

AVTALEDOKUMENT FOR SAMSPILLFASEN

mellom

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Org.nr. xxx xxx xxx MVA

som Byggherre

og

ENTREPRENØR X

Org.nr. XXX XXX XXX MVA

som

totalentreprenør

vedrørende

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1 PARTENE

Med utgangspunkt i tilbud av XX.XX. 20XX er det inngått følgende avtale mellom XXXXXXXXXXXX, som Byggherre, og XXXXXXXXXXXX som totalentreprenør, om utvikling av et forprosjekt i en samspillmodell for XXXXXXXXXXXX.

Avtalen gjelder fase 1 – samspillfasen – av oppdraget.

Fase 2 – Utbygging basert på totalentreprisekontrakt, starter når samspillfasen er avsluttet gjennom endelig forprosjekt og dette er godkjent av kommunestyret i XXXXXXXXXXXX.

2 KONTRAKTSDOKUMENTENE

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

- a) Dette avtaledokumentet
- b) Referat fra kontraktsmøte datert XX.XX. 20XX
- c) Entreprenørens tilbud av XX.XX. 20XX
- d) Supplerende informasjon fra byggherren
- e) Referat fra tilbudsbehandling
- f) Konkurranseskrift
- g) NS 8407:2011 med de tillegg og endringer som fremgår av konkurranseskriftet. Endringer og tillegg gjelder bare så langt de passer for samspillfasen.

De dokumentene som utgjør kontrakten, utfyller hverandre, jf NS 8407. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal de gjelde i ovennevnte rekkefølge.

3 MÅLSETTING OG HOLDNINGER FOR SAMSPILLFASEN

Partene er enige om at følgende målsettinger og holdninger skal gjelde for samspillfasen:

- Å gjennomføre en effektiv og utviklende prosess som sikrer oppfyllelse av tekniske, kvalitetsmessige, pedagogiske, økonomiske og tidsmessige forutsetninger som fremgår av denne avtale med tilhørende dokumenter, tilbud av xx.xx.20xx, konkurranseskriftet, og kontraktsmøtereferat datert xx.xx.20xx.

- Å følge opp de mål, rammer og spilleregler for samarbeidet som er fastlagt for samspillfasen som beskrevet i konkurransegrunnlaget og i denne avtale.
- Å bidra aktivt til positivt, konstruktivt og løsningsorientert samarbeidsklima for alle involverte parter.
- Å gjennomføre løpende evalueringer og erfaringsoverføringer til bruk for stadig forbedring av prosess og produkt.
- Å få utviklet et bearbeidet prosjekt i samsvar med konkurransegrunnlagets forutsetning og endringer avtalt i samspillfasen.

Det er avgjørende for gjennomføringen av samspillprosjektet at partenes samarbeid bygger på ærlighet, respekt, tillit og full åpenhet.

Det er partenes økonomiske målsetning å:

- Oppnå god lønnsomhet gjennom optimalisering av prosjektering og utførelse.
- Sikre at prosjektet realiseres på en måte som gir alle parter et godt økonomisk resultat
- Sørge for lave LCC kostnader

3 ORGANISERING

3.1 GENERELT

Prosjektorganisasjonen vil bestå av følgende prosjektorganer:

- ☐ Byggherrens prosjektorganisasjon
- ☐ Totalentreprenørens prosjektorganisasjon – samspillgruppen
- ☐ Partenes felles samspillorganisasjon – samspillalliansen

Den nærmere sammensetningen av gruppene framkommer nedenfor.

3.2 BYGGHERRENS PROSJEKTORGANISASJON

Byggherre for prosjektet er XXXXXXXXXXXXX.

Prosjektorganisasjonen til byggherren består av følgende aktører:

- Administrativ styringsgruppe fra byggherresiden:
 - Prosessleder samspill,
 - Rådmann,
 - Kommunalsjef,

3.3 TALENTREPRENØRENS PROSJEKTORGANISASJON – SAMSPILLGRUPPEN

Totalentreprenørens representant for prosjektet er prosjektleder.

