

# Langeland Kommune

## Ny skole som OPP

Bilag 4 - Forretningsorden for samarbejde

September 2008



## Indholdsfortegnelse

1.	Indledning .....	3
2.	Værdier og tilgang til samarbejdet.....	3
3.	Faserne .....	4
4.	Organisation .....	5
5.	Samarbejdet i de enkelte faser .....	13
6.	Krav til dokumentation .....	19

## **1. Indledning**

Dette bilag beskriver Langeland Kommunes forventninger og retningslinjer for samarbejdet med OPP-leverandøren. Bilaget omfatter både samarbejdet i projekterings-, anlægs- og driftsfasen samt specifikke samarbejdsræssige forhold ved overdragelse af aktivet. Der henvises i øvrigt til særligt bilag på dette punkt.

Bilaget har som hovedformål at beskrive en samarbejdsmodel, som for alle parter sikrer et effektivt og beslutningsdygtigt OPP-samarbejde med fokus på intentionerne i etablering af skolen som en OPP-skole. Langeland Kommune anerkender, at et effektivt samarbejde fordrer klare kommunikations- og koordineringsstrukturer samt en åben tilgang til samarbejdet med fokus på fælles mål. Derfor er der i det følgende lagt vægt på at etablere en organisation, som sikrer kontinuitet gennem hele aftalens forløb.

## **2. Værdier og tilgang til samarbejdet**

Overordnet skal skolen etableres og driftes i et åbent samarbejde med respekt for Langeland Kommunes rolle som bestiller og OPP-leverandørens rolle som bygherre samt naturligvis for skolens rolle (elever, ledelse og personale) som brugere. Udover det formelle aftalegrundlag er konstruktive samarbejdsræssige og -relationer med til at sikre projektets effektive fremdrift. Derfor er det væsentligt, at begge parter har en åben tilgang til projektet og er interesserede i et reelt samarbejde.

Langeland Kommune forventer, at følgende værdier vil præge samarbejdet:

- En gensidig respekt af parternes forskellige roller i samarbejdet, jf. ovenfor, med vægt på et smidigt og operationelt samarbejde.
- En grundlæggende anerkendelse af parternes forskelligartede interesser og motiver som grundlag for udviklingen af fælles målsætninger.
- En åben og dialogbaseret samarbejdsmodel, hvor eventuelle konflikter så vidt muligt håndteres gennem dialog.
- Et tillidsbaseret samarbejde som tillader effektiv håndtering af uforudsete situationer, som kontrakten ikke tager højde for.
- Et fleksibelt samarbejde, hvor OPP-leverandøren og Langeland Kommune agerer situationsbestemt i forhold til de mange forskellige situationer, der nødvendigvis vil opstå på en skole med 1.000 elever.
- En tæt dialog med skolens ledelse i det daglige.

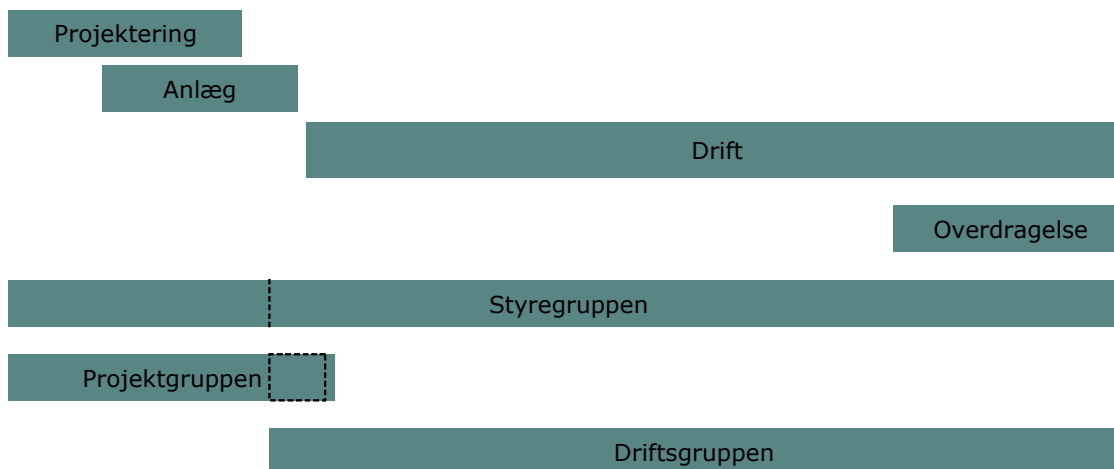
- En gensidig forventning om løbende at deltage i udviklingen af opgaveløsningen til gavn for det samlede resultat og under løbende inddragelse af nye metoder, ny teknologi osv.

OPP-leverandørens repræsentanter i de forskellige faser skal have beslutningskompetence og være i stand til at løse eventuelt opståede konflikter på en for samarbejdet smidig og hensigtsmæssig måde. Kommunen vil endvidere så vidt muligt efterstræbe smidige og effektive beslutningsprocesser på kommunalt niveau, herunder at kommunens centrale repræsentanter gives kompetencer som muliggør en fleksibel håndtering af uforudsete situationer samt smidige beslutningsprocesser.

De beskrevne værdier og tilgange til samarbejdet illustrerer den samarbejdskultur, som til enhver tid bør være styrende for OPP-samarbejdet.

### 3. Faserne

Samarbejdet mellem Langeland Kommune og OPP-leverandøren vil gennem de forskellige faser ændre sig med hensyn til de krav, der stilles til de enkelte parter involvering samt den dokumentation, der skal udarbejdes.



