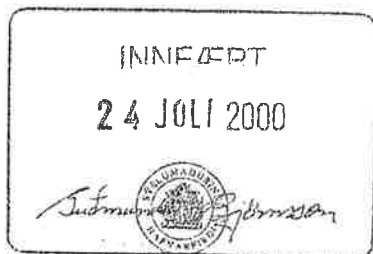


GRUNNSKÓLI Í ÁSLANDI
EINKAFRAMKVÆMD

Krúvas 1

LEIGU- OG
ÞJÓNUSTUSAMNINGUR

Dags. 16. mars 2000



SKJAL NR. A4933
MÓTTEKID TIL ÞINGLÝSINGAR

21 JÚLÍ 2000

Þinglýsingargjald kr.
Stimpilgjald kr.
Samtals kr.

1200

Leigu- og þjónustusamningur um Grunnskóla í Áslandi, Hafnarfirði

1. Samningsaðilar

Verkkaupi: Hafnarfjarðarkaupstaður, kt. 590169-7579, Strandgötu 6, Hafnarfirði.

Verksali: FM-hús ehf., kt. 420983-0349, Bæjarhrauni 8, 220 Hafnarfirði.

2. Fjármögnun verksins

Verksali útvegar fjármagn með þátttöku Íslandsbanka hf. í samræmi við yfirlýsingu bankans, dags. 2. desember 1999, vegna húsbyggingar, lóðarfrágangs og kaupa á húsgögnum og búnaði til reksturs samkvæmt ákvæðum útboðsgagna. Bankinn mun innheimta leigutekjur hjá verkkaupa og ráðstafa þeim samkvæmt samningi við FM-hús ehf.

3. Samningsgögn

Framkvæmd verkefnisins skal vera í samræmi við eftirtalin gögn sem eru hluti samnings þessa. Komi upp misræmi á milli gagna skulu útboðsgögn gilda nema verksali hafi boðið betur.

- a) Útboðsgögn dags. 10. september 1999 og bera nafnið:
"GRUNNSKÓLI Í ÁSLANDI – EINKAFRAMKVÆMD"
 - Útboðslýsing kafli 0, verklýsingar fyrir húsnæði og lóð kafli 1 og verklýsingar fyrir stoð- og viðhaldverkefni kafli 2.
 - Deiliskipulag, hæðar- og mæliblað lóðar ófullgert, dags. 30. ágúst 1999.
 - Íslenskur staðall ÍST 30 (4. útg. 1997) eftir því sem við á með þeim breytingum sem kveðið er á um í útboðsgögnum þessum.
 - Staðlar sem eiga við um þetta verkefni (bæði íslenskir og EES staðlar).
- b) Viðaukar nr. 1, dags. 5. nóvember 1999 og nr. 2, dags. 19. nóvember 1999 og nr. 3, dags. 2. desember 1999.
- c) Hæðar- og mæliblað, fullgert, dags. 3. nóvember 1999.
- d) Skipulags- og byggingarskilmálar fyrir Ásland, Hafnarfirði 2. áfangi, útgáfa 02, dags. 19. nóvember 1999.
- e) Tilboð verksala, dags. 3. desember 1999.
 - Undirritað og útfyllt tilboðsblað og tilboðsskrá.
 - Framlögð greinargerð.
 - Teikningar arkitekta, gerðar af Teiknistofunni ehf., Ármúla 6, 108 Reykjavík, dags. 30. nóvember 1999.
 - Upplýsingar um innréttingar, húsgögn og búnað, hefti 1.
 - Framlagðar upplýsingar um innréttingar í sérgreinastofur, frá ST Skoleinventar as í Danmörku, umboðsali Nýform.
 - Framlagðar upplýsingar um innréttingar í kennslustofur, MH Staalmöbler as í Danmörku, umboðsali Nýform.
 - Framlagðar upplýsingar um húsgögn í kennslustofur, BackUp Ergo Dynamic frá MH Staalmöbler as í Danmörku, umboðsaðili Nýform.

