



FORSVARSBYGG

OPS PROSJEKT TRINN 2 MEIERITOMTA

Avtale om rettigheter og forpliktelser i
forprosjekt- og byggefasen

**(FORPROSJEKT- OG
BYGGEFASEAVTALEN)**

mellom

Forsvarsbygg
og

....

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	4
2	Beskrivelser	4
3	Organisering	4
3.1	Oppgaver – ansvarsfordeling – formål med Leietakers medvirkning	4
3.2	Personell	5
3.3	Møter	6
3.3.1	Møter i Arbeidsutvalget	6
3.4	Beslutningsplan.....	6
4	Endringer av leieobjektet	6
4.1	Leietakers rett til å pålegge Utleier endringer	6
4.2	Skriftlig pålegg	7
4.3	Irregulær endringsordre	7
4.4	Prinsipper for prising av endringer/fristforlengelse – betydningen for prosjektkostnaden.....	7
4.5	Endring av Prosjektkostnad frem til overtakelse	8
5	Godkjenning av forprosjekt	8
6	Fremdrift i byggefase – fristforlengelse	9
6.1	Oppstart av byggefase og overtakelse	9
6.2	Fristforlengelse og dekning av merutgifter på grunn av Leietakers forhold.....	9
7	Risikoen for forhold ved grunnen	9
7.1	Leietakers risiko for uforutsette forhold ved grunnen.....	9
7.2	Kulturminner.....	10
8	Krav til rapportering	10
9	Forhold på byggeplassen/SHA-plan	10
10	Krav til faglærte håndverkere og lærlinger	11
10.1	Krav om faglærte håndverkere	11
10.2	Krav om bruk av lærlinger.....	11
11	Innflytting og overtakelse	12
11.1	Leietakers montasje av brukerrelatert utstyr og innflytting	12
11.2	Forbefaringer – krav til tekniske installasjoner	12
11.3	Overtakelsesforretning	13
12	Mislighold	14
12.1	Oversikt	14
12.2	Leietakers rett til å nekte Overtakelse.....	14

12.3	Skadesløsholdelse for konsekvenser av forsinkelse	14
12.4	Dagbøter ved forsinkelse	14
12.5	Avslag i Kapitalleien	14
12.6	Rett til å heve	15
13	Sikkerhetsstillelse	15
14	Overdragelse av kontrakt	15
15	Tvister	16
16	Underskrifter	16
17	Vedlegg	17

1 Bakgrunn

Forsvarsbygg inviterte i til konkurranse om tildeling av avtaler med forpliktelse til utvikling, prosjektering, bygging og utleie, med forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av OPS-prosjektet trinn 2 Meieritomta ("OPS-prosjektet").

Leietaker og Utleier (Partene) skal på bakgrunn av denne avtale (Avtalen) videreutvikle Leieobjektet i en forprosjektfase og en byggefase.

Samtidig med signering av Avtalen signerer Partene overordnet OPS-avtale og de avtaler som overordnet OPS-avtale viser til.

2 Beskrivelsen

Leieobjektet skal utformes, oppføres, innredes og utstyres (fast inventar) slik det fremgår av følgende prosjektdokumenter:

1. Dette avtaledokumentet
2. Utleiers tilbud, bestående av følgende dokumenter (samlet utgjør dette **vedlegg 1**):
 - ...
 - ...
 - ...
3. Leietakers konkurransegrunnlag (samlet utgjør dette **vedlegg 2**)
 - ...
 - ...
 - ...

heretter samlet kalt "Beskrivelsen".

Funksjonskrav og krav til løsninger eller kvalitet som er spesifisert i konkurransegrunnlaget gjelder foran løsninger eller konstruksjoner i Utleiers tilbud, med mindre Utleier har tatt uttrykkelig forbehold.

Prosjektdokumentene som inngår i kontrakten utfyller hverandre. Inneholder prosjektdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre dokumenter foran eldre. Løser ikke dette motstriden, gjelder spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ved Utleiers valg av materialer og tekniske løsninger skal den valgte løsning minst oppfylle lov og forskriftsmessige krav samt generell god bransjestandard og kvalitet, dog minimum slik det er definert i **vedlegg 2**.

3 Organisering

3.1 Oppgaver – ansvarsfordeling – formål med Leietakers medvirkning

Partene er klar over at Beskrivelsen ikke utgjør den endelige detaljprosjekteringen av hele byggeprosjektet (Endelig Forprosjekt). Utleier skal alltid utarbeide og fremlegge

løsningsforslag som er innenfor Avtalen. I tidlige faser av prosjekteringen kan alternative løsninger skisseres, uten høy grad av detaljering, slik at justeringer lett kan foretas. Dersom det fremlegges løsningsforslag som innebærer endring av Avtalen skal dette varsles skriftlig til Leietaker i henhold til Avtalens punkt 4.3.