Prosjektorganisasjonen til Totalentreprenøren består av følgende aktører/saksbehandlere:

- Bygg Totalentreprenørens prosjektleder:
- Arkitekt:
- LARK:
- Prosjekteringsleder:

3.4 DEN FELLES SAMSPILLORGANISASJONEN – SAMSPILLALLIANSEN

Det overordnede organet for utvikling av forprosjektet er partenes felles samspillorganisasjon, samspillalliansen. Denne består av følgende aktører:

- ...

Leder av samspillalliansen er byggherrens prosjektleder.

Andre aktører enn de som sitter fast i alliansen, kalles inn etter behov.

Samspillalliansen får presentert forslag til løsninger og denne tar beslutninger fortløpende for å få til en god prosess med hensyn til utviklingen av prosjektet. Dersom det oppstår uenighet i alliansen om utviklingen av prosjektet, avgjør rådmannen hvilke løsninger som skal velges.

4 ARBEIDET OG PROSESSEN I SAMSPILLFASEN

4.1 MØTER

Det utarbeides en omforent møteplan.

4.2 PARTENES YTELSE

Byggherrens ytelser:

- Stille opp krav til prosjektet der dette er nødvendig, herunder arealkrav, krav til særskilte tekniske installasjoner, inventar med mer
- Leverer informasjon og underlagsmaterialet til prosjektet
- Ta nødvendige beslutninger i den grad dette ikke løftes til samspillalliansen

Totalentreprenørens og samspillgruppens oppgaver:

- Prosjekteringsledelse
- Kalkulasjon
- Tidsplanlegging
- Prosjektoptimalisering

Prosjektleder, prosjekteringsleder, arkitekt og landskapsarkitekt skal delta i samtlige møter som gjennomføres som en del av samspillfasen, med mindre Byggherren uttrykkelig godkjenner fravær.

Fravær aksepteres uten godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Som saklig grunn regnes alltid forhold som ligger utenfor saksbehandlerens og dennes arbeidsgivers kontroll.

Begge parter har plikter:

- Etablere prosjektteam / avholde workshop
- Etablere prosjektorganisasjon
- Formulere og akseptere prosjektmål
- Fastlegge risiko og forutsetninger
- Miljø- og arbeidsmiljøhensyn innarbeides i prosjektet
- Utarbeide forprosjekt i samspill

4.3 ENDRINGER OG VARSEL OM ENDRINGER

Det må påregnes at det foretas endringer av prosjektet i løpet av samspillfasen som både kan øke og redusere prisen i forhold til avtalt kontraktssum. Derfor gjelder ikke 15 % -grensen for endringer i denne fasen, jf NS 8407.

Dersom Totalentreprenøren mener at de beslutninger som tas om utformingen av prosjektet i samspillfasen i realiteten innebærer en endring av prosjektet, som medfører endring av vederlag eller dato for ferdigstilling, må han varsle byggherren etter reglene i NS 8407.

4.4 KONFLIKTLØSNING

Samspillavtalen baserer seg på en alternativ konfliktløsningsmodell der målet er å løse uoverensstemmelser hurtig på lavest mulig nivå i organisasjonene. Prosjektleder kan ta avgjørelser på vegne av byggherren.

Uenighet knyttet til tolking av tilbud og andre kontraktsforhold, løftes til samspillalliansen for avgjørelse.

Dersom det heller ikke oppnås enighet innen samspillalliansen, gjelder de alminnelige tvisteløsningsreglene i NS 8407.

5 VEDERLAGET

Utvikling av prosjektet frem til omforent Forprosjekt godtgjøres for alle kostnader med en fast sum på **kr. XX** eks. mva

I samsvar med NS 8407 skal partene ved start av samspillfasen avtale en nærmere avdragsplan for utbetaling av vederlaget. Faktureringsplanen skal baseres på den faktiske framdriften med utarbeidelsen av forprosjektet.

Dersom Totalentreprenøren misligholder arbeidet i samspillfasen eller ikke leverer inn et komplett forslag til forprosjekt i samsvar med retningslinjene i punkt 6.2 nedenfor, vil byggherren kunne heve kontrakten.