Samarbejdsmodellen skal derfor til enhver tid afspejle den fase, som samarbejdet befinder sig i. Samtidig er det vigtigt, at samarbejdsmodellen underbygger en kontinuitet i samarbejdet, og at viden fastholdes, udvikles og nyttiggøres over de enkelte faseskift og så vidt muligt gennem hele kontraktperioden. Derfor bør det tilsigtes, at en række nøglepersoner er med i alle OPP-faserne. Derved undgås, at vigtige informationer går tabt og kontinuitet i samarbejdsrelationen sikres. Dette naturligvis under hensyntagen til den overordnede ramme, at der er tale om en samarbejdsrelation over 30 år, således at der ikke kan undgås udskiftninger undervejs.

I de enkelte faser vil der være behov for personer, der besidder forskellige kompetencer, både når det gælder faglige kompetencer og beslutningskompetencer.

I det efterfølgende afsnit 4 er de enkelte faser beskrevet enkeltvis. Det er dog ikke Langeland Kommunes tilgang, at de enkelte faser kan betragtes isoleret. De enkelte faser forventes tidsmæssigt at overlape hinanden.

Det skal bemærkes, at faserne projektering og anlæg i OPP-kontrakten samlet benævnes Byggefasen. Da Byggefasen dækker over en lang periode, hvor der er behov for forskellige typer af samarbejde, er fasen i dette dokument inddelt i både projektering og anlæg.

## **4. Organisation**

På baggrund af ovenstående skal der skabes en organisation, som består af en styregruppe, en projektgruppe og en driftsgruppe. Langeland Kommune forventer at bemane disse grupper med repræsentanter, som harmonerer med den interne organisering i Langeland Kommune, således at OPP-organiseringen kan spille smidigt sammen med den samlede kommunale organisering.

Langeland Kommune har ikke nedenfor forholdt sig til OPP-leverandørens øvrige organisering med hensyn til bestyrelse og ledelsesteam mm., men forventer, jf. det beskrivende dokument, en redegørelse for dette i OPP-leverandørens tilbud, herunder for sammenhængen til den nedenfor for beskrevne organisering.

### **4.1 Styregruppen**

Styregruppen skal sikre, at de overordnede målsætninger med OPP-kontrakten gennemføres såvel i projekterings-, anlægs- og driftsfasen og fungerer som det overordnede forum for samarbejdet. Styregruppen er det forum, hvor der træffes bindende beslutninger om alle forhold vedrørende OPP-kontrakten.

Styregruppen skal nedsættes senest 10 dage efter underskrivelse af OPP-kontrakten.

Styregruppen består af 4 medlemmer - 2 repræsentanter for Langeland Kommune og 2 repræsentanter for OPP-leverandøren. Medlemmerne skal være berettigede til at træffe bindende beslutninger om alle forhold vedrørende OPP-kontrakten.

Langeland Kommunes medlemmer af styregruppen er:

- Kommunaldirektør Jørgen Christiansen
- Udviklingsdirektør Anne-Lene Haveløkke Nielsen

OPP-leverandørens medlemmer af styregruppen er:

- Finanschef Poul Rørup, MT Højgaard a/s

- PPP Finance Manager Stine Bitsch Rasmussen, Bank DnB Nord
- Afdelingschef Lars Olaf Larsen, Dan-Ejendomme as (kontaktperson)

Parterne er berettigede til at udskifte deres medlemmer af styregruppen, men af hensyn til kontinuiteten i samarbejdet tilstræbes, at udskiftning begrænses til det absolut nødvendige.

Møder i styregruppen afholdes i hele kontraktperioden efter behov, mindst 4 gange årligt i byggefasen og 2 gange årligt i driftsfasen. Styregruppemøder afholdes, når mindst ét af styregruppens medlemmer anmoder om det.

OPP-leverandøren har ansvar for at indkalde til ordinære styregruppemøder skriftligt og med mindst 8 dages varsel, medmindre forholdene nødvendiggør et kortere varsel. Øvrige mødeindkaldelser foretages af den part, der anmoder om det, ligeledes skriftligt og med samme varsel.

Indkaldelse til styregruppemøde skal angive mødets dagsorden og så vidt muligt vedlægges det skriftlige materiale, som måtte blive fremlagt til brug for styregruppens behandling af de enkelte punkter på dagsordenen.

OPP-leverandøren udarbejder beslutningsreferat i forlængelse af styregruppemøderne, så vidt muligt inden for 14 dage efter mødet.

Parterne er berettigede til at medtage eksterne rådgivere til styregruppemøder. I så fald underretter den part, der ønsker at medtage eksterne rådgivere, den anden part herom i god tid inden styregruppemødets afholdelse.

Styregruppen vil ligeledes behandle alle tvister, som det ikke har været muligt at løse på lavere niveau i projektorganisationen. Såfremt styregruppen ikke kan nå til enighed om tvistens løsning, henvises der til OPP-kontraktens retningslinjer for håndtering af tvister.

Der kan kun afholdes styregruppemøder, såfremt der deltager repræsentanter for begge parter. Der kan kun træffes beslutninger, såfremt begge parter er enige herom.

#### 4.1.1 Konfliktåndtering

Eventuelle konflikter løses som udgangspunkt på laveste niveau.

I tilfælde af, det ikke er muligt at løse en eventuel uoverensstemmelse, sendes denne videre til styregruppen.

#### 4.2 Projektgruppe

Projektgruppen har til formål at gennemføre samarbejdet i projekteringsfasen og dele af anlægsfasen.

Projektgruppen skal nedsættes senest 15 dage efter underskrivelse af OPP-kontrakten og vil bestå af 2 repræsentanter fra Langeland Kommune og 2 repræsentanter fra OPP-leverandøren. Projektgruppen vil bestå i hele projekteringsfasen og en del af anlægsfasen.

