Allmänna avtalsvillkor för Energitjänsteavtal

Allmänna avtalsvillkor för Energitjänsteavtal

1. Tillämpningsområde

Dessa allmänna avtalsvillkor gäller för Gävle Energis tjänster avseende tekniska arbetsuppgifter såsom drift och underhåll och administrativa arbetsuppgifter av fastighetens tekniska installationer samt fastighetsjour.

2. Definitioner

AFF-definitioner 10 ligger huvudsakligen till grund för definitioner av ord och begrepp i detta avtal.

Kund
Med kund avses fastighetsägare eller fastighetsägarens ombud. Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt.

Fastighetsägarens ombud
Personer med fullmakt att företräda fastighetsägare.

Energitjänstavtal
Dessa allmänna avtalsvillkor jämte avtal avseende bl a ”Drifttillsyn”, ”Drift och underhåll” och Komfort”

Fastigheten
Den eller de fastigheter som anges i energitjänstavtalet.

Byggnader
I energitjänstavtalet specificerade byggnader.

Förvaltningsobjekt
Fysiskt objekt/installation på vilket drift- och underhållsarbete utförs.

Tekniska installationer
Installationer som specificerats i energitjänstavtalet med bilagor.

Tekniska arbetsuppgifter
Åtgärder av teknisk karaktär för att genomföra drift och underhåll av ett förvaltningsobjekt.

Administrativa arbetsuppgifter
Åtgärder av administrativ karaktär som syftar till att upprätthålla och utveckla ekonomi, kund- och myndighetskontakter samt teknisk status hos ett förvaltningsobjekt.

Funktion
Användbarhet eller sådan för användningen nödvändig egenskap som normalt konstateras genom mätning, provning eller nyttjande.

Drift
Åtgärder som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt vilket innefattar driftoptimering, driftövervakning, tillsyn, skötsel och mediaförsörjning.

Driftoptimering

Kontroll och eventuell justering av inställda värden för bland annat temperaturer och drifttider i syfte att nå önskat inomhusklimat med god driftekonomi.

Effektoptimering

Analys av effektuttag, förslag till åtgärder, eventuell justering av inställda driftparametrar i syfte att nå god driftekonomi.

Driftövervakning

Kontroll via driftcentral och/eller tillsyn via rondering i fastigheten.

Tillsyn

Driftåtgärd som omfattar observation och rapportering av funktionen hos ett förvaltningsobjekt.

Skötsel

Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna, justering eller vård av förvaltningsobjekt, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.

Mediaförsörjning

Driftåtgärd som kan omfatta tillförsel av elenergi, vatten, bränsle, värme eller kyla.

Underhåll

Åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltnings-objekt vilket innefattar planerat underhåll och felavhjälpande underhåll.

Planerat underhåll

Underhållsåtgärd som är planerat till tid, art och omfattning med tidsintervall mindre än ett år.

Felavhjälpande underhåll

Underhållsåtgärd/reparation som syftar till att återställa en funktion vilket innefattar akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll.

Akut underhåll

Felavhjälpande underhållsåtgärd som behöver utföras snarast för att förhindra person- eller egendomsskada.

Övrigt felavhjälpande underhåll

Felavhjälpande underhållsåtgärd som inte är akut.

Förbrukningsmaterial

Material eller vara som måste ersättas med nytt eller tillföras minst en gång per år. Normalt filter och kilrep.

Material för underhåll

Material förutom förbrukningsmaterial.

Felmeddelande

Meddelande av fel kan ske genom larm eller felanmälan.

Larm

Med larm avses meddelande av fel, felregistrering, från datoriserad styr- och övervakningsutrustning.

Felanmälan

Med felanmälan avses meddelande av fel som inte sker genom larm.

