

Artikel 1. Preventief onderhoud

Onder preventief onderhoud wordt ten deze verstaan het uitvoeren van de werkzaamheden, periodiek of anderszins, welke tot doel hebben het laten functioneren van de gecontracteerde installaties opdat:

- a. De technische prestaties zijn zoals beoogd bij het ontwerp, dan wel zoals nader is vastgelegd;
- b. De technische levensduur van componenten geoptimaliseerd wordt;
- c. De verstoringen in het functioneren van de installaties en componenten zo beperkt mogelijk zijn;
- d. Het energieverbruik en de milieubelasting zo optimaal mogelijk zijn.

Artikel 2. Correctief onderhoud, restore- en responsetijden

- 2.1 Een storing c.q. klacht is een melding van de opdrachtgever die van mening is dat het onderhoud niet voldoet aan de verwachtingen die daaraan mogen worden gesteld.

Onderzoek zal moeten uitwijzen of de storing c.q. klacht gegrond is. Storingen welke door subcontractors worden opgelost, kunnen door de opdrachtnemer worden doorbelast tegen de door de subcontractors in rekening gebrachte kosten, verhoogd met een toeslag zijnde coördinatievergoeding zoals vermeld in de tariefensheet.

Indien genoemde kosten meer bedragen dan € 500, -- exclusief BTW per melding kunnen de werkzaamheden slechts worden uitgevoerd na goedkeuring van de opdrachtgever c.q. diens beheerder. Het mandaat van € 500,-- exclusief BTW geldt ook voor werkzaamheden en materialen die niet in deze overeenkomst zijn opgenomen, maar wel direct aan de storing/klacht te relateren zijn.

- 2.1.1 Reparaties en vervanging van onderdelen welke een gevolg zijn van het niet naar behoren uitvoeren van werkzaamheden door de opdrachtnemer dan wel toepassing door de opdrachtnemer van ondeugdelijke c.q. ongeschikte materialen zijn voor rekening van de opdrachtnemer.

- 2.1.2 De response- en restoretijden worden in het contract benoemd.

De definities zijn als volgt:

Calamiteit

Onder calamiteit wordt onder meer verstaan een melding waar met de meeste spoed actie moet worden ondernomen, omdat personen in gevaar zijn (zoals personen vast in de lift), de veiligheid van personen in het gedrang komt en/of uitstel van het verhelpen die schade aan huurder veroorzaakt (zoals een gesprongen waterleiding of een algehele elektriciteitsstoring). Indien van toepassing en in geval van een liftopsluiting heeft opdrachtnemer een inspanningsverplichting om onmiddellijk ter plaatse te zijn en is een responstijd van maximaal 45 minuten na melding van de storing van toepassing. Bij aankomst zal opdrachtnemer als eerste actie de persoon of personen die opgesloten zitten bevrijden.

Bij een calamiteit dient de opdrachtnemer: al hetgeen nodig is om het gevaar te verhelpen, de veiligheid te herstellen en/of de schade te beperken;

Urgente storing

Onder urgente storing wordt bijvoorbeeld verstaan een melding welke een wezenlijk negatieve invloed heeft op de beveiliging van het gehuurde (zoals alarmsystemen, toegangshekken- en rolluiken) of de arbeidsomstandigheden (zoals totale uitval van de klimaatinstallatie).

Bij een urgente storing dient de opdrachtnemer al hetgeen redelijkerwijze mogelijk is de storing, al dan niet provisorisch, te verhelpen (en in het geval van een provisorisch verhelpen, aansluitend al die overige maatregelen in gang te zetten en spoedig te realiseren die nodig zijn om de storing blijvend te verhelpen).

Storingen

Onder storing wordt verstaan een melding niet zijnde een calamiteit of urgente storing.

