

Dragør Kommune

Vedligeholdelse af kommunale bygninger

Aftaleudkast

Indholdsfortegnelse

1. Parterne	3
2. Opgaven	4
3. Aftalegrundlaget	4
4. Entreprenørens ydelser	5
4.1. Registrering og planlægning	5
4.2. Udførelse af planlagt vedligeholdelse	6
4.3. Udførelse af ad hoc og akutte arbejder	6
4.4. Udførelse af større enkeltarbejder	6
4.5. Optionsarbejder	6
5. Bygherrens ydelser	6
6. Aftalens udløb	7
7. Entreprenørens afregning	7
7.1. Tilstandsregistrering, indrapportering, prioritering, udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner samt konkrete arbejdsplaner	7
7.2. Betaling for udførte arbejder i henhold til V&S Prisbøger	7
7.3. Betaling for regningsarbejde	9
8. Rådighed	9
9. Option	9
10. Ansvar	9
11. Sikkerhedsstillelse	10
12. Forsikring	10
13. Ophævelse	10
14. Tvister og retsregler (konfliktløsning)	10
15. Bilag	11

((tekst i dobbeltparentes erstattes af det aftalte ved aftaleindgåelse))

RAMMEAFTALE

OM

VEDLIGEHOVELDELSE AF KOMMUNALE BYGNINGER

1. Parterne

Mellem

Dragør Kommune
Plan og Teknik
Rådhuset
Kirkevej 7
2791 Dragør

i det følgende kaldet bygherren

og

((entreprenørens navn))
((adresse))
((postnummer og by))

i det efterfølgende kaldet entreprenøren

((ved et arbejdsfællesskab mellem flere firmaer anføres alle firmaer samt ledende firma))

er indgået følgende aftale om vedligeholdelse af nogle af Dragør Kommunes ejendomme.

Bygherren er i det daglige repræsenteret ved byggetekniker Søren O. Petersen, Teknik og Miljø, og entreprenøren ved ((entreprenørens projektansvarlige)), der med bindende virkning kan træffe alle dispositioner på entreprenørens vegne vedrørende aftalen.

Såfremt entreprenøren er et arbejdsfællesskab må der ikke ske ændringer i sammensætningen af arbejdsfællesskabet uden bygherrens godkendelse. Såfremt et af arbejdsfællesskabets deltagende firmaer bliver ude af stand til at fortsætte sin deltagelse, skal det ledende medlem af arbejdsfællesskabet uden unødigt forsinkelse foreslå en anden deltager eller evt. underentreprenør. Nye deltagere eller underentreprenører skal godkendes af bygherren.

Såfremt et deltagende firma i et arbejdsfællesskab eller en underentreprenør, som arbejder under nærværende aftale, efter bygherrens skøn giver anledning til berettiget kritik, kan bygherren kræve den pågældende deltager eller underentreprenør udskiftet. Entreprenøren skal da foreslå en anden deltager eller underentreprenør, som skal godkendes af bygherren.

Entreprenøren har tilknyttet følgende underentreprenør(er):

((Navn))
((Adresse))
((Postnummer og By))
((Alle nævnes))

Såfremt entreprenøren ønsker at anvende yderligere underentreprenører, skal disse godkendes af bygherren forinden aftale med pågældende underentreprenør indgås.

2. Opgaven

Opgaven omfatter samarbejde med Dragør Kommunes tekniske forvaltning om registrering, styring og udførelse af vedligeholdelses- og opretningsarbejder på en del af kommunens ejendomme. Opgaven kan således opdeles i følgende delopgaver:

Delopgave / aktivitet	Tidspunkt for udførelse
Første år: Tilstandsregistrering, prioritering og indrapportering til kommunens vedligeholdelsessystem, udarbejdelse af forslag til 8-årige vedligeholdelsesplaner samt konkrete arbejdsplaner i overensstemmelse med kommunens vedligeholdelsesbudgetter.	Inden for perioden september 2004 til januar 2005.
Følgende år: Inspektion af bygningerne i den udstrækning det skønnes nødvendigt for at opdatere vedligeholdelsesplaner.	Oktober til januar, første gang oktober 2005.
Udførelse af planlagt vedligeholdelse	Hele året Første gang i 2005
Udførelse af akut vedligeholdelse og skadesbegrænsning	
Puljer (energi-, million- og genopretningspulje) prioriteres af bygherren fra år til år.	Hele året

Opgaven og dens opdeling i delopgaver er nærmere beskrevet i dokumentet Almindelig Arbejdsbeskrivelse (AAB).

3. Aftalegrundlaget

Aftalen består af nedenstående dokumenter i prioriteret rækkefølge, som i tilfælde af indbyrdes uoverensstemmelse er gældende herefter:

1. Nærværende aftale.
2. Nedenstående dokumenter fra udbudsmaterialet, bestående af:
 - 2.1 Rettelsesblade ((nr. og dato)).
 - 2.2 Almindelig Arbejdsbeskrivelse (AAB) – dateret 2004-04-14, vers. 1
 - 2.3 Omfangsbeskrivelse inkl. vedligeholdelsesbudget for 2003 – dateret 2004-04-14, vers. 1
 - 2.4 Partnerskabsbeskrivelse dateret 2004-04-14, vers. 1
 - 2.5 Særlige Betingelser (SB) (ændringer til ABT 93)
3. ABT 93

4. Entreprenørens tilbud, bestående af:
 - 4.1 Underskrevet tilbudsliste
 - 4.2 Tilbudsbilag nr. 1, CV'er for de til opgavens løsning tilbudte nøglemedarbejdere, ((dato))
 - 4.3 Tilbudsbilag nr. 2, Entreprenørens organisation, ((dato))
 - 4.4 Tilbudsbilag nr. 3, Entreprenørens kvalitetsstyring og miljøledelse, ((dato))
 - 4.5 Tilbudsbilag nr. 4, Entreprenørens partnerskabsbeskrivelse, ((dato))
 - 4.6 Tilbudsbilag nr. 5, Evt. erklæring om solidarisk ansvar, ((dato)) (hvis relevant)
 - 4.7 Tilbudsbilag nr. 6, Evt. forbehold

Eventuelle ændringer i aftalegrundlaget kan kun ske ved skriftlig aftale.

4. Entreprenørens ydelser

På grund af aftalens karakter af partnerskab stilles der særlige krav til entreprenørens evne og villighed til at indgå i et åbent og uforbeholdent samarbejde med bygherren. Med sin underskrift på nærværende aftale erklærer entreprenøren sig således indforstået med at ville imødekomme bygherrens formål med partnerskabssamarbejdet, som det er beskrevet i Partnerskabsbeskrivelsen.

Entreprenørens ydelser under aftalen er oplistet i det følgende:

4.1. Registrering og planlægning

Hvert tredje år gennemfører entreprenøren en fuldstændig gennemgang af kommunens bygninger med henblik på tilstandsregistrering af udvendige bygningsdele og bygningens basisinstallationer, dvs. faste vand-, varme-, sanitets-, afløbs- og elinstallationer. Denne tilstandsregistrering foretages første gang i efteråret 2004 som den første aktivitet under kontrakten i samarbejde med kommunen.

Tilstandsregistrering af indvendige overflader og særinstallationer, hvor der er serviceaftaler (elevatorer, alarmer mv.), som hører ind under den del af vedligeholdelsesarbejdet, der administreres decentralt på de enkelte institutioner (optionsarbejder), er således ikke med i entreprenørens ydelse under denne aftale.

Det ved tilstandsregistreringen konstaterede vedligeholdelsesbehov prioriteres og indrapporteres til kommunens EDB - baserede vedligeholdelsessystem i form af 8-årige vedligeholdelsesplaner med forslag til tidspunkter og overslagspriser for anbefalede vedligeholdelsesaktiviteter. Oplysninger om kommunens EDB - baserede vedligeholdelsessystem kan ses i Bilag 1 til udbudsmaterialet eller på EDB - leverandørens hjemmeside www.dbdata.dk. Dragør Kommune har p.t. anskaffet Vedligeholdelsesmodulet af ovennævnte system, hvori tilstandsregistreringer indtastes.

På baggrund af de kommunale vedligeholdelsesbudgetter og vedligeholdelsesplanerne udarbejdes i samarbejde med kommunen omkring årsskiftet 2004/2005 arbejdsplaner, dvs. konkrete planer for, hvilke planlagte vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i 2005.

Bygningssyn i de to følgende år omfatter kun, hvad der skønnes nødvendigt for udarbejdelse af planer for konkrete vedligeholdelsesopgaver i de pågældende efterfølgende år, dvs. kun mindre dele af et mindre antal ejendomme.

4.2. Udførelse af planlagt vedligeholdelse

Entreprenøren udfører herefter planlagt vedligeholdelse i overensstemmelse med arbejdsplanerne. Arbejdet planlægges principielt af entreprenøren selv, men der skal foregå en koordinering med bygherren og med den vedligeholdelsesansvarlige på den enkelte institution.

4.3. Udførelse af ad hoc og akutte arbejder

Udover de planlagte vedligeholdelsesarbejder må der påregnes at skulle udføres ad hoc opgaver og akutte opgaver i et vist omfang. Disse opgaver udføres principielt som planlagte vedligeholdelsesopgaver, men med kortere og i visse situationer helt uden varsel.

Disse opgaver kan rekvireres enten af bygherren eller af den vedligeholdelsesansvarlige på den enkelte institution, og i tilfælde af akut opståede problemer af andre bemyndigede personer.

Det er bygherrens ambition, at den planlagte vedligeholdelse udføres på en sådan måde, at omfanget af ad hoc og akutte arbejder beløbsmæssigt reduceres til at udgøre mindre end 25% af den planlagte vedligeholdelse.

4.4. Udførelse af større enkeltarbejder

Bygherren forbeholder sig ret til at vælge at udbyde større enkeltarbejder, typisk om- og tilbygninger med forventet entreprisensum over kr. 500.000, i separat udbud.

Entreprenøren har i så fald automatisk ret til at byde på opgaven i konkurrence med andre, hvis opgaven skal udføres på en ejendom omfattet af denne aftale.

4.5. Optionsarbejder

Entreprenøren er pålagt at udføre optionsarbejder, der måtte blive rekvireret af bygherren eller direkte fra de enkelte institutioner, på samme vilkår som arbejder udført under denne aftale.

Det understreges, at forpligtelsen er betinget af, at der foreligger en separat aftale med institutionen, enten i form af en tillægsaftale til denne aftale eller i form af en rekvisition.

5. Bygherrens ydelser

Bygherren indgår aktivt i den nødvendige dialog om opgavens indhold, planlægning og fremdrift og stiller foreliggende relevant projektmateriale, herunder tegninger og andet vedrørende de berørte ejendomme til rådighed for entreprenøren.

Bygherren holder entreprenøren orienteret om kommunens til enhver tid gældende vedligeholdelsesbudgetter.

Bygherren stiller sit EDB program for bygningsvedligeholdelse til rådighed for entreprenøren for indtastning af tilstandsregistreringer og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Bygherren deltager aktivt i relevant mødevirksomhed.

6. Aftalens udløb

Rammeaftalen er gældende fra tidspunktet for aftaleindgåelse, formentlig i august/september 2004 til udgangen af 2007 med mulighed for forlængelse i max 2 år med 1 år ad gangen eller til aftalen opsiges af en af parterne i overensstemmelse med aftalebestemmelserne.

I det år, hvor aftalen kommer til regulært udløb, udføres bygningssyn, indrapportering, prioritering og vedligeholdelsesplaner samt udarbejdelse af konkrete arbejdsplaner af den entreprenør, som er udvalgt efter et nyt udbud. Vedligeholdelsesarbejderne fortsætter dog som planlagt året ud.

7. Entreprenørens afregning

Al afregning til entreprenøren sker på baggrund af fakturaer udarbejdet af entreprenøren og sendt til bygherren på den i afsnit 1 nævnte adresse.

7.1. Tilstandsregistrering, indrapportering, prioritering, udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner samt konkrete arbejdsplaner

Afregning for disse ydelser sker på baggrund af tilbudslistens enhedspriser per m² multipliceret med bruttoetagearealet af de omhandlede ejendomme.

Det første år omfatter registrerings- og planlægningsarbejdet samt alle de af aftalen omfattede ejendomme, mens det i de to følgende år kun omfatter et tjek af de kommende arbejder, dvs. kun mindre dele af et mindre antal ejendomme.

For at gøre det simpelt anvendes som beregningsgrundlag i de to følgende år også det samlede bruttoareal af de ejendomme, der er omfattet af aftalen. Der kompenseres for det mindre arbejde i forhold til første år ved mindre enhedspriser.

Afregning kan finde sted en gang om året, når entreprenøren har færdiggjort ydelsen, dvs. når der foreligger konkrete planer for det næste års planlagte vedligeholdelsesarbejder. Betaling sker på baggrund af en af entreprenøren udarbejdet og fremsendt faktura, som skal indeholde specifikation af hvilke ejendomme, der er omfattet af registreringen, og deres samlede bruttoetageareal.

Entreprenøren modtager kun betaling for evt. yderligere registrerings- og planlægningsydelser uden for dette tidsrum, hvis det udtrykkeligt er aftalt med bygherren.

7.2. Betaling for udførte arbejder i henhold til V&S Prisbøger

Medmindre andet udtrykkeligt er aftalt betales udført arbejde med udgangspunkt i priserne i V&S Prisbøger. Priserne er fast for et år ad gangen, således at prisen for arbejder udført i 2005 fastlægges med udgangspunkt i priserne i V&S prisbog Renovering og Drift – Brutto, årgang 2004 (prisniveau januar 2004). Tilsvarende fastlægges prisen for arbejder udført i 2006 med udgangspunkt i priserne i prisbogen årgang 2005 osv. Der foretages således ikke pristalsregulering af aftalegrundlaget.

Afregning af entreprenørens arbejde sker månedsvis på baggrund af månedlige fakturaer udarbejdet og fremsendt af entreprenøren. Fakturaen skal for at kunne godkendes af bygherren indeholde en entydig specifikation af de udførte arbejder med henvisning til de relevante poster i V&S prisbogen (prisnr.). (Se f.eks. Bilag A)

Der anvendes fortrinsvis de i prisbogen angivne brutto enhedspriser (materialer og arbejds løn). Hvis mængden ikke svarer nøjagtigt til en af de i prisbogen angivne tre mængdeangivelser beregnes enhedsprisen efter følgende retningslinier:

Er mængden mindre end den mindste mængde i prisbogen ekstrapoleres kurven mellem mindste og mellemste enhedspris ved anvendelse af den førstnævnte af nedenstående formler.

Er mængden større end den største mængde i prisbogen, anvendes enhedsprisen for den største mængde i prisbogen uden ekstrapolation.

Er mængden større end den mindste men mindre end den største mængde i prisbogen, interpoleres retlinet mellem de nærmest angivne mængder efter følgende formel:

I prisbogen optræder 3 mængdekolonner : M_1 M_2 M_3
Tilhørende enhedspriser: P_1 P_2 P_3

For en given mængde M_x med tilhørende enhedspris P_x gælder:

Hvis $M_x < M_1$ eller

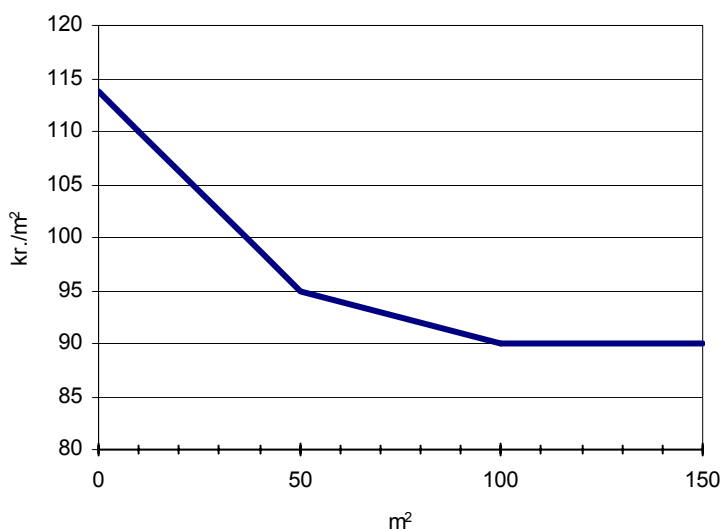
$$\text{Hvis } M_1 < M_x < M_2 : \quad P_x = P_2 + \frac{M_2 - M_x}{M_2 - M_1} (P_1 - P_2)$$

$$\text{Hvis } M_2 < M_x < M_3 : \quad P_x = P_3 + \frac{M_3 - M_x}{M_3 - M_2} (P_2 - P_3)$$

$$\text{Hvis } M_3 < M_x : \quad P_x = P_3$$

Eksempel: $M_1 = 10 \text{ m}^2$, $M_2 = 50 \text{ m}^2$, $M_3 = 100 \text{ m}^2$
 $P_1 = 110 \text{ kr./m}^2$ $P_2 = 95 \text{ kr./m}^2$ $P_3 = 90 \text{ kr./m}^2$

$$\text{For } M_x = 40 \text{ m}^2 \text{ fås: } \quad P_{40} = 95 + \frac{50 - 40}{50 - 10} * (110 - 95) = 98,75$$



Det samlede regningsbeløb reguleres til slut med de fradrag (eller tillæg), der er angivet i tilbudslistens **Tabel 2**.

Eksempel på, hvordan en månedsfaktura kan se ud, er vedlagt denne aftale som Bilag A.

7.3. Betaling for regningsarbejde

Kan der undtagelsesvis ikke findes en brutto enhedspris, der passer til det udførte arbejde, sker udførelsen som regningsarbejde, dvs. der anvendes i stedet de under hovedgruppe (0) i V&S Prisbogen angivne timelønninger for det pågældende arbejde sammen med dokumenterede udgifter til materialer og evt. materielleje med tillæg af de i tilbudslistens **Tabel 4** angivne %-tillæg.

Entreprenørens generalomkostninger regnes indeholdt i V&S Prisbogens timelønninger, herunder omkostninger til byggepladsdrift, håndværktøj mv. samt til arbejdsledelse (formand og ingeniør). I sjældne tilfælde kan der dog være tale om at få dækket ekstraordinære omkostninger til entreprenørens stab. I så fald anvendes de i tilbudslistens **Tabel 3** angivne timesatser. Disse satser er faste i 2005, hvorefter de reguleres med byggeomkostningsindekset for boliger, første gang i 1. kvartal 2006 med basis i 3. kvartal 2005 (offentliggøres primo december 2005).

8. Rådighed

Ved akut opståede skader skal entreprenøren kunne tilkaldes med max 2 timers varsel uanset tidspunktet på døgnet. Det kommunale beredskabskorps har døgnvagt og rykker ud i tilfælde af alarm. I tilfælde af tilkald uden for normal arbejdstid skal entreprenøren kun udføre skadesbegrænsende arbejde og sikre fortsat funktion (f.eks. el, vand og varme). Dette gælder også, hvis der er tale om en forsikringskade, som kræver inspektion af taksator inden udbedring.