Utleier skal opprette et arbeidsutvalg (Arbeidsutvalget) ved oppstart av forprosjektfasen som har i primær oppgave å utarbeide et nærmere detaljert forprosjekt (Endelig Forprosjekt) basert på Beskrivelsen, slik denne foreligger ved inngåelsen av Avtalen. Arbeidsutvalget skal videreutvikle og detaljere Leieobjektet innenfor rammene av de ulike alternativene Beskrivelsen åpner for, hvor formålet er at Leietakers innspill eller andre viktige hensyn for Leietaker blir hørt i prosessen mot endelig prosjektering av byggeprosjektet. Slike presiseringer og brukertilpasninger, eksempelvis å omplassere funksjoner, ligger innenfor Utleiers tilbud, og skal ikke få noen fremdriftskonsekvens eller medføre økte kostnader i leie eller drift for Leietaker. Er Leietakers forventninger til brukertilpasninger derimot av en slik art at det klart vil føre til endring etter punkt 4.1, kan Utleier likevel kreve at Leietaker bestiller dette som en Endringsanmodning, jf. punkt 4.2 og 4.3.

Fremgår det ikke av Beskrivelsen hvordan funksjonen eller løsninger skal være, og valget har betydning for Leietakers bruk av arealene, skal Leietaker konsulteres før valg tas. Dersom Leietaker gir pålegg, jfr. punkt 4.2, som begrenser Utleiers valgrett, foreligger en endring. Vil Utleier påberope seg at en slik endring foreligger, må han varsle etter punkt 4.3.

Utleier er ansvarlig for utvikling av Leieobjektet og skal være leder av Arbeidsutvalget. Leietaker skal medvirke til utviklingen. Leietaker skal godkjenne forprosjektet før oppstart av byggefase i henhold til avtalens punkt 4. Slik godkjenning medfører ikke at Leietaker overtar ansvar eller risiko for Leieobjektet. Leietakers øvrige medvirkning til detaljering av eller godkjenning av forprosjektet endrer eller reduserer heller ikke Utleiers ansvar etter Avtalen med vedlegg, eller de øvrige avtalene knyttet til overordnet OPS-avtale med tilhørende vedlegg.

Arbeidsutvalget skal også virke gjennom byggefasen, som nærmere beskrevet i Avtalen.

3.2 Personell

Arbeidsutvalget skal fra Utleiers side bestå av kompetente fagpersoner innen det byggefaglige og tekniske området. Utleier skal stille til rådighet tilbudt personell.

Minst 2 av medlemmene i Arbeidsutvalget skal utpekes av Leietaker. Leietaker skal peke ut personell med relevant kompetanse til å delta i Arbeidsutvalget. Leietakers prosjektleder skal delta i Arbeidsutvalget og være Leietakers brukerkoordinator.

Leietaker skal ved behov nedsette faggruppe(r) og brukergrupper som skal medvirke i forprosjektfasen ved å bistå Arbeidsutvalget med å videreutvikle Leieobjektet. Bistand fra Leietakers faggrupper og brukergrupper skal koordineres av Leietakers prosjektleder.

3.3 Møter

3.3.1 Møter i Arbeidsutvalget

Arbeidsutvalget skal møtes hver 14. dag eller etter behov til prosjektmøter. Utleier v/prosjektleder innkaller til prosjektmøter, og skriver referat fra det som behandles i møtene. Partene kan ved behov innkalle til møter oftere enn hver 14. dag.

Leietaker skal motta referat fra møter. Referatet skal utarbeides og oversendes snarest mulig, og senest 5 arbeidsdager før neste møte.

I møter i Arbeidsutvalget har Leietaker rett til innsyn og eventuell uttalelse for å få dokumentert at kontraktens kvalitetskrav oppfylles. Utleier skal i rimelig tid før disse møtene fremlegge dokumentasjon på utførte løsninger.

3.4 Beslutningsplan

Utleier skal innen [dd.mm.åååå] utarbeide et forslag til beslutningsplan som skal beskrive på hvilke områder Leietaker skal medvirke og når dette skal skje. Det skal innen [dd.mm.åååå] avtales en omforent beslutningsplan ("Beslutningsplanen") som beskriver fasene for henholdsvis forprosjektet der Leietaker har adgang til å delta i detaljeringen (frem til Endelig Forprosjekt) og de senere fasene der forandringer må skje gjennom systemet for endringer, jf. punkt 4 nedenfor.

Beslutningsplanen skal videre angi tidspunktet for når Utleier skal fremlegge løsningsforslag og hvor lang tid Leietaker har på å kommentere forslaget. Beslutningsplanen skal hensynta Leietakers interne beslutningsprosesser.

I byggefase skal Utleier også redegjøre for fremdrift samt eventuelle oppståtte problemer.

4 Endringer av leieobjektet

4.1 Leietakers rett til å pålegge Utleier endringer

Leietaker kan ved skriftlig endringsordre pålegge Utleier endringer av Leieobjektet før overtagelse.

En endring kan gå ut på at Utleier skal yte noe i tillegg til eller i stedet for det opprinnelige avtalte, at ytelsens karakter, kvalitet, art eller utførelse skal endres, eller at avtalte ytelser skal utgå.

Endringen må stå i sammenheng med det denne avtalen omfatter, og ikke være av en vesentlig annen art enn det opprinnelig avtalte arbeidet. Leietaker kan ikke pålegge Utleier endringer ut over 15 % av Byggekostnaden, slik den fremgår av Utleiers endelige tilbud.

Utleier plikter å utføre den pålagte endringen selv om partene er uenige om vederlaget eller andre konsekvenser av endringen.

Dersom partene er uenig om Leiesummen skal justeres som følge av endringer skal tvisten avgjøres i henhold til Avtalens punkt 15, dog slik at fristen for Utleier til å innlede rettslig prosess er åtte måneder etter at Leietaker har overtatt Leieobjektet i henhold til Leieavtalen.

4.2 Skriftlig pålegg

Endringsordre og aksept av endringsvarsel må være gitt av Leietakers prosjektansvarlig.

Pålegg om endringer skal fremsettes skriftlig i så god tid at de kan innpasses i Beslutningsplanen Utleieren følger for oppføring av Leieobjektet, jf. punkt 3.4.

Ved pålegg om endring fra Leietaker skal Utleier innen rimelig tid utarbeide og fremsette et tilbud med konsekvensene for prisen/husleien og fremdriften. Leietaker skal innen rimelig tid akseptere eller forkaste Utleiers tilbud. Unnlatt svar fra Leietaker på Utleiers tilbud anses ikke som aksept av tilbudet. Alle endringer skal avtales skriftlig, enten ved signert tilbud eller signert standardskjema. Fysiske endringsarbeider skal ikke utføres før avtale er inngått.

Har Utleier sendt over standardskjema for endringer senest samtidig med signering av Avtalen, har ikke Utleier plikt til å utføre endringen med mindre han har mottatt signert standardskjema fra Leietaker.

4.3 Irregulær endringsordre

Krever Leietaker i form av tegninger, spesifikasjoner, pålegg eller på annen måte at det prosjekteres eller utføres et nærmere bestemt arbeid som Utleier mener ikke er en del av hans plikter etter Avtalen, skal Utleier skriftlig kreve (Endringsanmodning) at Leietaker utformer dette som en bestilling i henhold til bestemmelsene i punkt 4.2 over.

Unnlater Utleier å fremsette Endringsanmodning uten ugrunnet opphold, taper han retten til å påberope seg arbeidet som grunnlag for fristforlengelse, ekstra betaling eller erstatning.

Når Leietaker mottar Endringsanmodning skal han uten ugrunnet opphold enten;

1. bestille endringen i henhold til punkt 4.2, eller
2. gi avslag på Utleiers krav, og innen rimelig tid følge opp avslaget med en begrunnelse

Dersom Leietaker gir avslag på Endringsanmodning etter alternativ 2), og det fremdeles foreligger uenighet om en endring, har Utleier plikt til å utføre det som er pålagt.

Unnlatt svar fra Leietaker på Utleiers Endringsanmodning anses ikke som aksept av Utleiers oppfatning om at det foreligger en endring. Har ikke Leietaker besvart Utleiers Endringsanmodning etter en påminnelse med en siste rimelig svarfrist, kan Utleier se bort fra Leietakers krav som beskrevet i første avsnitt. Utleier skal i så fall gjennomføre arbeidene i tråd med Utleiers oppfatning av sine plikter etter Avtalen.

Alle endringer skal avtales skriftlig, enten ved signert tilbud eller signert standardskjema iht. punkt 4.2.

Uenighet om hvorvidt leietakers krav er en endring, og hvorvidt kravet skal føre til justering av Leiesummen er regulert i Avtalen punkt 4.1.

4.4 Prinsipper for prising av endringer/fristforlengelse – betydningen for prosjektkostnaden

Husleiejusteringer ved endringer, skal reflektere prosjektets prisnivå og baseres på eventuelle enhetspriser. Utleier har bygget på, slik prisene er beskrevet i oversikten over Prosjektkostnader, inntatt i **Vedlegg 1**. Dersom Leietaker finner at prisestimatet for endringer overstiger markedspris for tilsvarende tjenester skal Leietaker straks varsle Utleier. Leietaker kan deretter innhente vurdering fra uavhengig 3. part som veiledende fastsetter oppdatert prisestimat.