Prioriterat felmeddelande/akut underhåll – A-prioriterat

Felmeddelande där akut underhåll skall påbörjas inom 60 minuter efter det att felmeddelandet registrerats av Entreprenören. Felavhjälpning får starta omedelbart utan att Kunden gjort muntlig eller skriftlig beställning. Till prioriterat felmeddelande räknas åtgärder som kräver akut underhåll för att förhindra person- och

egendomsskada på grund av t ex driftstör-ningar på värmeleverans, frys- och brandvakter.
Ej prioriterat felmeddelande/akut underhåll – B- och C-prioriterat
Felmeddelande där Entreprenören inom ett dygn skall påbörja bedömning av behov av felavhjälpande underhåll.
Om felmeddelandet registreras efter klockan 15.00 på fredag eller på lör-, sön- eller helgdag, skall bedömningen ske nästföljande vardag.
Då felavhjälpande underhåll erfordras skall Entreprenören tillsammans med Kunden besluta om åtgärd samt tid för inställelse för utförande.
Normal arbetstid
Helgfria vardagar, måndag till och med fredag, mellan klockan 07.00 och 16.00.

3. Handlingars inbördes ordning

Förekommer i avtalshandlingarna mot varandra stridande uppgifter gäller följande prioritetsordning:
(1) respektive Energitjänstavtal bland annat avseende: ”- Tillsyn”, ”- Drifttillsyn”, ”- Drift och underhåll”, ”- Komfort”, ”- Grön Partner” och ”Avtal om Fastighetsjour”
(2) bilagor till avtal
(3) dessa ”Allmänna avtalsvillkor för Energitjänstavtal”
(4) i tillämpliga delar AB 04, ABK 09, ABT 06 och ABFF 04

4. Tillägg och ändringar

Tillägg och ändringar till dessa Allmänna avtalsvillkor blir gällande sedan de upprättats skriftligen under punkten ”Särskilda avtalsvillkor” i respektive Energitjänstavtal och undertecknats av båda parter.

5. Entreprenörens åtagande

5.1 Entreprenören skall informera Kunden eller av Kunden utsedd kontaktperson innan sådana arbeten påbörjas som väsentligen påverkar Kunden.
5.2 Tid för utförande av akut underhåll. Åtgärd skall påbörjas senast vid ovan förtecknade tidpunkter, (punkt 2 Definitioner) efter felmeddelande via larm eller felanmälan. Med begreppet ”påbörjande” avses att personal med rätt fackkunskap, påbörjat utförande av arbete, antingen via inställelse på plats eller via analys med hjälp av uppkoppling till datoriserat övervakningssystem.
5.3 Entreprenören skall förvara kvitterade nycklar och passerkort på ett betryggande sätt i låst utrymme samt återlämna dessa vid avtalstidens slut.
5.4 Entreprenören skall vid heta arbeten följa Svenska Brandförsvarsföreningens säkerhetsregler.
5.5 Entreprenören skall normalt, om avtalet omfattar leverans av överenskommet klimat, drift- och incitamentsåtagande, manövrera de tekniska installationerna. Kunden kan dock i undantagsfall efter Entreprenörens medgivande och efter hans anvisningar manövrera dessa.
5.6. Entreprenören skall efter avslutat arbete i städningshänseende lämna arbetsområdet i samma skick som vid arbetets början.

6. Kundens åtagande

6.1 Kunden skall lämna Entreprenören fritt tillträde till fastighetens tekniska installationer och tillse att dessa är åtkomliga. I händelse av att Entreprenören eller den Entreprenören anlitar hindras att utföra arbeten debiteras Kunden uppkomna kostnader till följd av hindret.
6.2 Kunden skall meddela Entreprenören sådana omständigheter som påverkar Entreprenörens åtagande.
6.3 Kunden skall, efter Entreprenörens påpekande av fel och brister som påverkar Entreprenörens åtagande, snarast vidta felavhjälpande åtgärder. Om Kunden inte avhjälper felen förbehåller sig Entreprenören rätten att kräva ersättning för de ökade kostnaderna.
6.4 Kunden ansvarar för riktigheten av lämnade uppgifter och handlingar.
6.5 Kunden ansvarar för skador som inte orsakats av Entreprenören såsom skadegörelse, inbrott, stöld eller felaktigt handhavande.
6.6 Kunden skall i god tid informera Entreprenören om Fastigheten skall säljas eller om verksam¬heten eller nyttjandet av Fastigheten väsentligt förändras på ett sätt som påverkar Entreprenörens åtagande. Kunden skall också informera ny ägare eller ny nyttjanderättshavare om detta avtal.
6.7 Kunden ansvarar för att Kundens tekniska larm har rätt larmprioriteter. Kunden ansvarar att dessa larmprioriteter har lämnats till Entreprenören för larmprioritering i datoriserat övervakningssystem med A-, B- och C prioritering.
6.8 Kunden ansvarar för temperaturavvikelser i rum som inte är angiven som leveransgräns. Entreprenören åtgärdar dessa temperaturavvikelser efter avrop från Kund till särskild ersättning.

