

KONKURRANSEGRUNNLAG

Del II Kontraktsgrunnlag

Nye Modumheimen

Anskaffelse av arkitekt (ARK), landskapsarkitekt (LARK), interiørarkitekt (IARK) og ansvarlig søker (SØK) til konseptfasen

Prosjekt	Nye Modumheimen
Anskaffelse	Arkitekt (ARK), landskapsarkitekt (LARK), interiørarkitekt (IARK) og ansvarlig søker (SØK) til konseptfasen
Oppdragsgiver	Modum kommune
Dokument	Konkurransegrunnlag Del II Kontraktsgrunnlag
Kontraktsstandard	NS8402:2010 Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid

Innhold

Avtaledokument	1
A Generell del.....	1
A.1 Innledning.....	1
A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang	1
A.3 Organisasjon og entreprisemodell	2
B Kontraktsbestemmelser.....	2
B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser.....	2
B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser.....	2
B.2.1 Vederlagsmodell	3
B.2.2 Nøkkelpersonell og bytte av personell	3
B.2.3 Opsjoner.....	3
B.2.4 Tiltransport til samspillsentreprenør	3
B.2.5 Lønns- og arbeidsvilkår	3
B.2.6 Bruk av underleverandører.....	4
B.2.7 Konfidensialitet og taushetsplikt	4
B.2.8 Rettigheter til prosjektmateriale	4
B.2.9 Forsikring	4
C Tekniske krav	4
C.1 Tekniske rammebetingelser.....	4
C.2 Teknisk beskrivelse	4
C.3 Tegninger og modeller	5
C.4 Tekniske referansedokumenter	5
D Krav til byggeprosessen	5
D.1 Administrative rutiner	5
D.2 Kvalitetssikring.....	6
D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	6
D.4 Øvrige krav til byggeprosessen.....	6
E Frister og dagmulker.....	6
E.1 Frister	6
E.2 Dagmulker.....	7
E.3 Framdriftsplanlegging	7
F Vederlaget	7
F.1 Prissammenstilling	7
F.2 Regningsarbeider	7
F.3 Påslag for side- og underentrepriser.....	7
F.4 Opsjoner	7

F.5 Regulering	8
G Oppdragsgivers ytelser	8
Vedlegg	8

Avtaledokument

Avtaledokumentet for kontrakten settes opp på Byggblankett 8402 Formular for kontrakt om rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid. Avtaledokumentet fylles ut og signeres ved kontraktsinngåelse.

Avtaledokumentet fastsetter blant annet partene, kontraktsgjenstanden, økonomisk ramme for konseptfasen, navngitt nøkkelpersonell, dagmulktbelagte frister og kontraktsdokumentenes innbyrdes rang.

Ved motstrid mellom kontraktsdokumentene gjelder følgende prioritetsrekkefølge, der dokument med lavere nummer går foran dokument med høyere nummer:

1. Avtaledokumentet, Byggblankett 8402.
2. Referat fra kontraktsmøtet og skriftlige avklaringer gitt i konkurransen.
3. Del II Kontraktsgrunnlag med vedlegg, herunder kravspesifikasjonen.
4. Del I Konkurransebeskrivelse med vedlegg.
5. NS8402:2010 Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid.
6. Leverandørens tilbud med vedlegg.

A Generell del

A.1 Innledning

Modum kommune skal bygge Nye Modumheimen, et nytt omsorgssenter ved Modumheimen. Kontraktsarbeidet i denne kontrakten omfatter arkitektfaglige tjenester og ansvarlig søker til konseptfasen for prosjektet.

Kontrakten er strukturert i tre faser. Konseptfasen, omtalt som Fase 0, gjennomføres som et selvstendig rådgivningsoppdrag. Kontrakten omfatter i tillegg opsjon om videreføring til Fase 1, forprosjekt i samspill med totalentreprenør, og opsjon om videreføring til Fase 2, detaljprosjektering og oppfølging i byggefase. Ved utløsning av opsjonene tiltransporteres oppdraget til samspillsentreprenøren.

Spesielle forhold som kan medføre at konkurransen avlyses eller at prosjektet ikke kommer til utførelse, framgår av Del I Konkurransebeskrivelse punkt 1.3.

A.2 Kort om kontraktsarbeidets omfang

Kontraktsarbeidet omfatter tjenester innen arkitektur (ARK), landskapsarkitektur (LARK) og interiørarkitektur (IARK), samt ansvarlig søker (SØK).

