

Vedlegg 4 til konkurransegrunnlagets del II

OPS-prosjekt

Ny Brannstasjon på Åndalsnes

Forvaltnings-, drifts-, vedlikeholds- og
serviceavtale

(DRIFTSAVTALEN)

REV A

mellom

Rauma kommune

og

...

Dato: dd.mm.2020

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn og formål.....	2
2	Drift og vedlikehold av Leieobjektet	2
3	Definisjoner	2
4	Varighet.....	2
5	Oppgavefordelingen - fordeling av ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og servicetjenester	2
6	Generelle krav til Utleiers utførelse av FDVS-oppgavene.....	3
6.1	Generelle krav	3
6.2	Krav til prøvedrift	3
7	Vederlag: FDVS-kost.....	4
8	Nye og/eller endrede ytelser	4
9	Reklamasjonsfrist.....	5
10	Manglende oppfyllelse av FDVS-ansvaret	5
10.1	Reduksjon av vederlaget ved mangler	5
10.1.1	Fradrag for driftsstandard og utbedring av mangler.....	5
10.1.2	Fradrag for manglende tilgjengelighet	5
10.1.3	Utbedringstid	5
10.1.4	Beregning av fradrag	6
10.2	Utleiers erstatningsansvar	6
10.3	Utbedring på Utleiers regning.....	7
10.4	Bruk av Leieobjektet – Leietakers erstatningsansvar	7
10.5	Heving av avtalen	7
11	Overvåking, rapportering og håndtering av vedlikeholdsetterslep.....	7
12	Forsikring.....	8
13	Samarbeid	8
14	Sikkerhetsstillelse.....	8
15	Overdragelse av avtalen	9
15.1	Utleiers overdragelse	9
15.2	Leietakers overdragelse	9
16	Twister.....	9
17	Underskrift	9
18	Vedlegg.....	10

1 Bakgrunn og formål

Rauma kommune ("Leietaker") inviterte i november 2020 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjekt Ny Brannstasjon på Åndalsnes ("OPS-prosjektet").

... ("Utleier") vant konkurransen.

Utleier skal i henhold til Driftsavtalen være ansvarlig for å administrere avtaler for Leietakers FDVS av Leieobjektet i leieperioden. Utleier skal være ansvarlig for eventuelle mangler ved Leieobjektet som oppdages ved Overtakelse eller som oppstår i leieperioden.

Samtidig med inngåelse av Driftsavtalen inngås følgende avtaler (Avtaleverket):

- (1) Overordnet OPS-avtale,
- (2) Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen og
- (3) Leieavtale

2 Drift og vedlikehold av Leieobjektet

Utleier påtar seg å administrere avtaler for FDVS slik det er definert i leieavtalen mellom Utleier og Leietaker ("Leieavtalen"), i henhold til vilkårene i denne avtale (Driftsavtalen). Beskrivelsen av Leieobjektet er vedlagt Driftsavtalen som **vedlegg 1**.

3 Definisjoner

I denne Driftsavtalen gjelder følgende definisjoner:

- FDVS betyr forvaltning, drift, vedlikehold og service av Leieobjektet.
- Driftsavtalen betyr denne avtalen om FDVS med vedlegg.
- Driftsperiode betyr den periode som fremgår av punkt 4.
- Leieobjektet betyr bygg og utenomhusanlegg (slik definert i Leieavtalen).
- Nye ytelser betyr de ytelser som avtales i henhold til punkt 8.

4 Varighet

Utleier påtar seg å administrere Leietakers avtaler knyttet til drifts- og vedlikeholdsansvar i henhold til Driftsavtalen i en periode som tilsvarer leietiden i Leieavtalen.

5 Oppgavefordelingen - fordeling av ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og servicetjenester

Partenes fordeling av ansvar for FDVS i Driftsperioden fremgår av FDVS-ansvarsmatrise som er inntatt i **vedlegg 2**.

Utleier skal påta seg ansvaret for å administrere Leietakers FDVS-avtaler for Leieobjektet i leieperioden. Med administrasjon menes følgende;

- Utleier skal gjennomføre en behovskartlegging sammen med leietaker/ bruker minimum hvert 4. år gjennom hele leieperioden, for å tilpasse omfanget av FDVS-avtaler til faktisk behov.
- Utleier skal gjennomføre konkurranse i henhold til lov om offentlig anskaffelser for avtaler knyttet til Leietakers FDVS-ansvar av leieobjektet. Konkurranse skal gjennomføres minimum hvert 4. år. Konkurransen skal gjennomføres som åpen anbudskonkurranse, og Leietaker skal ha full innsikt i gjennomføringen og utvelgelsen av tilbyder for avtalene.
- Avtalene skal ha en varighet på inntil 4 år, 2 år + (1+1).
- Utleier forplikter seg til å bidra til at kostnadene for nødvendige FDVS-avtaler holdes så lavt som mulig innenfor avtalt behov og omfang.

