

OPS-prosjekt  
Ny Brannstasjon på Åndalsnes

OVERORDNET AVTALE

om

Offentlig Privat Samarbeid

mellom

Rauma kommune

og

...

Dato: dd.mm.2020

## Innholdsfortegnelse

1	Partene .....	3
2	Bakgrunn og formål .....	3
3	Oversikt over avtaledokumentene .....	3
4	Nærmere om avtalegjennomføringen .....	4
4.1.	Innledning .....	4
4.2.	Fase 1 Forprosjekt- og byggefasen .....	4
5	Konkurranses grunnlagets del III (kravspesifikasjon) ajourført for spørsmål og svar i konkurransefasen .....	4
5.1.	Leie- og driftsperioden .....	4
5.2.	Forholdet mellom OPS-avtalene .....	5
6	Samfunnsansvar .....	5
6.1.	Innledning .....	5
6.2.	Etisk handel .....	5
6.3.	Barnearbeid .....	5
6.4.	Sosialt ansvar (tjenester) .....	5
6.5.	Forbud mot sosial dumping .....	5
7	Overdragelse .....	6
8	Avtalebrudd .....	6
9	Tvister og verneeting .....	6
10	Underskrifter .....	6

## 1 Partene

Rauma kommune ("Oppdragsgiver")

Organisasjonsnummer: NO 864 980 902

Adresse: Vollan 8A, 6300 ÅNDALSNES

og

..., ("OPS-leverandøren")

Organisasjonsnummer: NO ... ..

Adresse: .....

har inngått følgende Overordnede avtale i OPS-prosjekt Ny Brannstasjon på Åndalsnes.

## 2 Bakgrunn og formål

Rauma kommune inviterte i november 2020 til konkurranse om tildeling av avtaler i OPS-prosjekt Ny Brannstasjon på Åndalsnes ("OPS-prosjektet"). Konkurransen ble gjennomført som åpen anbudskonkurranse. OPS-leverandøren vant konkurransen.

OPS-leverandøren er i besittelse av, eller vil komme i besittelse av, eiendommen gnr. [...], bnr. [...], Rauma kommune med adresse [...], (Eiendommen) hvor leieobjektet skal etableres.

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

## 3 Oversikt over avtaledokumentene

På denne bakgrunn inngår partene følgende avtaler ved tildeling av kontrakt ("OPS-avtalene"):

1. Overordnet avtale om Offentlig Privat samarbeid ("Overordnet OPS-avtale")
2. Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen ("Forprosjekt- og byggefaseavtalen")
3. Leieavtale ("Leieavtalen")
4. Driftsavtale med ansvarsmatrise ("Driftsavtalen")

Partene skal inngå alle avtalene ved tildeling av kontrakt.

Avtaleverket representerer partenes samlede rettigheter og forpliktelser. Avtalene utfyller hverandre. I tilfelle motstrid gjelder avtalene i den rekkefølge som nevnt over.

## 4 Nærmere om avtalegjennomføringen

### 4.1. Innledning

Avtaleverket regulerer ulike faser, og er delt inn i to hovedfaser:

1. Forprosjekt- og byggefasen
2. Leie- og driftsperioden (perioden etter overtakelse av leieobjektet og frem til opphør av leieforholdet)

### 4.2. Fase 1 Forprosjekt- og byggefasen

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

Beskrivelsen av Leieobjektet som er en del av Forprosjekt- og byggefaseavtalen fremgår av følgende to dokumentgrupper (som samlet er benevnt Kravspesifikasjonen):

- 1) OPS-leverandørens tilbud

## 5 Konkurransesgrunnlagets del III (kravspesifikasjon) ajourført for spørsmål og svar i konkurransefasen.

Med mindre annet uttrykkelig fremgår, skal Forprosjekt- og byggefaseavtalen forstås og fortolkes slik at OPS-leverandøren skal ha risikoen for prosjektets utvikling og ferdigstillelse som eier av Leieobjektet.

Dette omfatter risiko for inngåelse og gjennomføring av alle nødvendige avtaler med entreprenører og andre tredjemenn og øvrig risiko ved utviklingsprosjektet ("eierrisiko").

I første fase kan oppdragsgiver gjøre endringer av Leieobjektet i samsvar med vilkårene i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 5 og som kan medføre endret årlig husleie.

### 5.1. Leie- og driftsperioden

Andre fase er selve leieperioden som starter ved overtakelse av Leieobjektet og avsluttes ved opphør av Leieavtalen (leieperioden) jf. Leieavtalens pkt. 2.