Projektgruppens opgaver er primært følgende:

- Understøtte projektets smidige fremdrift og sikre koordination af Langeland Kommunes ønsker med den konkrete projektudformning og gennemførelse i overensstemmelse med tidsplan udarbejdet af OPP-leverandøren (det understreges, at Langeland Kommunes deltagelse i projektgruppen ikke medfører et ansvar for fremdrift i henhold til tidsplanen, som alene er OPP-leverandørens).
- Drøfte og afklare eventuelle uklarheder i Langeland Kommunes kravspecifikationer.
- Drøfte og afklare eventuelle uklarheder i OPP-leverandørens løsningsforslag.
- Drøfte og fastlægge indholdet af den dokumentation, som OPP-leverandøren skal tilvejebringe over for Langeland Kommune, som beskrevet i kontraktgrundlaget i øvrigt.
- Planlægge tilsyn og kontrol.
- Forberede beslutningsgrundlaget for beslutninger, der ligger uden for projektgruppens kompetencer og derfor løftes til styregruppebeslutning.

Langeland Kommunes repræsentanter i Projektgruppen vil være:

- Servicedirektør Thomas Rosenqvist
- Børne- og Kulturchefen

OPP-leverandørens repræsentanter i Projektgruppen vil være:

- Projektleder Eigil Nielsen, Dan-Ejendomme as
- Projektchef Poul Møller, MT Højgaard a/s
- Projekteringsleder Henning Kolind, MT Højgaard a/s

Parterne er berettigede til at udskifte deres medlemmer af projektgruppen, såfremt der findes saglige grunde herfor, men af hensyn til kontinuiteten i samarbejdet tilstræbes, at udskiftning begrænses.

Såfremt et medlem af projektgruppen er forhindret i at deltage i projektgruppemøde, er medlemmet berettiget til at lade sig repræsentere ved en befuldmægtiget.

Hver af parterne er berettiget til at supplere deltagerne i møderne, herunder at medtage eksterne rådgivere.

Projektgruppen følger processen i projekterings- og anlægsfasen, idet hvert væsentligt trin i projekteringen behandles i projektgruppen inden næste trin igangsættes. Langeland Kommune vil tilstræbe en hurtig tilbagemelding på alle forhold, som vedrører projektets frem-

drift, herunder også en konkret vurdering af projektmateriale og detaljer, som udarbejdes efter kontrahering.

Som udgangspunkt kan projektgruppen behandle ethvert forhold vedrørende parternes samarbejde i projekterings- og anlægsfasen, herunder ethvert forhold angående OPP-leverandørens opfyldelse af OPP-leverandørens forpligtelser i henhold til OPP-kontrakten.

Projektgruppen kan behandle ændringer i de funktionsbaserede krav og/eller ændringer af OPP-leverandørens forpligtelser i henhold til OPP-kontrakten, såfremt ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser og ikke påvirker den samlede betaling. Projektgruppen kan træffe beslutninger om forhold, som parternes medlemmer af projektgruppen - i hvert enkelt tilfælde - er bemyndiget til at træffe beslutning om.

Beslutninger om ændringer, der ikke har en naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser eller påvirker den samlede betaling, skal forelægges styregruppen.

Projektgruppen kan alene træffe beslutninger, såfremt repræsentanter for begge parter er enige herom.

Kan parterne ikke opnå enighed, eller er emnet uden for projektgruppens kompetence, skal spørgsmålet forelægges styregruppen med en kortfattet beskrivelse af det konkrete forhold. Denne beskrivelse udarbejdes af OPP-leverandøren og inden 5 dage efter projektgruppens beslutning herom, inkl. indhentning af bemærkninger fra Langeland Kommune til beskrivelsen.

Alle konflikter eller uenigheder i projekterings- eller anlægsfasen skal som udgangspunkt løses på et så lavt niveau som muligt. Hvis eventuelle konflikter eller uenigheder ikke kan løses i projektgruppen, skal de løftes op i styregruppen med en tilhørende redegørelse for uoverensstemmelsen.

Det forventes, at der vil være behov for et mødeinterval på ca. 14 dage i hovedparten af projekteringsfasen, men i øvrigt efter behov. Det forventes derimod ikke, at der er behov for et fast mødeinterval under anlægsfasen, men projektgruppen kan indkaldes i perioden, hvis det skulle vise sig nødvendigt.

Projektgruppen kan beslutte, at visse spørgsmål eller forhold kan behandles af projektgruppen på anden måde end ved afholdelse af møder.

Det er OPP-leverandøren, som har pligt til at indkalde til møder i projektgruppen. Indkaldelse, der så vidt muligt sker ved, at projektgruppens medlemmer forud for ethvert projektgruppemøde koordinerer mødetidspunktet, skal ske skriftligt (gerne e-mail) og med mindst 7 dages varsel, medmindre forholdene nødvendiggør et kortere varsel.

Indkaldelse til projektgruppemøde skal angive mødets dagsorden og så vidt muligt vedlægges det skriftlige materiale, som måtte blive fremlagt til brug for projektgruppens behand-

ling af de enkelte punkter på dagsordenen. På hvert møde i projektgruppen behandles som minimum følgende punkter:

- Godkendelse af referat fra forudgående projektgruppemøde.
- Forhold som ønskes drøftet i projektgruppen.
- Fremdrift på projekterings- og anlægsfasen i forhold til tidsplanen.

Udover ovenstående projektgruppemøder kan hvert af medlemmerne indkalde til projektgruppemøde med samme varsel som anført ovenfor. Er der behov for møder med kortere varsel med henblik på akut opståede forhold, er Langeland Kommune indstillet på i videst mulig udstrækning at imødekomme dette.

OPP-leverandøren udarbejder beslutningsreferat i forlængelse af projektgruppemøderne, så vidt muligt inden for 14 dage efter mødet.

#### 4.3 Driftsgruppen

På et hensigtsmæssigt tidspunkt, dog inden idriftsætningen af bygninger og tekniske installationer gennemføres, forberedes og påbegyndes ændringen af projektgruppen, så den overgår til at blive en driftsgruppe.

