5. Nakoming

5.1 Opdrachtnemer garandeert dat

a) de door of namens hem te leveren Diensten zullen voldoen aan de overeengekomen condities en kwalificaties als vastgelegd in deze Raamovereenkomst en;
b) de door of namens hem te verlenen Diensten op vakbekwame wijze ononderbroken zullen worden uitgevoerd en;
c) de door of namens hem uit te voeren Diensten geschikt zijn voor het doel waarvoor Opdrachtgever deze heeft bestemd en;
d) de door of namens hem te verlenen Diensten (tijdig) zullen worden uitgevoerd waarbij hij de continuïteit en de voortgang waarborgt.

5.2 In het geval Opdrachtnemer, ook na schriftelijke aanmaning zijdens Opdrachtgever, waarbij een redelijke termijn wordt gesteld, niet (meer) voldoet aan zijn verplichting tot nakoming van een of meer van de verplichtingen zoals in dit artikel genoemd, is Opdrachtgever, onverminderd zijn verdere rechten, gerechtigd dit verzuim na voorafgaande kennisgeving hetzij zelf, hetzij door derden te doen verhelpen. De kosten samenhangend met het herstel

van het verzuim zullen Opdrachtnemer in rekening worden gebracht. Opdrachtnemer is verplicht aan het herstel van het verzuim zijn medewerking te verlenen en desgewenst op eerste verzoek de daarvoor benodigde informatie te verstrekken.

6. [optioneel] Gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid

6.1 Indien opdrachtnemer in combinatie de opdracht uitvoert zijn de combinanten gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijk voor de uitvoering van de opdracht.

7. Prijs en betaling

7.1 De prijzen en tarieven van de te leveren Diensten zijn opgenomen in de inschrijvingsdocumenten van Opdrachtnemer.

7.2 De genoemde prijzen en tarieven zijn vast tot 01-04-2028. Ten hoogste eenmaal per jaar kunnen de prijzen en tarieven worden herzien, voor het eerst op 01-04-2028. De wijze van indexeren is opgenomen in paragraaf 2.1 van document Programma van Eisen.

7.3 De factuur, opgesteld door Opdrachtgever conform hetgeen is vermeld in de aanbestedingsdocumenten, zal worden verzonden door Opdrachtgever per kwartaal achteraf. Indien aanvullende diensten (opties) worden afgenomen door opdrachtgever, kan opdrachtgever dit maandelijks achteraf factureren.

7.4 Indien Opdrachtnemer zijn verbintenissen voortvloeiend uit de Raamovereenkomst of de Nadere overeenkomst niet geheel of niet behoorlijk is nagekomen, heeft Opdrachtgever het recht de betaling op te schorten.

7.5 Facturering gebeurt middels e-factuur. Indien e-factuur niet mogelijk is, dan is facturatie via een readable pdf-formaat op een door de Opdrachtgever aangegeven e-mailadres ook toegestaan. Andere vormen van facturatie accepteert de Opdrachtgever niet. Op de factuur vermeldt Opdrachtnemer het volgende:

- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen, waaronder: naam, adres, postcode, woonplaats, IBAN-nummer en BIC-gegevens, btw-nummer, KvK-nummer;
- uniek factuurnummer van Opdrachtnemer;
- de factuurdatum;
- omschrijving van de levering en/of diensten;
- het factuuradres van Opdrachtnemer;
- het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW;
- het door de Gemeente afgegeven bestelnummer. Op de factuur staat altijd maar één bestelnummer;
- bij creditfactuur vermeldt Opdrachtnemer het factuurnummer en het bestelnummer van de corresponderende debet factuur.

7.6 Opdrachtnemer hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur die voldoet aan bovenstaande eisen.

7.7 Indien een factuur niet voldoet aan bovenstaande eisen, zoals een verkeerd bestelnummer of het ontbreken van een bestelnummer, kan Opdrachtgever deze factuur weigeren en gaat zij dus niet tot betaling over. Als Opdrachtgever de factuur weigert, is zij niet aansprakelijk voor eventuele schade van Opdrachtnemer.

8. Contactpersonen en Rapportage

8.1 Beide partijen zullen een contactpersoon en een vervangend contactpersoon aanwijzen, die de contacten over de (wijze van) uitvoering van deze Raamovereenkomst zullen onderhouden.

8.2 Er zal periodiek eens per kwartaal overleg plaatsvinden tussen functionarissen van partijen over de wijze waarop deze Raamovereenkomst wordt uitgevoerd. In dit overleg zal in ieder geval de uitvoering van de Raamovereenkomst aan de orde komen. Afspraken, die de contactpersonen van partijen in dit overleg maken, legt opdrachtnemer schriftelijk vast en worden geaccordeerd door de contractmanager. Partijen garanderen over en weer dat de personen die namens hen aan dit overleg deelnemen bevoegd zijn om afspraken te maken.

9. Aansprakelijkheid

9.1 Artikel 14 van de Utrechtse inkoopvoorwaarden is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het bepaalde in dit artikel.

9.2 De partij die tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze Raamovereenkomst is tegenover de andere partij aansprakelijk voor de door de andere partij geleden dan wel te lijden schade, tenzij in lid 3 en 4 van dit artikel anders is bepaald.

