



FORSVARSBYGG

OPS PROSJEKT
TRINN 2
MEIERITOMTA

OVERORDNET AVTALE

mellom

Forsvarsbygg

og

.....

Innholdsfortegnelse

1	Partene	3
2	Bakgrunn og formål	3
3	Definisjoner	3
4	Oversikt over avtaledokumentene	4
5	Organisering og strukturering av OPS – leverandørens ansvar	4
6	Nærmere om avtalegjennomføringen	4
6.1.	Innledning	4
6.2.	Forprosjekt- og byggefasen	4
6.3.	Leieperioden	5
7	Etiske krav	5
7.1.	Ansattes rettigheter	5
	ILOs kjernekonvensjoner	5
	Bestemmelser i forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter	6
7.2.	Oppfølging	7
7.3.	Brudd	7
8	Overdragelse av rettigheter og forpliktelser i OPS-avtaleverket	7
9	Mislighold av OPS-avtaleverket	8
10	Tvister og verneting	8
11	Underskrifter	8
12	Vedlegg	8

1 Partene

Forsvarsbygg

Organisasjonsnummer: NO

Adresse:

og

..., ("OPS-leverandøren")

Organisasjonsnummer: NO

Adresse:

har inngått følgende Overordnede avtale i OPS-prosjekt [Navn på prosjektet].

2 Bakgrunn og formål

Forsvarsbygg inviterte i til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjekt Boliger trinn 2 Meieritomta. Konkurransen ble gjennomført med forhandling etter forutgående kunngjøring over EØS terskelverdi.

OPS-prosjektet er strukturert slik at vinneren av konkurransen skal stå for den fullstendige utvikling av OPS-prosjektet med forpliktelse til utvikling, prosjektering, bygging og utleie, med forvaltning, drift, vedlikehold (FDV), av OPS-prosjektet.

Formålet med OPS-prosjektet er å legge til rette for en struktur der Forsvarsbygg skal nyte godt av OPS-leverandørens dokumenterte kompetanse knyttet til alle sider av utvikling, prosjektering, bygging, utleie med forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av fast eiendom, og der OPS-leverandøren allerede i forbindelse med planlegging og finansiering av prosjektet skal være sikret en solid leietaker til Leieobjektet gjennom hele leieperioden.

3 Definisjoner

<i>Beskrivelsen</i>	Leieobjektet slik det foreligger ved inngåelse av OPS-avtaleverket
<i>Bortfester</i>	Forsvarsbygg
<i>Endelig forprosjekt</i>	Leieobjektet slik det foreligger ved gjennomført forprosjekt
<i>Endelig leieobjekt</i>	Avtalt Leieobjekt ved Overtakelse
<i>Fester</i>	Utleier
<i>Finansiell leieavtale</i>	Leieavtale hvor Forsvarsbygg har rett til å overta Leieobjektet vederlagsfritt ved utløp av leieperioden (Kredittkjøp)
<i>Leietaker</i>	Forsvarsbygg
<i>OPS leverandøren</i>	Det selskap/konsortium som er tildelt kontrakt for gjennomføring av OPS avtaleverket

<i>OPS-avtaleverket</i>	De avtaledokumenter som inngås mellom partene for å gjennomføre OPS prosjektet.
<i>OPS-selskapene</i>	De selskaper som OPS-leverandøren etablerer for å gjennomføre OPS-avtaleverket

4 Oversikt over avtaledokumentene

Partene inngår følgende avtaler ved tildeling av kontrakt ("OPS-avtaleverket"):

- Overordnet avtale om Offentlig Privat samarbeid (Dette avtaledokumentet)
- Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen ("Forprosjekt- og byggefaseavtalen")
- Leieavtale ("Leieavtalen")
- Driftsavtale ("Driftsavtalen")
- Festeavtale ("Festeavtalen")

Ved en eventuell motstrid, gjelder avtalene i rekkefølgen som nevnt over.

5 Organisering og strukturering av OPS – leverandørens ansvar

For å gjennomføre OPS avtaleverket har OPS -leverandøren organisert seg på følgende måte:

(Her inntas OPS leverandørens selskapsrettslige organisering av prosjektet med selskaper og underleverandører)

6 Nærmere om avtalegjennomføringen

6.1. Innledning

OPS-avtalene regulerer ulike faser, og er delt inn i to hovedfaser:

1. Forprosjekt- og byggefasen
2. Leieperioden

6.2. Forprosjekt- og byggefasen

Første fase er forprosjekt- og byggefasen som varer fra avtaleinngåelsen til overtakelse av Leieobjektet. Denne fasen reguleres av Forprosjekt- og byggefaseavtalen.

Kravspesifikasjonen i den avtalen fremgår av følgende to dokumentgrupper:

- 1) OPS-leverandørens "siste tilbud", ajourført for alle endringer og presiseringer som partene har blitt enige om i forhandlingsfasen, og
- 2) Konkurranses grunnlagets kravspesifikasjoner ajourført for spørsmål og svar i konkurransefasen.

