



KRISTIANSTAD EIENDOMS

KONTRAKTSBESTEMMELSER

FOR

BYGGELEDEROPPDRAG

Innhold

GENERELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER	3
1 Innsynsrett	3
1.1 Kontakt med media (tillegg til NS 8403 punkt 2)	3
1.2 Innsynsrett (tillegg til NS 8403 punkt 2).....	3
2 Organisatoriske bestemmelser (NS 8403 punkt 4)	3
2.1 Partene og deres representanter (NS 8403 punkt 4.1)	3
2.2 Ansvar for medhjelpere (NS 8403 punkt 4.2)	3
2.3 Byggelederens fullmakter (NS 8403 punkt 4.3).....	4
3 Byggelederens plikter (NS 8403 punkt 5)	4
3.1 Byggeleders uavhengighet (NS 8403 punkt 5.1).....	4
3.2 Forsikring (NS 8403 punkt 5.2).....	4
3.3 Innsynsrett (tillegg til NS 8403 punkt 5).....	5
4 Offentligrettslige krav(NS 8403 punkt 6)	5
5 Honorar (NS 8403 punkt 10)	6
5.1 Valg av honorarform (NS 8403 punkt 10.1).....	6
5.2 Oppdrag honorert etter medgått tid (NS 8403 punkt 10.2).....	6
5.2.1 Byggelederens spesifikasjon av medgått tid mm (NS 8403 punkt 10.2)	6
5.2.2 Endrings-/tilleggsarbeider (tillegg til NS 8403 punkt 10)	6
5.3 Oppdrag til fast pris (NS 8403 punkt 10.3)	6
5.3.1 Tidsforbruk (NS 8403 punkt 10.3.4)	6
5.3.2 Oppdragsgivers rett til prisavslag (NS 8403 punkt 10.3.4).....	6
5.4 Utgifter (NS 8403 punkt 10.4).....	6
5.5 Regulering av prisen (NS 8403 punkt 10.5)	6
6 Betaling (NS 8403 punkt 11)	7
6.1 Stansing (NS 8403 pkt 11.5.2)	7
7 Avbestilling (NS 8403 punkt 12).....	7
8 Oppsigelse (tillegg til NS 8403).....	7
9 Mislighold - konsekvens for senere konkurranser (tillegg til NS 8403)	7
Blankett 1 - NS 8403 Forsikringsattest ansvarsforsikring - byggeleder	8

Som generelle kontraktsbestemmelser gjelder NS 8403:2005 *Alminnelige kontraktsbestemmelser for byggelederoppdrag* med de presiseringer og endringer som er angitt nedenfor.

GENERELLE KONTRAKTSBESTEMMELSER

1 Innsynsrett

1.1 Kontakt med media (tillegg til NS 8403 punkt 2)

All kontakt med media skal håndteres av oppdragsgiver.

1.2 Innsynsrett (tillegg til NS 8403 punkt 2)

Oppdragsgiver, eller den som er bemyndiget av oppdragsgiver, skal ha rett til innsyn i den prosjekterendes kvalitetssystem og de deler av styringssystemet (f.eks. for økonomi, ytre miljø, SHA) og regnskap, som kan ha betydning for den prosjekterendes oppfyllelse av kontrakten.

Innsynsretten omfatter revisjon ved intervjuer, inspeksjon, kontroll og dokumentgjennomgåelse. Den prosjekterende skal vederlagsfritt yte rimelig assistanse ved slikt innsyn. Innsynsretten er begrenset til tre år etter at siste betaling har funnet sted.

Den prosjekterende skal sikre at oppdragsgiver har tilsvarende innsynsrett hos den prosjekterendes direkte og indirekte leverandører, underrådgivere og eventuelle kontraktsmedhjelpere, med mindre leveransen har en klart underordnet betydning for den prosjekterendes evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor oppdragsgiver.

2 Organisatoriske bestemmelser (NS 8403 punkt 4)

2.1 Partene og deres representanter (NS 8403 punkt 4.1)

Byggelederen kan ikke uten oppdragsgiverens skriftlige samtykke skifte ut personer som ble evaluert i forbindelse med tildeling av kontrakten. Oppdragsgiver kan bare nekte samtykke dersom han har saklig grunn. Oppdragsgiver skal svare innen rimelig tid etter han har mottatt forespørsel om samtykke. Ved bytte av personell kan oppdragsgiveren i rimelig utstrekning kreve kostnadsfri overlapping.