7. Ekonomi

Fakturering
7.1 Den fasta ersättningen faktureras: årsvis i förskott för Energitjänstavtal- Tillsyn och Energitjänstavtal-Drifttillsyn, övriga avtal faktureras kvartalsvis i förskott. Då medialeverans ingår i den fasta ersättningen sker fakturering månadsvis i förskott.
7.2 Då teknisk upprustning ingår i avtalet har Entreprenören rätt att fakturera den fasta ersättningen månadsvis.
7.3 Den särskilda ersättningen faktureras i förekommande fall månadsvis i efterskott eller i samband med fakturering av den fasta ersättningen
7.4 Indexreglering av den fasta ersättningen faktureras i efterskott under första kvartalet.
7.5 Incitamentsersättningar faktureras under första kvartalet.
7.6 Mervärdesskatt tillkommer på samtliga ersättningar.
Betalning
7.7 Betalning skall vara Entreprenören tillhanda senast på den i Entreprenörens faktura angivna förfallodagen.
7.8 Sker inte betalning i rätt tid har Entreprenören rätt att av Kunden, förutom räkningsbeloppet, begära ränta enligt räntelagen och ersättning för de kost¬nader som är förenade med dröjsmålet. Hit räknas även kostnader för betalnings¬påminnelse och eventuella inkassokrav.
Reglering av ersättningar

7.9 Reglering av incitamentsersättningar sker årsvis per den första januari.
7.10 Indexreglering av den fasta ersättningen sker per den första januari varje år med förändringen av Entreprenadindex litt. 4011. Då medialeverans ingår i avtalet och vid Fastighetsjour används konsumentprisindex, KPI. Indexregleringen sker med fastställt indextal för oktober månad närmast före justeringstillfället i förhållande till fastställt indextal för basmånaden oktober närmast före avtalsdatum.
7.11 Särskilda ersättningar enligt ”Prislista avseende Gävle Energis Energitjänster” och ”Prislista avseende Gävle Energis Energitjänster- Elkrafttjänster” justeras årsvis per den förste januari.

Skatter och avgifter

7.12 Ersättningar för ändrade skatter och andra pålagor från myndigheter får tas ut omedelbart och utan föregående underrättelse.
Reglering av den fasta ersättningen vid genomförande av framtida teknisk upprustning då media ingår till fast pris
7.13 Leverantören tillåter att Kunden tidigast ett år efter avtalsstart utföra teknisk upprustning av installationerna och andra byggnadstekniska åtgärder och reglera den fasta ersättningen.
För att erhålla reglering, skall Kunden före genomförandet av åtgärden, skriftligen meddela Leverantören om åtgärden och att reglering önskas.
Då den tekniska upprusningens påverkar energianvändningen, skall regleringen av
den fasta ersättningen ske enligt följande modell:
Den normalårskorrigerade energianvändningen 12 månader före åtgärd, i MWh ligger till grund för regleringen (basårsförbrukning före åtgärd).
Den nya normalårskorrigerade energianvändningen i MWh mäts 12 månader efter genomförd åtgärd (ny förbrukning efter åtgärd).
Avvikelsen i procent är regleringsfaktorn för förändrad energianvändning.
Den fasta ersättningen enligt punkt 6.1 skall regleras till 90 % med regleringsfaktorn.
Den nya fasta ersättningen skall gälla från och med datum för genomförda åtgärder.
Ex. Basårsförbrukning före åtgärd: 2000 MWh (normalårskorrigerad)
Ny förbrukning efter åtgärd: 1900 MWh (normalårskorrigerad)
Regleringsfaktorn blir 2000/100= -5 %
Den fasta ersättningen skall regleras ned med 5 % av 90 % av den fasta ersättningen,
dvs. 4,5 %.