Det skal sikres, at viden og historik fra projektgruppen på betryggende vis kan overføres til driftsgruppen, så der sikres kontinuitet igennem hele forløbet. Driftsgruppen vil bestå i hele driftsfasen, hvilket betyder, at der vil være behov for, at gruppen omfatter medlemmer med kompetence inden for drift og vedligehold.

Driftsgruppen vil bestå af repræsentanter fra Langeland Kommune og OPP-leverandøren. Det besluttes endelig ved overgang til driftsgruppen, om denne skal bestå af 1 eller 2 repræsentanter for hver af parterne.

Parterne er berettigede til at udskifte deres medlemmer af projektgruppen, såfremt der findes saglige grunde herfor, men af hensyn til kontinuiteten i samarbejdet tilstræbes, at udskiftning begrænses.

Såfremt et medlem af projektgruppen er forhindret i at deltage i projektgruppemøde, er medlemmet berettiget til at lade sig repræsentere ved en befuldmægtiget.

Hver af parterne er berettiget til at supplere deltagerne i møderne, herunder at medtage eksterne rådgivere.

Driftsgruppens opgaver er primært følgende:

- Understøtte et smidigt samarbejde og sikre koordination af Langeland Kommunes ønsker og krav med OPP-leverandørens opgavetilrettelæggelse samt drøfte og afklare eventuelle uklarheder i Langeland Kommunes kravspecifikationer.
- Drøfte og afklare eventuelle uklarheder i OPP-leverandørens opgaveløsning i forhold til Langeland Kommunes kravspecifikationer, herunder af aftale ændringer i opgavens udførelse inden for det aftalte økonomiske grundlag med henblik på at sikre fleksibilitet og hensigtsmæssig udnyttelse af ressourcerne.
- Påse at driften finder sted i overensstemmelse med de funktionsbaserede krav.
- Drøfte og fastlægge indholdet af den dokumentation, som OPP-leverandøren skal tilvejebringe over for Langeland Kommune i driftsfasen med afsæt i de beskrevne krav hertil.
- Planlægge tilsyn og kontrol.
- Forberede beslutningsgrundlaget for beslutninger, der ligger uden for driftsgruppens kompetencer og derfor løftes til styregruppebeslutning.

Som udgangspunkt kan driftsgruppen behandle ethvert forhold vedrørende driften. Driftsgruppen behandler løbende de af OPP-leverandøren fremsendte betalingsanmodninger, jf. kontraktens beskrivelser heraf.

Driftsgruppen kan behandle ændringer i de funktionsbaserede krav og/eller ændringer af OPP-leverandørens forpligtelser i henhold til OPP-kontrakten, såfremt ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser og ikke påvirker den samlede betaling. Driftsgruppen kan træffe beslutninger om forhold, som parternes medlemmer af driftsgruppen - i hvert enkelt tilfælde - er bemyndiget til at træffe beslutning om.

Beslutninger om ændringer, der ikke har en naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser eller påvirker den samlede betaling, skal forelægges styregruppen.

Driftsgruppen kan alene træffe beslutninger, såfremt repræsentanter for begge parter er enige herom.

Kan parterne ikke opnå enighed eller er emnet uden for driftsgruppens kompetence, skal spørgsmålet forelægges styregruppen med en kortfattet beskrivelse af det konkrete forhold. Denne beskrivelse udarbejdes af OPP-leverandøren og inden 5 dage efter driftsgruppens beslutning herom, inkl. indhentning af bemærkninger fra Langeland Kommune til beskrivelsen.

Alle konflikter eller uenigheder i driftsfasen skal som udgangspunkt løses på lavest mulige niveau. Hvis eventuelle konflikter eller uenigheder ikke kan løses i driftsgruppen, skal de løftes op i styregruppen med en tilhørende redegørelse for uoverensstemmelsen.

Det forventes, at der vil være behov for møder én gang i kvartalet, men i øvrigt mødes gruppen efter behov. I det første år efter ibrugtagning afholdes dog møder mindst én gang hver anden måned. De kvartalsvise møder tilrettelægges sådan, at driftsgruppen kan behandle forslag til betalingsanmodning forud for fremsendelse til Langeland Kommune.

Det er OPP-leverandøren, som har pligt til at indkalde til møder i driftsgruppen. Indkaldelse, der så vidt muligt sker ved, at driftsgruppens medlemmer forud for ethvert driftsgruppemøde koordinerer mødetidspunktet, skal ske skriftligt (gerne e-mail) og med mindst 7 dages varsel, medmindre forholdene nødvendiggør et kortere varsel.

Indkaldelse til driftsgruppemøde skal angive mødets dagsorden og så vidt muligt vedlægges det skriftlige materiale, som måtte blive fremlagt til brug for driftsgruppens behandling af de enkelte punkter på dagsordenen. På hvert møde i projektgruppen behandles som minimum følgende punkter:

- Godkendelse af referat fra forudgående driftsgruppemøde.
- Forhold som ønskes drøftet i driftsgruppen.
- OPP-leverandørens ydelser i driftsfasen opdelt på relevante delydelser. Punktet behandles således, at OPP-leverandøren:
  - For de enkelte delydelser fremlægger relevant rapportering som beskrevet nedenfor,
  - Orienterer om eventuelle afvigelser fra kravene, og
  - Fremlægger forslag til forbedring/optimering og orienterer om afholdte og planlagte tiltag (fremsendt med dagsorden).
  - Langeland Kommune fremlægger for hver delydelse sin opfattelse af kvaliteten i opgaveløsningen, og
  - Fremlægger eventuelle indsigelser, påtaler og forslag til forbedringer og fleksibilitet til drøftelse i driftsgruppen.
- Driftsgruppen afholder ved det første årlige møde en bygningsgennemgang, som danner grundlag for drøftelse af OPP-leverandørens prioritering og gennemførelse af de budgetmæssigt planlagte vedligeholdelsesarbejder.

I relation til punktet om levering af ydelserne i driftsfasen vil Langeland Kommune lægge vægt på, at der i samarbejde med OPP-leverandøren aftales en model for opfølgning på brugertilfredsheden, jf. at dette i de funktionsbaserede krav er en afgørende succesfaktor.

Udover ovenstående driftsgruppemøder kan hvert af medlemmerne indkalde til driftsgruppemøde med samme varsel som anført ovenfor. Er der behov for møder med kortere varsel med henblik på akut opståede forhold, er Langeland Kommune indstillet på i videst mulig udstrækning at imødekomme dette.

OPP-leverandøren udarbejder beslutningsreferat i forlængelse af driftsgruppemøderne, så vidt muligt inden for 14 dage efter mødet.

#### 4.4 Det daglige samarbejde, samt registrering af fejl og mangler

Langeland Kommunes tilgang til drifts- og vedligeholdsopgaverne samt de tilknyttede servicearbejder er baseret på en samarbejdsmodel, hvor opgaverne forventes løst professionelt og fleksibelt af OPP-leverandøren ud fra en fælles interesse i en opgaveløsning, der lever op til de definerede krav og forventninger - med Langeland Kommunes positive medspil.

Det er derfor udgangspunktet, at OPP-leverandøren tager ansvar for at løse opgaverne på en måde, der sikrer en optimal ressourceudnyttelse, en høj vedligeholdelsesstandard og en udstrakt service overfor brugerne med tilhørende høj brugertilfredshed.

Den overordnede struktur for samarbejdet er beskrevet ovenfor. Dette skal i dagligdagen suppleres med en tæt og smidig kontakt mellem skole og OPP-leverandør, hvor det er forventningen af pedellen kan fungere som den daglige repræsentant på skolen og tillægges kompetence til uden større formalia at løse hverdagens småproblemer.

Såfremt der for OPP-leverandøren skulle opstå problemer i korte perioder/dage med hensyn til at levere de aftalte ydelser, fx pga. sygdom, skal selskabet i første omgang søge at kompensere herfor ved vikardækning. Samtidig orienteres skolens leder.

Rækker problemet ud over 3 dage orienteres driftsgruppen samtidig med at de mulige og tilgængelige afhjælpende foranstaltninger prioriteres i samråd med skolens leder - uden at denne på nogen vis påtager sig et medansvar for eller en accept af den mangelfulde ydelse.

Kvalitetssikring og opfølgning forventes i den forbindelse at være en naturlig og integreret del af OPP-leverandørens tilgang. Langeland Kommune har nedenfor beskrevet sine forventninger til dokumentation for opgavens løsning i relation til de forskellige systemløsninger, som skal understøtte dette.

Det er i den forbindelse samt i relation til opfyldelse af servicemål samt håndtering af klager OPP-leverandørens ansvar (ved pedellen) at sørge for registrering af samtlige tilfælde af svigtende opgaveleverance, så det skabes et entydigt grundlag for at foretage eventuel reduktion i betalingen, som beskrevet i bilag med betalingsmekanismen.

Det gælder både når det er OPP-leverandøren, som bliver opmærksom på problemet, og når det er Langeland Kommune, samt både når fejlen udbedres inden for de fastsatte afhjælpningsfrister, og når dette ikke sker.

For at modvirke tilbagevendende drøftelser af, hvorvidt et forhold kan begrunde en reduktion i betaling gælder følgende procedurekrav:

- Når OPP-leverandøren bliver opmærksom på en utilstrækkelig ydelse registreres dette og skolens ledelse orienteres. Når fejlen er udbedret (herunder midlertidig afhjælpning) følges samme procedure foretager OPP-leverandøren registrering af rettidig afhjælpning eller af de nødvendige forhold (overskridelse, areal mm.) til vurdering af fradragets størrelse, hvorefter skolelederen forestår godkendelse heraf.
- Når Langeland Kommune bliver opmærksom på en utilstrækkelig ydelse meddeles dette pedellen, som registrerer dette og skolens ledelse orienteres (medmindre fejlmeddelelsen kommer herfra). Når fejlen er udbedret (herunder midlertidig afhjælpning) følges samme procedure som ovenfor.

Såfremt parterne ikke kan blive enige i vurderingen af et givet forhold, skal forholdet søges afklaret omgående. OPP-leverandørens repræsentant skal inden 48 timer protestere, såfremt man er uenig i ansvarsplaceringen og/eller vurdering af rettidighed i afhjælpning samt tilvejebringe den nødvendige dokumentation til afklaring af ansvarsforholdene.

Hvis dette ikke er tilstrækkeligt, henlægges spørgsmålet til driftsgruppen.

## **5. Samarbejdet i de enkelte faser**

I dette bilag beskriver Langeland Kommune kort rollefordelingen i forhold til de enkelte faser i tillæg til den samlede beskrivelse af organiseringen ovenfor.

Det er OPP-leverandørens forpligtelse på baggrund af den overordnede tidsplan at udarbejde en detailtidsplan for de enkelte faser efter kontraktindgåelse. Detailtidsplanen skal respektere den aftale ibrugtagningsdato, jf. OPP-kontrakten.

Langeland Kommunes mulighed for at forlange ændringer i de enkelte faser er beskrevet i OPP-kontrakten.

Det bemærkes, at der er indsat specifikt afsnit om indflytning, jf. nedenfor.

## 5.1 Projekteringsfasen

I denne for projektet indledende fase er det vigtigt at få inddraget alle de berørte parter samt at få etableret den nødvendige erfaringsudveksling.

Langeland Kommune vil i denne fase bidrage aktivt med viden og erfaring til projekteringen. Det skal dog understreges, at dette ikke fratager OPP-leverandøren det fulde ansvar for projekteringen.

