

**AVTALEFORMULAR**

**AVTALE OM EIENDOMSUTVIKLINGSPROSJEKT**

Mellom

**OPPDRAGSGIVER**

og

**ENERGIENTREPRENØR**

**EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene****Avtale om eiendomsutviklingsprosjekt****§ 1 Parter**

Oppdragsgiver:

Org nr:

Adresse:

Kontaktperson:

(nedenfor kalt oppdragsgiveren)

Entreprenør:

Org nr:

Adresse:

Kontaktperson:

Prosjektleder:

(nedenfor kalt entreprenøren)

Oppdragsgiveren og entreprenøren har i dag inngått avtale på de vilkår som angis i denne avtalen med vedlegg (nedenfor kalt Hovedavtalen).

**§ 2 Formål**

Formålet med samarbeidet mellom partene er å etablere et langsiktig samarbeid om kostnadseffektiv forvaltning av oppdragsgiverens eiendommer gjennom forbedring av teknisk status, formene for teknisk forvaltning og oppfølging og forbedring av inneklimate samt opplæring av personell. Entreprenøren skal gjøre de nødvendige investeringer i bygninger, infrastruktur, opplæring som er definert i entreprenørens anbud, med formål å minimere energibruk og miljøpåvirkning samtidig som inneklimate kvalitetssikres, til lavest mulig kostnad i henhold til beskrivelsene i Konkurransesgrunnlaget.

**§ 3 Avtalens omfang**

I tillegg til Hovedavtalen kommer partene samtidig til å inngå Avtale om prosjektutvikling som utgjør fase 1 av prosjektet. For fase 2 og 3 er partene enige om opsjon som fremgår av §§ 4-5 nedenfor. Dersom byggeier velger å utnytte opsjonen skal partene inngå Avtale om prosjektgjennomføring (fase 2) og Avtale om prosjektoppfølging (fase 3). Innholdet i prosjektets tre faser er som følger:

**Fase 1: Prosjektutvikling**

Fase 1 innebærer at entreprenøren skal vise hvilke energi- og driftsbesparingstiltak som er mulig å gjennomføre. Utredningen skal også fastsette implementeringskostnadene for disse tiltakene i fase 2. Entreprenøren skal beskrive en driftsmodell på hvordan tiltakene skal følges opp og garanteres under (fase 3) og etter kontraktstiden. Denne fasen reguleres av Avtale om prosjektutvikling, i henhold til NS 8401 Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag, inngått samme dag som denne avtalen.

**Fase 2: Prosjektgjennomføring**

Fase 2 innebærer gjennomføring av tiltak som beskrevet i fase 1, som ivaretar både målsettingen med eiendommenes virksomhet og prosjektets målsetting. Fasen inneholder også nødvendige tiltak for å sikre oppfølging og langsiktig effekt av investeringene.

## EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene

Fase 2 er en opsjon. Om fase 2 gjennomføres av entreprenøren vil det opprettes en særskilt totalentrepriseavtale i henhold til NS 8407:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser i henhold til konkurransegrunnlagets vedlegg D.

### Fase 3: Prosjektoppfølgning

Fase 3 innebærer drift og vedlikehold av eiendommene etter gjennomføring av fase 2, etter driftsmodellen presentert i fase 2, slik at eksisterende anlegg og nye investeringer som er gjort opprettholder sin funksjon og oppfyller de krav til inn klima og funksjonalitet som er beskrevet i konkurransegrunnlaget og slik at garantert årlig energibesparelse genereres.

Fase 3 er en opsjon som benyttes dersom fase 2 gjennomføres. Da vil en særskilt drifts- og vedlikeholdsavtale opprettes (Avtale om prosjektoppfølgning), i henhold til vedlegg E til konkurransegrunnlaget.

Dersom opsjonen for fase 1-3 ikke benyttes for alle bygg i portefølgen, kan oppdragsgiveren allikevel benytte seg av tilbudet gitt for bygg A,B,C og D

### § 4 Opsjon

Entreprenøren forplikter seg til å inngå avtale med oppdragsgiveren om fase 2 Prosjektgjennomføring og fase 3 Prosjektoppfølgning og å gjennomføre tiltak identifisert i fase 1. Videre er entreprenøren forpliktet til å stå ansvarlig for at eiendommene drives og vedlikeholdes slik at eksisterende anlegg og nye investeringer opprettholder sin funksjon og slik at garantert energibesparelse genereres.