- Framlagðar upplýsingar um innréttingar í bókasafn, frá BC INVENTAR as í Danmörku, umboðsali Nýform.
 - Framlagðar upplýsingar um borð og stóla í hátíða- og matsal og skrifstofustóla frá IMS á Ítalíu, umboðsali Nýform.
 - Framlagðar upplýsingar um skrifborð í stjórnunarálmu og fl, frá FAARUP, umboðsali Nýform.
 - Framlagðar upplýsingar um skólatöflur, frá PENTAGON, umboðsali Nýform.
 - Upplýsingar um leiktæki og búnað á lóð, hefti 2.
 - Framlagðar upplýsingar um leiktæki og búnað á lóð, frá LAPPSET í Finnlandi, umboðsali Jóhann Helgi og Co. og leiktæki frá Barnasmiðjunni.
 - Framlagðar upplýsingar um netgirðingar, frá HERAS, umboðsali Hagvís og ADRONIT og eða BEKAERT umboðsaðili Sindri hf.
 - Upplýsingar um raflagnir, ljós, öryggiskerfi, símkerfi og raftæki, hefti 3.
 - Framlagðar upplýsingar um lampa frá FAGERHULT.
 - Framlagðar upplýsingar um DSC öryggiskerfi.
 - Framlagðar upplýsingar um myndavélakerfi.
 - Framlagðar upplýsingar um símkerfi m.a. frá SIMENS, Landssímanum og fl.
 - Framlagðar upplýsingar um raftæki frá AGE, HUPPER, ZANUSSI og SIMENS.
- f) Endurskoðaðar grunnmyndir arkitekta af 1. og 2. hæð, dags 10. febrúar 2000.
- g) Verkáætlun verksala, dags. 15. mars 2000.
- h) Afrit af bréfi Íslandsbanka hf. til verksala um fjármögnun einkaframkvæmdar grunnskóla í Áslandi, dags. 2. desember 1999.
- i) Verksamningur FM húsa ehf og Ræstingar ehf., dags. 16. mars 2000, um þrif og ræstingu Grunnskólans í Áslandi.
- j) Ræstingarhandbók og starfsmannahandbók Securitas/Ræstingar hf., hefti 4.
- k) Gæðahandbók; kaflaskipting og uppbygging í samræmi við greinar 0.1.2 og 0.1.7 í útboðslýsingu.
- l) Fundargerðir samningafunda; nr. 1, dags. 31-01-00, nr. 2, dags. 03-02-00, nr. 3, dags. 08-03-00, nr. 4, dags. 14-03-00, nr. 5, dags. 16-03-00 og nr. 6, dags. 22-03-00.

4. Stutt lýsing á verkinu

Verkefni þetta felst í að útvega húsnæði fyrir nýjan Grunnskóla í Áslandi, Hafnarfirði í samræmi við ákvæði samningsgagna. Ennfremur að annast stoð- og viðhaldsverkefni við Grunnskólann í samræmi við ákvæði útboðsganga.

5. Samningstími

Upphaf samningstíma er við undirritun samnings þessa. Upphaf leigutíma 1. áfanga er 1. ágúst 2001, 2. áfangi (það sem eftir stendur af húsnæðinu) bætist við 1. ágúst 2002, eða þeir dagar eftir þessar tímasetningar sem áfangarnir eru afhentir verkkaupa til fyrirhugaðrar notkunar í umsömdu ástandi og skal samningurinn um leiguna gilda í 27 ár frá undirritun samnings þessa nema vanefndir komi til.

Að upphaflegum samningstíma liðnum framlengist samningstíminn um fimm ár í senn hafi honum ekki verið sagt upp. Samningnum er hægt að segja upp tveimur árum fyrir lok hans og tveimur árum fyrir lok hvefrrar framlengingar fyrir sig.




6. Samningsfjárhæð

Í samningsfjárhæð er innifalinn allur kostnaður verksala vegna þessa verkefnis hverju nafni sem hann nefnist í samræmi við samningsgögn. Samningsfjárhæð er jöfn árleg greiðsla sem verkkaupi greiðir verksala af 1/12 mánaðarlega.