Hvis den fastlagte proces giver OPP-leverandøren anledning til at foreslå ændringer til beslutningsplan af 23. juni 2008, forelægges dette for Langeland Kommune til godkendelse. Beslutningsplan af 23. juni 2008 er således gældende.

På baggrund af Langeland Kommunes gennemgang af OPP-leverandørens projektforslag har Langeland Kommune fremsendt en oversigt over ønsker i form af teknisk afklaring eller projektoptimeringer i forhold til OPP-leverandørens projektforslag. Langeland Kommune har tilkendegivet, at der er behov for en yderligere afklaring af de nævnte emner og eventuelt også yderligere emner. OPP-leverandøren har tilkendegivet, at der er behov for en yderligere drøftelse og afklaring af eventuelle tidsmæssige og økonomiske konsekvenser.

Parterne er enige om følgende plan for afklaring af Langeland Kommunes ønsker til teknisk afklaring/optimering af OPP-leverandørens projektforslag, idet den nedenfor anførte proces ikke afskærer Langeland Kommune fra i overensstemmelse med OPP-kontrakten på et senere tidspunkt at fremkomme med forslag til ændringer og/eller optimeringer.

Langeland Kommune indhenter brugerønsker, bemærkninger og forslag fra Brugerne i uge 36 og primo uge 37.

Derefter foretager Langeland Kommune en prioritering af de indhentede ønsker og bemærkninger.

Langeland Kommune fremsender medio uge 37 de nævnte emner/ønsker til OPP-leverandøren. Hvis der foreligger afklaring af enkelte emner/ønsker inden nævnte tidspunkt, orienteres OPP-leverandøren løbende herom.

Ultimo uge 37 afholdes møde i projektgruppen, hvor de ovenfor anførte emner/ønsker behandles. OPP-leverandøren tilkendegiver herefter senest i løbet af uge 38, om de nævnte emner/ønsker vil kunne gennemføres inden for de økonomiske og tidsmæssige rammer, idet Langeland Kommune forudsætter, at der som udgangspunkt ikke er tale om ændringer i kravspecifikationer, men alene forslag til optimering af OPP-leverandørens projektforslag. Hvis ønsker/emner uden videre kan indeholdes uden økonomiske og tidsmæssige konsekvenser, udarbejder parterne i samarbejde en beskrivelse af emner/ønsker, der underskrives og indføjtes i logbogen som bekræftelse på, at projektforslaget ændres i overensstemmelse hermed.

Hvis et eller flere af de nævnte emner/ønsker efter OPP-leverandørens opfattelse medfører økonomiske og efter omstændighederne tidsmæssige konsekvenser, meddeler OPP-leverandøren disse snarest muligt. Hvis OPP-leverandøren tilkendegiver, at der er behov for yderligere undersøgelser i form af udarbejdelse af egentlige projektændringsforslag, træffer parterne nærmere aftale herom, da parterne er enige om, at sådanne foranstaltninger som udgangspunkt ikke skal hindre projektets fremdrift.

Hvis OPP-leverandøren dokumenterer, at et eller flere af de nævnte emner/ønsker har økonomiske konsekvenser, er OPP-leverandøren forpligtet til i samarbejde med Langeland Kommune at undersøge muligheden for at finde besparelser, som mindst modsvarer fordyrelsen, idet OPP-leverandøren anerkender, at de nævnte emner/ønsker ikke må føre til en overskridelse af den økonomiske ramme (Enhedsbetalingen). Parterne er enige om, at nærværende proces tilrettelægges således, at OPP-leverandøren kan opretholde den forudsatte fremdrift i projektet. Når de nævnte oplysninger foreligger hos Langeland Kommune, dvs. dokumentation for omkostningsmæssige konsekvenser samt OPP-leverandørens forslag til besparelser, meddeler Langeland Kommune, om den eller de pågældende emner/ønsker skal iværksættes.

Hvis det er tilfældet, underskriver parterne aftale herom, som registreres i Logbogen. Samtidig tilrettes Tilbudsmodellen i overensstemmelse hermed, hvis ændringen giver anledning hertil.

Langeland skal have forprojektet (myndighedsprojektet) til gennemsyn og kommentering i god tid, inden det indleveres til myndighederne. Og ligeledes ønsker Langeland Kommune at modtage hovedprojektet til gennemsyn og kommentering. Dette betragtes, som beskrevet i OPP-kontrakten, som en ret, men ikke en pligt til at kommentere fremsendt dokumentation, og ændrer, jf. ovenfor, ikke på ansvarsfordelingen i projektet.

## 5.2 Anlægsfasen

I denne fase vil OPP-leverandøren i sin egenskab af bygherre opføre bygningerne. Gennem dialog skal det sikres, at byggeprogrammet realiseres på en sådan måde, at der opnås størst mulig tilfredshed hos Langeland Kommune med projektet, herunder at de intentioner, der er signaleret i projekteringsfasen, også bliver efterlevet i anlægsfasen. For at fremme enigheden om løsningerne på disponeringen skal OPP-selskabet udføre udvalgte prøverum (klasseværelser, toiletter, gangarealer) som grundlag for opnåelse af enighed om finish på overflader, indretning af lokaler med fast inventar mm.

Det understreges i den sammenhæng, at Langeland Kommunes deltagelse i projektgruppen ikke indebærer en indskrænkning af OPP-leverandørens forpligtelser i henhold til OPP-kontrakten. Dette indebærer, at Langeland Kommune respekterer OPP-leverandørens ret til at træffe de endelige beslutninger, idet OPP-leverandøren har det økonomiske og tidsmæssige ansvar for opfyldelse af kravene i OPP-kontrakten. Selvom Langeland Kommune, herunder dennes rådgivere, deltager i projektgennemgangen samt fører kontrol eller meddeler

godkendelser af forslag fra OPP-leverandøren, medfører dette ikke nogen indskrænkning i OPP-leverandørens ansvar i henhold til OPP-kontrakten.