I konseptfasen skal leverandøren blant annet utarbeide konseptalternativer for plassering og volum av nytt bygg på tomten, vurdere tilknytning til eksisterende bygg A og bygg B, utarbeide rom- og funksjonsprogram i samarbeid med brukergruppen, kartlegge reguleringsmessige forutsetninger og bistå i søknadsprosesser.

Nytt bygg skal oppføres etter riving av bygg C. Bygg A og bygg B skal være i full drift gjennom hele rivingen og bygging. Det ligger tekniske anlegg i kjeller under bygg C. Anleggene skal beholdes og være i full drift gjennom hele perioden, også etter at bygg C er revet.

Omfanget av konseptfasens leveranser framgår av kapittel C. Omfanget av opsjonsfasene Fase 1 og Fase 2 fastsettes nærmere ved utløsning av opsjonene.

A.3 Organisasjon og entreprisemodell

Modum kommune er byggherre og oppdragsgiver. Den operative prosjektgjennomføringen ledes av en ekstern prosjektleder på vegne av kommunen. Sentrale roller i prosjektet framgår av tabellen under.

Rolle	Ansvar
Byggherre og oppdragsgiver	Modum kommune. Eier av Modumheimen og avtalepart i kontrakten.
Intern prosjektleder	Kommunal styring, politiske prosesser, økonomiske rammer og samhandling med byggeier og brukere.
Ekstern prosjektleder	Operativ prosjektgjennomføring, kontraktsoppfølging og anskaffelser. Fast kontaktperson for leverandøren.
Brukergruppe	Representanter for funksjonene som skal inn i bygget, inkludert renhold og drift. Medvirker i konseptfasen.
BIM-koordinator	Koordinering av BIM-modeller på tvers av fag. Ivaretas gjennom kontrakten med ekstern prosjektleder.

Konseptfasen gjennomføres som et selvstendig rådgivningsoppdrag mellom Modum kommune og leverandøren. For Fase 1 og Fase 2 er prosjektets gjennomføringsmodell en samspillsentreprise basert på NS8407. Ved utløsning av opsjon Fase 1 tiltransporteres denne kontrakten til totalnetreprenøren, som overtar oppdragsgivers rettigheter og plikter etter kontrakten. Tiltransport er nærmere regulert i punkt B.2.

B Kontraktsbestemmelser

B.1 Alminnelige kontraktsbestemmelser

Som alminnelige kontraktsbestemmelser gjelder NS8402:2010 Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid.

Avvik fra og tillegg til NS8402:2010 framgår av punkt B.2. Der punkt B.2 ikke regulerer et forhold, gjelder NS8402:2010.

B.2 Spesielle kontraktsbestemmelser

Punkt B.2 angir avvik fra og tillegg til NS8402:2010.

B.2.1 Vederlagsmodell

Honorar gjøres opp etter medgått tid. Ved oppstart av konseptfasen utarbeider leverandøren et honorarbudssett som godkjennes av oppdragsgiver. Honorar for konseptfasen og for Fase 1 gjøres opp etter medgått tid innenfor godkjent honorarbudssett. Honorar for Fase 2 prises av leverandøren i tilbudet som en del av Fase 1, og reguleres ved utløsning av opsjon Fase 2. Det vil i løpet av Fase 1 bestemmes om hele eller deler av Fase 2 gjennomføres til fastpris eller etter medgått tid.

Leverandøren rapporterer månedlig på påløpt honorar mot honorarbudssettet. Timepriser per personellkategori framgår av prisskjemaet.

B.2.2 Nøkkelpersonell og bytte av personell

Nøkkelpersonellet som leverandøren har tilbudt i tilbudet, er bindende for kontrakten.

Leverandøren kan ikke skifte ut nøkkelpersonell uten skriftlig samtykke fra oppdragsgiver. Bytte av personell som initieres av leverandør og som ikke skyldes avslutning av arbeidsforhold, permisjon e.l. hos leverandør bøtelegges med 20 000,- kr.

Erstatningspersonell skal ha minst likeverdig kompetanse og erfaring som personellet som erstattes.

Bytte av nøkkelpersonell som leverandøren selv initierer, gir ikke grunnlag for økt honorar.

Oppdragsgiver kan kreve at personell som ikke fungerer i oppdraget, blir skiftet ut.

