

AVTALEDOKUMENT

Nytt helse- og omsorgssenter Luster kommune

Utviklingsfase (Fase 1)

Samspel basert på NS 8401

mellom

Luster kommune

og

[Samspelsentreprenør]

1. Partane

Byggherre:	
Namn:	Organisasjonsnummer:
Adresse:	
E-post:	Telefon:

Samspelsentreprenør:	
Namn:	Organisasjonsnummer:
Adresse:	
E-post:	Telefon:

2. Representantane til partane

Kvar av partane skal peike ut ein representant med fullmakt til å opptre på vegner av parten i kontraktstilhøvet. All formell kommunikasjon og varsling etter kontrakten skal rettast til desse representantane, med mindre noko anna er avtalt.

Byggherre:	
Etternamn:	Fornamn:
Telefon:	E-post:

Samspelsentreprenør:	
Etternamn:	Fornamn:
Telefon:	E-post:

3. Overordna skildring av oppdraget

Prosjektet omfattar etablering av nytt helse- og omsorgssenter i Gaupne i Luster kommune med tilhøyrande funksjonar og uteområde.

Fase 1 skal gjennomførast som ein utviklingsfase i samspel mellom partane. Føremålet med fasen er å utvikle eit avgjerdsgrunnlag for gjennomføring av prosjektet, medrekna eit forprosjekt, ein målpris eller ei anna avtalt økonomisk ramme, og ein gjennomførbar framdriftsplan.

Prosjektet skal utviklast innanfor dei rammene som går fram av denne kontrakten med vedlegg. Dette omfattar mellom anna krav til funksjon og kapasitet, kvalitet og standard, kostnadsnivå og framdrift. Samspelsprosessen i fase 1 skal sikre at løysingar vert vidareutvikla og optimaliserte innanfor desse rammene.

Sidan eit føremål med fase 1 er å (vidare)utvikle og optimalisere prosjekteringa, må det likevel påreknast større endringar av dei krava som går fram av kontraktsdokumenta enn i ei ordinær entrepriseanskaffing. Dette vert òg spegla av at det ikkje inngår eit løysings-/designforslag i kontraktsdokumenta. Endringar kan til dømes vere auke eller reduksjon av materiala, omfanget, arealet og gjennomføringstida/-fasen til prosjektet m.m. Samspelsentreprenøren kan ikkje krevje endring av timeprisar, påslagsprosentar eller einingsprisar som følgje av slike endringar, uavhengig av volumet på endringane samla og kvar for seg.

4. Prosjekteringsansvar

Samspelsentreprenøren har prosjekteringsansvaret for heile oppdraget i alle fasar og tek ved oppstart av fase 1 over prosjekteringsansvaret for prosjekteringsmaterialet til byggherren. Dette inneber at alle løysingar, val, krav, produkt m.m. vert tekne over som om samspelsentreprenøren hadde *utarbeidd* dei sjølv.

Det fulle prosjekteringsansvaret til samspelsentreprenøren i fase 1 inneber at samspelsentreprenøren ber ansvaret og risikoen for val/avgjerder m.m. som er knytt til prosjektgjennomføringa (løysingar/kvalitet/framdrift m.m.), uavhengig av om val/avgjerder vert tekne i samråd med eller godkjende av byggherren eller kontrollert av denne. Det same gjeld òg dersom byggherren kjem med innspel og forslag til løysingar.

5. Kontraktsdokument og tolkingsreglar

Følgjande dokument inngår i kontrakten:

1. Dette avtaledokumentet
2. Konkurransgrunnlag med tilhøyrande vedlegg
3. Svar på spørsmål i konkurransefasen kunngjort i konkurransegjennomføringsverktøyet
4. Det endelege tilbodet frå samspelsentreprenøren av [dato]

5. NS 8401:2011 Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag

Kontrakten utgjør ein integrert heilskap. Dei dokumenta som inngår i kontrakten, utfyller kvarandre og skal lesast i samanheng. Ved eventuell motstrid gjeld dokumenta i den ovanfor nemnde rekkjefølgja. Løyser ikkje dette motstriden, gjeld spesielle føresegner framfor generelle, og føresegner utarbeidde særskilt for kontrakten gjeld framfor standardiserte føresegner.