Ved prising av endringer skal Utleier snarest mulig fremsette tilbud på utførelse av endringen, og herunder opplyse og dokumentere netto merkostnader/besparelser som endringen medfører, samt kalkyle for konsekvenser endringen eventuelt vil få for husleiens størrelse og prosjektets fremdrift.

Dersom Leietaker ønsker det skal Utleier samtidig fremlegge en alternativ betalingsplan der endringen dekkes som engangsbetaling tilsvarende netto merkostnad med påslag. Med netto merkostnad menes alle Utleiers kostnader ved endringen, herunder også prosjektering, samt øket rigg/driftskostnad. Økte administrasjonskostnader dekkes kun ved kvalifiserte endringer som øker behovet for administrasjon. I tillegg til opplysning om kostnadsmessige endringer, skal Utleier opplyse om den fremdriftsmessige konsekvens av endringen.

Merkostnad eller besparelse skal dokumenteres. Endringer skal inntas i oversikten over Prosjektkostnaden, og evt. under FDV-kost dersom endringen har konsekvenser for driften, hvorefter den nye husleie skal fremkomme som en funksjon av den endrede Prosjektkostnad og FDV-kost.

4.5 Endring av Prosjektkostnad frem til overtakelse

Avtalt Leiesum (Kapitalleie) pr avtaletidspunktet utgjør kr[•]per år. I tillegg skal leietaker betale FDVS - kost på kr [•] inkl. MVA per år.

Kapitalleien er fastsatt med basis i en samlet prosjektkostnad på kr,- inkl. mva,-. 1 års Kapitalleie utgjør således x,x % av prosjektkostnaden. Beregningen av Prosjektkostnaden fremgår av Avtalens Vedlegg 1.

Dersom prosjektkostnaden endres og dette skyldes forhold som Leietaker har risikoen for medfører det en endring i Kapitalleien. Kapitalleien for endringssummen skal justeres med tilsvarende prosentsats som for opprinnelig prosjektkostnad. Endringen medfører en endret prosjektkostnad og følgelig en proporsjonalt økt Kapitalleie.

Leietaker er videre innforstått med at beregningsgrunnlaget (Prosjektkostnaden) for Kapitalleien kan øke som følge av enten 1) Endringer i hht pkt 4.1 til 4.3, 2) Merutgifter etter pkt 6.2. eller 3) Uforutsette krav eller pålegg fra offentlige myndigheter, eksempelvis krav i ramme- og igangsettingstillatelser eller som følge nye eller skjerpede krav i relevant regelverk.

5 Godkjennelse av forprosjekt

Ved avslutningen av forprosjektfasen skal Utleier presentere utkast til samlede dokumenter (tegninger med arealangivelse, krav- og ytelsesspesifikasjon, hovedprinsipper for tekniske

løsninger, ferdigstillelsesdato mv) som et forslag til omforent Endelig Forprosjekt. Det skal avholdes et møte hvor Leietaker tar stilling til det grunnlaget som er utarbeidet av Utleier.

Det skal føres referat fra møtet hvor Leietakers godkjenning og samtlige dokumenter som utgjør Leieobjektet, nedtegnes med dato og revisjonsnummer. Slik godkjenning medfører ikke at Leietaker overtar ansvar eller risiko for Leieobjektet. Partene signerer dette referatet.

Dersom det ikke oppnås enighet om innholdet i Endelig Forprosjekt, kan Leietaker nekte å godkjenne Endelig Forprosjekt. Utleier er uansett ansvarlig for ferdigstilling av Endelig Forprosjekt og bærer risikoen for at arbeidene er kontraktsmessige. Leietaker kan i så fall ikke stanse fremdriften i byggeprosjektet, men har ikke frafalt eventuelle rettmessige anførsler om mangler ved leveransen.

Med den ovenfor nevnte prosessen for godkjenning av Endelig Forprosjekt innledes byggefasen.

6 Fremdrift i byggefasen – fristforlengelse

6.1 Oppstart av byggefasen og overtakelse

Utleier skal utarbeide fremdriftsplan for prosjektet i byggefasen. Fremdriftsplanen skal være i samsvar med forutsetningene fra forprosjektfasen (Beslutningsplanen). Fremdriftsplanen skal følges med mindre den er endret etter en omforent beslutning i Arbeidsutvalget.

Leieobjektet skal være klart til innflytting av Leietaker [dd.mmm.åååå og formell Overtakelse den [dd.mm.åååå].

6.2 Fristforlengelse og dekning av merutgifter på grunn av Leietakers forhold

Utleier har rett til fristforlengelse og dekning av merutgifter på grunn av forhold på Leietakers side slik som beskrevet i NS 8407, punkt 33.1.