Karakteren og omfanget af det udførte arbejde skal straks (senest førstkommande søgnedag efter hændelsen) indberettes til bygherren. Bygherre, entreprenør og evt. institutionsleder aftaler herefter hurtigst muligt en plan for en endelig udbedring af skaden.

Entreprenørens forslag til, hvordan han vil opfylde ovenstående rådighedskrav, samt forslag til betaling for denne rådighed og for arbejde uden for normal arbejdstid vil blive indbygget som en del af aftalen.

9. Option

Institutionslederne på de enkelte ejendomme har option på at lade entreprenøren udføre vedligeholdelsesarbejder på de ejendomme, der er anført med betegnelsen option i dokumentet "Omfangsbeskrivelse inkl. vedligeholdelsesbudget for 2003" – dateret 2004-04-14, vers. 1, samt på den indvendige vedligeholdelse af de ejendomme, hvor den udvendige vedligeholdelse er omfattet af denne aftale.

Optionen indebærer, at entreprenøren ikke kan gøre krav på at udføre arbejdet. Det er helt op til den for vedligeholdelsen ansvarlige person på den pågældende institution at beslutte, om institutionen vil benytte sig af optionen eller ej.

Såfremt institutionen vælger at benytte sig af optionen, skal entreprenøren opføre sig som om arbejdet blev udført som en del af det udbudte arbejde, og pris og fakturering for udført arbejde skal være fuldstændig som beskrevet ovenfor. Faktura for optionsarbejde sendes direkte til institutionen med kopi til bygherren på den i afsnit 1 angivne adresse.

10. Ansvar

Entreprenøren har ansvar for fejl og mangler ved det udførte arbejde. Se dog SB for detaljer om ændret ophør af mangelsansvaret.

11. Sikkerhedsstillelse

Entreprenøren skal stille sikkerhed på kr. 250.000, som skal stå i kontraktperioden og et år efter kontraktens ophør uanset årsagen til kontraktens ophør.

Bygherren stiller ikke sikkerhed.

Se i øvrigt SB for yderligere detaljer vedr. entreprenørens sikkerhedsstillelse.

12. Forsikring

Bygherren opretholder fuld brand- og stormskadeforsikring på de af aftalen omfattede ejendomme.

Entreprenøren skal tegne eller opretholde sædvanlig ansvars- og entrepriseforsikring med forsikringssummer på min. kr. 10 mio for personskade og 5 mio kr. for tingskade.

13. Ophævelse

Denne aftale kan ophæves af begge parter. Forud for en evt. ophævelse skal ophævelsen, herunder evt. årsager til ønsket om ophævelse, dog forelægges konfliktrådet som beskrevet nedenfor i afsnit 14. Ophævelse kan herefter ske på konfliktrådets foranledning med øjeblikkelig virkning.

I tilfælde af ophævelse afregnes for det arbejde, der er udført indtil datoen for ophævelsen. Herudover har parterne ingen krav mod hinanden bortset fra ansvar for evt. fejl og mangler ved entreprenørens arbejde.

14. Tvister og retsregler (konfliktløsning)

Parterne er bevidste om, at nærværende aftale på væsentlige punkter afviger fra sædvanlige aftaler indgået på basis af ABT 93 som følge af, at samarbejdet er forudsat at foregå som et partnerskabssamarbejde.

Parterne er derfor enige om, at aftalens bestemmelser ikke af nogen af parterne kan indbringes for voldgift. Eventuelle tvister og uoverensstemmelser søges i partnerskabets ånd løst i mindelighed af de direkte implicerede parter.

Hvis dette ikke er muligt, forelægges uoverensstemmelsen for et konfliktråd bestående af Flemming Borch, chef for Teknisk Forvaltning, og den ansvarlige direktør fra entreprenøren. Konfliktrådet skal inden for 7 arbejdsdage løse konflikten.

15. Bilag

Bilag A: Eksempel på udarbejdelse af månedsregning.

Dragør, den _____

_____, den _____

For Dragør Kommune

For Entreprenøren