Artikel 3. Duur en beëindiging van de overeenkomst

- 3.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar en verlengd tenzij één van de partijen uiterlijk 2 maanden voor einde van het contractjaar schriftelijk of per email aan de wederpartij mededeelt dat zij het contract tegen het einde van het contractjaar wenst te beëindigen.
- 3.2 Deze overeenkomst kan, in afwijking van hetgeen is gesteld in lid 1, in de volgende gevallen per direct tussentijds door partijen worden beëindigd, zonder dat hiertoe enige rechterlijke of arbitrale tussenkomst is vereist:
 - a. Bij eigendomsoverdracht door Opdrachtgever van de in aanhef vermelde Onroerende Zaak/Gebouw;
 - b. Indien er sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming door één van de partijen in de nakoming van de voor haar uit de Opdracht voortvloeiende verplichtingen en de tekortschietende partij na hiertoe schriftelijk te zijn gesommeerd in verzuim is gebleven om alsnog deugdelijk te presteren, kan de overeenkomst per direct worden beëindigd;
 - c. In geval een der partijen in staat van faillissement is of zal worden verklaard, surseance van betaling heeft aangevraagd, in liquidatie treedt, zijn bedrijf en/of activiteiten voor een belangrijk deel of geheel heeft gestaakt of handelingen verricht die daarop zijn gericht, alsmede indien op een belangrijk deel van de goederen of vorderingen van een der partijen beslag is gelegd en dit ten laste van een der partijen gelegde beslag niet binnen 14 dagen op verzoek van die partij wordt opgeheven dan wel door de beslagene aan de wederpartij niet voldoende garanties voor de nakoming van deze overeenkomst worden gegeven, of ingeval op goede gronden de vrees bestaat, dat een der partijen zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet volledig zal nakomen. De meest gerede partij is dan gerechtigd te verklaren dat zij de overeenkomst met onmiddellijke ingang als beëindigd beschouwt, waarna de overeenkomst van rechtswege zal zijn geëindigd.
 - d. de overdracht van één of meer rechten en/of verplichtingen van Opdrachtnemer, die uit de onderhoudsovereenkomst voortvloeien.
- 3.3 Opdrachtnemer is verplicht om direct na het ontstaan van de in artikel 3.2 lid a t/m d genoemde omstandigheden Opdrachtgever onverwijld op de hoogte te stellen. Overtreding van deze verplichting geldt als een toerekenbare tekortkoming.

Artikel 4. Verplichtingen van de opdrachtgever

- 4.1 De opdrachtgever zal de opdrachtnemer toegang verlenen tot het object en installaties gedurende de normale werkuren. Buiten deze werkuren zal toegang worden verleend middels een af te spreken en vast te leggen procedure, voor zover dit noodzakelijk is voor de uitvoering van onderhoudswerk en het verhelpen van storingen.
- 4.2 De opdrachtgever zal de opdrachtnemer de voor zijn werkzaamheden noodzakelijke energie en water verschaffen. Voor zover deze op het werk aanwezig zijn en de opdrachtgever daarvan het gebruiksrecht heeft dan wel toestemming heeft deze te gebruiken, is de opdrachtnemer voor eigen risico gerechtigd tot het gebruik van ladders, transport- en hijswerktuigen.
- 4.3 De opdrachtgever kan, na overleg met de opdrachtnemer, wijzigingen in het gebruik en/of de bestemming van de installaties aanbrengen. Mochten deze wijzigingen consequenties hebben voor

de uitvoering van het onderhoud dan mag de opdrachtnemer, in overleg met de opdrachtgever, de vergoeding van de overeenkomst aanpassen indien hiervoor aanwijsbare redenen zijn.