Med mindre annet uttrykkelig fremgår, skal Forprosjekt- og byggefaseavtalen forstås og fortolkes slik at Forsvarsbygg skal ha risikoen for regulering av tomten, mens OPS-leverandøren har risikoen for prosjektets utvikling og ferdigstilling av Leieobjektet.

OPS-leverandørens risiko omfatter således inngåelse og gjennomføring av alle nødvendige avtaler med entreprenører og andre tredjemenn og øvrig risiko ved utviklingsprosjektet ("eierrisiko").

I første fase kan Forsvarsbygg gjøre endringer av Leieobjektet i samsvar med vilkårene i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 4 og som kan medføre endret årlig husleie.

6.3. Leieperioden

Andre fase er selve leieperioden som starter ved overtakelse av Leieobjektet og avsluttes ved opphør av leieperioden.

Fasen reguleres av Leieavtalen og Driftsavtalen, som ved overtakelse vil avløse Forprosjekt- og byggefaseavtalen.

Forut for overtakelse og oppstart av leieperioden skal Leieavtalen og Driftsavtalen være ajourført med alle endringer som er avtalt gjennom prosjekterings- og byggefase, og hvor endelig årlig husleie skal fremgå. I tillegg skal det utarbeides en oppdatert beskrivelse av Leieobjektet basert på Forsvarsbyggs opprinnelige kravspesifikasjon – del III – presisert gjennom OPS-leverandørens detaljerte beskrivelse og tegninger i tilbud og forprosjekt, og justert gjennom Forsvarsbyggs eventuelle endringsordre. Dette vil utgjøre Beskrivelsen av Leieobjektet for både den ajourførte Leieavtalen og den ajourførte Driftsavtalen.

Mangel ved Leieobjektet foreligger når Leieobjektet ikke er i samsvar med det Forsvarsbygg hadde rett til å kreve etter Forprosjekt- og byggefaseavtalen med endringer.

OPS-leverandørens plikter i forbindelse med eventuelle mangler ved Leieobjektet og følgene av slike reguleres av Driftsavtalen. Mangler ved Leieobjektet skal således ikke påvirke Forsvarsbyggs løpende plikt til å innbetale leie etter den ajourførte Leieavtalen.

7 Etiske krav

7.1. Ansattes rettigheter

ILOs kjernekonvensjoner

OPS-leverandøren skal etterleve følgende grunnleggende krav:

- a) Forbud mot barnarbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjoner nr. 138 og 182): Barn har rett til å bli beskyttet mot økonomisk utnyttning i arbeid, og mot å utføre arbeid som kan svekke utdannings- og utviklingsmuligheter. Minstealderen må ikke i noe tilfelle være under 15 år (14 eller 16 år i visse land). Barn under 18 år skal ikke utføre arbeid som setter helse eller sikkerhet i fare, inkludert nattarbeid. Dersom det foregår slikt barnarbeid, skal det arbeides for snarlig utfasing. Det skal samtidig legges til rette for at barna gis mulighet til livsopphold og utdanning inntil barnet ikke lenger er i skolepliktig alder.

- c) Forbud mot tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjoner nr. 29 og 105): Det skal ikke forekomme noen form for tvangsarbeid, slavearbeid eller ufrivillig arbeid. Arbeiderne må ikke levere depositum eller identitetspapirer til arbeidsgiver, og skal være fri til å avslutte arbeidsforholdet med rimelig oppsigelsestid.
- d) Forbud mot diskriminering (ILO-konvensjoner nr. 100 og 111): Det skal ikke forekomme noen diskriminering i arbeidslivet basert på etnisk tilhørighet, religion, alder, uførhet, kjønn, ekteskapsstatus, seksuell orientering, fagforeningsmedlemskap eller politisk tilhørighet.
- e) Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjoner nr. 87 og 98): Arbeiderne skal uten unntak ha rett til å slutte seg til eller etablere fagforeninger etter eget valg, og å forhandle kollektivt. Dersom disse rettigheter er begrenset eller under utvikling, skal leverandøren medvirke til at de ansatte får møte ledelsen for å diskutere lønns- og arbeidsvilkår uten at dette får negative konsekvenser for arbeiderne.

Bestemmelser i forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter

OPS-leverandøren er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje. Med lønns- og arbeidsvilkår menes bestemmelser om minste arbeidstid, lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Dersom arbeidstaker blir sendt på arbeid utenfor sitt hjemsted, skal arbeidsgiver dekke reisekostnader og sørge for kost og losji i henhold til bestemmelsene i bokstav a og b i listen ovenfor. Med hjemstedet menes det sted arbeidstaker har nærmest personlig tilknytning til. Ved vurdering av tilknytning skal det legges vesentlig vekt på fast bosted og hvor arbeidstaker har sine familiære bånd. Dersom det er tvilstilfeller angående arbeidstakers reelle hjemsted, har Forsvarsbygg ensidig rett til å avgjøre dette.