Dersom slikt personell, uten skriftlig samtykke skiftes ut, på tross av at oppdragsgiveren har saklig grunn til å nekte, betales en dagmulkt på kr 10.000 per dag. Dette gjelder ikke dersom forholdet rettes innen en rimelig frist fastsatt av oppdragsgiveren. Dagmulkt påløper uansett ikke der oppdragsgiver har unnlatt å påberope seg kontraktsbrudd uten ugrunnet opphold etter at han ble kjent med personskiftet.

Samlet dagmulftsansvar etter denne bestemmelsen er begrenset til 10% av kontraktssummen/antatt totalt honorar eksklusiv merverdiavgift, maksimalt kr 300.000. Mulkten skal betales i tillegg til eventuell dagmulkt for forsinkelse.

2.2 Ansvar for medhjelpere (NS 8403 punkt 4.2)

Byggelederen skal ikke engasjere underleverandører for å utføre arbeid under denne kontrakten som er i en situasjon som nevnt i forskrift om offentlige anskaffelser § 24-4 (3).

2.3 Byggelederens fullmakter (NS 8403 punkt 4.3)

NS 8403 pkt 4.3 utgår og erstattes med følgende:

Med mindre annet fremgår av kontraktsdokumentene, har byggeleder på vegne av oppdragsgiver fullmakt til å:

- a) bestille utført mindre arbeider som er nødvendige og som ikke kan følge vanlig rutine for endrings- og tilleggsarbeid. Byggeleders fullmakt er NOK 100.000 eks. mva. per rekvisisjon. Rekvisisjoner over dette beløpet skal medundertegnes av prosjektleder;
- b) kontrollere materialer, utstyr, utførelse og prosjektering;
- c) forlange prøving ut over det som er fastsatt eller forutsatt i kontrakten med entreprenøren innenfor samme økonomisk ramme som i bokstav a. Byggeleder skal på forhånd varsle oppdragsgiver dersom det oppstår behov for slik prøving;
- d) kreve retting av feil og utbedring av skader som skal utføres vederlagsfritt;
- e) kontrollere utførelse på vegne av oppdragsgiver ved særskilt reklamasjonsbefaring
- f) avvise krav om tillegg og fristforlengelse.

For øvrig kan byggeleder ikke forplikte oppdragsgiveren uten særskilt fullmakt.

Oppstår det forhold der det er nødvendig å iverksette tiltak før oppdragsgiveren kan vurdere situasjonen, har byggelederen rett og plikt til å handle på oppdragsgiverens vegne. For å hindre eventuelt tap eller skade, skal byggelederen iverksette de tiltak som fremstår som forsvarlige for å ivareta oppdragsgiverens interesser.

3 Byggelederens plikter (NS 8403 punkt 5)

3.1 Byggeleders uavhengighet (NS 8403 punkt 5.1)

Byggeleder kan ikke samtidig med det aktuelle oppdraget påta seg andre oppdrag i samme prosjekt, med mindre oppdragsgiveren har gitt skriftlig samtykke til dette.

Så lenge oppdraget for Kristiansand kommune pågår, kan byggeleder heller ikke uten samtykke påta seg oppgaver for andre oppdragsgivere i tilknytning til dette prosjektet.

3.2 Forsikring (NS 8403 punkt 5.2)

NS 8403 pkt 5.2 utgår og erstattes med følgende:

Byggeleder skal tegne ansvarsforsikring som skal dekke ansvar innenfor de beløpsgrenser som er angitt i NS 8403 punkt 8.2. Forsikringen skal dekke alt ansvar innenfor de angitte beløpsgrenser. Forsikringen skal ellers tegnes på slike vilkår som er vanlige for den type arbeid byggelederen skal utføre, og forsikringen skal opprettholdes inntil eventuelt ansvar etter NS 8403 punkt 8.2, jf. NS 8403 punkt 8.4 og 13, er bortfalt.

Byggeleders forsikring skal innen 14 dager etter kontraktsinngåelse dokumenteres ved utfylling av vedlagte formular; *Blankett 1 - Byggeleder Forsikringsattest ansvarsforsikring*. Oppdragsgiver plikter ikke å betale avdrag før han har mottatt nevnte attest. Fremleggelse av nevnte attest for oppdragsgiver fratar ikke byggeleder risikoen for at forsikringen er dekkende.

3.3 Innsynsrett (tillegg til NS 8403 punkt 5)

Oppdragsgiveren, eller den som er bemyndiget av oppdragsgiveren, skal ha rett til innsyn i byggeleders kvalitetssystem og de deler av styringssystemet (f.eks. for økonomi, ytre miljø, SHA) og regnskap, som kan ha betydning for byggelederens oppfyllelse av kontrakten.

Innsynsretten omfatter revisjon ved intervjuer, inspeksjon, kontroll og dokumentgjennomgåelse. Byggelederen skal vederlagsfritt yte rimelig assistanse ved slikt innsyn. Innsynsretten er begrenset til tre år etter at siste betaling har funnet sted.

Byggelederen skal sikre at oppdragsgiveren har tilsvarende innsynsrett hos byggeleders direkte og indirekte kontraktsmedhjelpere og eventuelle underrådgivere, med mindre leveransen har en klart underordnet betydning for byggelederens evne til å oppfylle sine forpliktelser overfor oppdragsgiveren.

4 Offentligrettslige krav(NS 8403 punkt 6)

Krav til gjengs lønn og arbeidsvilkår for arbeidstakere

Byggelederen er ansvarlig for at egne ansatte, ansatte hos kontraktsmedhjelpere og innleide har lønns- og arbeidsvilkår i henhold til:

- Forskrift om allmenngjort tariffavtale.
- Forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter av 8. februar 2008 der denne kommer til anvendelse. 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.

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

Ved brudd på kravene til lønns- og arbeidsvilkår skal byggelederen rette forholdet. Der bruddet har skjedd hos en kontraktsmedhjelper, er rettingsplikten begrenset til krav som er fremmet skriftlig innen tre måneder etter lønnens forfallsdato, både for krav som følger av allmenngjort tariffavtale og landsomfattende tariffavtale. De vilkår og begrensninger som følger av lov om allmenngjøring av tariffavtaler m.v. av 4. juni 1993 § 13, skal gjelde i begge disse tilfellene.

Oppdragsgiveren har rett til å holde tilbake et beløp tilsvarende ca. to ganger innsparingen for arbeidsgiveren. Tilbakeholdsretten opphører så snart retting etter foregående ledd er dokumentert.

Vesentlig mislighold av lønns- og arbeidsvilkår hos den prosjekterende kan påberopes av oppdragsgiveren som grunnlag for heving, selv om den prosjekterende retter forholdene. Dersom bruddet har skjedd i kontraktsmedhjelperleddet, herunder bemanningsselskaper, kan oppdragsgiver på samme måte kreve at byggeleder skifter ut kontraktsmedhjelpere. Dette skal skje uten omkostninger for oppdragsgiver.

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

5 Honorar (NS 8403 punkt 10)

5.1 Valg av honorarform (NS 8403 punkt 10.1)

For oppdrag honorert etter medgått tid gjelder NS 8403 punkt 10.2 og punkt 7.2 nedenfor. For oppdrag honorert etter fast pris gjelder NS 8403 punkt 10.3 og punkt 7.3 nedenfor. I tillegg gjelder punkt 5.4 og 5.5 nedenfor for begge honorarformer.

5.2 Oppdrag honorert etter medgått tid (NS 8403 punkt 10.2)

5.2.1 Byggelederens spesifisering av medgått tid mm (NS 8403 punkt 10.2)

Byggeleders spesifiserte oppgaver regnes ikke som gyldig varsel etter NS 8403 punkt 10.2.3.

5.2.2 Endrings-/tilleggsarbeider (tillegg til NS 8403 punkt 10)

Byggeleders plikt til å utføre endrings- og tilleggsarbeider reguleres av NS 8403 punkt 7.3.

5.3 Oppdrag til fast pris (NS 8403 punkt 10.3)

5.3.1 Tidsforbruk (NS 8403 punkt 10.3.4)

NS 8403 punkt 10.3.2.1 utgår.

NS 8403 punkt 10.3.2.2 første setning skal lyde som følger: Byggelederen skal bruke den tid som er nødvendig for å utføre ytelsene kontrakten omfatter, jf. NS 8403 punkt 10.3.1.

5.3.2 Oppdragsgivers rett til prisavslag (NS 8403 punkt 10.3.4)

NS 8403 punkt 10.3.4 utgår

5.4 Utgifter (NS 8403 punkt 10.4)

NS 8403 punkt 10.4 utgår og erstattes med følgende:

Alle kostnader i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget er inkludert i honoraret, herunder kostnader og tidsbruk i forbindelse med reiser til og fra byggeplassen, byggemøter m.v. Byggeleder kan likevel kreve følgende dekket av oppdragsgiveren i tillegg til avtalt honorar:

- a) kopiering av tegninger og annet materiale, samt forsendelse av disse,
- b) utlegg til engasjement av spesialister i den utstrekning slik dekning er avtalt med oppdragsgiver på forhånd.
- c) særskilte reiser som er avtalt med oppdragsgiver. Reisene godtgjøres etter Statens reiseregulativ.

5.5 Regulering av prisen (NS 8403 punkt 10.5)

NS 8403 pkt 10.5 utgår og erstattes med følgende:

Med mindre annet er avtalt, er fastprishonoraret og timeprisen gjenstand for indeksregulering etter bestemmelsene i NS 3405 Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter mv. – totalindeksmetoden – med ett kvartal som avregningsperiode. Ved reguleringen benyttes Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for boligblokk, 2000 = 100 (boligblokk i alt)(hele bygget).