B.2.3 Opsjoner

Kontrakten omfatter opsjon om videreføring til Fase 1 og opsjon om videreføring til Fase 2.

Opsjonene og vilkårene for utløsning er nærmere beskrevet i punkt F.4. Dersom en opsjon ikke utløses, har ingen av partene krav på erstatning.

B.2.4 Tiltransport til samspillsentreprenør

Ved utløsning av opsjon Fase 1 skal kontrakten tiltransporteres samspillsentreprenøren.

Samspillsentreprenøren overtar da oppdragsgivers rettigheter og plikter etter kontrakten for Fase 1 og Fase 2.

Leverandøren plikter å medvirke til tiltransport på de vilkår som følger av denne kontrakten. Modum kommune skal sikre at vilkårene ved tiltransport er ivaretatt i samspillskontrakten.

B.2.5 Lønns- og arbeidsvilkår

Leverandøren skal sørge for at egne ansatte og ansatte hos underleverandører som direkte medvirker til å oppfylle kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med forskrift 8. februar 2008 nr. 112 om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter. Leverandøren skal på forespørsel dokumentere at kravet er oppfylt.

Dersom den prosjekterende ikke etterlever kravet til lønns- og arbeidsvilkår, har Oppdragsgiveren rett til å holde tilbake deler av kontraktssummen til det er dokumentert at den prosjekterende har brakt forholdet i orden. Summen som blir holdt tilbake skal tilsvare ca. 2 ganger innsparingen for arbeidsgiveren.

Brudd på forpliktelsene etter denne bestemmelsen er å anse som vesentlig mislighold.

B.2.6 Bruk av underleverandører

Leverandøren kan ikke ha flere enn ett ledd underleverandør i kjede under seg uten skriftlig samtykke fra oppdragsgiver. Leverandøren svarer for sine underleverandører på samme måte som for egne ytelser.

B.2.7 Konfidensialitet og taushetsplikt

Leverandøren skal behandle all informasjon om prosjektet som konfidensiell. Leverandørens personell som arbeider for kommunen, er underlagt taushetsplikt etter forvaltningsloven § 13.

Anskaffelsen innebærer i utgangspunktet ikke behandling av personopplysninger om pasienter eller brukere av omsorgssenteret. Dersom det i kontraktsperioden viser seg at leverandøren skal behandle personopplysninger på vegne av oppdragsgiver, skal partene inngå en databehandleravtale i samsvar med personopplysningsloven og personvernforordningen.

B.2.8 Rettigheter til prosjektmateriale

Oppdragsgiver har rett til å bruke leveranser og prosjektmateriale fra kontrakten i prosjektet Nye Modumheimen, herunder til videreføring i Fase 1 og Fase 2 og ved tiltransport til samspillsentreprenøren. Opphavsrett reguleres for øvrig av NS8402:2010.

B.2.9 Forsikring

Forsikringsbeviset og forsikringsvilkårene skal forelegges oppdragsgiver innen 30 dager etter at kontraktsarbeidet er bestilt. Oppdragsgiver plikter ikke å betale avdrag før han har mottatt den prosjekterendes dokumentasjon på at forsikringsplikten er oppfylt.

C Tekniske krav

Kapittel C beskriver de tekniske kravene til kontraktsarbeidet. Kravene er funksjonsbaserte, slik at leverandørens fagkompetanse kan utnyttes og gode løsninger kan utvikles. Felles ytelsesbeskrivelser for alle prosjekterende og fagspesifikke ytelsesbeskrivelser for de enkelte fag finnes i egne vedlegg.

C.1 Tekniske rammebetingelser

Nye Modumheimen skal bygges i samsvar med gjeldende krav i TEK17 og Husbankens krav til investeringstilskudd. Bygget skal oppfylle krav til universell utforming.

Leverandøren skal legge til grunn gjeldende reguleringsplan for tomten og Modum kommunes krav til formålsbygg. Kommunen har ambisjoner om en bærekraftig utforming utover minstekravene. Konkrete tiltak for å heve ytelsene innenfor bærekraft fastsettes i forprosjektet i Fase 1.