6. Avtalemodell og faseinndeling

Samspelsmodellen inneber at partane i fase 1 (denne kontrakten) samarbeider om å utvikle prosjektet med sikte på å optimalisere løysingane innanfor avtalte rammer for kvalitet, kostnad og framdrift.

Fase 1 skal resultere i eit komplett forprosjekt og ein omforeint målpris eller fastpris, og ein ferdigstillingsfrist for gjennomføring av prosjektet.

Fase 1 vert gjennomført i samsvar med NS 8401 med dei tilpassingane som følgjer av kontrakten.

Fase 2 er ein opsjon som omfattar detaljprosjektering og utføring av prosjektet. Fase 2 skal baserast på NS 8407.

7. Framdrift

Fase 1 startar ved kontraktsinngåing og skal gjennomførast i samsvar med framdriftsplanen i Del II av konkurransegrunnlaget – Prosjektskildring og gjennomføringsmodell.

Avslutning av fase 1 er skildra i punkt 12. Fasen vert avslutta når samspelsentreprenøren har levert avgjerdsgrunnlaget og byggherren har teke stilling til vidareføring av prosjektet i fase 2.

8. Samspelsprinsipp og samarbeidsmodell

Prosjektet skal gjennomførast som eit samspelsprosjekt basert på prinsippa om tidleg involvering, openheit, tillit og felles måloppnåing. Partane skal arbeide med utgangspunkt i det beste for prosjektet og søkje å optimalisere det samla resultatet for prosjektet med omsyn til kvalitet, kostnad, framdrift og berekraft.

Prosjektet skal gjennomførast i tett samarbeid mellom partane i ein integrert prosjektorganisasjon. Samspelet skal vere avgjerdsorientert og bidra til framdrift, avklaringar og utvikling av eit robust avgjerdsgrunnlag.

Partane skal opptre med openheit, tillit og lojalitet, og dele relevant informasjon som er naudsynt for gjennomføringa av prosjektet og avgjerder.

Partane skal arbeide systematisk med forbetring av samarbeid og arbeidsprosessar gjennom heile fase 1.

Open bok-prinsippet skal leggjast til grunn i fase 1. Byggherren skal ha innsyn i kostnadsgrunnlaget, kalkylane og relevante avtalar til samspelsentreprenøren som er naudsynte for å verifisere sjølvkost. Samspelsentreprenøren skal sikre at slikt innsyn òg omfattar dokumentasjon frå kontraktsmedhjelparar som samspelsentreprenøren engasjerer i dette prosjektet.

Prosjektet skal gjennomførast med stor merksemd på helse, miljø og tryggleik (HMS), og krav til seriøsitet og samfunnsansvar.

Gjennomføringa av samspelet, medrekna organisering, arbeidsprosessar og samhandling mellom partane, er nærare regulert i Del II av konkurransegrunnlaget – Prosjektskildring og gjennomføringsmodell.

9. Organisering

9.1 Generelt

Prosjektorganisasjonen vil bestå av følgjande prosjektorgan:

- Prosjektorganisasjonen til byggherren
- Prosjektorganisasjonen til samspelsentreprenøren
- Samspelsleiinga
- Prosjektråd

9.2 Prosjektorganisasjonen til byggherren – Fase 1

Prosjektorganisasjonen til byggherren består av følgjande aktørar:

Funksjon	Navn
Leiar styringsgruppe	Jon Bolstad
Prosjektleiar	Ole Martin Brennsæter
Brukarkoordinator	Kjell Olav Bondevik
Ass. prosjektleiar	Audun Torvaldsen

Byggherren tek atterhald om retten til å gjere endringar i prosjektorganisasjonen sin.

