



KONKURRANSEGRUNNLAGETS DEL II – KONTRAKTSBESTEMMELSER

Prosjektnr. 540283 - Kjeller - modulbygg for FLO
Kontraktsnr. C02838

1 PARTENE OG DERES REPRESENTANTER

1.1 Leietaker		
Navn:	Organisasjonsnr:	
Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg	975 950 662	
Adresse:		
Grev Wedels plass 5, 0103 Oslo		
Representant:	Tlf:	E-post
Atle Maurud	99124032	atle.maurud@forsvarsbygg.no

1.2 Utleier		
Navn:	Organisasjonsnr:	
Adresse:		
Representant:	Tlf:	E-post

1.3 Kommunikasjon

Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon aksepteres.

1.4 Overdragelse av rettigheter og plikter

Ingen av partene kan overdra sine rettigheter og forpliktelser etter kontrakten uten samtykke fra den annen part. Man kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn.

2 KONTRAKTSDOKUMENTER. TOLKNINGSREGLER

Følgende dokumenter inngår som en del av denne kontrakten:

1. Dette avtaledokumentet
2. Avklaringer gjort i Merccell, oppsummert i referat fra kontraktsmøte
3. Utleiers tilbud av dato
4. Leietakers konkurransegrunnlag/ funksjonsbeskrivelse

Ved motstrid gjelder dokumentene i ovennevnte rekkefølge. Dersom dette ikke løser motstridssituasjonen, skal spesielle bestemmelser gjelde foran generelle.

3 BESKRIVELSE AV LEIEOBJEKTET

Kontrakt at gjelder Innleie av modulbygg for å dekke behov for 60 midlertidige kontorarbeidsplasser på Kjeller til FLO. Leieobjektet skal være i henhold til avtalt funksjonsbeskrivelse (Konkurransesgrunlaget del III E2). Kontrakten omfatter også innredning.

Oppdragsgiver skal inngå en leieavtale på 28 måneder. Oppdragsgiver har opsjon til å forlenge leieavtalen med ytterligere 6 måneder (x4).

Leverandør av modulbygget skal forutsette at finansieringen av alle arbeider dekkes av en månedlig leiekostnad som belastes i et driftsbudsjett hos Forsvarsbygg.

Forsvarsbygg utbetaler 2 MNOK eks mva i etableringskostnad til leverandøren. Beløpet er en engangsutbetaling. Beløpet utbetales når overtagelse er godkjent av utleier.

4 OPPSTART OG VARIGHET AV LEIEFORHOLDET

4.1 Oppstart av tjenestene

Modulbyggene skal overtas av Leietaker 01.09.2021.

4.2 Varighet

Leieforholdet løper til 31.12.2023

4.3 Overtagelse av leieobjektet

Leieobjektet skal overtas 01.09.2021. Leieobjektet overtas ryddet og rengjort, og for øvrig i henhold til Forsvarsbyggs funksjonsbeskrivelse.

Det skal gjennomføre overtagelse befaring og det skal føres protokoll i henhold til Forsvarsbyggs funksjonsbeskrivelse Del III punkt 5..

4.4 Opsjoner

Opsjon leie av bygg

Leietaker har rett til å forlenge Leieperioden i 4 periode[r] på 6 måneder (til sammen 2 år), på samme vilkår og pris som i denne leieavtalen. Dersom Leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 1 måneder før utløpet av inneværende Leieperiode

5 PRIS OG PRISBESTEMMELSER

5.1 Priser ved avtaleinngåelsen

Det er avtalt en fast pris XXXX pr. mnd. inkl mva for leie av komplett leveranse inkludert fundamentering og montering.

5.2 Fakturering

5.2.1 Fakturering til Leietaker

Faktura for leie faktureres (forskuddsvis) én gang per måned.

Demontering faktureres etter endt leieperiode og bygget er demontert og område er tilfredsstillende ryddet.

Fakturaene skal ha forfallstid på 30 dager.

5.2.2 Krav til fakturaene

Faktura og kreditnota skal sendes elektronisk til Leietakers fakturamottak i samsvar med standarden Elektronisk handelsformat (EHF). Leietakers elektroniske fakturaadresse er **975950662**. For nærmere informasjon om fremgangsmåte, se www.ehandel.no.

