

Nytt arkivbygg

OVERORDNET AVTALE

mellom

Interkommunalt arkiv for Møre og
Romsdal IKS
og
[Leverandør]

Dato: 27.03.2026

Innholdsfortegnelse

1	Partene	3
2	Bakgrunn og formål	3
3	Oversikt over avtaledokumentene.....	3
4	Organisering og strukturering av Utleiers ansvar	3
5	Nærmere om avtalegjennomføringen	3
5.1.	Innledning	3
5.2.	Forprosjekt- og byggefasen	4
5.3.	Leieperioden	4
6	Samfunnsansvar.....	4
6.1.	Seriøsitetskrav	4
6.2.	Sosialt ansvar	4
6.3.	Retningslinjer og rutiner for aktsomhetsvurderinger	5
7	Overdragelse av rettigheter og forpliktelser i avtaleverket	6
8	Mislighold av avtaleverket	6
9	Taushetsplikt.....	6
10	Tvister og verneting	7
11	Vedlegg	7
12	Underskrifter	7

1 Partene

Interkommunalt arkiv for Møre og Romsdal IKS («Leietaker»)

Organisasjonsnummer: NO 982 330 459

Adresse: Kirkegata 10, 6004 Ålesund

og

..., («Utleier»)

Organisasjonsnummer: NO

Adresse: ...

har inngått følgende Overordnede avtale:

2 Bakgrunn og formål

Interkommunalt arkiv for Møre og Romsdal IKS («IKAMR») har initiert en prosess for etablering av nytt arkivbygg i Ålesundsregionen.

Anskaffelsen er strukturert slik at Utleier skal stå for den fullstendige utvikling av Leieobjektet med forpliktelse til prosjektering, bygging, finansiering, forvaltning, drift, vedlikehold, utskifting og service (FDVUS) i [...] år.

Formålet med anskaffelsen er å legge til rette for en struktur der Leietaker skal nyte godt av Utleiers dokumenterte kompetanse knyttet til alle sider av utvikling, utforming, bygging og FDVUS av fast eiendom.

3 Oversikt over avtaledokumentene

På denne bakgrunn inngår partene følgende avtaler ved tildeling av kontrakt («Avtalene»):

1. Overordnet avtale («Overordnet avtale»)
 - a. Vedlegg: Seriøsitetsskrav for IKAMR
2. Avtale om rettigheter og forpliktelser i forprosjekt- og byggefasen («forprosjekt- og byggefaseavtalen»)
3. Leieavtale («Leieavtalen»)
4. Driftsavtale med ansvarsmatrise («Driftsavtalen»)

Ved en eventuell motstrid, gjelder avtalene i rekkefølgen som nevnt over.

4 Organisering og strukturering av Utleiers ansvar

For å gjennomføre avtaleverket har Utleier organisert seg på følgende måte:

(Her inntas Utleiers selskapsrettslige organisering av prosjektet med selskaper og underleverandører).

5 Nærmere om avtalegjennomføringen

5.1 Innledning

Avtalene regulerer ulike faser, og er delt inn i to hovedfaser:

1. Forprosjekt- og byggefasen.
2. Leieperioden med FDVUS.

5.2. Forprosjekt- og byggefase

Første fase er forprosjekt- og byggefase som varer fra avtaleinngåelsen til overtakelse av Leieobjektet. Denne fasen reguleres av forprosjekt- og byggefaseavtalen.

Kravspesifikasjonen i forprosjekt - og byggefaseavtalen fremgår av følgende to dokumentgrupper:

1. Utleiers «siste tilbud», som skal inneholde alle endringer og presiseringer som partene har blitt enige om i forhandlingsfasen, og
2. Konkurransesekretariatets del III (kravspesifikasjonen) ajourført for spørsmål og svar i konkurransefasen.

Med mindre annet uttrykkelig fremgår, skal forprosjekt- og byggefaseavtalen forstås og fortolkes slik at Utleier har risikoen for prosjektets utvikling og ferdigstilling av Leieobjektet.

Dette omfatter risiko for inngåelse og gjennomføring av alle nødvendige avtaler med underleverandører og andre tredjemenn og øvrig risiko ved prosjektet.

I første fase kan Leietaker gjøre endringer av Leieobjektet i samsvar med vilkårene i Forprosjekt- og byggefaseavtalen punkt 6 og som kan medføre endret Husleie.

5.3. Leieperioden

Andre fase er selve leieperioden som starter ved overtakelse av Leieobjektet og avsluttes ved opphør av leieperioden.