9.3 Prosjektorganisasjonen til samspelsentreprenøren – Fase 1

Prosjektorganisasjonen til entreprenøren består av følgjande aktørar:

Funksjon	Navn
Prosjektleiar samspelsentreprenør	
Prosjekteringsleiar	

Arkitekt	
Teknisk prosjektleiar	

9.4 Samspelsleiinga i fase 1

Samspelsleiinga er den sentrale arenaen i prosjektet for styring, koordinering og avgjerder i samspelsfasen. Samspelsleiinga består som minimum av følgjande aktørar:

- Samspelsrettleiar
- Prosjektleiaren til byggherren
- Brukarkoordinatoren til byggherren
- Prosjektleiaren til samspelsentreprenøren
- Prosjekteringsleiaren til samspelsentreprenøren
- Arkitekt

Den endelege samansetjinga vert fastsett ved oppstart av fase 1. Andre aktørar kan delta ved behov. Samspelsleiinga skal behandle forslag til løysingar, følgje opp måla, kostnadene, framdrifta, risikoen og kvaliteten i prosjektet, og sikre at naudsynte avgjerdsgrunnlag vert etablerte og forankra. Avgjerder skal så langt som mogleg takast i fellesskap. Dersom det oppstår usemje om val av løysing i fase 1, avgjer prosjektleiaren til byggherren kva løysing som skal leggjast til grunn. Dersom dette er ei anna løysing enn samspelsentreprenøren tilrår, kan samspelsentreprenøren få protokollført tilrådinga si.

9.5 Prosjektråd

Prosjektrådet er det øvste samarbeids- og avgjerdsforumet i prosjektet i fase 1.

Prosjektrådet skal sikre forankring av måla, rammene og prioriteringane i prosjektet, og følgje opp framdrifta, kostnadsutviklinga, risikoen og måloppnåinga i prosjektet.

Prosjektrådet består som minimum av:

- Prosjekteigaren til byggherren
- Dagleg leiar hos samspelsentreprenøren
- Samspelsrettleiar

Andre representantar kan delta ved behov.

Prosjektrådet skal handsame saker av prinsipiell betydning for prosjektet. Prosjektrådet skal ikkje handsame løpande prosjekteringsmessige og operative tilhøve med mindre desse har betydning for dei overordna måla, kostnadene, framdrifta eller kvaliteten i prosjektet.

9.6 Nøkkelpersonell

Samspelsentreprenøren skal nytte nøkkelpersonellet og organisasjonen som går fram av tilbodet. Personell som det har vore lagt vekt på ved evalueringa, skal delta i gjennomføringa av prosjektet i samsvar med føresetnadene.

Utsifting av nøkkelpersonell eller kontraktsmedhjelparar krev godkjenning frå byggherren og kan berre skje ved sakleg grunn. Nytt personell skal ha minst tilsvarende kompetanse og erfaring som det personellet som vert erstatta.

Entreprenøren skal dekkje alle kostnader knytte til utsifting, medrekna naudsynt overlapping, kunnskapsoverføring og opplæring.

10. Ytingane til partane

Fase 1 startar med ei oppstartssamling der prosjektorganisasjonen deltek. Føremålet med samlinga er å etablere ei felles forståing av prosjektet, avklare mål, rammer og forventningar, og etablere prosjektorganisasjon og arbeidsform.

Fase 1 vert gjennomført som ein strukturert utviklingsprosess i samspel mellom partane. Arbeidet skal mellom anna omfatte:

- Utvikling av løysingar
- Vurdering av alternativ
- Optimalisering av prosjektet med omsyn til kostnad, kvalitet og framdrift
- Løpande kalkulasjon og økonomioppfølging

Byggherren skal:

- Definere måla, krava og rammevilkåra for prosjektet
- Stille naudsynte krav til prosjektet, medrekna arealkrav, krav til tekniske installasjonar, inventar m.m.
- Skaffe fram relevant informasjon og underlagsmateriale
- Ta naudsynte avgjerder innanfor ansvarsområdet sitt

Samspelsentreprenøren er den drivande parten i utviklingsfasen og skal:

- Leie og gjennomføre projektering og utviklingsarbeid
- Utvikle og optimalisere løysingar
- Utarbeide kalkylar, kostnadsgrunnlag og kostnadsprognosar
- Identifisere og drive fram naudsynte avklaringar
- Synleggjere konsekvensar av val og alternativ for kostnad, kvalitet og framdrift
- Utarbeide og levere grunnlag for avgjerd om gjennomføring av fase 2:
 - Forprosjekt med teikningar
 - Målpris m/kalkylegrunnlag
 - Framdriftsplan
 - Faktureringsplan