8. Normalårskorrigering

8.1 Med normalårskorrigering avses den delen av värmeanvändningen som skall korrigeras med avseende på variationer i utomhusklimatet. Varmvattenandelen dras av innan korrigeringen sker för att sedan läggas till igen efter korrigeringen. Uppvärmningsdelen av värmen korrigeras med hjälp av sk graddagar. Graddagarna avspeglar det aktuella årets verkliga klimat med avseende på uppvärmnings-behov i förhållande till ett normalår. Normalårskorrigeringen beräknas på följande sätt:
kva = ((vva – vv) / (gdaå / gdnå)) + vv där kva: normalårskorrigerad värmeanvändning
vva: verklig värmeanvändning vv: varmvattenandelen

gdaå: antal graddagar för aktuellt år gdnå: antal graddagar för normalår
Graddagtalet beräknas av SMHI som skillnaden mellan +17°C och aktuell dygnsmedeltemperatur (td) summerad över jan – mars, de dygn i april då td<+12°, de dygn i maj – juli då td <+10°, de dygn i augusti då td <+11°, de dygn i september då td <+12°, de dygn i oktober då td <+13°, samt november – december.
8.2 Vid normalårskorrigering är varmvattenandelen 10 % för lokaler och för bostäder 32,4 % av den totala värmeanvändningen.
8.3 Vid normalårskorrigeringar i avtalen används normalgraddagar från SMHI baserade på den senaste 10 årsperioden före avtalets tecknande. Dessa normalgraddagar används för olika beräkningar inom avtalen, exempelvis incitamentsersättningar.

9. Ansvarsbegränsningar

9.1 Parts skadeståndsansvar skall inte överstiga faktisk skada. Entreprenören svarar endast för skada som uppstått högst ett år före Kundens skriftliga underrättelse om skadan. Entreprenören svarar inte för indirekta skador såsom produktionsbortfall, utebliven vinst eller annan indirekt skada som drabbar Kunden.
9.2 Entreprenören ansvarar inte för skada hänförlig till avbrott i kommunikation som orsakats av fel i fastighetsnät, telekommunikation, minicalltjänst eller annat system som står utanför Entreprenörens kontroll.
9.3 Entreprenörens åtagande omfattar inte arbeten eller åtgärder som omfattas av garantiåtagande från annan än Entreprenören.
9.4 Entreprenören övertar inte Kundens lagstadgade ansvar såsom fastighetsägare.
9.5 Kunden ansvarar för dolda fel och brister i sin fastighet som påverkar Entreprenörens åtagande och som Entreprenören inte bort upptäcka, såsom brister i konstruktion, utformning och prestanda.
9.6 Ersättning för felavhjälpande underhåll på de tekniska installationerna som förorsakats av eftersatt underhåll ingår inte i den fasta ersättningen. Underhåll betraktas som eftersatt om föreskrivet underhåll inte har utförts inom föreskrivna tidsintervall. Det åvilar Kunden att visa att föreskrivet underhåll utförts.
9.7 I Entreprenörens ansvar för planerat och felavhjälpande underhåll ingår endast reparationer. Entreprenören ansvarar inte för reinvesteringar i fastigheten.

10. Försäkringar

Entreprenören har för sina åtaganden enligt detta avtal tecknat följande försäkringar:
• Allriskförsäkring för skador på avtalat arbete intill dess fulla värde inklusive indexpåslag samt värdet av material som tillhandahållits av Kunden, dock max 5 Mkr.
• Ansvarsförsäkring med försäkringsbelopp 10 Mkr. Försäkringen inkluderar:
a) skydd för skada orsakad av egendom som Entreprenören levererat till Kunden
b) utökat skydd vid skada på omhändertagen egendom
• ROT-försäkring med försäkringsbelopp 5 Mkr.
• Konsultansvarsförsäkring med försäkringsbelopp motsvarande 120 basbelopp.
• Kunden svarar för att betryggande brand-, inbrotts- och vattenskadeförsäkring finns för Fastigheten

11. Tvist

Tvist i fråga om tolkning och tillämpning av dessa allmänna avtalsvillkor, avtal inklusive bilagor och tilläggsöverenskommelser skall avgöras av allmän svensk domstol om parterna inte överenskommer om annat. Mellan helägda kommunala bolag inom Gävle kommun gäller Gävle kommuns regler om lösning av tvister.