Alle fakturaer skal inneholde:

- «XXXXXX» - oppgis under «Deres referanse» («AccountingCustomerParty»/«Party»/«Contract ID»)
- «Prosjektnummer 540283 kontraktsnr. C02838». – oppgis i beskrivelsesfeltet
- Videre skal beskrivelsesfeltet inneholde opplysninger om hvilke ytelser/leveranser fakturaen gjelder. Fakturaene skal spesifiseres og dokumenteres slik at de kan kontrolleres av oppdragsgiveren. Det skal spesifiseres beløp for Avskrivningskostnader, beløp for Finanskostnader og øvrige kostnader, samt gjenværende kostnad for modulbyggene.
- Utleier skal sende separate fakturaer for Lønns- og prisendringer (LPS), jf. pkt 5.3.

Ved manglende eller feil merking vil utleier kunne få beskjed om at den umerkede/feilmerkede fakturaen ikke vil bli behandlet. Utleier plikter da å kreditere den umerkede fakturaen og utstede en ny korrekt faktura med ny fakturadato og nytt forfall.

5.3 Indeksregulering av pris

Utleier kan indeksregulere prisene i samsvar med endringen i SSBs konsumprisindeks. Slik indeksregulering kan utføres én gang pr. år. Første gangs regulering kan gjennomføres ett år etter overtakelse av anlegget. Utgangsindeks er Byggekostnadsindeks for boligblokk, kode 20 «Boligblokk i alt» for februar 2021.

6 BRUK AV FORSVARETS TOMT

Leietaker stiller tomt til disposisjon for utleier. Tomten stilles vederlagsfritt til disposisjon for utleier så lenge leieforholdet med Leietaker opprettholdes.

Modulbyggene kan ikke pantsettes.

7 FRISTER OG FORSINKELSE

7.1 Frister

Utleier er bundet av de frister som fremgår av kontraktsdokumentene.

7.2 Når foreligger forsinkelse

Det foreligger forsinkelse dersom fristen for ferdigstilling og brukstillatelse i pkt. 4.1 ikke overholdes, og utleier ikke dokumenterer at dette skyldes forhold som leietaker har risikoen for eller force majeure.

7.3 Sanksjoner ved forsinkelse

Ved forsinkelse påløper dagmulkt. Dagmulkten løper alle hverdager i inntil maksimalt 30 dager, hvoretter forsinkelsen utgjør vesentlig mislighold.

Dagmulktens størrelse fastsettes i henhold til pkt. 9.3.

I tillegg til påløpt dagmulkt kan leietaker kreve erstatning for påregnelig tap i den utstrekning tapet overstiger dagmulkten.

8 OFFENTLIGRETTLIGE KRAV

Modulbyggene skal oppfylle offentligrettslige krav og pålegg som Utleier kjente til eller burde kjenne til ved overtakelse.

9 MANGLER

9.1 Hva utgjør mangel

Modulbyggene anses som mangelfulle dersom de ikke er i henhold til kontrakten, og utleier ikke dokumenterer at dette skyldes forhold som leietaker har risikoen for eller force majeure.

9.2 Retting av mangler

Utleier plikter straks å rette påpekte mangler, selv om han er uenig i at det foreligger slike mangler.

9.3 Dagmulkt ved vesentlige mangler

Dersom modulbyggene er vesentlig dårligere enn det som følger av kontraktens krav kan leietaker kreve dagmulkt. Dagmulkten utgjør 20 000,- for hvert tilfelle som utgjør en vesentlig mangel. Døgnmulkten løper fra første hverdag fra misligholdet oppsto, og deretter kr 10.000,- for hver ytterligere hverdag.

Dagmulkt løper i maksimalt 21 hverdager pr tilfelle. Er ikke forholdene rettet innen den tid utgjør dette vesentlig mislighold.

I tillegg til påløpt dagmulkt kan leietaker kreve erstatning for påregnelig tap i den utstrekning tapet overstiger dagmulkten.

9.4 Dagmulkt ved andre mangler

Ved andre mangler enn de beskrevet i pkt. 9.3, kan leietaker kreve dagmulkt. Dagmulkten utgjør i disse tilfellene kr. 5.000,- per hverdag. Før dagmulkt kan kreves skal leietaker gi utleier en rimelig frist til å rette forholdet. En frist på 5 hverdager regnes normalt som rimelig.

Dagmulkt løper i maksimalt 14 hverdager pr tilfelle. Er ikke forholdene rettet innen den tid utgjør dette vesentlig mislighold.

I tillegg til påløpt dagmulkt kan leietaker kreve erstatning for påregnelig tap i den utstrekning tapet overstiger dagmulkten.