Begge partane skal:

- Etablere prosjektorganisasjon, prosjektteam og naudsynte samhandlingsarenaer
- Formulere, forankre og følgje opp måla for prosjektet
- Bidra aktivt til utvikling av prosjektet
- Gjennomføre løpande usikkerheitstyring og risikohandtering
- Vareta miljø-, arbeidsmiljø- og berekraftomsyn
- Arbeide for effektive avgjerdsprosessar og god samhandling

11. Utvikling av prisnivået i prosjektet

11.1 Målpris

Partane skal i fase 1 utvikle ein målpris basert på open bok-prinsippet. Målprisen skal vere basert på dokumenterbare og etterprøvbare kostnader, og reflektere den løysinga som er utvikla, og dei vala som er gjort i fase 1.

Målprisen skal bestå av følgjande element:

- Sjølvkost i form av faktisk dokumenterte kostnader, med påslag
- Usikkerheitsavsetjing

Faktisk dokumenterte kostnader er kostnader direkte knytte til arbeidet, mellom anna:

- Material- og innkjøpskostnader, med frådrag for eventuelle konsernrabattar og andre avtalte rabattar hos leverandørar,
- Kostnader til etablering, rigg og drift, medrekna mobiliserings- og demobiliseringskostnader,
- Kostnader til kjøp/leige av maskiner og utstyr,
- Kostnader til innleige av anna personell enn det personellet det er avtalt timeprisar for

Følgjande element skal ikkje inngå i faktisk dokumenterte kostnader:

- Fortenesta til samspelsentreprenøren
- Dei generelle bedriftskostnadene til samspelsentreprenøren
- Hovudadministrasjon

Estimat eller mottekne tilbod for kostnader som detaljprosjektering, underentreprisar, materiale, utstyrsleveransar, maskiner, rigg, eigenregiarbeid, prosjektleiing osv., skal danne grunnlag for berekning av målprisen. Eventuelle konsernrabattar til samspelsentreprenøren og tilsvarande ordningar hos andre skal inngå i berekningsgrunnlaget og i rekneskapen til prosjektet. Dette omfattar òg kickback-/cashback-avtalar.

Faktisk dokumenterte kostnader skal byggjast opp av marknadsmessige prisar for dei produkta, komponentane og ytingane som inngår. Prisar og vilkår skal vere på nivå med dei beste prisane i marknaden for tilsvarande leveransar. Dette skal samspelsentreprenøren dokumentere på førespurnad frå byggherren. I tvilstilfelle har byggherren høve til å hente inn eigne tilbod på (del)leveransar.

Påslaget skal omfatte fortjeneste for å gjennomføre prosjektet, og all hovudadministrasjon og generelle bedriftskostnader. Dette skal mellom anna omfatte:

- Fortjeneste
- Garantikostnader
- Forsikring
- Støtte frå konsernfunksjonar (finans, rekneskap, HR, juridisk, kommunikasjon osv.)
- Finansiering
- Utføringsfeil

- Prosjekteringsfeil
- Reklamasjonsarbeid
- Garantiarbeid
- Skadar/tjuveri fram til overtaking

Påslaget skal ikkje inkludere prisinga til samspelsentreprenøren av prosjektspesifikk usikkerheit (risiko m.m.) i kontrakten. Slik usikkerheit skal berre inngå i usikkerheitsavsetjinga i målpriskalkylen. Partane pliktar å dele all relevant informasjon om usikkerheit slik at dei i fellesskap kan vurdere korleis ho skal kalkulerast og reduserast. Usikkerheitsavsetjinga skal omfatte, men er ikkje avgrensa til, all risiko knytt til volum, ressurstilgang, skadar, riggbhov, utnyttingsgrad av maskiner og utstyr, garantiar, kontraktsmedhjelparar og liknande. Det skal førast notat om kva usikkerheit som vert drøfta.

11.2 Opsjon på fastpris

Dersom byggherren finn det føremålstenleg, kan han i løpet av fase 1 bestemme at vederlagsformatet i fase 2 heilt eller delvis skal vere fastpris. Dersom byggherren avgjer at fase 2 skal gjennomførast med fastpris som vederlagsformat, må det før inngåing av avtale for fase 2 gjerast naudsynte tilpassingar i kontraktsdokumenta.