Leieperioden reguleres av Leieavtalen og Driftsavtalen, som ved overtakelse av Leieobjektet vil avløse Forprosjekt- og byggefaseavtalen.

Forut for overtakelse og oppstart av leieperiode skal Leieavtalen og Driftsavtalen være ajourført med alle endringer som er avtalt gjennom prosjekterings- og byggefase, og hvor endelig Husleie skal fremgå. I tillegg skal det utarbeides en oppdatert beskrivelse av Leieobjektet basert på Leietakers opprinnelige kravspesifikasjon (del III) presisert gjennom Utleiers detaljerte beskrivelse og tegninger i tilbud og forprosjekt, og justert gjennom Leietakers endringsordre. Dette vil utgjøre beskrivelsen av Leieobjektet for både den ajourførte Leieavtalen og den ajourførte Driftsavtalen.

Mangel ved Leieobjektet foreligger når det ikke er i samsvar med det Leietaker hadde rett til å kreve etter Forprosjekt- og byggefaseavtalen med endringer.

Utleiers plikter i forbindelse med eventuelle mangler ved Leieobjektet og følgene av slike, reguleres av Driftsavtalen. Mangler ved Leieobjektet skal således ikke påvirke Leietakers løpende plikt til å betale Husleie etter den ajourførte Leieavtalen. Dette med mindre det er særskilt avtalt i Leieavtalen.

6 Samfunnsansvar

6.1. Seriositetskrav

I hele kontraktperioden stilles krav til samfunnsansvar i henhold til seriositetskrav for IKAMR, se **vedlegg 1**.

6.2. Sosialt ansvar

Utleier og dennes kontraktsmedhjelpere skal respektere grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter og miljø i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Varer og materialer som leveres til byggherren skal være fremstilt under forhold som er forenlige med kravene angitt nedenfor.

Kravene bygger på sentrale FN-konvensjoner, ILO-konvensjoner og nasjonal arbeidslovgivning på produksjonsstedet. Kravene gjelder i utleiers egen virksomhet og i leverandørkjeden.

Kravene angir minimumsstandarder. Der hvor konvensjoner og nasjonal lover og reguleringer omhandler samme tema, skal den høyeste standarden alltid gjelde.

Dersom Utleier bruker kontraktsmedhjelpere for å oppfylle denne kontrakt, plikter han å påse at kontraktsmedhjelpere etterlever samme krav.

Utleier plikter å påse at ILOs kjernekonvensjoner etterleves i egen virksomhet og hos den eller de kontraktsmedhjelpere som medvirker til oppfyllelse av denne kontrakt. Dette betyr:

- Forbud mot barnarbeid (FNs barnekonvensjon artikkel 32, ILO-konvensjon nr. 138 og 182)
- Forbud mot tvangsarbeid/slavearbeid (ILO-konvensjon nr. 29 og 105)
- Forbud mot diskriminering (ILO-konvensjoner nr. 100 og 111)
- Organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger (ILO-konvensjon nr. 87 og 98)

Utleieren plikter å påse at arbeidsretten og arbeidslovgivningen etterleves i egen virksomhet og hos den eller de kontraktsmedhjelpere som medvirker til oppfyllelse av denne kontrakten, samt arbeidsmiljølovgivningen i produksjonsland. Dette betyr at lover og reguleringer knyttet til: 1) lønns- og arbeidstidsbestemmelser; 2) helse, miljø og sikkerhet; 3) regulære ansettelse; 4) brutal behandling; og 5) lovfestede forsikringer og sosiale ordninger skal etterleves.

Utleieren skal påse at ansattes rettigheter etterleves i egen virksomhet og hos den eller de kontraktsmedhjelpere som medvirker til oppfyllelse av denne kontrakt. På oppfordring fra Leietaker skal dette dokumenteres.

Leietakeren, eller den Leietakeren bemyndiger, forbeholder seg retten til å gjennomføre kontroller hos en eller flere aktører i leverandørkjeden i kontraktsperioden.

Brudd på punktene om ansattes rettigheter og oppfølging innebærer kontraktsbrudd. Ved kontraktsbrudd plikter Utleieren å rette opp i de påpekte manglene innen den tidsfrist som Leietakeren bestemmer, så lenge denne ikke er usaklig kort. Rettelsene skal dokumenteres skriftlig og på den måten Leietakeren bestemmer. Manglende utbedring er å anse som et vesentlig mislighold og Leietakeren vil kunne heve kontrakten.