Artikel 5. Verplichtingen van de opdrachtnemer

- 5.1 De opdrachtnemer zal de veiligheidsvoorschriften en alle reglementen van de Arbo-wetgeving die van toepassing zijn in acht nemen.
- 5.2 De opdrachtnemer is jegens de opdrachtgever verplicht om de op opdrachtgever rustende "V&G-verplichtingen" zoals nader omschreven in het Arbobesluit na te komen als ware de opdrachtnemer zelf de opdrachtgever in de zin van het Arbobesluit.
Voorts vrijwaart de opdrachtnemer, de opdrachtgever, voor alle gevolgen, voortvloeiend uit de toepassing van het Arbobesluit.
- 5.3 De opdrachtnemer zal alle van overheidswege vastgestelde milieuvoorschriften in acht nemen.
- 5.4 Veiligheids- en milieuvoorschriften welke van kracht worden na het in werking treden van deze overeenkomst zullen in beginsel door de opdrachtnemer in acht worden genomen. Op verzoek van de opdrachtnemer zullen partijen, indien het opvolgen van die voorschriften aanmerkelijk geldelijke consequenties zal hebben, met elkaar in overleg treden over de consequenties respectievelijk aanpassing van deze overeenkomst.
- 5.5 De opdrachtnemer staat in voor de deugdelijkheid van alle door of namens hem met betrekking tot de verrichte handelingen, arbeid, waaronder begrepen de onderhoud- en herstelwerkzaamheden, zoals omschreven in 'Algemene omschrijving van de werkzaamheden' (artikel 10) en de onderhoud offerte van Opdrachtnemer (zie bijlage).
- 5.6 Alle installaties dienen te worden onderhouden conform de voor het specifieke installatieonderdeel geldende voorschriften van de fabrikant alsmede conform alle wettelijke normen en regelgeving van overheid, nutsbedrijven en dergelijke.
- 5.7 Opdrachtnemer wordt geacht bekend te zijn met de voor de uitvoering van de werkzaamheden relevante wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, voor zover deze op de dag van aanbesteding in werking zijn getreden.
- 5.8 De uit de naleving van deze voorschriften en beschikkingen voortkomende kosten en gevolgen zijn voor rekening van opdrachtnemer.
- 5.9 Opdrachtnemer mag de uit het contract voortvloeiende verplichtingen noch geheel noch gedeeltelijk overdragen aan derden zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.
- 5.10 Opdrachtnemer gedooft dat terzelfder tijd en terzelfder plaats door derden, aan wie de opdrachtgever zulks toestaat, werkzaamheden worden verricht.
- 5.11 De opdrachtnemer zal voor de uitvoering der werkzaamheden slechts betrouwbare en vakbekwame personen inzetten, waarmee een arbeidsovereenkomst is gesloten, en die conform de geldende CAO-bepalingen worden gehonoreerd. Onder vakbekwaam wordt tevens verstaan dat voorlieden c.q. objectleiding, die dagelijks werkzaam zullen zijn, de Nederlandse taal zowel mondeling als schriftelijk machtig zijn; dit teneinde mondelinge en schriftelijke opdrachten adequaat te kunnen uitvoeren.
- 5.12 Alle verplichtingen of lasten met betrekking tot het te werk gestelde personeel in dienst van opdrachtnemer, zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
- 5.13 Alle te werk gestelde personeelsleden zijn verplicht zich te houden aan de verstrekte, c.q. te verstrekken, huisregels van de opdrachtgever.
- 5.14 Bij ernstige bezwaren van de opdrachtgever ten aanzien van het gedrag of de persoon van een individueel personeelslid van de opdrachtnemer, zal de opdrachtnemer terstond voor vervanging zorg dragen, zonder daarvoor extra kosten in rekening te brengen.
- 5.15 Opdrachtnemer draagt er zorg voor dat geheimhouding verzekerd is van confidentiële gegevens van opdrachtgever, welke ter kennis komen van de personeelsleden van de opdrachtnemer. Schade die voortvloeit uit schending van deze verplichting komt voor rekening van opdrachtnemer.

- 5.16 Nakomen van overeen gekomen restore- en response tijden onder artikel 2.1.2 en onderhoudsovereenkomst 1.1.3.
- 5.17 Bij niet, niet tijdig of niet behoorlijke nakoming of uitvoering van de werkzaamheden opgenomen in de onderhoudsovereenkomst, toerekenbaar aan Opdrachtnemer, zal Opdrachtgever of diens vertegenwoordiger Opdrachtnemer schriftelijk in gebreke te stellen. Indien Opdrachtnemer na vorenbedoelde aanmaning de werkzaamheden in de onderhoudsovereenkomst niet binnen de gestelde termijn nakomt geldt dit als een toerekenbare tekortkoming.
- 5.18 Bij een toerekenbare tekortkoming verbeurt Opdrachtnemer een boete van 10% van de contract som per kwartaal voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van Opdrachtgever om schadevergoeding te vorderen.