C.2 Teknisk beskrivelse

Den tekniske beskrivelsen angir leveransene og kravene til konseptfasen. Leverandøren skal i konseptfasen levere:

- Konseptalternativer for plassering og volum av nytt bygg på tomten, med volumstudier og illustrasjoner.
- Vurdering av tilknytning til og samspill med eksisterende bygg A og bygg B.
- Rom- og funksjonsprogram og arealoversikt utarbeidet i samarbeid med brukergruppen.

- Kartlegging av planmessige, regulatoriske og tekniske forutsetninger og begrensninger, med mål om å unngå dispensasjon eller reguleringsendring.
- Underlag for søknadsprosesser.
- Miljø- og bærekraftvurderinger for de skisserte konseptene.
- BIM-leveranser i samsvar med kravene under.

Gjennomføring med drift i nabobygg. Leverandøren skal i konseptarbeidet ta hensyn til at bygg A og bygg B skal være i full drift gjennom riving og bygging, og at det ligger tekniske anlegg i kjeller under bygg C som skal rives, og at anleggene skal beholdes og være i full drift gjennom hele perioden. Konseptene skal belyse hvordan riving og bygging kan gjennomføres med opprettholdt drift i nabobyggene.

Brukerinvolvering. Leverandøren skal lede og dokumentere involveringen av brukergruppen og kommunens interne ressurser gjennom konseptfasen.

Reguleringsdokumentasjon. Leverandøren skal tidlig i konseptfasen kartlegge reguleringsmessige forhold og gi en skriftlig anbefaling om hvilken strategi som bør velges for å unngå dispensasjon eller reguleringsendring.

BIM. Leverandøren skal levere BIM-modeller for eget fag og koordinere disse med prosjektets BIM-koordinator.

Detaljerte krav til leveranser, format og kvalitet framgår av ytelsesbeskrivelsene. Leveransene i opsjonsfasene Fase 1 og Fase 2 fastsettes nærmere ved utløsning av opsjonene.

C.3 Tegninger og modeller

Oppdragsgiver stiller tilgjengelig underlag for prosjektet, herunder situasjonsplan og tilgjengelige tegninger av eksisterende bygg.

Leverandørens BIM-leveranser i konseptfasen skal leveres i åpent format (IFC) i tillegg til originalformat.

C.4 Tekniske referansedokumenter

Følgende dokumenter er underlag for konseptfasen:

- Mulighetsstudie for Nye Modumheimen med saksframlegg.
- Situasjonsplan for tomten.
- Gjeldende reguleringsplan for tomten.

D Krav til byggeprosessen

Kontraktsarbeidet i denne kontrakten omfatter konseptfasen, og det er ikke byggeaktivitet på byggeplass i denne fasen. Kravene i kapittel D er tilpasset et rådgivningsoppdrag i tidligfase.

D.1 Administrative rutiner

Prosjektet gjennomføres elektronisk. Oppdragsgiver stiller en samhandlingsløsning til rådighet, og leverandøren skal benytte denne til kommunikasjon og dokumentutveksling.

Det gjennomføres et oppstartsmøte ved kontraktsinngåelse for å etablere felles forståelse av leveranser, framdrift og samarbeidsform. Gjennom konseptfasen avholdes arbeidsmøter, brukermøter og møter med oppdragsgiver etter behov.

Leverandøren rapporterer månedlig. Rapporten skal gi status på framdrift, leveranser, påløpt honorar mot honorarbudsjetten og usikkerheter. All korrespondanse skal være skriftlig og skje gjennom samhandlingsløsningen.

D.2 Kvalitetssikring

Leverandøren skal ha et kvalitetssystem og skal kvalitetssikre egne leveranser før de oversendes oppdragsgiver. Leverandøren skal ved oppstart redegjøre for hvordan kvalitetssikring av leveransene i konseptfasen ivaretas.

D.3 Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

Konseptfasen omfatter ikke arbeid på byggeplass. Leverandøren skal som prosjekterende ivareta sine plikter etter byggherreforskriften, herunder å vurdere og dokumentere forhold ved konseptene som har betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved senere riving, bygging og drift. Dette gjelder særlig gjennomføring med full drift i nabobyggene.

Rollen som SHA-koordinator for prosjekteringen ivaretas av oppdragsgiver.

D.4 Øvrige krav til byggeprosessen

Krav til lønns- og arbeidsvilkår og til bruk av underleverandører framgår av punkt B.2.

Det stilles ikke krav om lærlinger i denne kontrakten, da anskaffelsen ikke omfatter bygge- og anleggsarbeider eller fag med relevant lærlingordning.