Såfremt der opstår forhold, der bevirker, at der helt eller delvist ikke kan ske ibrugtagning på det aftalte tidspunkt, skal projekgruppen drøfte, hvordan byggeriet kan tilrettelægges, således at ibrugtagningstidspunktet forsinkes mindst muligt og til mindst mulig gene for Langeland Kommune. Dette indebærer ikke, at Langeland Kommune dermed har accepteret en tidsfristforlængelse. I dette tilfælde gælder OPP-kontraktens bestemmelser herom.

Driftsgruppen vil skulle etableres mod slutningen af anlægsfasen. I forbindelse med oprettelsen af driftsgruppen vil det være vigtigt, at der sker en koordinering og en vidensudveksling fra projektgruppen til driftsgruppen, så forløbet bliver sammenhængende.

Fasen afsluttes med en fælles gennemgang forud for ibrugtagningen og senest på Ibrugtagningstidspunktet. Tidspunktet meddeles Langeland Kommune senest 10 Arbejdsdage inden den pågældende dato.

I denne fælles gennemgang vil repræsentanter fra Langeland Kommune samt eventuelt en uvildig 3. part deltage. Ved gennemgangen skal det konstateres, om de funktionsbasere krav er opfyldt, og om skolen kan tages i brug til det forudsatte formål.

Ved den fælles gennemgang udfærdiges et dokument (protokol), hvori der anføres konstaterede fejl og mangler ved arbejdet samt en tidsplan for udbedring. OPP-leverandøren skal udbedre de fejl og mangler, der konstateres på den fælles gennemgang. Det bemærkes, at udarbejdelse af en tidsplan for udbedring ikke ændrer på det forhold, at betalingsmekanismen træder i kraft med hensyn til fradrag som beskrevet her.

Udbedring skal ske inden for en rimelig frist fastsat af Langeland Kommune. Sker dette ikke, skal Langeland Kommune fastsætte en yderligere frist til udbedring af fejl og mangler. De fejl og mangler, der efter udløbet af denne frist ikke er udbedret, kan Langeland Kommune lade udbedre. Driftsgruppen kan endvidere træffe beslutning om eventuelt yderligere gennemgange forud for ibrugtagning.

#### 5.2.1 Halvårlige fællesmøder

Langeland Kommune foreslår, at der afholdes halvårlige fællesmøder i anlægsfasen, hvor både styre- og driftsgruppe har lejlighed til at mødes. Skolelederen vil blive inviteret med til disse møder. Formålet er at gøre fælles status på fremdriften og tage en drøftelse på tværs af enhederne.

#### 5.3 Driftsfasen

Driftsfasen starter, når bygningen ibrugtages - ibrugtagningstidspunktet. Jf. organisationsbeskrivelsen ovenfor, samt de tidligere beskrevne værdier for samarbejdet, forventes et tæt samarbejde og dialog.

Det understreges i den sammenhæng, at Langeland Kommunes deltagelse i driftsgruppen ikke indebærer en indskrænkning af OPP-leverandørens forpligtelser i henhold til OPP-kontrakten. Dette indebærer, at Langeland Kommune respekterer OPP-leverandørens ret til at træffe de nødvendige beslutninger for en tilfredsstillende opgaveløsning, idet OPP-leverandøren har det økonomiske og tidsmæssige ansvar for opfyldelse af kravene til driften.

Selvom Langeland Kommune, herunder dennes rådgivere, deltager i driftsgruppen samt fører kontrol eller meddeler godkendelser af forslag fra OPP-leverandøren, medfører dette ikke nogen indskrænkning i OPP-leverandørens ansvar i henhold til OPP-kontrakten.

OPP-leverandøren har ansvaret for monitorering, egenkontrol samt kvartalsvis rapportering som beskrevet under afsnit 6, Krav til dokumentation.

Langeland Kommune rapporterer fejl og mangler til OPP-leverandøren. Det vil være disse rapporteringer og OPP-leverandørens monitorering, egenkontrol mv., der bl.a. vil blive brugt til dokumentation ved eventuelle nedslag i enhedsbetalingen, jf. betalingsmekanismen.

Langeland Kommune har dog ikke ansvaret for at konstatere og indberette fejl eller manglende vedligehold, men udelukkende muligheden herfor. Jf. beskrivelsen af det daglige samarbejde ovenfor har pedellen en central placering i denne sammenhæng i relation til iagttagelse af de fejl og mangler, som gøres i det daglige. OPP-leverandøren er dog derudover forpligtet til at foretage den beskrevne monitorering og egenkontrol og at fremlægge resultatet heraf for de forskellige delydelser.

OPP-leverandøren skal udarbejde et oplæg til en kvartalsvis kontrol- og dokumentationsrapport under hensyntagen til både Bilag 1, Funktionsbaserede krav, og Bilag 3, Indhold og beskrivelse af betalingsmekanisme. Den kvartalsvise rapportering skal indeholde de månedlige driftsdokumentationsrapporter, jf. Bilag 1, samt en redegørelse for, hvorledes driften er forløbet i det foregående kvartal. Herudover skal der også være en oversigt over, hvilke fejl og mangler der er rapporteret i perioden, og hvilke arbejder, der er iværksat for at udbedre disse fejl og mangler. Endelig skal rapporten give mulighed for, at Langeland Kommune kan påføre deres kommentarer.

### 5.3.1 Indflytning

Langeland Kommune er ansvarlig for levering af ikke-nagelfast inventar, fx borde, stole, gardiner osv. Langeland Kommune flytter ind de 14 dage, som følger umiddelbart efter ibrugtagningstidspunktet for at håndtere disse bestillerleverancer.

### 5.3.2 Optimering i driftsfasen

OPP-leverandøren er forpligtet til at optimere opgaveløsningen, jf. OPP-kontrakten og de funktionsbaserede krav.