11.3 Usikkerheit og optimalisering

Prosjektet skal arbeide løpande med identifisering og handtering av usikkerheit.

Det skal etablerast og oppdaterast eit usikkerheitsregister som dannar grunnlag for avgjerder.

Partane skal aktivt søkje å optimalisere prosjektet gjennom val av løysingar og prioriteringar.

11.4 Kuttliste

Det skal etablerast ei kuttliste som inngår i styringsdokumentet til prosjektet. Samspelsentreprenøren skal, i samarbeid med byggherren, etablere, halde ved lag og vidareutvikle kuttlista gjennom fase 1. Kuttlista skal oppdaterast fortløpande gjennom prosjektet. Kuttlista skal til kvar tid vere oppdatert og forankra hos brukarane. Samspelsentreprenøren skal bidra aktivt til avgjerdsgrunnlaget til byggherren. Samspelsentreprenøren skal varsle byggherren dersom eit tiltak ikkje lenger er relevant, dersom innsparingspotensialet vert vesentleg endra, eller dersom nye aktuelle kuttmoglegheiter vert identifiserte.

For kvart tiltak på kuttlista skal samspelsentreprenøren angi:

- Bindande frådragspris
- Konsekvensar for funksjon, kvalitet, drift og framdrift
- Eventuell siste frist for iverksetjing av tiltaket

Ved avslutninga av fase 1 skal det liggje føre ei ny kuttliste for fase 2. Denne kuttlista skal innehalde bindande frådragspostar med tilhøyrande konsekvensar for kvalitet og funksjon,

og skal i fase 2 kunne nyttast aktivt dersom prosjektet utviklar seg mot overskriding av målprisen.

12. Avslutning av fase 1 og avgjerd om gjennomføring av fase 2

Fase 1 vert avslutta ved at samspelsentreprenøren leverer eit samla avgjerdsgrunnlag for byggherren si vurdering av vidareføring til fase 2. Avgjerdsgrunnlaget skal som minimum omfatte:

- Forprosjekt
- Målpris eller annan avtalt økonomisk ramme
- Framdriftsplan for gjennomføring
- Usikkerheitsanalyse med tilrådd usikkerheitsavsetjing
- Oppdatert kuttliste

Etter mottak av avgjerdsgrunnlaget skal byggherren gjennomgå og vurdere leveransen. Byggherren kan be om naudsynnte presiseringar og kompletteringar før avgjerda vert teken. Byggherren kan gjennomføre eller hente inn uavhengig kvalitetssikring av heile eller delar av avgjerdsgrunnlaget.

Tida som vert sett av til gjennomgangen til byggherren, vert endeleg fastsett i framdriftsplanen for fase 1.

Fase 2 er ein opsjon som byggherren einsidig kan velje å løyse ut. Avgjerda skal baserast på det samla avgjerdsgrunnlaget frå fase 1, medrekna vurderingar av kostnad, kvalitet, framdrift og risiko.

Byggherren kan avgjere at prosjektet ikkje skal vidareførast til fase 2 dersom det ligg føre sakleg grunn. I eit slikt tilfelle skal byggherren gi samspelsentreprenøren ei skriftleg orientering om avgjerda, saman med ei grunngjeving.

Sakleg grunn kan mellom anna vere at:

- Prosjektet ikkje kan realiserast innanfor vedtekne økonomiske rammer
- Naudsynt finansiering eller politisk avgjerd ikkje ligg føre
- Løysingane eller kvaliteten i prosjektet ikkje vert rekna for å tilfredsstille måla for prosjektet
- Usikkerheit eller risiko vert vurdert som uakseptabel
- Samspelet ikkje har fungert på ein måte som gir eit forsvarleg grunnlag for vidareføring
- Naudsynte offentlege løyve og godkjenningar ikkje ligg føre
- Prosjektforslaget ikkje er godkjent innan [dato]

Dersom byggherren vel å løyse ut opsjonen, er samspelsentreprenøren forplikta til å inngå kontrakt for fase 2 på grunnlag av resultata frå fase 1.