6 AVSLUTNING AV SAMSPILLFASEN

6.1 SAMSPILLFASENS VARIGHET

Samspillfasen igangsettes XX. MND 20XX og forventes avsluttet XX. MND 20XX ved at det gjennomføres politisk behandling av forprosjektet.

Byggherren kan likevel, for å opprettholde prosjektorganisasjonen i påvente av politisk godkjenning, kreve at Totalentreprenøren påbegynner ytterligere detaljering av forprosjektet med henblikk på byggestart. Totalentreprenøren kan for dette arbeidet kreve forskuttet inntil kr X millioner av oppgitt totalsum i forprosjektet for utførelse av arbeidene.

6.2 INNLEVERING AV ENDELIG UTKAST TIL FORPROSJEKT

Som avslutning på samspillfasen skal Totalentreprenøren gjennom samspillgruppen levere et endelig forslag til forprosjekt.

Forprosjektet skal som et minimum inneholde:

- Landskapsplan M1:500 med angivelse av alle elementer
- Planer, M1:200
- Fasader, M1:200 med angivelse av materialkvaliteter
- Snitt, M1:200, med angivelse av kotehøyder i nybygg og eksisterende bygg samt tilstøtende terreng
- Himlingsplaner M1:200
- Materialkvaliteter på gulv, M1:200
- Materialkvaliteter innvendige veggoverflater, M1:200
- Akustikknotat inklusive lydplaner, M1:200
- Brannkonsept, inklusive branntegninger, M1:200
- Soneinndeling av bygget med adgangskontrollanlegg, M1:200
- Tekniske installasjoner:
 - Soneinndeling ventilasjon og varmeanlegg
 - Styringsprinsipp
 - Produktoversikt på belysning og sanitærutstyr
 - Lysstyring
 - Takplan, M1:200
 - Trapper med rekkverk
 - Nødvendige snitt og detaljprinsipp – yttervegg snitt
 - Arealoversikt (brutto og netto m²)
 - Overordnet produksjonsplan inklusive detaljert beskrivelse av riveprosess.
- Totalentreprenørens organisasjonsplan
- Faktureringsplan

6.3 BYGGHERRENS AVGJØRELSE AV OM PROSJEKTET SKAL FØRES VIDERE

Etter at byggherren har mottatt det endelige forslag til forprosjekt fra Totalentreprenøren, skal forslaget gjennomgås og vurderes for å avgjøre om man skal gå videre med prosjektet.

Finner byggherren at det er nødvendig å foreta korreksjoner eller forandringer i forslag, kan dette sendes tilbake til Totalentreprenøren og samspillgruppen for ytterligere bearbeiding.

Selv om Byggherren ber Totalentreprenøren gjennomføre ytterligere detaljering av forprosjektet, kan ikke dette anses som en aksept av forprosjektet.

7 BYGGHERRENS RETT TIL Å AVSLUTTE KONTRAKTEN

Byggherren har rett til å avslutte kontraktsforholdet etter innlevert endelig forslag til forprosjekt dersom kommunen finner at det foreligger saklig grunn for ikke å føre prosjektet videre. Eller politisk godkjenning.

Beslutningen om å avslutte oppdraget skal baseres på en samlet bedømmelse av forprosjektets kvaliteter og de forretningsmessige og økonomiske betingelser for å utføre oppdraget.

Dersom forprosjektet medfører at Byggherren ikke oppfyller offentligrettslige krav pålagt Byggherren, herunder blant annet plankrav og krav etter lov og forskrift om offentlige anskaffelser, skal dette i alle tilfeller anses som saklig grunn for å avslutte avtaleforholdet.

Dersom byggherren beslutter å avslutte kontraktsforholdet, skal Totalentreprenøren kun få utbetalt avtalt honorar for samspillfasen, se punkt 5 ovenfor.

Når det gjelder alt prosjektmaterialet som er utviklet i konkurranse og samspillfasen, er dette Flakstad kommune sin eiendom og kan benyttes fritt i ettertid.

8 UNDERSKRIFT

Dette avtaledokument er utferdiget i 2 – to - eksemplarer, hvorav ett eksemplar til hver av partene.

Sted, dato:

Sted, dato:

.....
Byggherre

.....
Totalentreprenør