Dersom Leietaker finner det hensiktsmessig, kan omfanget av FDVS-tjenester reguleres (reduseres/økes) i leieperioden, Leietaker kan også finne det mest hensiktsmessig å benytte egne ressurser for å ivareta sitt FDVS-ansvar.

6 Generelle krav til Utleiers utførelse av FDVS-oppgavene

6.1 Generelle krav

FDVS skal utføres slik at Leieobjektet til enhver tid holdes i god stand, og med samme kvalitet som ved oppføring av bygget, dog aksepteres alminnelig slit og elde forutsatt at det er gjennomført normale vedlikeholdsintervaller.

FDVS omfatter periodiske utskiftninger for å opprettholde nevnte standard, herunder skal det blant annet utføres FDVS som sørger for at den opprinnelige funksjon ved bygget opprettholdes og at offentligrettslige krav er oppfylt. Alt arbeid som skal utføres, skal utføres uten ugrunnet opphold og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Renhold skal utføres i henhold gjeldende normer for renhold. Ved avtaletidspunktet er det NS-INSTA 800 med krav til kvalitetsprofil/renholds nivå slik dette er definert av Leietaker ved oppstart Leieperiode (**vedlegg 3**). Det skal stilles krav til at renholdspersonell er NS-INSTA 800 sertifiserte (avholdt kurs).

Utleier skal utarbeide og oppdatere bruksanvisning på romnivå for brukerne. Utleier er ansvarlig for å utarbeide og oppdatere tegninger for Leieobjektet i leieperioden.

6.2 Krav til prøvedrift

Utleieren medtar komplette ytelser for prøvedriftsperioden i henhold til NS 6450.

Prøvedriftsperioden omfatter alle tekniske anlegg inkl. dørmiljøer. Perioden starter etter Overtakelse av henholdsvis Leieobjektet og skal vare i 6 måneder. En av de 6 månedene skal være januar/februar. Prøvedriftsplan skal utarbeides av Utleieren og godkjennes av Leietaker før oppstart av prøvedriftsperioden.

I prøvedriftsperioden skal Utleieren ha utførende kontrollbesøk, fylle ut rapportskjema og rapporterer til Leietaker minst hver måned, og ellers når Leietaker rapporterer feil ved Leieobjektet.

Responstid fra Utleier når Leietaker rapporterer feil, skal:

- For feil som ikke er til hinder for bruk av Leieobjektet, være 48 timer
- Ved feil som er til hindring for normal bruk av Leieobjektet eller er stor belastning for bruker, være maks fire timer.

Når prøvedriftsperioden er avsluttet avlegger Utleieren egen befaring for godkjenning av Leieobjektet, og utarbeider en sluttrapport til Leietaker.

Rapportene Utleieren utarbeider skal minst beskrive status samt hvordan den eventuelle feilen ble utbedret. Alle rapporter skal foreligge og godkjennes av Leietaker før prøvedriftsperioden anses å være ferdig.

7 Vederlag: FDVS-kost

Utleiers vederlag for ytelser etter Driftsavtalen som skal betales av Leietaker etter ansvarsmatrise i **vedlegg 2**, består av FDVS-leie for Utleiers FDVS-kostnader, samt et årlig avtalt fast administrasjonshonorar for Leietakers FDVS-avtaler, utbetalt gjennom Leietiden, jf. punkt 5.

Utleiers FDVS-kostnader utgjør **kr.... pr år. ekskl. mva.**

Administrasjonshonoraret for Utleiers arbeid knyttet til Leietakers FDVS-avtaler er **kr. ... per år ekskl. mva.**

Utleiers FDVS-kostnader og administrasjonshonoraret reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Basisindeks er indeksen for overtakelsesdato. Leieregulering baseres på utviklingen fra basisindeks til siste kjente indeks på reguleringstidspunktet.

Utleier fakturerer kvartalsvis etterskuddsvis for sine FDVS-kostnader og administrasjonshonoraret.