13. Rett til prosjektmateriale

Byggherren får eigedsrett og full disposisjonsrett til alt materiale som vert utarbeidd i fase 1, medrekna teikningar, modellar (BIM), skildringar, berekningar og anna prosjekteringsmateriale.

Retten gjeld frå det tidspunktet materialet er produsert, og uavhengig av om fase 2 vert gjennomført.

Byggherren har rett til å nytte materialet i vidare utvikling og gjennomføring av prosjektet, medrekna i kontrakt med andre leverandørar.

Samspelsentreprenøren skal sikre at tilsvarande rettar vert vidareførte i avtalar med underleverandørar og rådgivarar.

14. Vederlag ved avbrot

Samspelsentreprenøren har krav på vederlag for utført arbeid i fase 1 fram til avbrotstidspunktet.

Samspelsentreprenøren har ikkje krav på ytterlegare kompensasjon dersom byggherren vel å ikkje vidareføre prosjektet til fase 2.

Samspelsentreprenøren ber sjølv risikoen for eventuelle krav frå underleverandørar og kontraktsmedhjelparar som følgje av at prosjektet ikkje vert vidareført til fase 2.

15. Vederlaget

15.1 Generelt

Arbeidet til samspelsentreprenøren i fase 1 vert godtgjort etter medgått tid. Det skal ved oppstart av fase 1 utarbeidast eit honorarbudsjett som inngår som vedlegg til kontrakten. Honorarbudsjettet skal angi forventa ressursbruk fordelt på roller og aktivitetar.

Timeprisar og reiseprisar går fram av tilbodet frå samspelsentreprenøren og vert lagde til grunn for avrekning.

15.2 Indeksregulering

Vederlaget i fase 1 vert ikkje indeksregulert.

Dersom fase 1 vert lengd utover planlagd varigheit av årsaker som samspelsentreprenøren ikkje er ansvarleg for, skal vederlaget for den resterande delen av fase 1 likevel indeksregulerast.

Regulering skjer i samsvar med byggjekostnadsindeksen til Statistisk sentralbyrå for bustadblokk, totalentreprise, med utløpet av tilbodsfristen som basis.

15.3 Fakturering

I samsvar med NS 8401 skal partane ved starten av fase 1 avtale ein faktureringsplan for utbetaling av vederlaget. Faktureringsplanen skal baserast på den faktiske framdrifta i utarbeidinga av forprosjektet.

Det er eit krav at samspelsentreprenøren brukar elektronisk faktura i godkjent standardformat i samsvar med forskrift av 2. april 2019 om elektronisk faktura i offentlege anskaffingar.

Dersom samspelsentreprenøren ikkje etterkjem krav om bruk av elektronisk faktura, kan byggherren halde tilbake betaling inntil elektronisk faktura i godkjent standardformat vert levert. Byggherren skal utan unødig opphald gi melding om dette. Dersom slik melding er gitt, går den opphavlege betalingsfristen frå tidspunktet elektronisk faktura i godkjent standardformat er levert.

Dersom opplysningar i faktura eller fakturagrunnlag inneheld opplysningar som er underlagde lovbestemt teieplikt, og det vil vere fare for avsløring av slike opplysningar, kan kravet om elektronisk faktura fråvikast, med mindre det finst tilfredsstillande tekniske sikringsløyisingar som varetek konfidensialitet.

Samspelsentreprenøren må sjølv bere eventuelle kostnader som levering av elektronisk faktura måtte medføre for denne.

Leverandøren skal sende faktura i EHF-format til Luster kommune (org.nr. 964 968 241). Alle fakturaer skal merkjast med: «Nytt helse- og omsorgssenter Luster».

15.4 Andre kostnader

Eventuelle direkte prosjektkostnader skal avklarast særskilt med byggherren.

16. Signaturar

Dette avtaledokumentet med tilhøyrande vedlegg utgjer samla kontrakt mellom partane og er utferda i to eksemplar, der partane beheld eitt kvar.

Dato:	Stad:	Dato:	Stad:
Underskrifta til byggherren		Underskrifta til samspelsentreprenøren	
Namn Stilling		Namn Stilling	