10 SPESIELLE BESTEMMELSER KNYTTET TIL KONSEKVENSER AV KORONAVIRUSET

Kontrakten inngås i en situasjon hvor det er uklart hva slags konsekvenser koronaviruset, og tiltakene som iverksettes for å begrense smitten av viruset, kan få. Konsekvenser av selve viruset og av smittebegrensningstiltakene omtales i det følgende som «korona-hindringer».

Begge parter forutsetter at arbeidene lar seg gjennomføre på tilnærmet normal måte. Begge parter plikter å iverksette rimelige tiltak for å redusere konsekvensene av eventuelle korona-hindringer, og samarbeide for å minimere konsekvensene av eventuelle forsinkelser som måtte oppstå. Partene skal holde hverandre løpende orientert, og varsle uten ugrunnet opphold dersom fremdriften blir hindret som følge av korona-hindringer. Med mindre annet avtales skal det avholdes ukentlige møter der det rapporteres om hvilke konsekvenser koronahindringene har fått, hvilke konsekvenser man forventer den kommende perioden, samt hvilke tiltak som kan være aktuelle for å redusere fremdriftskonsekvensene.

I den grad fremdriften blir hindret som følge av korona-hindringer – til tross for at begge parter har iverksatt rimelige tiltak for å unngå dette – er partene enige om at entreprenøren har rett til å kreve fristforlengelse tilsvarende den forsinkelse korona-hindringen har medført. Partene er enige om at korona-hindringer kan anses som en force majeure-begivenhet.

11 HEVING

Partene kan heve kontrakten i de tilfeller hvor kontraktbestemmelsene gir rett til heving, eller dersom det av andre årsaker foreligger vesentlig mislighold av kontrakten fra den andre parten.

Ved heving kan parten kreve erstatning for sine påregnelige kostnader.

12 Leietakers endringer av leieobjektet

Leietaker kan foreta mindre endringer, herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Slike endringer i Leieobjektet vil ikke bli krevet tilbakestillt ved leieopphør.

13 ETISKE KRAV

13.1 Generelt

Utleier plikter å gjøre seg kjent med og overholde de etiske krav og retningslinjer som gjelder i Forsvarsbygg. De etiske kravene og retningslinjene kan leses på www.forsvarsbygg.no.

13.2 Krav til etisk handel

Utleier skal etterleve følgende grunnleggende krav:

- a) Nasjonal lovgivning: Arbeidsretten og arbeidslovgivningen der produksjonen finner sted, skal etterleves. Av særlig relevante forhold fremheves lønns- og arbeidstidsbestemmelser, helse, miljø og sikkerhet, lovfestede forsikringer og sosiale ordninger, samt regulære ansettelsesforhold, inklusive arbeidskontrakter.
- b) 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 utleier medvirke til at de ansatte får møte ledelsen for å diskutere lønns- og arbeidsvilkår uten at dette får negative konsekvenser for arbeiderne.

Brudd på disse bestemmelsene anses som vesentlig mislighold.

Utleier identifiseres med sine underleverandører ved mislighold av kontrakten mht. de ovenfor nevnte krav.

Alle avtaler utleier inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser nevnt i første til tredje ledd.

13.3 Krav til gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere

Utleier skal sørge for at ansatte i egen organisasjon og ansatte hos underleverandører som direkte medvirker til oppfyllelse av kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med denne bestemmelsen.

På områder dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale skal lønns- og arbeidsvilkårene være i samsvar med gjeldende forskrifter. På områder som ikke er dekket av forskrift om allmenngjort tariffavtale, skal

Lønns- og arbeidsvilkårene være i henhold til gjeldende landsomfattende tariffavtale for den aktuelle bransje.

Med lønns- og arbeidsvilkår menes i denne sammenheng bestemmelser om

- a) minste arbeidstid,
- b) lønn, herunder overtidstillegg, skift- og turnustillegg og ulempetillegg, og
- c) dekning av utgifter til reise, kost og losji, i den grad slike bestemmelser følger av tariffavtalen.

Alle avtaler utleier inngår for utføring av arbeid under denne kontrakten skal inneholde tilsvarende bestemmelser.

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

Utleier skal på oppfordring legge frem dokumentasjon for lønns- og arbeidsvilkårene som blir benyttet. Utleier skal også fremlegge dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkårene hos underutleiere.

Lederen av utleiers virksomhet er ansvarlig for at denne kontraktbestemmelsen blir etterlevd.