8 Nye og/eller endrede ytelser

I forbindelse med behovskartleggingen som skal gjennomføres hvert 4. år, kan Leietakers behov for FDVS-avtaler bli justert i omfang og antall, sågar kan Leietaker se det som mest hensiktsmessig å benytte egne ressurser for å ivareta sitt FDVS-ansvar.

Bakgrunnen for denne behovskartleggingen er nettopp å justere omfanget av avtalene slik at de til enhver tid er tilpasset Leietakers behov.

Administrasjonshonoraret kan kun kreves av Utleier når denne har administrert Leietakers FDVS-avtaler. Honoraret justeres forholdsmessig i henhold til omfanget.

9 Reklamasjonsfrist

Leietaker skal reklamere innen rimelig tid for feil og mangler ved Leieobjektet.

10 Manglende oppfyllelse av FDVS-ansvaret

10.1 Reduksjon av vederlaget ved mangler

10.1.1 Fradrag for driftsstandard og utbedring av mangler

Reduksjon av fast vederlag for mangelfull FDVS (Fradrag for driftsstandard) skal sikre at FDVS av Leieobjektet holder avtalt standard gjennom hele Driftsperioden.

Fradrag for driftsstandard beregnes ut fra reaksjonstid fra når manglende FDVS påpekes, til Utleier påbegynner tilstrekkelig avhjelpende tiltak, jf. punkt 10.1.3 Utbedringstid. Hvis Utleier ikke har påbegynt tilstrekkelig avhjelpende tiltak innen Utbedringstiden, og mangelen ikke er utbedret innen rimelig tid, skal fradrag i vederlaget beregnes i henhold til punkt 10.1.4.

Mangler som avdekkes ved overtagelse i henhold til punkt 9 eller som oppstår i Driftsperioden skal utbedres av Utleier vederlagsfritt.

10.1.2 Fradrag for manglende tilgjengelighet

Fradrag i vederlaget for manglende tilgjengelighet skal besørge at Utleier ivaretar Leieobjektet på en slik måte at det er tilgjengelig til avtalte tider og til avtalte formål, dvs. at det tilfredsstiller de avtalte funksjonskrav. Med funksjonskrav menes at Leieobjektet skal kunne yte de bruksfunksjoner som er spesifisert i Beskrivelsen av Leieobjektet, **vedlegg 1** til Driftsavtalen.

Manglende tilgjengelighet foreligger dersom Leieobjektet:

- ikke oppfyller leveransekravene i forhold til miljø, inneklima og teknisk infrastruktur (varme, luft, vann, avløp, etc.),
- ikke overholder krav til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø og andre lovpålagte bestemmelser,
- at fast inventar i henhold til Driftsavtalen ikke er til stede og fungerer,
- at utomhusanlegget ikke er til stede eller ikke fungerer eller
- at adkomst og parkering ikke er tilgjengelig (Med unntak av Leietakers FDVS-ansvar, herunder manglende brøyting, strøing etc.).

10.1.3 Utbedringstid

Utleier har tilsyn med Leieobjektet og skal i utgangspunktet selv på eget initiativ rette feil/mangler ved Leieobjektet.

Ved mottak av melding om mangler fra Leietaker skal Utleier iverksette tilstrekkelig feilavhjelpende tiltak innenfor rimelig tid. På dagtid (hverdager mellom kl. 08:00-16:00) skal leietaker melde fra om feil til Utleiers representant. På øvrige tidspunkter (kl. 16:00-08:00 og på helgedager) skal Leietaker melde fra om feil per telefon til Utleier representant.

Et tiltak regnes som påbegynt når kvalifisert personell er ankommet Leieobjektet for å utføre tiltakene eller har dokumentert iverksettelse av egnede tiltak.

Mangler som fører til manglende tilgjengelighet skal utbedres innen rimelig tid.

Mangler som kan medføre fare for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø og/eller mangler som kan medføre stengning av Leieobjektet, eller deler av denne eller dens funksjoner som er viktige for driften krever umiddelbare tiltak/utbedring. Tiltak for å sikre personsikkerheten prioriteres fremfor utbedringstiltak av teknisk karakter.

Mangler ved tekniske anlegg skal også prioriteres slik at driften sikres.

10.1.4 Beregning av fradrag

Ved fysiske mangler og mangler ved drift og vedlikehold (punkt 10.1.1) og/eller manglende tilgjengelighet (punkt 10.1.2) reduseres Utleiers faste vederlag forholdsmessig. Inntil mangelen er utbedret har Leietaker krav på reduksjon av Utleiers faste vederlag, beregnet enten i forhold til den del av totalarealet som ikke kan brukes og tidsrommet arealet er utilgjengelig, eller i forhold til den kostnad som påløper for å få mangelen rettet.