E Frister og dagmulker

E.1 Frister

Konseptfasen planlegges gjennomført fra august 2026 til desember 2026. Oppstart, sluttfrist og eventuelle delfrister for leveranser fastsettes i avtaledokumentet.

Milepæl	Dato
Kontraktsinngåelse	[dato]
Oppstartsmøte	[dato]
Oppstart konseptfase	[dato]
Ferdigstilt konseptfase	[dato]

Frister for utløsning av opsjon Fase 1 og opsjon Fase 2 framgår av punkt F.4.

E.2 Dagmulkter

Dagmulktbelagte frister og dagmulksats fastsettes i avtaledokumentet. For dagmulktbelagte frister løper dagmulkt i samsvar med NS8402:2010.

E.3 Framdriftsplanlegging

Leverandøren skal ved oppstart av konseptfasen utarbeide en framdriftsplan for fasen, med leveranser og milepæler. Framdriftsplanen oppdateres gjennom fasen og brukes aktivt i oppfølgingen av oppdraget.

F Vederlaget

F.1 Prissammenstilling

Vederlaget for kontraktsarbeidet gjøres opp etter medgått tid. Timepriser per personellkategori framgår av prisskjemaet, se Del I Konkurransebeskrivelse Vedlegg 04. Alle priser er oppgitt eksklusiv merverdiavgift. Leverandør skal utarbeide et honorarbudssett som skal godkjennes av oppdragsgiver ved oppstart av oppdraget.

F.2 Regningsarbeider

Honorar gjøres opp etter medgått tid mot dokumenterte timer. Timeprisene inkluderer alle påslag, herunder sosiale utgifter, administrasjon, kontorhold og fortjeneste. Timeprisene dekker også reise og oppmøte i Modum kommune ved behov, det kan ikke føres arbeidstid for reisetid.

F.3 Påslag for side- og underentrepriser

Ikke benyttet. Kontraktsarbeidet omfatter et samlet rådgiverteam, og det er ikke side- eller underentrepriser i kontrakten.

F.4 Opsjoner

Kontrakten omfatter to opsjoner:

Opsjon Fase 1, forprosjekt i samspill med totalentreprenør. Opsjonen kan utløses ved avslutning av konseptfasen. Honorar for Fase 1 gjøres opp etter medgått tid innenfor et honorarbudssett som godkjennes av oppdragsgiver.

Opsjon Fase 2, detaljprosjektering og oppfølging i byggefase. Opsjonen kan utløses etter vedtak om gjennomføring i Modum kommunestyre. Honorar for Fase 2 prises av leverandøren i tilbudet som en del av Fase 1, og reguleres ved utløsning av opsjonen.

Opsjonene skal utløses skriftlig innen fristene som fastsettes i avtaledokumentet. Ved utløsning av en opsjon gjennomføres en forhandling om honorar og vilkår innenfor rammen av denne kontrakten. Dersom en opsjon ikke utløses, har ingen av partene krav på erstatning.

Ved utløsning av opsjon Fase 1 tiltransporteres kontrakten til samspillsentreprenøren, jf. punkt B.2.

F.5 Regulering

Timepriser reguleres årlig i henhold til SSBs indeks Bustadblokker, i alt. Reguleringstidspunkt og referanseindeks fastsettes i avtaledokumentet.

G Oppdragsgivers ytelser

Oppdragsgiver skal bidra til gjennomføringen av kontraktsarbeidet med følgende ytelser:

- Underlagsdokumenter for prosjektet, herunder mulighetsstudie og situasjonsplan.
- Tilgang til tomten og eksisterende bygg for befaring og oppmåling.
- En etablert brukergruppe og kommunens interne ressurser til medvirkning i konseptfasen.
- Beslutninger i samsvar med prosjektets beslutningsplan.
- En fast kontaktperson for leverandøren.

Vedlegg

Følgende vedlegg hører til Del II Kontraktsgrunnlag:

- Vedlegg 05 - Felles ytelsesbeskrivelse
- Vedlegg 06 – ARK ytelsesbeskrivelse
- Vedlegg 07 – LARK ytelsesbeskrivelse
- Vedlegg 08 – IARK ytelsesbeskrivelse
- Vedlegg 09 – Mulighetsstudie
- Vedlegg 10 – Situasjonsplan for tomten
- Avtaledokument, Byggblankett 8402