Artikel 6. Verzekering en uitsluiting

- 6.1 De opdrachtnemer is aansprakelijk voor de hem toerekenbare schade, ontstaan bij de uitvoering van deze overeenkomst ten gevolge van enig handelen of nalaten van ondergeschikten van de opdrachtnemer, dan wel van andere personen van wie de opdrachtnemer zich bij de uitvoering van deze overeenkomst bedient.
- De opdrachtnemer zal zich verzekeren tegen de geldelijke gevolgen van diens aansprakelijkheid tot een bedrag opgenomen in de onderhoudsovereenkomst per gebeurtenis, met een maximum van opgenomen in de onderhoudsovereenkomst per kalenderjaar. De opdrachtnemer zal ten blijke van diens verzekering bij ondertekening van deze overeenkomst een 'Polisblad' overleggen (zie bijlage). De opdrachtnemer zal voorts aan de opdrachtgever overleggen een verklaring van verzekeraar dat deze de verzekering niet eerder zal beëindigen dan 4 weken nadat de opdrachtgever van het voornemen hiertoe in kennis is gesteld.
- Hetzelfde geldt mutatis mutandis bij een voorgenomen wijziging van de risicodekking (o.a. verhoging eigen risico). Iedere aansprakelijkheid van de opdrachtnemer en de hoogte van enig uit te keren bedrag is beperkt tot het bedrag dat enige verzekering voor dat geval aan de opdrachtnemer zal uitkeren, vermeerderd met het bedrag aan eigen risico.
- 6.2 De opdrachtgever zal het object met inbegrip van de installaties verzekeren tegen het risico van schade door brand en/of ontploffing en tegen schade door het uitstromen of lekken van water uit leidingen en apparaten.
- 6.3 De opdrachtnemer draagt niet het risico van storingen, beschadigingen en/of het tenietgaan van het object, welke het gevolg zijn van:
- a. klimatologische en ander externe omstandigheden waarop het project niet berekend is;
 - b. storingen in de water- en energietoelevering;
 - c. aantoonbare foutieve handelingen en/of nalatigheid van de opdrachtgever c.q. beheerder c.q. huurder/gebruiker.

Artikel 7. Overmacht

- 7.1 De partijen zijn niet gehouden de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen indien dit, door van de wil onafhankelijke factoren tijdelijk of blijvend wordt verhinderd, zoals in geval van oproer, inundatie, brand, algemene werkstaking, oorlogsomstandigheden, overheidsmaatregelen of elke ander oorzaak die partijen redelijkerwijs niet hadden kunnen voorkomen of voorzien.
- 7.2 Ieder der partijen heeft het recht de overeenkomst te beëindigen wanneer het als gevolg van overmacht onmogelijk is voor een periode langer dan 2 maanden de overeenkomst na te komen. Geen der partijen zal dan recht hebben op vergoeding van schade doch de opdrachtgever zal recht hebben op restitutie van vooruitbetaalde termijnen voor zover door de opdrachtnemer hiervoor geen prestaties in de zin van artikel 1 zijn geleverd.

Artikel 8. De vergoeding

- 8.1 Vergoeding voor buitencontractuele uren (conform 'Tarievensheet') of diensten per kwartaal achteraf in te dienen via het klachtensysteem van CBRE. De factuur kunt u sturen met vermelding van het gegenereerde P-nummer.
Betalingstermijn minimaal 30 dagen na factuurdatum.
- 8.2 Zowel opdrachtgever als haar vastgoedbeheerder zullen door opdrachtnemer worden gevrijwaard voor alle opgelegde kosten, boetes en/of sancties, voor haar administratieve proces. Daaronder o.a. begrepen de kosten van juridische bijstand, incasso- en rentekosten e.d.. Aanmaning mailen naar Amsterdam.Aanmaningen@cbre.com. Bij escalatie van de betalingstermijn dient u contact op te nemen met de Financial Director Asset Services.
- 8.3 Na beëindiging van deze overeenkomst zal nimmer verrekening plaatsvinden tussen opdrachtnemer en opdrachtgever van de door partijen ten behoeve van deze overeenkomst gedane investeringen.