I leieperioden reguleres forholdet mellom partene av Leieavtalen og Driftsavtalen. Leieavtalen og Driftsavtalen vil ved overtakelse av leieobjektet avløse Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen.

Forut for overtakelse og oppstart av leieperioden skal Leieavtalen og Driftsavtalen være ajourført med alle endringer som er avtalt gjennom Forprosjekt- og byggefasen, og hvor endelig årlig husleie skal fremgå jf. Leieavtalens pkt. 3.

I tillegg skal det utarbeides en oppdatert beskrivelse av Leieobjektet basert på Oppdragsgivers opprinnelige kravspesifikasjon – del III – presisert gjennom OPS-leverandørens detaljerte beskrivelse og tegninger i tilbud og forprosjekt, og justert gjennom oppdragsgivers

endringsordrer. Dette vil utgjøre beskrivelsen av Leieobjektet for både den ajourførte Leieavtalen og den ajourførte Driftsavtalen.

OPS-leverandørens plikter i forbindelse med eventuelle mangler ved Leieobjektet reguleres av Driftsavtalen

## 5.2. Forholdet mellom OPS-avtalene

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt, skal OPS-avtalene 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.

## 6 Samfunnsansvar

### 6.1. Innledning

I hele kontraktperioden stilles følgende krav til samfunnsansvar.

### 6.2. Etisk handel

OPS-leverandøren og dennes underleverandører som utfører arbeid i Norge må oppfylle de krav til helse, miljø og sikkerhet som norske myndigheter til enhver tid fastsetter.

### 6.3. Barnearbeid

OPS-leverandøren har gjort seg kjent med tilvirkningsprosessen av de varer/produkter kontrakten omfatter, og garanterer at de er produsert med arbeidskraft i overensstemmelse med Arbeidsmiljølovens kapittel 11. Hvis det i løpet av kontraktperioden kommer frem at det, til tross for denne forsikring, har vært benyttet ulovlig barnearbeid, vil dette bli vurdert som vesentlig mislighold av kontrakten.

### 6.4. Sosialt ansvar (tjenester)

HMS ved tjenestekjøp: OPS-leverandøren og dennes underleverandører som utfører arbeid i Norge, må oppfylle de krav til helse, miljø og sikkerhet som norske myndigheter til enhver tid fastsetter.

### 6.5. Forbud mot sosial dumping

OPS-leverandøren og dennes underleverandører plikter å gi sine ansatte lønns- og arbeidsvilkår som ikke er dårligere enn det som følger av allmenngjort tariffavtale der slik finnes, eller gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.

Med lønns- og arbeidsvilkår menes i denne sammenheng 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.

OPS-leverandøren og dennes underleverandører må på forespørsel opplyse om hvilken landsomfattende tariffavtale de legger til grunn overfor sine ansatte, samt fremlegge et eksemplar av denne tariffavtalen ved kontroll.

Oppdragsgiver kan kreve at leverandøren dokumenterer hvilke lønns- og arbeidsvilkår de ansatte har. Oppdragsgiver har rett til innsyn i relevante dokumenter, og har rett til å foreta

andre undersøkelser som gjør det mulig for oppdragsgiver å gjennomføre nødvendig kontroll med at kravet til lønns- og arbeidsvilkår overholdes.

Leverandøren plikter å ha tilsvarende kontraktsbestemmelse i sine kontrakter med underleverandører, og skal gjennomføre nødvendig kontroll hos sine underleverandører for å påse at plikten overholdes.

Alle arbeidstakere skal bære gyldig HMS-kort der regelverket krever det.

Dersom OPS-leverandøren ikke oppfyller denne forpliktelsen, har oppdragsgiver rett til å pålegge dagmulkt på kr 1.500,-, inntil OPS-leverandøren har dokumentert at forholdet er brakt i orden.

## 7 Overdragelse

Leverandøren kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Avtaleverket uten skriftlig samtykke fra Oppdragsgiver. Slikt samtykke kan i utgangspunktet ikke nektes uten etter saklig grunn.

Se likevel nærmere regulering i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 13, Leieavtalens punkt 21 og Driftsavtalen punkt 15.

## 8 Avtalebrudd

Vesentlig mislighold av en av avtalene i Avtaleverket kan etter Oppdragsgivers vurdering også anses som vesentlig mislighold og hevingsgrunn i forhold til de øvrige avtalene i Avtaleverket. Ved Oppdragsgivers heving av Driftsavtalen bortfaller likevel ikke Leieavtalen automatisk.

## 9 Tvister og verneting

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

I tilfelle søksmål er Romsdal tingrett verneting. Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

## 10 Underskrifter

Overordnet OPS-avtale med bilag er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_