Samningsfjárhæð er **kr. 98.140.000** (kr. níutíuogáttamilljónireitthundraðogfjörutíuþúsund 00/100) og sundurliðast eftirfarandi samkvæmt samningsgögnum:

- 1. Húsnæði og lóð **kr. 72.100.000.**
 - 1.1 Leiga húsnæðis og lóðar kr. 69.100.000
 - 1.2 Viðhald húsnæðis og lóðar kr. 3.000.000Virðisaukaskattur reiknast ekki ofan á lið 1.1, en er innifalinn í lið 1.2.
- 2. Stoð- og viðhaldsverkefni **kr. 26.040.000.**
 - 2.1 Ræsting og þrif húsnæðis kr. 13.600.000
 - 2.2 Umsjón húsnæðis, húsgagna og búnaðar í eigu verksala kr. 4.500.000
 - 2.3 Umsjón lóðar kr. 350.000
 - 2.4 Sorphirða kr. 440.000
 - 2.5 Öryggisgæsla kr. 600.000
 - 2.6 Orka kr. 3.750.000
 - 2.7 Viðhald húsganga og búnaðar kr. 2.800.000

Virðisaukaskattur er innifalinn í öllu liðum.

Verkkaupi getur hvenær sem er óskað eftir frekari sundurliðun en hér kemur fram t.d. vegna snjómokstur og fl.

7. Greiðslur

Greiðslur til verksala munu hefjast þegar hann hefur hafið rekstur og afhent verkkaupa 1. áfanga húsnæðisins til fullrar notkunar samkvæmt samningsgögnum og skulu þær vera í beinu hlutfalli við yfirtekna m² húsnæðis. Greiðslur til vegna húsnæðisins alls (þ.e. að viðbættum öðrum áfanga) munu hefjast þegar allt húsnæðið og lóð þess er að fullu tilbúið til notkunar samkvæmt samningsgögnum. Verkkaupi mun inna af hendi jafnar greiðslur mánaðarlega, þ.e. 1/12 hluta árlegrar greiðslu, í samræmi við samningsfjárhæð.

Verksali skal framvísa a.m.k. tveimur reikningum, einum vegna húsnæðis og lóðar og öðrum vegna stoð- og viðhaldsverkefna. Verkkaupi getur hvenær sem er farið fram á að reikningar verði fleiri, þannig að t.d. væri sérstakur reikningur fyrir ræstingu, sorphirðu og snjómokstur.

Verksali skal framvísa reikningum til verkkaupa fyrir 20. dag þess mánaðar sem innheimt er fyrir. Samþykktir reikningar verða greiddir fyrir 10. dag næsta mánaðar. Verksali mun nota innheimtupjónustu banka við að innheimta greiðslurnar. Verði ágreiningur um greiðslu magn eða verðlagsleiðréttingar skal ætíð greiða þann hluta upphæðarinnar sem óumdeild er innan sömu tímamarka.

Greiðslur fyrir breytingar og ný verkefni sem samið er um sérstaklega verða með sama hætti. Þær skulu sérstaklega tilgreindar í samningum um breytingar eða ný verkefni, sbr. 10. grein samnings þessa.

8. Verðlagsgrundvöllur og verðbreytingar

Samningsbundnar greiðslur skulu breytast, til hækkunar eða lækkunar, í hverjum mánuði í hlutfalli við breytingu á vísitölu neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar og birtir samkvæmt lögum nr. 12/1995.

Grunnvísitala samningsupphæðar er vísitala neysluverðs sem Hagstofa Íslands reiknar fyrir desember mánuð 1999 þ.e. 193,3 stig.

Þegar breyting á samningsbundnum greiðslum er reiknuð út skal miða við vísitölu sem gildir fyrir þann mánuð sem innheimt er fyrir.

Auk þess eru eftirfarandi ákvæði:

- Skylt er að taka tillit til kostnaðarbreytinga sem stafa af breyttum lögum, stjórnvaldsfyrirmælum, stjórnvaldsákvörðunum og ákvörðun dómstóla og verksala verður ekki um kennt enda séu breytingarnar ekki bættar í verðleiðréttingum.
- Einnig er samningsaðilum heimilt á 5 ára fresti að fara fram á leiðréttingar vegna kostnaðarbreytinga sem orðið hafa hjá samningsaðilum sem ekki koma fram í verðleiðréttingum og eru faglega taldar óhjákvæmilegar. Leggja skal fram rökstudda greinargerð um málið.