Artikel 9. Garantie

- 9.1 De opdrachtnemer draagt terstond over aan de opdrachtgever alle rechten ten aanzien van garantiebepalingen, welke hij heeft bedongen van derden ter zake van de door hem in het kader van deze overeenkomst aangewende nieuwe onderdelen c.q. materialen.
- 9.2 De opdrachtnemer staat in voor de deugdelijkheid van de door hem verrichte werkzaamheden gedurende een periode van 12 maanden te rekenen vanaf de datum van de ingebruikstelling.
- 9.3 Reclames ter zake van gebreken van geleverde materialen en onderdelen zullen schriftelijk bij de opdrachtnemer worden ingediend en wel zo spoedig mogelijk nadat deze gebreken aan het licht zijn getreden.

Artikel 10. Algemene omschrijving van de werkzaamheden

- 10.1 Sub-contractors
Indien de opdrachtnemer voor de uitvoering van deze overeenkomst gebruik maakt van 'sub-contractors' dan dient de opdrachtnemer deze sub-contractors inclusief het bijbehorende installatiedeel te vermelden in de bijlage: 'sub-contractors'. Tussentijdse wijzigingen in sub-contractors dient opdrachtnemer te communiceren met opdrachtgever of diens beheerder, waarbij opdrachtgever haar schriftelijke akkoord dient te geven. Opdrachtnemer dient haar sub-contractors te informeren over de inhoud van het contract, zodat zij op de hoogte zijn van aspecten als garantie, veiligheid, geheimhouding, huishoudelijk reglement, geldende wet- en regelgeving et cetera.
- 10.2 Afvalstoffen
Alle afvalstoffen die als gevolg van het preventief- en correctieve onderhoud vrijkomen dienen door de opdrachtnemer, volgens de vigerende overheidsmaatregelen en wetgeving, te worden verwijderd. De kosten hiervan zijn in de contractprijs inbegrepen. In uitzonderlijke gevallen kunnen de kosten, mits voorzien van een (schriftelijke) opdracht van opdrachtgever en inclusief de stortbewijzen, apart worden verrekend.
- 10.3 Planning
Opdrachtnemer verstrekt vooraf de jaarplanning van de onderhoudswerkzaamheden.

Artikel 11. Duurzaamheid

- 11.1 In het kader van Duurzaamheid wenst opdrachtgever een omschrijving van het MVO-beleid van opdrachtnemer te ontvangen (zie bijlage).
- 11.2 In het kader van duurzaam inkoopbeleid ontvangt opdrachtgever van opdrachtnemer jaarlijks de EcoVadis (her)certificering.

Artikel 12. Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG-Rechts Personen /Natuurlijke Personen)

- 12.1 In het kader van wet en regelgeving wenst opdrachtgever een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG-Rechts Personen /Natuurlijke Personen) van opdrachtnemer te ontvangen (zie bijlage).

Een Verklaring Omtrent het Gedrag voor rechtspersonen is een schriftelijke verklaring waarmee bedrijven of stichtingen hun integriteit kunnen tonen en is benodigd voor het afsluiten van de overeenkomst. Het screeningsprofiel dient minimaal op de functieaspecten diensten, zakelijke transacties en proces te worden aangevraagd.

Artikel 13. Prijscorrectie

- 13.1 De contractprijs genoemd zal jaarlijks worden aangepast. Hiertoe worden toegepast de prijsindexcijfers consumentenprijzen CPI (2025=100) index en mutaties, alle bestedingen (oktober), zoals deze door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerd worden.

Indien de bestaande prijs geen betrekking heeft op een volledig onderhoudsjaar zal de prijsaanpassing proportioneel worden toegepast.