Lønn og annen godtgjørelse til egne ansatte, ansatte hos underleverandører og innleide skal utbetales til konto i bank. Alle avtaler leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

OPS-leverandøren plikter på forespørsel å dokumentere lønns- og arbeidsvilkårene for egne arbeidstakere, arbeidstakere hos eventuelle underleverandører og innleide. Opplysningene skal dokumenteres ved blant annet kopi av arbeidsavtale, lønsslipp, timelister og arbeidsgiverens bankutskrift. Dokumentasjonen skal være på personnivå og det skal fremgå hvem den gjelder.

Dersom OPS-leverandøren ikke etterlever klausulen, har Forsvarsbygg rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at forholdet er i orden. Forsvarsbygg kan holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger besparelsen for arbeidsgiveren.

7.2. Oppfølging

OPS-leverandøren skal påse at ansattes rettigheter i pkt 7.1 etterleves i egen virksomhet og hos den eller de underleverandører/underentreprenører som medvirker til oppfyllelse av kontrakten. På oppfordring fra Forsvarsbygg skal dette dokumenteres ved:

- Egenrapportering, og/eller
- Oppfølgingssamtaler, og/eller
- En uavhengig parts kontroll av arbeidsforholdene, og/eller
- Tredjepartssertifisering som SA8000 eller tilsvarende.

OPS-leverandøren har bevisbyrden for at de varer og materialer som leveres ikke innebærer et brudd på pkt 7.1 ovenfor.

7.3. Brudd

Brudd på pkt 7.1 eller 7.2 innebærer mislighold av kontrakten. Ved slikt mislighold plikter OPS-leverandøren å rette de påpekte manglene, uavhengig av kostnadene ved slik retting, innen en tidsfrist som Forsvarsbygg bestemmer, så lenge fristen ikke er urimelig kort. Rettelsene skal dokumenteres skriftlig og på den måten Forsvarsbygg bestemmer.

Ved manglende utbedring vil det etter Forsvarsbyggs skjønn kunne påløpe en bot på inntil 10% av projektkostnaden per mislighold. Vesentlig mislighold av plikter som følger av punkt 7.1 og 7.2 kan påberopes som grunnlag for heving av hele OPS-avtaleverket, selv om OPS-leverandøren retter forholdet. Dersom misligholdet har skjedd i underleverandørleddet, herunder bemanningsselskaper, kan Forsvarsbygg på samme måte kreve at OPS-leverandøren skifter ut underleverandører. Dette skal skje uten omkostninger for Forsvarsbygg. OPS-leverandøren blir videre ansvarlig for det tap som Forsvarsbygg lider som følge av misligholdet. Eventuell erstatning kommer i tillegg til ovennevnte bot.

Bot og erstatning etter denne bestemmelsen kan inndrives ved motregning i FDV-kost etter driftsavtalen.

Alle avtaler OPS-leverandøren inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten, skal inneholde tilsvarende bestemmelser som for hele punkt 7.

8 Overdragelse av rettigheter og forpliktelser i OPS-avtaleverket

OPS-leverandøren eller OPS-selskapene kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter OPS-avtaleverket uten etter samtykke fra Forsvarsbygg. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos OPS-leverandøren, OPS-selskapene eller i selskap overordnet OPS-leverandøren anses som overdragelse av OPS-avtaleverket. Det samme gjelder OPS leverandørens og OPS-selskapenes 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. Forsvarsbygg skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av OPS leverandørens revisor, dersom Forsvarsbygg ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Forsvarsbyggs skriftlige samtykke.

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

9 Mislighold av OPS-avtaleverket

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt i andre avtaler i OPS-avtaleverket skal OPS-avtaleverket være gjensidig avhengige av hverandre i den forstand at vesentlig mislighold av en av avtalene også skal anses som vesentlig mislighold og hevingsgrunn i forhold til de øvrige. Ved Forsvarsbyggs heving av Driftsavtalen bortfaller ikke Leieavtalen eller Festeavtalen.

10 Tvister og verneting

Dersom det oppstår tvist om fortolkning eller rettsvirkning av Overordnet OPS-avtale, Forprosjekt- og byggefaseavtalen, Leieavtalen, Driftsavtalen eller Festeavtalen, søkes dette løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem, skal saken avgjøres av de ordinære domstoler.

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

11 Underskrifter

Dette avtaledokument med bilag er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

.....
[Sted, dato]

.....
[Sted, dato]

.....
Forsvarsbygg

.....
[OPS-leverandøren]

12 Vedlegg

- 1) Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefase ("Forprosjekt- og byggefaseavtalen")
- 2) Leieavtale ("Leieavtalen")
- 3) Driftsavtale med ansvarsmatrise ("Driftsavtalen")
- 4) Festeavtalen («Festeavtalen»)