9.3 Opdrachtnemer is aansprakelijk voor alle schade aan het onroerend goed en alle schade van Opdrachtgever, Opdrachtnemer, eindgebruikers en derden die direct of indirect het gevolg is van het gebruik van het onroerend goed. Daaronder valt ook de schade die is veroorzaakt door derden, tenzij de Opdrachtnemer kan aantonen dat deze schade niet aan hem en de personen waarvoor Opdrachtnemer verantwoordelijk is (waaronder de eindgebruikers en hun gasten) is toe te rekenen en Opdrachtnemer al het mogelijke heeft gedaan om deze schade te voorkomen. Indien de schade verband houdt met onderdelen van het onroerend goed waar Opdrachtgever op grond van de demarcatie voor verantwoordelijk is en Opdrachtnemer geen verwijt kan worden gemaakt, is Opdrachtnemer voor deze schade niet aansprakelijk jegens de Opdrachtgever.

9.4 Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen boetes die Opdrachtgever worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Opdrachtnemer.

9.5 Opdrachtgever kan niet worden aangesproken voor schade ten gevolge van een gebrek dat verband houdt met het onroerend goed en opdrachtnemer kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op vermindering van de huurprijs/af te dragen vergoeding en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing indien:

- het gebrek het gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Opdrachtgever;
- Opdrachtgever het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst of Nadere overeenkomst kende en daarover geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- Opdrachtgever de door Opdrachtnemer schriftelijk gestelde redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Opdrachtgever komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

9.6 Indien een partij aansprakelijk is voor schade, is de te vergoeden schade beperkt tot een bedrag van € 2.500.000,- per gebeurtenis met een maximum bedrag van € 5.000.000,- per contractjaar. De beperking van de te vergoeden schade komt te vervallen indien de niet nakoming is veroorzaakt door opzet en/of grove nalatigheid van de Partij die tekortschiet in de nakoming en in geval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel.

9.7 Opdrachtnemer zal vanaf het aangaan van de Raamovereenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Raamovereenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Raamovereenkomst, daaronder begrepen, maar niet beperkt tot een aansprakelijkheidsverzekering en verzekering voor eigendommen. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Raamovereenkomst en waarover Opdrachtnemer nog niet beschikt, zal Opdrachtnemer afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Raamovereenkomst, inclusief de Nadere Overeenkomsten

9.8 Opdrachtnemer zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Raamovereenkomst en de daarbij behorende Nadere Overeenkomsten niet ten nadele van Opdrachtgever wijzigen, tenzij Opdrachtgever hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

10. Boete

10.1 Indien Opdrachtnemer de door of namens Opdrachtgever gegeven opdrachten niet nakomt, of de in de aanbestedingsdocumenten gegeven voorschriften en/ of bepalingen niet naleeft, dan is Opdrachtnemer een direct opeisbare boete aan Opdrachtgever verschuldigd van €5.000 per geval en van €500 voor iedere kalenderdag dat het bedoelde geval voortduurt, met een maximum van €25.000 per kalenderjaar. Deze boete wordt verbeurd zonder dat in gebreke stelling nodig is. Verbeurdverklaring van de boete vindt plaats voor iedere afwijking, voor zover het een toerekenbare tekortkoming betreft. Het opleggen van de boete laat het recht van Opdrachtgever op schadevergoeding van de tekortkoming onverlet.

11. Arbeidsrechtelijke wet- en regelgeving

11.1 Opdrachtnemer houdt zich in de uitvoering van de Raamovereenkomst aan de geldende arbeidsrechtelijke wet- en regelgeving en een van toepassing zijnde cao. Opdrachtnemer vrijwaart Opdrachtgever tegen alle aanspraken ter zake, waaronder aanspraken op grond van de ketenaansprakelijkheid voor verschuldigd loon.

11.2 Opdrachtnemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van de uitvoering van de Raamovereenkomst op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.

11.3 Opdrachtnemer verschaft desgevraagd aan Opdrachtgever en bevoegde instanties toegang tot de in lid 2 genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles en audits.

11.4 Opdrachtnemer legt alle in lid 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen, met uitzondering van de in lid 1genoemde vrijwaring, onverkort op aan alle partijen waarmee Opdrachtnemer overeenkomsten aangaat ten behoeve van de uitvoering van de Raamovereenkomst.

12. Nietigheid

12.1 Indien een of meer bepalingen van deze Raamovereenkomst nietig zijn of vernietigd worden, zullen de overige bepalingen van deze Raamovereenkomst van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke nietig zijn of vernietigd worden overleg plegen om een vervangende bepaling overeen te komen, zodanig dat de strekking van deze Raamovereenkomst zoveel mogelijk behouden blijft.

12.2 Aanpassingen van de Raamovereenkomst op grond van voornoemd overleg en op grond van regelgeving zullen over en weer nooit tot schadeplichtigheid leiden voor partijen.

13. Voorzetting Raamovereenkomst

13.1 Indien Opdrachtnemer in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding of surséance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door vanwaardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van Opdrachtnemer (welk beslag een belemmering kan vormen voor de uitvoering en de nakoming van de Raamovereenkomst), of de rechtspersoon wijzigt door overname of een overdracht van aandelen en een andere partij als rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel in de positie van Opdrachtnemer wenst te treden, heeft Opdrachtgever het recht om de Raamovereenkomst met die andere partij voort te zetten.

14. Toepasselijk recht

14.1 Op deze Raamovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

14.2 De Algemene voorwaarden zijn op deze Raamovereenkomst van toepassing. Algemene voorwaarden van Opdrachtnemer worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.

Aldus overeengekomen en ondertekend

Opdrachtgever	**Opdrachtnemer**

Bijlagen:

Bijlage 1 Verslag verificatiegesprek d.d. <datum verificatiegesprek>