9. Opinber gjöld

Verksali getur valið hvort hann tekur sérstaka/ frjálsa skráningu til virðisaukaskatts á eignina eða ekki. Tekur verksali áhættuna af því hvort hann fær skráninguna, og hversu lengi hún þarf að vara. Samþykkir verkkaupi hvora tilhögunina sem er, enda greiðir hann jafna árlega leigu út allan leigutímann (kr. 69.100.000) fyrir lið 1.1 leiga húsnæðis og lóðar samkvæmt 6. grein samnings þessa, án tillits til vsk-skráningar hinnar leigðu eignar.

Öll opinber gjöld hverju nafni sem nefnast eru innifalin í samningsfjárhæð að undanskyldum fasteignaskatti.

10. Breytingar verkefna og ný verkefni

Verkkaupa er heimilt að gera breytingar á verkefninu og skulu aðilar semja sérstaklega um breytingar og greiðslur vegna þeirra áður en þær koma til framkvæmda. Allar óskir um breytingar, ný verkefni eða niðurfellingu verkefna, skulu aðilar tilkynna skriflega með hæfilegum fyrirvara í samræmi við eðli verkefnisins. Á sama hátt er verksala heimilt að óska breytinga, svo fremi að þær hafi engin áhrif á starfsemi skólans.

Í verki þessu felst ekki bygging íþróttahúsnæðis aðeins hönnun á staðsetningu, skipulagi og útliti þess í mkv. 1:200. Verði að byggingu íþróttahúsnæðis skal gerður sérstakur samningur um það á grundvelli samningsgagna, þar sem það er mögulegt. Verkkaupi mun tilkynna verksala með minnst 18 mánaða fyrirvara hvenær hann þurfi að fá íþróttahúsnæði afhent.

Samningur um breytingar, ný verkefni eða niðurfellingu verkefna skal vera skriflegur og undirritaður af samningsaðilum.

11. Samskipti verkkaupa og verksala

Verkkaupi og verksali skulu hvor um sig tilnefna umsjónarmenn (fulltrúa) sína sem sjá munu um öll samskipti aðila. Aðeins tilnefndir umsjónarmenn verksala og verkkaupa geta skuldbundið aðila, og skulu þeir á allan hátt starfa í samræmi við skilgreindar kröfur í útboðsgögnum og samningi sem aðilar gera með sér. Meginregla er sú að einstakir starfsmenn verksala skulu ekki sjá um samskipti vegna verkefnisins.

Af hálfu verkkaupa munu verða skipaðir tveir umsjónarmenn; annar til að annast samskipti við verksala hvað varðar allan undirbúning, hönnun og verklegar framkvæmdir og hinn til að annast samskipti við verksala vegna þátta sem lúta að stoð- og viðhaldsverkefnum. Umsjónarmenn þessir starfa í umboði verkkaupa og munu skila skýrslu til hans um stöðu mála á hverjum tíma.

Samningsaðilar geta eftir atvikum ákveðið sameiginlega annan hátt samskipta að því tilskyldu að ábyrgðarsvið verði skýr og skarist ekki.



12. Ábyrgðir og tryggingar

Verksali ber alla ábyrgð á verkefninu og framkvæmd þess, þar með töldum verkum undirverktaka og auk þess því tjóni er verkkaupi eða þriðji aðili kann að verða fyrir við framkvæmd þess.

Verksali skal kaupa allar skyldutryggingar sem lög og reglugerðir kveða á um. Ennfremur skal verksali að lágmarki kaupa eftirtaldar tryggingar:

- Ábyrgðartryggingu

Ábyrgðartryggingu vegna tjóns sem þriðji aðili kann að verða fyrir vegna starfsemi verksala og vinnu starfsmanna hans.

- Verktakatryggingu - Contractor All Risk tryggingu

Meðan á uppbyggingu skólans stendur er verksala skylt að hafa verkið sjálft og efni sem er á vinnustað, nægjanlega hátt váttryggt fyrir tjóni af hvaða völdum sem er.