6.3. Retningslinjer og rutiner for aktsomhetsvurderinger

For å sikre etterlevelse av kravene i punkt 6.2, samt for å forebygge og håndtere eventuelle avvik fra kravene, skal Utleier senest innen seks måneder etter oppstart av kontrakten, ha retningslinjer og rutiner på plass for aktsomhetsvurdering. Virksomheter som er omfattet av åpenhetsloven skal ha dette på plass ved oppstart av kontrakten.

Det betyr at Utleieren skal kartlegge, forebygge, begrense og gjøre rede for hvordan de håndterer risiko for negativ påvirkning på kravene i punkt 6.2, og retter opp skade. I tråd med metoden for aktsomhetsvurderinger skal interessenter, særlig berørte rettighetshavere, involveres. Alvorligst risiko, uavhengig av hvor i leverandørkjeden risikoen er, prioriteres først.

Utleierens aktsomhetsvurderinger skal omfatte:

- a. En eller flere offentlig tilgjengelige retningslinjer, vedtatt av styret. Innholdet skal som minimum omfatte en forpliktelse om å etterleve kravene i punkt 6.2, i egen virksomhet og i leverandørkjeden. En eller flere ansatte på ledelsesnivå skal ha ansvar for etterlevelse og rapportering om arbeidet med aktsomhetsvurderinger til styret.

Leverandøren skal ha rutiner for formidling og regelmessig oppfølging av slik policy i egen virksomhet og i leverandørkjeden.

- b. Rutiner for å utføre regelmessige risikoanalyser i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Det innebærer å kartlegge og vurdere risiko for brudd på kravene i punkt 6.2.
- c. Rutinen(e) skal beskrive hvilke tiltak leverandøren vil iverksette for å stanse, forebygge eller redusere negativ påvirkning og skade på kravene i punkt a.
- d. Utleier skal redegjøre for rutiner for å overvåke at tiltakene blir gjennomført og har effekt.
- e. Utleier skal kunne vise til offentlig tilgjengelig informasjon om arbeidet med aktsomhetsvurderinger i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Dette omfatter hvordan risiko for brudd på kravene i punkt 6.2, og eventuell skade i egen virksomhet og i leverandørkjeden, er håndtert.
- f. Dersom Utleieren har forårsaket, eller medvirket til skade, skal dette håndteres ved å sørge for eller samarbeide om å rette opp skaden og yte erstatning til skadelidende.

7 Overdragelse av rettigheter og forpliktelser i avtaleverket

Utleier kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter avtaleverket uten etter samtykke fra Leietakeren. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos Utleier, selskapene eller i selskap overordnet Utleier anses som overdragelse av avtaleverket. Det samme gjelder Utleiers og selskapenes skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Leietakeren skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av Utleiers revisor, dersom Leietakeren ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted.

Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner, krever Leietakerens skriftlige samtykke.

Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen anses ikke som samtykke.

8 Mislighold av avtaleverket

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt i andre avtaler i avtaleverket, skal avtaleverket være gjensidig avhengige av hverandre i den forstand at vesentlig mislighold av en av avtalene også skal anses som vesentlig mislighold og hevingsgrunn i forhold til de øvrige.

9 Taushetsplikt

Partene har taushetsplikt om prosjektrelaterte forhold, de øvrige parternes finansielle opplysninger, så som deres metoder for regnskap, prising av produkter og tjenester og annen konfidensiell informasjon.

Informasjon gitt av Utleier eller som er gjort tilgjengelig for de øvrige aktørene under gjennomføringen av denne kontrakt, skal ikke offentliggjøres til andre annet enn det som er nødvendig for å gjennomføre arbeidet som kreves etter kontrakten.

Utleier skal innta samme bestemmelse om taushetsplikt i kontrakter med eventuelle kontraktsmedhjelpere.

Denne bestemmelsen vil ikke gjelde i den grad Partene er forpliktet etter lov å oppgi slik informasjon.

10 Tvister og verneing

Dersom det oppstår tvist om fortolkning eller rettsvirkning av Overordnet avtale, Forprosjekt- og byggefaseavtalen, Leieavtalen eller Driftsavtalen søkes dette løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler.

I tilfelle søksmål er Møre og Romsdal tingrett, rettssted Ålesund, er verneing. Ved løsning av tvister ved søksmål skal norsk rett legges til grunn.

11 Vedlegg

Vedlegg 1: Seriøsitetsskrav for IKAMR

12 Underskrifter

Overordnet avtale med bilag er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

.....
[Sted, dato]

.....
[Sted, dato]

.....
Interkommunalt arkiv for Møre og
Romsdal IKS

.....
[Utleier]