Utleier har også rett til fristforlengelse, men ikke dekning av merutgifter, dersom byggetillatelse eller annen offentlig saksbehandling hindrer fremdriften, på grunn av forhold som ikke kan lastes Utleier. Tilsvarende har Utleier rett til fristforlengelse på grunn av force majeure etter NS 8407, punkt 33.3.

Vil Utleier kreve fristforlengelse eller dekning av merutgifter, skal han skriftlig varsle Leietaker. Varsel skal gis uten ugrunnet opphold etter at han er blitt klar over at det er oppstått eller vil oppstå forhold som medfører forsinkelse eller merutgifter. Gis ikke slikt varsel uten ugrunnet opphold, tapes retten til å kreve fristforlengelse eller dekning av merutgifter. Utleier skal innen rimelig tid nærmere spesifisere og begrunne sitt krav.

7 Risikoen for forhold ved grunnen

7.1 Leietakers risiko for uforutsette forhold ved grunnen

Leietaker har risikoen for forhold ved grunnen dersom de avviker fra det Utleier hadde grunn til å regne med ved utarbeidelsen av tilbudet.

Utleier skal:

- a) gjennomføre en aktsom besiktigelse av byggeområdet og dets omgivelser,
- b) innhente foreliggende opplysninger om forhold ved grunnen, som for eksempel forurensninger, geologiske og geotekniske forhold ved kontakt med offentlige etater, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren, og
- c) innhente opplysninger om kabler og rør ved kontakt med offentlige etater og andre det er nærliggende å kontakte om dette, i den grad slike opplysninger ikke er fremlagt av byggherren.

Leietaker plikter i tilbuds- eller konkurransegrunnlaget å opplyse om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han kjente eller måtte kjenne til, og som det var nærliggende å anta at utleier hadde interesse av å få.

Alle foreliggende opplysninger i saken skal tas i betraktning ved avgjørelsen av hva utleier hadde grunn til å regne med. Det samme gjelder forhold nevnt i annet ledd, selv om utleier ikke har oppfylt sin plikt etter denne bestemmelsen.

Leietaker svarer for de opplysninger om forhold ved grunnen, byggeområdet og dets omgivelser som han har gitt i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

Dersom leietaker gir uriktige, mangelfulle eller ufullstendige opplysninger, jf. tredje ledd, har han risikoen for konsekvensene av dette, med mindre man kan gå ut fra at dette ikke har virket inn på tilbudet. Det samme gjelder for riktigheten av opplysninger innhentet etter annet ledd bokstav b og c.

7.2 Kulturminner

Utleier har ikke risikoen for kulturminner som faller inn under lov av 6. juni 1978 nr. 50 om kulturminner med mindre han hadde kunnskap om dem da han inngav tilbud.

Hvis utleier oppdager kulturminner plikter han straks å innstille alt arbeid i nærheten av kulturminnet, iverksette nødvendig sikringsarbeid, samt varsle leietaker. Utleier kan også ha en selvstendig plikt til å varsle vedkommende politi- eller kulturminnemyndighet om funnet i henhold til reglene i kulturminneloven.

8 Krav til rapportering

Utleier skal i byggefase utarbeide månedsrapport som redegjør for kostnads- og fremdriftsmessig status, status for kvalitetssikring, SHA, rent bygg, ytre miljø, viktige hendelser, saker som krever Leietakers avklaring, avvik, årsaker og korrigerende tiltak og løsninger. Leietaker kan etter kontraktsinngåelsen pålegge Utleier å benytte Leietakers mal for slik månedsrapport.

9 Forhold på byggeplassen/SHA-plan

Utleier er byggherre/tiltakshaver. Dette innebærer at Utleier plikter å etterleve alle bestemmelser som får betydning for denne rollen.

Leietaker har rett til å foreta kontroll med at planlegging og gjennomføring utføres slik at kravene til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ivaretas. Slik kontroll medfører ikke at Leietaker påføres ansvar etter byggherreforskriften. Retten til kontroll medfører således ingen reduksjon av Utleiers ansvar.

10 Krav til faglærte håndverkere og lærlinger

10.1 Krav om faglærte håndverkere

Ved utførelsen av kontraktsarbeidet skal minimum 40 % av arbeidede timer innenfor bygg- og anleggsganene (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk samt anleggsgartnerfaget) samlet utføres av personer med fagbrev, svennebrev eller dokumentert fagopplæring i henhold til nasjonal fagopplæringslovgivning eller likeverdig utenlandsk fagutdanning. Det skal være fagarbeidere i alle ovennevnte fag. Kravet kan også oppfylles ved at arbeidede timer er utført av personer som er under systematisk opplæringen og er oppmeldt etter kravene i Praksiskandidatordningen, jf. opplæringslova § 3-5, eller etter tilsvarende ordning i annet EU/EØS-land. I enkeltpersonforetak uten ansatte gjelder ovenstående krav for eier.