- Verktrygging banka eða tryggingarfélags

Óafturkallanleg og óafturkræf verktrygging banka eða tryggingarfélags fyrir því að verksali efni skyldur sínar samkvæmt samningi, trygging þessi skal gilda allan samningstímann. Miða skal við að upphæð tryggingar samsvari 2 mánaða samningsgreiðslu fyrir húsnæðið allt og alla stoð- og viðhaldsþjónustu. Upphæð tryggingar verðtryggist í samræmi við verðtryggingarákvæði samningsins. Verktryggingin skal þannig orðuð að verkkaupi geti krafist greiðslu tryggingarinnar án undangengins dómsúrskurðar.

Verksali skal afhenda verkkaupa afrit af öllum tryggingaskírteinum og greiðslukvittunum fyrir iðgjöldum, sé þess óskað.

13. Framsal réttinda

Á samningstímanum er rekstraraðila/verksala óheimilt að selja, gefa eða skipta á fasteign þessari án skriflegs samþykkis verkkaupa.

Verksala er óheimilt, án samþykkis verkkaupa; að veðsetja rétt sinn, að fela öðrum aðila að ganga inn í eða taka við skyldum samkvæmt samningi þessum í sinn stað, að hluta eða að fullu. Fyrir liggur að verksali hyggst veðsetja Íslandsbanka hf. greiðsluréttindi sín skv. samningi þessum og samþykkir verkkaupi það.

Ef verksali felur undirverktaka að taka að sér einstaka þjónustu- eða rekstrarþætti samkvæmt samningi þessum, skal það tilkynnt verkkaupa með hæfilegum fyrirvara. Samningsskyldur verksala breytast í engu við þetta gagnvart verkkaupa.

Verkkaupi hefur hug á að kennsluþáttur "Grunnskólans" verði boðin út og gerður um hann þjónustusamningur. Verði sú leið farin áskilur verkkaupi sér rétt til að framselja viðkomandi aðila hluta réttinda samkvæmt samningi þessum.

14. Vanefndir

14.1 Minniháttar vanefndir

Telji verkkaupi um minniháttar vanefndir á framkvæmd verksins að ræða af hálfu verksala, skal umsjónarmaður verkkaupa gera fulltrúa verksala viðvart skriflega og setja hæfilegan frest til úrbóta. Verði verksali ekki við ítrekuðum beiðnum verkkaupa um úrbætur, sem að hans mati eru nauðsynlegar, er verkkaupa heimilt, í samráði við samningamann samkvæmt 15. grein samnings þessa, að láta þriðja aðila framkvæma það sem ábótavant er á kostnað verksala, enda hafi verksala áður verið veittur hæfilegur frestur til að koma skýringum sínum eða andmælum á framfæri við verkkaupa.

14.2 Verulegar vanefndir

Verulegar vanefndir af hálfu verksala veita verkkaupa rétt til að yfirtaka samninginn hvað varðar stoð- og viðhaldsverkefni að hluta til eða í heild, í samræmi við þau atriði sem fram koma hér á eftir.

Í þessu samhengi þá telst það m.a. vera veruleg vanefnd ef bú verksala er tekið til gjaldþrotaskipta, ef hann leitar nauðasamninga, ef gert er hjá honum árangurslaust fjárnám eða ef fasteign sú sem samningur þessi tekur til er auglýst til sölu á nauðungaruppboði. Það telst einnig veruleg vanefnd ef verkkaupi sinnir ekki skyldum sínum til lagfæringar samkvæmt 14.1. grein samnings þessa um verulegan tíma.

Með yfirtöku felst að þær greiðsluskyldur sem hvíla á verkkaupa vegna stoð- og viðhaldsverkefna samkvæmt samningi þessum falla á brott. Verkkaupa er þá heimilt að yfirtaka þá samninga við verktaka og undirverktaka sem honum hentar, og er þá óháður öllum hugsanlegum sérákvæðum í samningum verksala um dreifingu greiðslna, heldur greiðir beint til hvers og eins.

Verði kostnaður verkkaupa við yfirtöku stoð- og viðhaldsverkefna hærri en sem nemur samningsfjárhæð vegna þeirra verkefna mun sá viðbótarkostnaður dragast frá leigu-greiðslu vegna húss og lóðar. Mánaðarlegar heildargreiðslur verkkaupa verða óbreyttar. Áður en til þess kemur að leigugreiðslur vegna húss og lóðar verða skertar skal þó gengið að verktryggingu samkvæmt 12. grein samnings þessa.