Reduksjon av vederlaget kan ikke kreves for mangler som ikke hindrer at Leieobjektet kan brukes i henhold til forutsetningene, dersom mangelen utbedres innen rimelig tid. Reduksjon kan heller ikke foretas på grunn av uvesentlig utilgjengelighet som følge av planlagt utskiftning og vedlikehold. Utleier plikter å tilrettelegge for at planlagt utskiftning og vedlikehold utføres slik at det minst mulig grad hindrer aktivitetene i Leieobjektet. Reduksjon i vederlaget kan under enhver omstendighet kreves for mangler som skyldes mangelfullt eller manglende vedlikehold av Leieobjektet, herunder krav til gjennomføring av alminnelige vedlikeholdsintervaller og periodiske utskiftninger.

Gjentatte mangler medfører reduksjon av vederlaget som reflekterer mangelens funksjonsmessige betydning og antall ganger samme mangel har påløpt. Vederlagets størrelse fastsettes mellom Leietaker og Utleier i et samarbeidsmøte. Fradrag for gjentakelse erstatter i så fall det aktuelle Fradrag for tilgjengelighet eller Fradrag for driftsstandard.

10.2 Utleiers erstatningsansvar

Utleier er i tillegg erstatningsansvarlig for det direkte økonomiske tap Leietaker påføres som følge av mangler ved Leieobjektet slik som blant annet utgifter til erstatningslokaler i den perioden hele eller deler av Leieobjektet ikke kan tas i bruk/brukes.

I tillegg er Utleier økonomisk ansvarlig for eventuelle og dokumenterte inntektstap som Leietaker påføres som følge av redusert tilgang til Leieobjektet. Gjelder både for omfang av areal, funksjoner og tid. Forutsetning for slike krav er at ansvaret for redusert tilgang ikke på noen måte kan tilskrives Leietaker.

Ved eventuell forsinket Overtakelse av Leieobjektet, påløper dagmulkt i henhold til Forprosjekt- og byggefaseavtalens punkt 11.4.

10.3 Utbedring på Utleiers regning

Ved påviste mangler ved Leieobjektet kan Leietaker etter skriftlig varsel med rimelig frist for retting/utbedring igangsette retting/utbedring på Utleiers regning. Leietaker kan kreve alle utgifter til retting eller utbedring dekket av Utleier, inklusive kostnader til konstatering av årsak til mangelen. Det samme gjelder kostnader til konstatering av egnet utbedringsmåte, prosjektering og planlegging av utbedringen. Leietakers krav på kompensasjon etter slik utbedring kan motregnes i Utleiers løpende faste vederlag.

10.4 Bruk av Leieobjektet – Leietakers erstatningsansvar

Leietaker plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstrukser samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder for Leieobjektet. Videre plikter Leietaker å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instrukser som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Utleier skal holde Leietaker informert om eventuelle endringer i forskrifter og instrukser som får betydning for Leietakers forpliktelser etter denne bestemmelsen.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv og/eller andre personer som han har gitt adgang til Leieobjektet.

10.5 Heving av avtalen

Ved vedvarende manglende oppfyllelse av Utleiers FDVS-plikt, kan Leietaker heve Driftsavtalen. Ved slik heving kan Leietaker kreve dekket alle sine kostnader knyttet til heving, herunder kreve dekket de løpende kostnader man påføres ved å benytte andre tjenesteUtleierer til oppfyllelse av Driftsavtalen.

Dersom Leieavtalen heves på grunn av Leietakers mislighold, bortfaller denne Driftsavtalen. Ved bortfall av Driftsavtalen av denne grunn, kan Utleier kreve erstattet sitt økonomiske tap. Ved heving av Driftsavtalen bortfaller ikke Leieavtalen automatisk.

11 Overvåking, rapportering og håndtering av vedlikeholdsetterslep

Utleier skal sørge for at Leietaker får nødvendig informasjon knyttet til energiforbruk, tilgjengelighet og driftsstandard, jf. punkt 10.1.1 og punkt 10.1.2, for korrekt beregning av fradrag i vederlaget innenfor en betalingsperiode. Videre skal rapporter om mangler håndteres og lagres på en hensiktsmessig og forsvarlig måte. Prinsippet for overvåkingen er at dette utføres av Utleier, men at Leietaker har rett til å overvåke selv i tillegg. Leietaker skal ha tilgang til Leieobjektets SD-anlegg og energioppfølgningssystem.

Partene skal enes om en prosedyre for overvåking og rapportering. Herunder skal partene om nødvendig møtes en gang per måned for å diskutere eventuelle mangler i foregående betalingsperiode, jf. punkt 13.

Partene skal minst annen hvert år gjennomføre en felles befaring av Leieobjektet for å avdekke eventuelt vedlikeholdsetterslep. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor det skal avtales konkrete tidsfrister for retting av vedlikeholdsetterslepet. Vedlikeholdsetterslepet skal rettes innen rimelig tid av Utleier. Dersom Utleier ikke retter vedlikeholdsetterslepet innen rimelig tid har Leietaker rett til å gjøre fradrag i FDVS-kost i henhold til punkt 10.1.4.

Dersom det avdekkes avvik som ikke Utleier besørger utbedret innen rimelig tid, har Leietaker rett til å motregne kostnaden for å rette avviket i vederlaget etter bestemmelsene i punkt 10.

12 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier skal sørge for fullverdi- og avbruddsforsikring av bygningsmassen i henhold til Leiekontraktens krav.

Leietaker er ansvarlig for og skal forsikre egen bygningsmessig innredning, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar.

Dersom Leietakers virksomhet medfører forhøyelse av Leieobjektets forsikringspremier eller nye sikkerhetsforskrifter fra Utleiers forsikringsselskap som innebærer investeringer, skal Leietaker dekke kostnadene. Leietaker skal melde til Utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for forsikringspremien.

Leietaker kan kreve å få fremlagt Utleiers forsikringsavtale.

13 Samarbeid

Utleier skal kalle Leietaker inn til samarbeidsmøter. I innkallingen skal angis agenda for møtet. Videre skal dokumenter som skal behandles vedlegges innkallingen. Leietaker skal motta referat fra møter. Referatet sendes i god tid før neste møte. Eventuelle innsigelser mot referatet må fremkomme innen rimelig tid, senest i neste møte.

Leietaker kan ved behov innkalle til samarbeidsmøter.

Samarbeidsmøtene skal drøfte temaer innenfor Driftsavtalens rammer, herunder nivået på de ulike ytelser, håndtere spørsmål tilknyttet til kvalitet og økonomi.

14 Sikkerhetsstillelse

Utleier skal for forpliktelser i henhold til Driftsavtalen opprette et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet skal først og fremst anvendes til periodiske utskiftninger i henhold til Utleiers vedlikeholdsplan.

Årlige avsetninger til vedlikeholdsfondet er 30 % av samlet fast FDVS-kost. Beløpet skal plasseres på en sperret vedlikeholdskonto hos Utleier. Uttak fra sperret vedlikeholdskonto til dekning av nødvendige og planlagte utskiftninger/periodiske utskiftninger avtales mellom Partene.

Avsetninger til vedlikeholdsfondet skal reguleres årlig, jf. denne avtales punkt 7, med utgangspunkt i indeksen for året overtakelse i henhold til Leieavtalen finner sted.

15 Overdragelse av avtalen

Partene kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne Driftsavtale uten forutgående samtykke fra den annen part. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn

15.1 Utleiers overdragelse

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier 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, som forringer Utleiers økonomiske evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor Leietaker, krever Leietakers skriftlige samtykke. Slikt samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

15.2 Leietakers overdragelse

Leietaker har etter skriftlig orientering til Utleier rett til å overdra sine rettigheter i denne Driftsavtalen til annen offentlig virksomhet. Med det offentlige menes stat, fylkeskommune, kommune eller kommunale foretak, jf. lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107 kapittel 11.

Overdragelse av Driftsavtalen til andre enn det offentlige nevnt i første avsnitt er ikke tillatt uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

16 Tvister

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

Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler. I tilfelle søksmål er Romsdal tingrett verneting for partene i Driftsavtalen og garantisten.

Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

17 Underskrift

Driftsavtale er utferdiget og undertegnet i 2 eksemplarer hvorav Utleier og Leietaker beholder hvert sitt.

Rauma, dd.mm.åååå

Rauma, dd.mm.åååå

For Rauma kommune:

For Utleier

18 Vedlegg

Vedlegg 1: Beskrivelsen av Leieobjektet.

Vedlegg 2: Ansvarsmatrise for FDVS.

Vedlegg 3: Leietakers krav til kvalitetsprofil/nivå på renhold.