Dersom det gis tilbud under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet er avtalt.

6 Betaling (NS 8403 punkt 11)

Fakturering skal skje i henhold til Kristiansand kommunes til enhver tid gjeldende rutiner.

Kristiansand kommune ønsker primært at fakturaer sendes elektronisk i EHF format til adresse 9908:963296746. All nødvendig informasjon finnes i det nasjonale adresseregisteret [ELMA](#). Alternativt kan faktura sendes på papir i posten.

Kommunen har sentralt fakturamottak og alle fakturaer skal stiles til:

Kristiansand kommune
Fakturamottak
Postboks 408 Lund
4604 Kristiansand

På fakturaen må det være oppgitt enhetens navn, leveringsadresse og bestillers navn.

6.1 Stansing (NS 8403 pkt 11.5.2)

Oppdragsgiver stiller ikke sikkerhet. Selv om betalingskravet er omtvistet, kan byggelederen ikke stanse arbeidet.

7 Avbestilling (NS 8403 punkt 12)

NS 8403 punkt 12 gjelder slik den står, dog slik at erstatning for tapt fortjeneste ikke betales dersom den avbestilte delen av prosjektet ikke kommer til utførelse.

Dersom avbestillingen medfører at medarbeidere knyttet til prosjektet ikke kan anvendes på annen måte, begrenses erstatningen for dette til lønnsutgifter i den enkeltes oppsigelsestid med tillegg av en forholdsmessig andel av utgiftene til kontorhold.

8 Oppsigelse (tillegg til NS 8403)

Oppdragsgiver kan si opp kontrakten uten å betale erstatning i de tilfeller som er nevnt i forskrift om offentlige anskaffelser § 28-3.

9 Mislighold - konsekvens for senere konkurranser (tillegg til NS 8403)

Brudd på pliktene i denne kontrakten vil kunne bli nedtegnet og få betydning i senere konkurranser, enten i kvalifikasjons- eller tildelingsomgangen.

Blankett 1 - NS 8403 Forsikringsattest ansvarsforsikring - byggeleder

FORSIKRINGSATTEST Ansvarsforsikring i overensstemmelse med NS 8403

Undertegnede forsikringsselskap bekrefter herved at ansvarsforsikring er tegnet i overensstemmelse med NS 8403 og de nedenfor angitte krav.

Forsikringsselskapet kan i forsikringstiden bli fri sitt ansvar etter denne forsikringsattest

1. ved å varsle Kristiansand kommune minimum 30 dager før opphør av forsikringsdekningen dersom den sies opp eller av annen grunn faller bort.
2. ved at Kristiansand kommune mottar en tilsvarende og tilfredsstillende forsikringsattest som den foreliggende fra det forsikringsselskap som overtar forsikringsdekningen.

* * *

Forsikringstaker

Forsikringsselskapet bekrefter at(byggeleder)

organisasjonsnr: har tegnet ansvarsforsikring.

Forsikringspolise nr.

Forsikringssum

Forsikringssummen utgjør minst NOK 3.000.000 for hvert skadetilfelle og NOK 9.000.000 for hele oppdraget.

Forsikringstid

Forsikringen gjelder så lenge Kristiansand kommune kan reklamere på byggeleders arbeider, jf. NS 8403 punkt 8.4.

Forsikringens omfang

Det er inngått kontrakt mellom Kristiansand kommune og byggeleder om byggeledelse av:

Aktuelt bygg.....

Prosjekt nr:

Adresse:

Forsikringen dekker erstatningsansvar for skade som byggeleder og dennes kontraktsmedhjelpere eller underrådgivere påfører oppdragsgiver eller tredjemanns person og ting i forbindelse med utførelsen av oppdraget.

Forbehold

Forsikringsselskapet bekrefter at forsikringsavtalen ikke inneholder bestemmelser:

- Som reduserer oppdragsgiverens rett til å kreve forsikringsoppgjør direkte fra selskapet, eller
- Som kan redusere oppdragsgiverens krav på grunn av sikredes forhold etter at forsikringstilfellet er intrådt, eller
- Som reduserer skadelidtes rettigheter overfor forsikringsselskapet i forhold til det som følger av FALs deklarasjoniske bestemmelser.

* * *

Forsikringsselskapet aksepterer norsk rett og Kristiansand tingrett som verneting for eventuell tvist som involverer forsikringsselskapet og relaterer seg til aktuell kontrakt.

Sted/dato

Forsikringsselskap.....

.....

.....
Underskrift