12. Överlåtelse av avtal

12.1 Kunden äger rätt att efter inhämtande av Entreprenörens skriftliga godkännande överlåta sina rättigheter och förpliktelser enligt avtalet till ny ägare av Fastigheten. Vid överlåtelse skall avtalet uppdateras i den nya Kundens namn samt undertecknas av parterna. Om Entreprenören så begär skall upplupna löpande ersättningar under avtalet fastställas och regleras per dagen för överlåtelse.
12.2 Detta avtal får helt eller delvis överlåtas utan Kundens samtycke till Entreprenören närstående bolag. Efter sådan överenskommelse skall Kunden underrättas på lämpligt sätt.

13. Uppsägning och omförhandling av avtalet

13.1 Sker inte uppsägning av avtal tre månader före avtalstidens utgång förlängs avtalet med ett år i taget med samma uppsägningstid.
13.2 Entreprenören äger rätt att skriftligen säga upp avtalet i förtid med iakttagande av 12 månaders uppsägningstid.
13.3 För avtal med avtalstid på 6 år eller längre har parterna möjlighet att omförhandla eller säga upp avtalet enligt följande villkor. Begär Kunden omförhandling och kan parterna inte enas om nya villkor har kunden rätt att säga upp avtalet till upphörande det datum då halva avtalstiden förflutit. Uppsägning skall i sådant fall ske skriftligen senast tre månader före nämnda datum. Vid uppsägning från Kundens sida utgår ersättning enligt punkterna 13.4 – 13.6 nedan.
13.4 Om Kunden säger upp avtalet äger Entreprenören rätt till 50 % av den fasta ersättningen för resterande del av avtalstiden, i förekommande fall exklusive media.
13.5 Om Kunden säger upp avtalet då incitamentsersättning ingår äger Entreprenören rätt till 75 % av den fasta ersättningen för resterande del av avtalstiden.
13.6 Om avtalet upphör att gälla innan hela ersättningen för teknisk upprustning har erlagts, förfaller återstående del av ersättningen omedelbart till betalning.

14. Hävning

14.1 Kunden äger rätt att häva avtalet och kräva skadestånd i de fall Entreprenören väsentligt åsido-sätter villkor och skyldigheter i avtalet.
14.2 Entreprenören äger rätt att omedelbart häva avtalet i följande fall:
a) Om Kunden vid upprepade tillfällen avsevärt dröjer med erläggande av betalning till Entreprenören.
b) Om Kunden inställer sina betalningar, försätts i konkurs eller inleder ackordsförhandling utan konkurs eller annars kan antas vara på obestånd.
c) Om Kunden överlåter avtalet på annan utan Entreprenörens skriftliga medgivande.

d) Om Kunden säljer Fastigheten eller väsentligt ändrar verksamheten eller nyttjandet av Fastigheten på ett sätt som påverkar Entreprenörens åtagande utan att i god tid informera Entreprenören.
e) Om Kunden i annat hänseende väsentligt åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal.
14.3 I händelse av att Entreprenören häver avtalet på grund av att Kunden begått avtalsbrott skall Kunden till Entreprenören erlägga alla förfallna betalningar jämte ränta därpå. Kunden skall även ersätta Entreprenören för dennes skada i anledning av Kundens avtalsbrott och avtalets förtida upphörande.

15. Force Majeure

Entreprenören är inte skyldig att fullgöra sina åtaganden om fullgörandet hindras på grund av arbetskonflikt, av myndighet utfärdade bestämmelser, krig, mobilisering, uppror, upplopp eller annat förhållande av liknande slag som Entreprenören inte råder över och heller inte kunnat förutse. Kunden har i sådant fall inte rätt till skadestånd av Entreprenören, eller av denne anlitad entreprenör, eller annan för vilken Entreprenören direkt eller indirekt kan anses svara.