

FRØYA KOMMUNE

BILAG 3 – FRATREKKSORDNING

(HØRINGSUTKAST)

OPS-kontrakt – Svømmeanlegg

Dokument	Bilag 3 – Fratrekksordning
Tilhører	OPS-kontrakt – Frøya kommune
Dato	Mai 2026

1. Formål og prinsipper

Fratrekksordningen definerer konsekvensene av at leverandøren ikke leverer det kommunen (leietaker) betaler for, og sikrer at kommunen har et enkelt og automatisk verktøy for kontraktsoppfølging gjennom hele 50-årsperioden uten å måtte gå til rettslige skritt ved ordinære avvik.

Fratrekk utløses kun for perioder der leietaker har meldt inn bruk av fasilitetene på forhånd i henhold til kontraktens bestemmelser om brukstidsmelding.

Ordningen er basert på tre grunnprinsipper:

Proporsjonalitet. Fratrekket skal stå i rimelig forhold til det faktiske avviket. Full stenging gir større fratrekk enn delvis utilgjengelighet.

Automatikk. Fratrekk beregnes automatisk uten særskilt krav fra kommunen. Leverandøren rapporterer selv avvik og beregner fratrekket. Kommunen har revisjons- og kontrollrett.

Forutberegnelighet. Leverandøren skal kunne prise risikoen for fratrekk inn i sitt tilbud. Ordningen er klar, objektiv og etterprøvbar.

2. Beregningsgrunnlag

All fratrekksberegning tar utgangspunkt i den avtalte årlige leien (kr/år). Denne omregnes til en dagsats og en timesats for leietakers brukstid.

Leietakers brukstid er definert som kl. 08:00–16:00 på hverdager, det vil si 8 timer per dag og om lag 250 hverdager per år – totalt 2 000 timer per år.

Beregningsenhet	Formel	Eksempel (leie 8 mill. kr/år)
Dagsats – svømmeanlegget	$\text{Årsleie} \div 250$	kr 32 000 per dag
Timesats – svømmeanlegget	$\text{Årsleie} \div 2\,000$	kr 4 000 per time

Dersom bibliotekopsjonen er utløst, fastsettes bibliotekets andel av leien separat i kontrakten. Fratrekk for biblioteket beregnes etter samme prinsipp basert på bibliotekets andel.

3. Fratrekksutløsende hendelser – svømmeanlegget

3.1 Full utilgjengelighet – hele svømmeanlegget stengt

Situasjon	Fratrekk
Hel dag stengt	100 % av dagsatsen
Delvis dag stengt	Timesats per time utilgjengelig

Varselfrist: Leverandøren skal varsle kommunen skriftlig senest kl. 07:00 samme dag ved uplanlagt stengning, og senest 4 uker i forveien ved planlagt vedlikehold. Planlagt vedlikehold innenfor vedlikeholdskvoten (punkt 6) utløser ikke fratrekk.

3.2 Delvis utilgjengelighet – fasiliteter

Fasilitet utilgjengelig	Fratrekk av dagsatsen
Terapibad	15 %
Lekepoll	10 %
Badstue	5 %
HC-garderober ikke funksjonelle	10 %
Øvrige garderober delvis stengt (> 50 % kapasitet)	10 %

Fratrekk er kumulative inntil maksimalt 100 % av dagsatsen per dag.

3.3 Kvalitetssvikt

Avvik	Fratrekk
Basseng stengt av helsemessige årsaker etter pålegg fra tilsynsmyndighet	100 % av dagsatsen per dag
Gjentakende stenging (3 eller flere episoder på 30 dager)	Dobbelt fratrekk fra tredje episode

3.4 Renhold

Avvik	Fratrekk
Kommunen dokumenterer mangelfull renholdsstandard etter NS-EN 15288-2 ved inspeksjon	10 % av dagsatsen per inspeksjon

4. Fratrekksutløsende hendelser – biblioteket (gjelder kun dersom opsjonen er utløst)

4.1 Full utilgjengelighet

Situasjon	Fratrekk
Hel dag stengt	100 % av bibliotekets dagsats
Delvis dag stengt	Timesats per time utilgjengelig

4.2 Renhold

Avvik	Fratrekk
Kommunen dokumenterer mangelfull renholdsstandard etter NS-INSTA 800 ved inspeksjon	10 % av bibliotekets dagsats per inspeksjon

5. Felles bestemmelser

5.1 Varsling og rapportering

Leverandøren skal løpende rapportere alle avvik som utløser eller kan utløse fratrekk. Månedlig avviksrapport oversendes kommunen innen den 5. i påfølgende måned. Rapporten skal inneholde beskrivelse av hvert avvik, varighet, årsak og beregnet fratrekk.

Kommunen har rett til å gjennomføre uanmeldte inspeksjoner for å kontrollere at anlegget er i kontraktsmessig stand. Funn ved inspeksjon legges til grunn dersom de avviker fra leverandørens egen rapportering.

5.2 Fradragsberegning og avregning

Fratrekk akkumuleres månedlig og trekkes fra faktura for påfølgende måned. Leverandøren sender faktura med spesifisert fratrekk. Kommunen kan bestride beregningen innen 10 virkedager. Uenighet om beregning løses etter kontraktens tvistløsningsmekanisme.

5.3 Eskalering ved gjentakende avvik

Nivå	Utløsende betingelse	Tiltak
Nivå 1 – Varselbrev	Samme avvikstype inntreffer mer enn 3 ganger i løpet av 3 måneder.	Kommunen sender skriftlig varsel. Leverandøren fremlegger tiltaksplan innen 10 virkedager.
Nivå 2 – Forhøyet fratrekk	Tiltaksplan ikke etterleves, eller avvik fortsetter etter ytterligere 3 episoder.	Fratrekkssatsen dobles inntil avvik er eliminert i 3 sammenhengende måneder.
Nivå 3 – Vesentlig mislighold	Utilgjengelighet > 10 % av leietakers brukstid i et kalenderår, eller forhøyet fratrekk aktivt i mer enn 6 måneder.	Kommunen kan vurdere heving av kontrakten.

5.4 Tak på månedlig fratrekk

Samlet månedlig fratrekk begrenses oppad til 25 % av månedlig leie. Dette taket er ikke til hinder for at kommunen kan gjøre gjeldende andre kontraktsbeføyelser ved vesentlig mislighold.

Bakgrunnen for taket er å sikre at leverandørens finansieringsmodell ikke kollapse ved enkelthendelser, noe som ville satt hele prosjektet i fare.

5.5 Force majeure og fritak

Fratrekk utløses ikke dersom utilgjengelighet skyldes force majeure som leverandøren ikke har kontroll over, eksempelvis naturkatastrofer, krig eller brann forårsaket av tredjepart. Leverandøren bærer full risiko for egne tekniske installasjoner og systemer.

Planlagt vedlikehold fritar for fratrekk forutsatt at varslingsfristen på 4 uker er overholdt og at stengningstiden ikke overstiger den avtalte årlige vedlikeholdskvoten.

6. Planlagt vedlikehold – vedlikeholdskvote

Følgende årlige kvoter gir leverandøren handlingsrom til forebyggende og planlagt vedlikehold uten fratrekksrisiko:

Anleggsdel	Maks. planlagt stengningstid per år (uten fratrekk)
Hele svømmeanlegget	10 virkedager
Bibliotek (dersom opsjon utløst)	5 virkedager

Stengning utover kvoten utløser ordinært fratrekk selv om varsling er gitt i tide.