Oppdragsgiveren har ingen plikt til å benytte opsjonen for fase 2 og/eller fase 3. Han har rett til å utføre hele eller deler av de spesifiserte tiltakene i entreprenørens Prosjektutviklingsrapport for fase 1 i egen regi. Dersom oppdragsgiveren ikke benytter opsjonen har entreprenøren ikke rett på noen erstatning utover det som fremgår av Avtale om prosjektutvikling § 5.

### § 5 Bruk av opsjon

Oppdragsgiveren kan utnytte opsjonen i tiden *dato* til *dato*. Bestillingen skal skje skriftlig. Dersom entreprenøren kan vise til tekniske standardavvik i eiendomsmassen og/eller kostnadsendringer som merkbart påvirker prosjektets utfall i forhold til det som er angitt i konkurransegrunnlaget har oppdragsgiveren ikke rett til å benytte seg av opsjonen.

### § 6 Avtaledokumenter

Dersom det forekommer motstridende opplysninger i avtaledokumentene gjelder de innbyrdes i følgende rekkefølge (forutsatt at omstendighetene ikke åpenbart leder til annet):

- 01 Denne Avtalen om eiendomsutviklingsprosjekt
- 02 Protokoll datert *dato*
- 03 Tilbud datert *dato*
- 04 Konkurransegrunnlag for Energisparekontrakt med bilag, datert *dato*

### § 7 Prosjektorganisering

Partene skal sammen etablere en prosjektorganisasjon med hver sin hovedprosjektleder og de øvrige personer som partene blir enige om.

## EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene

### § 8 Fremdrift

For eiendomsutviklingsprosjektet gjelder følgende fremdrift, med mindre spesielle omstendigheter leder til andre tidspunkt:

Fase 1: Denne fasen starter umiddelbart etter at Avtale om prosjektutvikling er undertegnet av begge parter og skal avsluttes senest *dato*.

Fase 2: Dersom oppdragsgiveren benytter opsjonen for fase 2 skal denne fasen starte omgående etter at Avtale om prosjektgjennomføring er undertegnet av begge parter. Fase 2 skal være ferdigstilt ihht omforent fremdriftsplan.

Fase 3: Dersom oppdragsgiveren benytter opsjonen for fase 3 skal denne fasen starte umiddelbart etter at respektive bygg er ferdige med fase 2, ihht omforent fremdriftsplan, samt at Avtale om prosjektoppfølgning er undertegnet av begge parter.

### § 9 Avtaletid

Denne hovedavtalen trår i kraft når den er undertegnet av begge parter og gjelder så lenge Avtale om prosjektutvikling, Avtale om prosjektgjennomføring og/eller Avtale om prosjektoppfølgning er gjeldende.

### § 10 Krav til lønns- og arbeidsvilkår

For arbeid omfattet av allmenngjøringsforskrifter skal ansatte hos entreprenøren og entreprenørens kontraktsmedhjelpere minst ha lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

For arbeid som direkte medvirker til å oppfylle avtalene skal arbeidstakere hos entreprenøren og entreprenørens kontraktsmedhjelpere ha lønns- og arbeidsvilkår som ikke er dårligere enn det som følger av gjeldende landsomfattende tariffavtale, eller det som ellers er normalt for vedkommende sted og yrke. Dette gjelder også arbeid som skal utføres i utlandet.

Oppdragsgiver har en kontrollplikt etter forskrift om lønns- og arbeidsvilkår 08.02.08 § 7. Som ledd i denne kontrollen skal entreprenøren på forespørsel dokumentere lønns- og arbeidsvilkår til arbeidstakere som medvirker til å oppfylle avtalene. Enhver slik forespørsel skal prioriteres, og dokumentasjon skal senest oversendes innen 5 dager. Taushetsplikt kan ikke påberopes som grunn til å unnlate å sørge for dokumentasjon som nevnt ovenfor. Dokumentasjonen skal forelegges kommunen på norsk i bekreftet oversettelse innen 7 dager fra forespørselen dersom kommunen ber om dette. Kostnader ved slik eventuell oversettelse skal dekkes av entreprenøren.