OPS-leverandøren skal etter kontraktsinngåelsen redegjøre for hvordan kravet vil bli oppfylt, samt jevnlig oversende bemanningsplaner og rapporter som viser oppfylleelsesgraden. Forsvarsbygg kan stanse arbeidet dersom det er grunn til å tro at mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra Forsvarsbygg.

10.2 Krav om bruk av lærlinger

Det er et krav at lærlinger skal delta i utførelsen av kontraktarbeidet. Kravet kan oppfylles av OPS-leverandøren eller en eller flere av hans underleverandører.

Arbeidstimene utført av en eller flere lærlinger, jf. opplæringslova § 4-1, skal utgjøre minimum 5 % av arbeidede timer i utførende fag (de fag som omfattes av utdanningsprogrammet for bygg- og anleggsteknikk, elektrofag, samt anleggsgartnerfaget) på prosjektet regnet frem til overtakelse.

Utenlandske foretak kan oppfylle lærlingekravet ved å benytte lærlinger som er tilknyttet offentlig godkjent lærlingeordning i Norge eller tilsvarende ordning i opprinnelseslandet. Dersom opprinnelseslandet ikke har en lærlingordning, kan kravet oppfylles ved å benytte praksiselev fra en opplæringsordning i opprinnelseslandet.

OPS-leverandøren skal ved oppstart, og på anmodning under gjennomføringen av kontraktsarbeidet, sannsynliggjøre at kravene vil bli oppfylt. Hvis ikke annet er avtalt, skal OPS-leverandøren før oppstart på byggeplass levere en bemanningsplan hvor det synliggjøres hvor og når han planlegger å bruke lærlinger, samt navn og kontaktoplysninger til denne/disse. Forsvarsbygg skal varsles om eventuelle avvik fra planen. Ved kontraktsavslutning skal det fremlegges oversikt over antall lærlingetimer. Timelister skal fremlegges på anmodning.

Dersom arbeidene ikke er egnet for bruk av lærlinger ut fra arbeidets art og helse, miljø og sikkerhet, kan Forsvarsbygg tillate at prosentkravene ovenfor fravikes. OPS-leverandøren

anses dessuten å ha oppfylt krav om bruk av lærling dersom ett av unntakene i forskrift om plikt til bruk av lærling i offentlige kontrakter av 17.12.2016 § 9 kommer til anvendelse.

Forsvarsbygg kan holde tilbake inntil 5 promille av prosjektkostnaden dersom ovennevnte plikter misligholdes, eller det er grunn til å tro at slikt mislighold vil inntreffe, og forholdet ikke blir rettet innen en rimelig frist gitt ved skriftlig varsel fra Forsvarsbygg.

Dersom kravet om 5%, jf. annet ledd ovenfor, ikke er nådd ved Overtakelse/oppstart leieperiode, ilegges en bot på 5 promille av prosjektkostnaden. Boten reduseres forholdsmessig dersom arbeidstimene utført av lærlinger utgjør 4% eller mer av arbeidstimene på prosjektet. Boten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse. Boten kan inndrives ved motregning i FDV-kost etter driftsavtalen.

11 Innflytting og overtakelse

11.1 Leietakers montasje av brukerrelatert utstyr og innflytting

Leietaker kan starte innflytting i Leieobjektet [dd.mm.åååå], jf. punkt 6.1. Slik innflytting innebærer ikke Overtakelse i Avtalens forstand, jf. punkt 11.3.

Utleier har ansvar for å koordinere både egne byggearbeider og montering av fast inventar, inventarprosjektet og leietakers innflytting. Utleier skal utarbeide en plan for koordinering av egne forberedelser til overlevering og leietakers innflytting. Denne har leietaker rett og plikt til å gi innspill til. Utleier har ansvar for at aktiviteter som medfører at Leieobjektet blir tilskitnet planlegges og koordineres i forhold til rengjøring og oppstart /innregulering av ventilasjon.

Leietaker må følge den plan for innflytting som Utleier i samråd med Leietaker har laget. Leietaker må herunder innrette sin aktivitet i denne perioden slik at det ikke oppstår uklarheter med hensyn til Utleiers fullstendige ansvar for fremdrift og leveranse i byggeprosjektet og sikkerhet på byggeplassen.

Begge parter må varsle om eventuelle endringer eller forsinkelser i forhold til planen umiddelbart. Ved manglende tilbakemelding fra Leietaker, har Utleier rett og plikt til å gjennomføre sine arbeider som planlagt.

Skade eller tap som påføres en part som følge av den andre partens uaktsomhet kan kreves erstattet.

11.2 Forbefaringer – krav til tekniske installasjoner

Utleier skal utarbeide en plan for Overtakelse i samråd med Leietaker. Planen skal minst inneholde følgende befaringer der HMS-relaterte forhold skal ha særlig fokus (blant annet rengjøring av Leieobjektet, rengjøring av ventilasjonsanlegget, funksjonstesting av ventilasjon og andre tekniske anlegg, støy fra ventilasjon og annen prosessstøy):

Om lag to måneder før avtalt innflytting skal det avholdes befaring som Utleier skal innkalle til.

Utleier skal innkalle til videre befaringer etter behov og etter ønske fra Leietaker eller Utleier.

Ferdigbefaring uten Overtakelse skal avholdes før innflytting i henhold til punkt 10.1. Utleier skal oversende program for befaringen til Leietaker i god tid og gi mulighet for innspill til denne.

Dersom ferdigbefaringen avdekker forhold som må rettes før Overtakelse, skal det innkalles til ny befaring som avholdes før overtakelse kan skje.

Ferdigstillelsesgraden må være slik at de tekniske anleggene er i drift/igangsatt. Det er krav til 14 dagers utlufting. Dette gjelder også utlufting av inventarleveranser.

Krav til modenhet mm. ved teknisk kontrollbefaring (TKB):

1. Ventilasjonsanlegget er satt i drift. Innreguleringsrapport skal foreligge. Ventilasjonsanlegget skal gå uten behovsstyring, slik at alle rom får luftmengder som tilsvarer det rommene er dimensjonert for (maksbelastning). Rommene skal være i balanse eller ha over/undertrykk som angitt i luftmengdeskjemaet. Egen kontroll av luftinntak og avkast samt inspeksjonsluker.
2. Viktig at det gjennomføres støvkontroll etter vasking.
3. Utleier skal kunne fremlegge rapport på renhet over himling. Leietaker gjennomfører fysisk kontroll.
4. Dersom Utleier har mistanke om at støykravene ikke innfris, skal de fremlegge støymålinger som dokumentasjon på riktig kvalitet.
5. Forslag til opplæringsplan på nytt teknisk utstyr leveres på teknisk kontrollbefaring, gjennomgås og avtales. Det fremlegges dokumentasjon på eventuell opplæring som er gitt.
6. Brannperm fremlegges og gjennomgås (om nødvendig blir den supplert/rettet innen formell overlevering).
7. Varme – lar seg ikke teste dersom overlevering skjer i sommerhalvåret. Dette må i så fall protokollføres som et oppfølgingspunkt.
8. Kontroll av VAV utføres som egenkontroll fra Utleier på at tekniske installasjoner virker.

11.3 Overtakelsesforretning

Ved Overtakelse av Leieobjektet fra Utleier skal det avholdes overtakelsesforretning. Det skal der foreligge oppmåling av Leieobjektet i tråd med NS 3940:2012, komplett FDV-dokumentasjon av Leieobjektet, samt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. FDV-dokumentasjon skal utformes i henhold til nærmere angitte krav fra Leietaker. Fra overtakelsesforretningen skal det føres protokoll. Protokollen skal angi:

- a) hvem som er til stede;
- b) mangler som påvises, og om partene er uenige om dette;
- c) frist for utbedringer og tidspunkt for eventuelle etterbefaringer;
- d) hvorvidt Leieobjektet overtas eller nektes overtatt og
- e) Leietakers begrunnelse for å nekte overtakelse, og Utleiers begrunnelse dersom han ikke godtar dette.

Protokollen undertegnes av de partene som har vært til stede. Partene skal ha hvert sitt eksemplar av den underskrevne protokollen. Ved Overtakelsen overtas Leieobjektet i henhold

til leiekontraktens punkt 9, og leietiden tar til. Fra denne dato betales husleie i henhold til leiekontraktens punkt 3.

12 Mislighold

12.1 Oversikt

Ved Utleiers mislighold av sine forpliktelser etter Avtalen, kan Leietaker gjøre gjeldende sanksjoner som følger av Avtalen punkt 12.2 til 12.6.

Bestemmelsene om mislighold i Avtalen kapittel 12 må leses i sammenheng med at Avtalen er ment å regulere perioden frem til Overtakelse, og Avtalen suppleres derfor av de øvrige avtalene overordnet OPS-avtale viser til, jf. også Avtalen punkt 12.6 hva angår avslag i leien etter Overtakelse.

12.2 Leietakers rett til å nekte Overtakelse

Arbeidene og Leieobjektet skal være ferdigstilt og i kontraktsmessig stand før Overtakelse finner sted. Overtakelse skal likevel finne sted dersom det kun påvises mindre mangler, og manglene eller utbedringen av dem har liten praktisk betydning for den forutsatte bruken av Leieobjektet.