Um bætur vegna annars tjóns sem verkkaupi kann að verða fyrir fer eftir almennum skaðabótaeglum.

15. Úrlausn ágreiningsmála

Samkvæmt ákvæðum samnings þessa skulu aðilar hittast reglulega til að leysa úr þeim málum sem upp koma varðandi framkvæmd samningsins.

Komi upp ágreiningsmál hvað varðar túlkun eða framkvæmd samningsins, t.d. hvað varðar undirbúning, hönnun, framkvæmdir, rekstur, umsjón, viðhald eða önnur atriði er varða samninginn skulu fulltrúar aðila leita allra leiða til að ná sáttum þar um, án aðstoðar utanaðkomandi aðila.

Takist ekki að leysa úr ágreiningsmálum með samkomulagi samkvæmt 2. mgr. hér að ofan skulu aðilar leita aðstoðar sérstaks samningamanns, sem aðilar koma sér saman um í upphafi samnings. Verkkaupi og verksali skulu leggja málið fyrir samningamann og skal hann reyna að leysa úr ágreiningi aðila, en takist það ekki þá skal hann taka afstöðu í málinu og skal sú niðurstaða gilda í samskiptum aðila nema slík ákvörðun sé felld úr gildi af gerðardómi.

Hafi aðilar ekki náð sáttum í málinu og aðilar una ekki niðurstöðu samningamanns er þeim heimilt að leggja málið fyrir sérstakan gerðardóm sem skipaður verður til að leysa úr ágreiningi aðila. Um gerðardóminn skulu gilda lög um samningsbundna gerðardóma eftir því sem við á. Í gerðardóminum skal sitja einn dómari, og skal hann ákveðinn af aðilum sameiginlega, en náist ekki samkomulag milli aðila skal hann skipaður af Héraðsdómi Reykjaness. Kostnaður af störfum gerðardóms skal í fyrstu atrennu skiptast milli aðila, en gerðardómurinn skal síðan ákveða í niðurstöðu sinni hvernig kostnaður skiptist milli aðila.

16. Önnur ákvæði

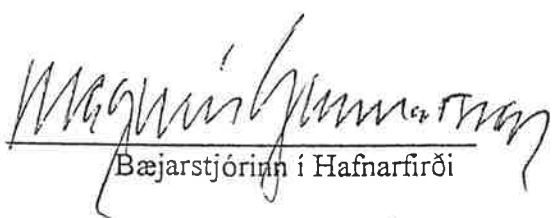
Samningi þessum skal þinglýst á hinn leigða Grunnskóla í Áslandi í Hafnarfirði um leið og lóðarleigusamningi, þannig að þinglýsingu hans sé lokið áður en nokkrum veðum verði þinglýst.

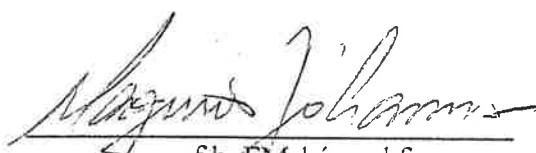

Verkkaupi áskilur sér rétt til að þinglýsa öllum viðbótarsamningum jafnóðum og þeir liggja fyrir.

17. Undirritun

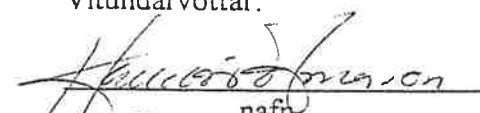
Samningur þessi er gerður í fjórum samhljóða eintökum, eitt handa hvorum aðila og tvö til þinglýsingar, Framangreindu til staðfestu rita aðilar nöfn sín undir samning þennan í viðurvist vitundarvotta að rétttri dagsetningu, undirskrift og forræði.

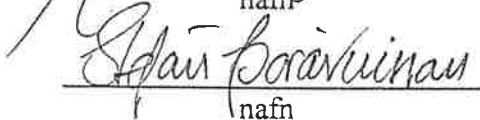
Hafnarfirði 16. mars 2000.


Bæjarstjóri í Hafnarfirði


f.h. FM-húsa ehf.

f.h. FM-húsa ehf.

Vitundarvottar:


nafn 180353-3809
kennitala


nafn 100952-3009
kennitala