Når OPP-leverandøren henleder Langeland Kommunes opmærksomhed på muligheden for at formindske de løbende betalinger, udarbejder OPP-leverandøren et notat om optimering, som skal indeholde følgende:

- En analyse af mulige besparelses- eller optimeringsmuligheder.
- En beskrivelse af de aktiviteter, som anses for nødvendige for at gennemføre foranstaltningerne.
- En økonomisk vurdering af mulige besparelser og nødvendige investeringer, som tager afsæt i de principper, som er beskrevet i bilaget med betalingsmekanismen.
- En beregning af tidsperioden for gennemførelse af tiltagene.
- En beskrivelse af, hvordan opfølgningen på tiltagene og besparelserne kan ske.

På baggrund af OPP-leverandørens notat om optimering udarbejder driftsgruppen en indstilling til styregruppen, som træffer beslutning i sagen.

### 5.3.3 Brugergrupper i driftsfasen

Langeland Kommune forventer at oprette brugergrupper med deltagelse af lærere, elever og repræsentanter fra skolebestyrelsen i driftsfasen, som vil give feedback på deres oplevelse af den leverede kvalitet.

### 5.3.4 Halvårlige fællesmøder

Langeland Kommune foreslår, at der afholdes årlige eller halvårlige fællesmøder i driftsfasen, hvor både styre-, drifts- og brugergrupper har lejlighed til at mødes. Skolelederen vil blive inviteret med til disse møder.

## 5.4 Overdragelsen

Processen for overdragelse af aktivet ved aftalens udløb er beskrevet i bilag 5 om Krav til byggeriet og grunden ved aftalens ordinære udløb.

OPP-leverandøren skal senest tolv måneder forud for ophørsdagen overgive Langeland Kommune alle oplysninger og alt materiale, der er nødvendigt for at Langeland Kommune kan overtage gennemførelsen af drift og vedligehold efter aftalens ordinære udløb. Materia-

let skal være systematiseret, let tilgængeligt og i en form, der gør det muligt at fortsætte en hensigtsmæssig kontinuerlig drift.

Det skal påregnes, at OPP-leverandøren indtil ét år efter ophørsdagen mod vederlag er forpligtet til at yde Langeland Kommune råd og vejledning i alle forhold vedrørende det videre drifts- og vedligeholdelsesarbejde.

## **6. Krav til dokumentation**

For at kommunikationen kan foregå så smidigt som muligt, og for at kunne bevare historikken i denne, skal al kommunikation foregå elektronisk via et digitalt udvekslingsmedie med en brugervenlig og enkel struktur.

OPP-leverandøren skal ligeledes etablere et elektronisk projektarkiv, da det er vigtigt, at hele forløbet til enhver tid er veldokumenteret.

### **6.1 Projekteringsfasen**

Langeland Kommune skal have forprojektet (myndighedsprojektet) til gennemsyn og kommentering i god tid, inden det indleveres til myndighederne.

Ligeledes skal Langeland Kommune modtage hovedprojektet til gennemsyn og kommentering. Dette projektmateriale forventes som minimum at omfatte en dokumentfortegnelse, en byggesagsbeskrivelse, en arbejdsbeskrivelse, tegninger og tidsplaner. Alle dokumenter skal afleveres som pdf-filer, hvis ikke andet aftales på et senere tidspunkt.

### **6.2 Anlægsfasen**

Inden ibrugtagningen skal som minimum følgende materiale stilles til rådighed for Langeland Kommune

- Ajourførte udførelsestegninger og diagrammer.
- Indreguleringsrapporter for alle tekniske anlæg og inventar.
- Færdigmeldingsrapporter for anlæg, der kræver færdigmelding fra certificeret virksomhed.

### **6.3 Driftsfasen**

Hvis Langeland Kommune har behov herfor forelægges den nødvendige dokumentation, der kan understøtte det udførte drifts- og vedligeholdelsesarbejde, hvilket indebærer, at der som minimum skal kunne forelægges:

- Lovpligtige servicereporter samt dokumentation for opfølgning på evt. bemærkninger i rapporterne.
- Servicereporter på samtlige tekniske anlæg samt dokumentation for opfølgning på evt. bemærkninger i rapporterne.
- Adgang til gennemsyn af OPP-leverandørens egenkontrolmateriale, herunder gennemgang af kvartalsvise kontrol- og dokumentationsrapporter.
- Ajourførte tegninger og diagrammer over hele bygningskomplekset.
- Ajourført IT-program til drift og vedligehold indeholdende aktiviteter, både udførte og planlagte, herunder ajourført rullende 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan samt opdateret rengøringsprogram.
- Rapporter om forbrugstal som beskrevet i de funktionsbaserede krav.
- Registreringer af fejl og mangler samt klager foretaget i den daglige opfølgning på kvaliteten.

#### 6.4 Overdragelsen

I forbindelse med overdragelsen skal der foreligge den nødvendige dokumentation på den gennemførte drift og vedligehold for minimum de sidste 7 år af Driftsfasen. Denne dokumentation skal som minimum omfatte:

- Lovpligtige servicereporter samt dokumentation for opfølgning på eventuelle bemærkninger i rapporterne.
- Servicereporter på samtlige tekniske anlæg samt dokumentation for opfølgning på eventuelle bemærkninger i rapporterne.
- OPP-leverandørens egenkontrol materiale, kvartalsvise kontrol- og dokumentationsrapporter.
- Ajourførte tegninger og diagrammer over hele bygningskomplekset.
- Ajourført IT-program til drift og vedligehold indeholdende aktiviteter, både udførte og planlagte, herunder ajourført drifts- og vedligeholdsplan, der dækker de første 3 år efter aftalens udløb og de sidste 7 år af driftsfasen samt opdateret rengøringsprogram.