14 FORSIKRING OG SIKKERHETSSTILLELSE

14.1 Forsikring

Leietaker, som er en statlig virksomhet, står som selvassurandør.

Utleier plikter å tegne forsikringer som er tilstrekkelige til å dekke ethvert krav fra leietaker. Denne forpliktelsen anses oppfylt dersom utleier tegner ansvars- og risikoforsikring på vilkår som anses som ordinære innenfor norsk forsikringsvirksomhet. Utleier skal på oppfordring fremvise forsikringsbeviset. Manglende forsikring regnes som vesentlig mislighold.

15 TILLEGGSBESTEMMELSER FOR PLAN- OG BYGGEFASE

15.1 Faser

- Tilknytte infrastruktur til angitt grensesnitt, klargjøring av tomt for fundamentering og montering av modulbygg
- Montering av produksjonsutstyr og møbler/innredning
- Demontering, sluttoppripping

15.2 Rett til kontroll

Leietaker skal ha rett til å følge plan- og byggeprosessen. Utleier har imidlertid det totale ansvaret i henhold til kontraktsbestemmelser igjennom hele byggeprosessen, både i forhold til ivaretagelse av offentlige lover, forskrifter, pålegg og andre krav som gjelder for prosjektet. Det samme gjelder for eventuelle andre pålegg fra myndigheter i forbindelse med gjennomføringen og eventuelle forhold mot 3. person.

Leietaker vil ivareta kontrakten med utleier gjennom egen prosjektleder. I driftsfasen avtales faste felles inspeksjoner av anlegget.

Leietaker skal innkalles til og har rett til å delta i eventuelle byggemøter og/eller andre relevante møter som gjennomføres i fase 1 og 4, og bestemmer selv om de skal delta.

15.3 Brukermedvirkning

Leietaker skal ivareta koordineringen mellom de ulike brukerinteressene og de ulike utleiere.

Det skal gjennomføres minst et koordineringsmøte der utleier og forpleiningsansvarlig har plikt til å møte/delta. Et slikt møte skal avholdes tidlig i fase 1. Leietaker kaller inn til dette møtet.

15.4 Detaljtegninger og detaljert beskrivelse. FDV

Detaljtegninger og detaljert beskrivelse skal forelegges leietaker i god tid før byggestart. Ved innløsning av opsjon om kjøp skal det leveres FDV-dokumentasjon i henhold til leietakers bestemmelser og TEK17.

Utleier skal uansett levere nødvendig FDV-dokumentasjon for driftsoppfølging i leieperioden.

15.5 Roller (ansvarsroller etter PBL, herunder SØK, PRO, KPR, UTF, KUT)

Utleier skal ivareta alle ansvarsroller etter kravene i Plan- og bygningsloven (PBL) med forskrifter. Dette gjelder også roller i Byggherreforskriften (BHF) og Arbeidsmiljøloven. Koordineringsrollen for prosjektering (KP) og utførelsesfasen (KU) ivaretas av leietaker.

15.6 Andre ansvarsroller

Utleier skal ivareta alle krav i lover og forskrifter som er relevant for arbeidene. Utleier skal bistå i utarbeidelse av søknad om Arbeidstilsynets samtykke mm.

15.7 SHA

Byggherreforskriften og Avfallsforskriften gjelder.

Leietaker har utarbeidet egen SHA-plan etter kravene i gjeldende Byggherreforskrift som er del av kontrakten. Se del III B1 – SHA.

Utleier har ansvaret for å supplere, oppdatere og ajourføre planen fortløpende ved behov.

16 REKLAME / INFORMASJON

Utleier forplikter seg til ikke å offentliggjøre noen form for prosjektrelatert informasjon uten på forhånd å ha innhentet skriftlig godkjenning fra leietaker.

17 SIGNATURER

Avtalen skal signeres elektronisk. Signatur vil fremkomme av egen signaturfil opprettet i Mercellportalen.

Avtaler over kr 100.000 ekskl. mva. skal signeres av både fagteknisk og merkantilt ansvarlig hos Leietaker, og er først gyldig inngått når begge signaturer foreligger.

Leietaker ved direktør Forsvarsbygg eller direktør Anskaffelser kan ensidig godkjenne avtalen ved manglende signatur.

Utleier skal uten ugrunnet opphold varsle Leietaker etter at han blir eller burde ha blitt oppmerksom på at ikke begge ansvarlige hos Leietaker har signert. Varselet sendes til anskaffelser@forsvarsbygg.no.