Utleier skal som et minimum dokumentere at det foreligger arealoppmåling, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, komplett FDV dokumentasjon før Overtakelse av Leieobjektet.

12.3 Skadesløsholdelse for konsekvenser av forsinkelse

Dersom Leieobjektet ikke er ferdigstilt for Overtakelse til avtalt tid, skal Utleier holde Leietaker skadesløs for de følger forsinket innflytting og Overtakelse får, herunder men ikke begrenset til leie av erstatningslokaler. Leietaker skal under enhver omstendighet ikke selv dekke kostnader til midlertidige lokaler. Eventuell erstatning etter denne bestemmelsen kan inndrives ved motregning i FDV-kost etter driftsavtalen.

12.4 Dagbøter ved forsinkelse

Leietaker kan kreve dagbot dersom Overtakelse ikke er gjennomført innen avtalt dato for Overtakelse. Dagboten skal utgjøre 1 ‰ per hverdag av [prosjektkost] (fastsatt etter Avtalen punkt 4.5), maksimalt 10 % av [prosjektkost].

Fremmer Leietaker krav om dagbot, trekkes kostnadene til å holde Leietaker skadesløs som beskrevet i punkt 12.3 fra, slik at Utleier eventuelt betaler det overskytende. Boten kan inndrives ved motregning i FDV-kost etter driftsavtalen.

12.5 Avslag i Kapitalleien

Leieobjektet skal være målt opp ved Overtakelse, jf. punkt 11.3. Dersom oppmålingen avdekker at bygningens innvendige arealer er mindre enn det som er avtalt, har Leietaker krav på et forholdsmessig og permanent avslag i Kapitalleien tilsvarende forholdstallet avtalt areal/faktisk areal. Kravet om avslag i leien kan gjøres gjeldende uavhengig av om arealsvikten har endret Prosjektkostnaden for Utleier.

Oppdages det andre vesentlige fysiske mangler ved overtakelse som Utleier ikke kan rette innen rimelig tid, kan Leietaker kreve et permanent avslag i Kapitalleien i tråd med husleieloven § 2-11.

Eventuelle andre krav på avslag i FDV-kostnader og avslag i Kapitalleien mv. etter Overtakelse reguleres av Driftsavtalen og Leieavtalen.

12.6 Rett til å heve

Leietaker kan heve kontrakten dersom Utleier vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser. Leietaker kan også heve kontrakten dersom det er klart at vesentlig mislighold vil inntre.

Det foreligger alltid vesentlig mislighold ved gjentatte eller vesentlige overtredelser av bestemmelsene i Overordnet Avtale punkt 7 «Etske krav».

Før heving kan iverksettes skal Leietaker skriftlig gi Utleier en rimelig frist, sett hen til mangelens art og betydning for Leietaker, til å rette forholdet, med varsel om heving om så ikke skjer. Heving skjer ved en skriftlig erklæring.

Ved heving av Avtalen heves også de øvrige OPS-avtalene beskrevet i overordnet OPS-avtale.

Ved Leietakers heving, kan Leietaker kreve å overta bygningsarbeidene så langt de er ferdigstilt. Leietaker skal i så fall kompensere Utleier med et beløp tilsvarende den verdi det som er tilført på eiendommen har for Leietaker. Hvis Leietaker ikke velger å overta bygningsarbeidene, plikter Utleier å rive og tilbakeføre eiendommen til den stand den var i ved inngåelse av Avtalen.

For øvrig reguleres hevingssituasjonen tilsvarende bestemmelsene i NS 8407, punkt 46, så langt de passer.

13 Sikkerhetsstillelse

[...] inntreffer ved underskrift på denne avtale for Utleiers forpliktelser frem til Leieobjektet inkludert alle utearealer er overtatt i henhold til punkt 11.3.

Merknad (slettes før signering): Kun aktuelt dersom OPS leverandøren er et selskap opprettet med det formål å gjennomføre kontrakten (SPV)

14 Overdragelse av kontrakt

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne kontrakten uten etter samtykke fra Leietaker. Slikt samtykke kan ikke nektes uten etter saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier eller OPS-Leverandøren anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder Utleiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet.

Leietaker skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietaker ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Leietakers skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

15 Tvister

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av avtalen skal denne søkes løst ved forhandlinger.

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

Ved løsning av tvister skal norsk rett legges til grunn.

16 Underskrifter

Denne avtale er utferdiget i undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker får hvert sitt.

[Sted, dato]

For Forsvarsbygg:

For Utleier

For garantist ifølge punkt 13

17 Vedlegg

Vedlegg 1: Utleiers tilbud

Vedlegg 2: Leietakers konkurransegrunnlag