Entreprenøren plikter å innta tilsvarende forpliktelser som dem ovenfor i kontrakter med kontraktsmedhjelpere. Bestemmelsene skal ivaretas slik at tidsfristene i tredje ledd overholdes overfor oppdragsgiver. Dersom entreprenørens kontraktsmedhjelpere selv benytter kontraktsmedhjelpere til å utføre arbeid under denne kontrakten, skal pliktene i første og annet punktum, jf. foregående ledd, videreføres nedover i kontraktskjeden. Entreprenøren skal også påse at pliktene overholdes.

Oppdragsgiver kan holde tilbake hele eller deler av kontraktsvederlaget overfor entreprenøren dersom entreprenøren eller dens kontraktsmedhjelpere ikke etterlever pliktene ovenfor i § 10. Summen som blir tilbakeholdt skal minimum svare til ca to ganger innsparingen for arbeidsgiveren.

**EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene**

Oppdragsgiver anser forpliktelsene ovenfor så sentrale at brudd på disse i seg selv utgjør vesentlig kontraktsbrudd. Oppdragsgiver har derfor rett til å heve avtalen dersom entreprenøren eller dens kontraktsmedhjelpere misligholder pliktene ovenfor uten at forholdet blir rettet innen rimelig tid. Oppdragsgiver kan ved heving kreve erstattet sitt tap som følge av hevingen.

**§ 12 Krav etter byggherreforskriften 03.08.09**

1. Entreprenøren skal oppfylle pliktene til prosjekterende og utførende i henhold til byggherreforskriften §§ 17-19.
2. Entreprenørens plikter som prosjekterende etter § 17 inkluderer å ivareta hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved valg av arkitektoniske eller tekniske løsninger. Dersom det kan oppstå risikoforhold som krever spesifikke tiltak, jf. § 8 (1) c), skal entreprenøren konkret beskrive risikoforholdet og foreslå risikoreduserende tiltak. De beskrevne forholdene med tiltak skal oversendes oppdragsgivers og entreprenørens prosjektleder før oppstart av arbeider på byggeplassen, og på denne måten bidra til å sikre oppfyllelse av oppdragsgivers plikt etter § 6.
3. Entreprenøren skal før oppstart av henholdsvis prosjektering og utførelse dokumentere en forsvarlig bemanningsplan overfor oppdragsgiver.
4. Entreprenøren plikter å treffe forebyggende tiltak som oppfyller kravene i § 9. Entreprenøren skal før oppstart av arbeidet på byggeplassen oversende oppdragsgiveren en plan for hvordan disse kravene vil bli ivaretatt av entreprenøren og entreprenørens kontraktsmedhjelpere på byggeplassen.
5. Entreprenøren plikter å drive et systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften, jf. byggherreforskriften § 11. Entreprenøren skal følge planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-planen). Entreprenøren skal innarbeide relevante deler av SHA-planen i sitt internkontrollsystem på en slik måte at SHA-planens bestemmelser kan identifiseres, inklusiv oppdateringene av SHA-planen.
6. Entreprenøren skal utarbeide dokumentasjon om de forhold som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved fremtidige arbeider, det vil si ved drift, vedlikehold, endring og riving, i henhold til § 12, jf. § 17. Dette skal overleveres oppdragsgiver før overtakelse av kontraktsarbeidet.
7. Entreprenøren plikter å innta tilsvarende bestemmelser som i punktene ovenfor når entreprenøren inngår avtaler med sine kontraktsmedhjelpere i så vel prosjekteringsfasen som utførelsesfasen. Dokumentasjonen utarbeidet av entreprenørens kontraktsmedhjelpere skal innarbeides i entreprenørens dokumentasjon og inngå i den oversendte dokumentasjonen fra entreprenøren til oppdragsgiveren. Før oppstart av arbeidet på byggeplassen skal alle entreprenørens kontraktsmedhjelpere sende oppdragsgiveren en egenerklæring for å dokumentere at kravet til internkontrollsystem er oppfylt.
8. Entreprenøren skal sende inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet senest en uke før oppstart i henhold til § 10.
9. (1) Entreprenøren skal være koordinator både i prosjekterings- og utførelsesfasen.

**EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene**

- (2) Koordineringen i prosjekteringsfasen omfatter, jf. § 14 (1):
- å koordinere prosjekteringen slik at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt,
  - å sørge for utarbeidelsen av planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA-plan) i henhold til § 8.
- (3) Koordineringen i utførelsesfasen omfatter, jf. § 14 (2):
- å følge opp risikoforhold i SHA-planen,
  - å følge opp at det utarbeides tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner,
  - å følge opp at de utførende gjennomfører SHA-planen,
  - å koordinere de utførendes arbeid som kan påvirke hverandre med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, inkludert samarbeidet mellom de utførende,
  - å se til at de utførende følger opp at kravene om forebyggende tiltak i § 9 gjennomføres,
  - å sørge for at det føres oversiktslister i henhold til § 15 og personopplysningsloven med forskrifter, inklusiv oppbevaringsplikten i seks måneder etter avsluttede arbeider.
- (4) Entreprenøren skal sørge for å oppdatere SHA-planen fortløpende, herunder den detaljerte fremdriftsplanen, jf. § 8 annet ledd. Dette omfatter blant annet oppdateringer på bakgrunn av informasjon og avviksrapporter fra entreprenøren og entreprenørens kontraktsmedhjelpere til oppdragsgiveren, jf. § 18.
- (5) Entreprenøren skal sørge for at SHA-planen er lett tilgjengelig og gjøres kjent på byggeplassen, samt sørge for å oppbevare den i seks måneder etter avsluttede arbeider, jf. § 7.
- (6) For å utføre pliktene i § 12 nr. 9 kan entreprenøren som koordinator pålegge tiltak overfor de prosjekterende og de utførende.
- (7) Entreprenøren har som koordinator fullmakt til å stanse arbeider dersom koordinator avdekker forhold som kan medføre umiddelbar fare for arbeidstakeres liv eller helse, herunder avvik fra SHA-planen. Koordinator skal umiddelbart orientere oppdragsgiveren om stansningen.

**§ 13 Avtalens gyldighet**

Avtalen er gyldig så sant det ikke gjennom en rettskraftig dom er fastslått at innkjøpet må gjøres om, samt etter at kommunestyret i Kragerø kommune fatter gjeldende vedtak om å godkjenne avtalen.

En ytterligere forutsetning for hovedavtalens gyldighet er at begge parter underskriver Avtale om prosjektutvikling.

Dersom noen av bestemmelsene i denne Avtalen eller deler av den anses som ugyldig, skal dette ikke innebære at hele Avtalen er ugyldig, i den grad ugyldigheten ikke vesentlig påvirker partenes utbytte eller prestasjon i henhold til Avtalen. Nødvendig tilpasning skal gjøres i Avtalen.

**EPC-kontrakt – Sør-Østerdalskommunene****§ 14 Endringer og tillegg**

Tillegg og endringer i Hovedavtalen skal være skriftlige og undertegnet av begge parter for å gjelde, og tydelig merkes som tillegg til Hovedavtalen.

**§ 15 Overførsel av rettigheter og plikter**

En part har ikke rett til å overlate sine rettigheter eller plikter i henhold til Hovedavtalen helt eller delvis uten motpartens skriftlige godkjenning i forkant. Derimot er partene enige om at dersom en eller flere av eiendommene selges har den eller de nye oppdragsgiverne rett til å ta over den del av Hovedavtalen som gjelder berørte eiendommer.

**§ 16 Tvister**

Tvister mellom partene om kontraktsforholdet bør søkes løst i minnelighet.

Tvist som ikke avgjøres i minnelighet, avgjøres ved ordinær rettergang, med mindre partene blir enige om avgjørelse ved voldgift.

Oppdragsgiverens verneting skal være verneting for alle søksmål som måtte utspringe fra kontrakten.

Hovedavtalen er opprettet i to (2) likelydende eksemplarer og hver av partene tar vare på et eksemplar.

Sted:

Sted:

Dato:

Dato:

Oppdragsgiver:

Entreprenør

Underskrift:

Underskrift:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling