

FRØYA KOMMUNE

KONKURRANSEGRUNNLAG

(HØRINGSUTKAST)

Offentlig-privat samarbeid – Svømmeanlegg

Prosedyre	Åpen anbudskonkurranse – anskaffelsesforskriften del III
Kontraktsmodell	Offentlig-privat samarbeid (OPS) – prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold, 50 år
Hjemmel	Lov om offentlige anskaffelser (2016) og anskaffelsesforskriften (2016)
Kunngjøring	Doffin
Status	Høringsutkast – Mai 2026

Alle henvendelser skriftlig via Mercell

Del 1 – Orientering om anskaffelsen

1.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	Frøya kommune
Organisasjonsnummer	936 507 405
Postadresse	Postboks 152, 7261 Sistranda
Kontaktperson	Roger Ansgar Antonsen
Alle henvendelser	Skriftlig via Mercell
Nettside	froya.kommune.no

1.2 Formål og bakgrunn

Frøya kommune har i dag ikke tilfredsstillende bassengfasiliteter for skoler, barnehager, helsetjeneste og innbyggere. Kommunen ønsker gjennom denne anskaffelsen å etablere et svømmeanlegg som dekker disse behovene over en periode på 50 år.

Offentlig-privat samarbeid (OPS) er valgt som gjennomføringsmodell. Valget begrunnes med at kommunen ønsker å utnytte privat kompetanse innen prosjektering, bygging og langsiktig drift, overføre teknisk og finansiell risiko til leverandøren, og frigjøre kommunal kapital til andre prioriterte investeringer. Leverandøren kompenseres gjennom en fast, indeksregulert årlig leie i hele kontraktsperioden på 50 år.

1.3 Beskrivelse av ytelsen

Anskaffelsen gjelder prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold av et svømmeanlegg. Bibliotek er en opsjon som prises separat, jf. Bilag 1. Leverandøren stiller selv med egnet tomt. Kontrakten løper i 50 år fra den dagen anlegget åpner for kommunal bruk.

Del av anlegget	Arealkrav	Nøkkelfunksjoner
Svømmeanlegg (hovedleveranse)	Minimum 900 m ² netto	Seks 25-meters svømmebaner, terapibad, lekepoll for småbarn, badstue, garderober
Bibliotek (opsjon)	Minimum 500 m ² netto	Åpent uinnredet areal tilrettelagt for bibliotekdrift, kaffekrok, meråpen drift
Tomt og utomhusarealer	Leverandørens ansvar	Parkering, tilkomst, universell utforming
Drift og vedlikehold	Hele anlegget	Fullt driftsansvar i 50 år, inkludert i den årlige leien

Fullstendige krav til anlegget fremgår av Bilag 1 – Kravspesifikasjon.

1.4 Kontraktsverdi

Anskaffelsens samlede verdi over 50 år overstiger EØS-terskelverdien for bygge- og anleggskontrakter. Konkurransen vil kunngjøres på Doffin og i TED i samsvar med anskaffelsesforskriften del III.

Kommunen opplyser ingen kostnadsterskel overfor markedet. Leverandøren priser sitt tilbud som en samlet, fast årlig leie for hele kontraktsperioden.

1.5 Dokumentoversikt

Dokument	Innhold
Konkurransesgrunnlag (dette dokument)	Regler for gjennomføring av konkurransen, krav til leverandør og tilbud, tildelingskriterium
Bilag 1 – Kravspesifikasjon	Funksjonskrav til svømmeanlegg og bibliotek (opsjon)
Bilag 2 – Kontrakt	Kontraktsvilkår for samarbeidet i 50 år
Bilag 3 – Fratrekksordningen	Regler for fradrag i leien ved avvik fra kravspesifikasjonen

Ved motstrid mellom dokumentene gjelder prioritetsrekkefølgen i Bilag 2.

Del 2 – Gjennomføring av konkurransen

2.1 Konkurransesform

Konkurransen gjennomføres som åpen anbudskonkurranse i henhold til lov om offentlige anskaffelser og anskaffelsesforskriften del III. Alle leverandører som oppfyller kvalifikasjonskravene i Del 3 kan inngi tilbud. Det er ikke tillatt å forhandle om tilbudene etter at tilbudsfristen er ute.

2.2 Høring av konkurransedokumentene

Frøya kommune gjennomfører en frivillig høring av konkurransesgrunnlaget og kravspesifikasjonen før endelig kunngjøring. Formålet er å innhente innspill fra interesserte aktører og andre for å sikre at konkurransedokumentene er realistiske og godt tilpasset markedet.

Høringen er ikke en formell kunngjøring av konkurransen og forplikter ikke kommunen til å gjennomføre anskaffelsen på de vilkår som er beskrevet. Kommunen tar sikte på å innarbeide relevante innspill i reviderte konkurransedokumenter før endelig kunngjøring på Doffin og TED i juli 2026.

Høringen er åpen for alle interesserte. Innspill sendes skriftlig via Mercell innen høringsfristens utløp. Spørsmål til konkurransedokumentene må være mottatt senest én uke før høringsfristens utløp for å kunne besvares innen fristen.

2.3 Kommunikasjon og spørsmål

All kommunikasjon i konkurransen skal skje skriftlig via Mercell. Alle skriftlige spørsmål vil bli besvart og gjort tilgjengelig for samtlige tilbydere.

Dersom kommunen finner grunn til å endre konkurransegrunnlaget etter kunngjøring, publiseres revidert versjon på Doffin.

2.4 Frister

Høring av konkurransedokumenter publiseres	Mai/juni 2026
Frist for spørsmål til høringen	1 uke før høringsfrist
Høringsfrist	2 uker etter publisering
Endelig kunngjøring på Doffin og TED	Juli 2026
Tilbudsfrist	Fastsettes ved endelig kunngjøring

2.5 Tilbudsinnlevering

Tilbud skal leveres elektronisk via Mercell innen tilbudsfristen som fastsettes ved endelig kunngjøring. Tilbud skal leveres på norsk. Priser oppgis i norske kroner eksklusiv merverdiavgift.

2.6 Karensperiode og kontraktsinngåelse

Etter at kommunen har meddelt sin beslutning om hvem som skal tildeles kontrakten, gjennomføres en karensperiode på minimum 10 virkedager før kontrakt kan inngås, jf. lov om offentlige anskaffelser § 8. I karensperioden kan leverandører som mener seg forbigått klage til Klagenemnda for offentlige anskaffelser.

2.7 Avvisning

Tilbud vil bli avvist dersom leverandøren ikke oppfyller kvalifikasjonskravene i Del 3, tilbudet ikke oppfyller de absolutte kravene i Bilag 1, tilbudet inneholder vesentlige avvik fra konkurransegrunnlaget, eller avvisning er påkrevd etter anskaffelsesforskriften § 24-2.

Del 3 – Krav til leverandøren

Alle krav i denne delen er absolutte. Tilbud fra leverandører som ikke oppfyller samtlige krav vil bli avvist. Kommunen forbeholder seg retten til å verifisere opplysninger via eBevis og andre offentlige registre.

Der kravene kan oppfylles gjennom underleverandør eller støtteenhet, fremgår dette av tabellen. Leverandøren beholder i alle tilfeller fullt ansvar for oppfyllelse av kontrakten.

3.1 Registrering og lovlighet

Krav	Dokumentasjon
Leverandøren skal være lovlig etablert i henhold til lovgivningen i det landet leverandøren er etablert i.	Europeisk egenerklæringsskjema. Kommunen innhenter firmaattest via eBevis.
Leverandøren og dennes ledelse skal ikke være dømt for straffbare forhold, jf. anskaffelsesforskriften §§ 24-2 og 24-3.	Europeisk egenerklæringsskjema del III A.
Leverandøren skal ha oppfylt sine forpliktelser til å betale skatter og avgifter.	Kommunen innhenter skatteattest via eBevis.

3.2 Finansiell kapasitet

Leverandøren skal dokumentere at prosjektet kan finansieres. Kommunen er åpen for alle finansieringsformer – lånefinansiering, egenkapital eller en kombinasjon – så lenge tilgjengelig kapital tilsvarende estimert byggekostnad kan dokumenteres.

Finansieringsform	Dokumentasjon
Lånefinansiering	Betinget finansieringstilsagn eller bankerklæring fra finansinstitusjon, ikke eldre enn 6 måneder.
Egenfinansiering	Revisorbekreftet oppstilling som viser at leverandøren eller dennes eier har tilgjengelig kapital tilsvarende estimert byggekostnad.
Kombinasjon	Dokumentasjon for begge deler som til sammen dekker estimert byggekostnad.

Krav til omsetning stilles ikke. Det avgjørende er dokumentert evne til å finansiere og gjennomføre dette konkrete prosjektet.

3.3 Teknisk og faglig kapasitet

Leverandøren skal dokumentere at nødvendig byggekompetanse og driftskompetanse er tilgjengelig. Kravene kan oppfylles i egen organisasjon eller gjennom underleverandør eller støtteenhet. Der underleverandør eller støtteenhet benyttes, vedlegges bindende avtale eller intensjonserklæring.

Krav	Minstekrav	Via underlev erandør	Dokumentasjon
Byggekompetanse	Minimum 2 gjennomførte byggeprosjekter for publikumsbygning innen de siste 10 år.	Ja	Referanseliste med prosjektbeskrivelse, oppdragsgiver, kontraktsverdi og årstall.
Driftskompetanse	Dokumentert drift av bassengbad eller tilsvarende anlegg med våtsone i minimum 5 år.	Ja	Redegjørelse for driftserfaring med referanser.
Nøkkelpersonell	Prosjektleder og driftsansvarlig skal ha relevant faglig bakgrunn og erfaring.	Ja	CV for foreslått nøkkelpersonell.

Kommunen forbeholder seg retten til å kontakte referanser for verifisering.

3.4 Tomt og lokalisering

Leverandøren skal i sitt tilbud oppgi konkret tomt eller tomteområde. Tomten skal ligge sentrumsnært til Sistranda. Tomten trenger ikke være ferdig regulert til formålet på tilbudstidspunktet, men leverandøren skal redegjøre for tomtens reguleringsmessige status og et realistisk løp for nødvendig regulering. Kommunen er planmyndighet og behandler reguleringsarbeid i samsvar med plan- og bygningsloven.

Del 4 – Krav til tilbudets innhold

Mangelfullt tilbud kan medføre avvisning.

4.1 Teknisk løsningsbeskrivelse

Leverandøren skal beskrive sin tekniske løsning med tilstrekkelig detalj til at kommunen kan vurdere at kravene i Bilag 1 er oppfylt.

4.2 Driftsplan

Leverandøren skal fremlegge en overordnet driftsplan for hele kontraktsperioden på 50 år.

4.3 Finansieringsplan

Leverandøren skal redegjøre for planlagt finansieringsstruktur i henhold til kravene i punkt 3.2.

4.4 Fremdriftsplan

Leverandøren skal fremlegge en overordnet fremdriftsplan fra regulering av tomt til forventet åpningsdato.

Del 5 – Tildelingskriterium

5.1 Grunnlag for tildeling

Kontrakt tildeles den leverandøren som tilbyr lavest pris, jf. anskaffelsesforskriften § 18-1.

Kommunen legger til grunn at kvalitet er ivaretatt gjennom de absolutte kravene i Bilag 1 – Kravspesifikasjonen. Leverandører som ikke oppfyller kravene avvises. Blant de som oppfyller kravene vinner den som tilbyr lavest årlig leie.

5.2 Pris – årlig leie

Tilbudet evalueres på grunnlag av tilbudt fast årlig leie, eksklusiv merverdiavgift, i nominelle kroner ved forventet åpning. Leien indeksreguleres i kontraktsperioden i henhold til kontraktens bestemmelser.

Den årlige leien skal være fast og altomfattende. Leien inkluderer alle kostnader knyttet til prosjektering, bygging, finansiering, drift, vedlikehold og renhold av anlegget i hele kontraktsperioden, herunder energikostnader, forsikring og alle tekniske installasjoner. Kommunen skal ikke ha noen ytterligere kostnader knyttet til anleggets drift utover den avtalte leien. Leverandøren priser svømmeanlegget som hovedleveranse. Bibliotek prises separat som opsjon i henhold til Bilag 1.

Laveste tilbudte leie vinner konkurransen, forutsatt at alle krav i Bilag 1 er oppfylt og alle kvalifikasjonskrav i Del 3 er dokumentert.

5.3 Avlysning

Kommunen forbeholder seg retten til å avlyse konkurransen eller forkaste alle tilbud dersom saklige grunner tilsier det, jf. anskaffelsesforskriften § 25-4.

Del 6 – Kontraktsvilkår

6.1 Kontraktstype

Kontrakten er en offentlig-privat samarbeidskontrakt for prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold av et svømmeanlegg. Bibliotek kan inkluderes som opsjon dersom kommunen utløser denne innen 30 dager etter kontraktsinngåelse. Utkast til kontrakt fremgår av Bilag 2.

6.2 Kontraktsperiode og kjøpsopsjon

Kontrakten løper i 50 år fra åpningsdato. Kommunen har opsjon på å kjøpe anlegget ved utløp av kontraktsperioden. Nærmere vilkår for kjøpsopsjonen fastsettes i kontrakten.

6.3 Energi og miljø

Anskaffelsesforskriften § 7-9 stiller krav om at klima- og miljøhensyn ivaretas i offentlige anskaffelser. Bestemmelsen krever som hovedregel at klima- og miljøhensyn vektes med minimum 30 prosent som tildelingskriterium. Etter § 7-9 fjerde ledd kan oppdragsgiver i stedet stille klima- og miljøkrav som absolutte krav i kravspesifikasjonen dersom dette gir en bedre klima- og miljøeffekt enn bruk av klima og miljø som tildelingskriterium.

Kommunen har valgt å ivareta klima- og miljøhensyn gjennom et absolutt krav i kravspesifikasjonen om at anlegget skal tilkobles Frøya kommunes eksisterende fjernvarmesentral på Sistranda, basert på sjøvannsbasert varmepumpe. Kravet gjelder likt for alle tilbydere og er en bindende forutsetning for kontrakten.

Bakgrunnen for valget er at energiløsningen allerede er fastlagt gjennom kommunens overordnede energi- og klimaarbeid. Tilkobling til eksisterende fjernvarmeinfrastruktur sikrer at svømmeanlegget

forsynes med fornybar varme med høy energieffektivitet gjennom hele kontraktperioden på 50 år. Kravet gir dermed en direkte, konkret og målbar klima- og miljøeffekt som er uavhengig av leverandørens øvrige tekniske løsninger.

Kommunen vurderer at bruk av klima- og miljøhensyn som tildelingskriterium i denne anskaffelsen ikke ville gitt tilsvarende reell miljøgevinst. Ettersom alle tilbydere er bundet til samme energiløsning, ville en prosentvis vektning av klima og miljø i stor grad medført en skjønnsmessig evaluering av forhold med begrenset samlet klimaeffekt sammenlignet med den valgte energiforsyningen. Kommunen vurderer derfor at det absolutte kravet om tilkobling til fjernvarmesentralen gir bedre klima- og miljøeffekt enn bruk av klima og miljø som tildelingskriterium, jf. anskaffelsesforskriften § 7-9 fjerde ledd.

Den valgte løsningen bidrar også til redusert behov for etablering av separate energisentraler hos den enkelte leverandør, noe som reduserer ressursbruk, teknisk kompleksitet og samlet miljøbelastning.

6.4 Lønns- og arbeidsvilkår

Leverandøren er forpliktet til å sikre at ansatte i egen virksomhet og hos underleverandører som medvirker til oppfyllelse av kontrakten, har lønns- og arbeidsvilkår i samsvar med gjeldende tariffavtale eller det som ellers er normalt for vedkommende sted og yrke. Dette gjelder i både bygge- og driftsfasen.

6.5 Lærlinger

For bygge- og anleggsarbeid som inngår i kontrakten kreves det at leverandøren og relevante underleverandører er tilknyttet en godkjent lærlingordning.

6.6 Underleverandører

Leverandøren har fullt ansvar for ytelsen uavhengig av bruken av underleverandører. Leverandøren skal i tilbudet oppgi hvilke underleverandører som er planlagt benyttet for vesentlige deler av ytelsen.

6.7 Fratrekksordningen

Kontrakten inneholder en fratrekksordning (Bilag 3) som gir kommunen rett til fradrag i den årlige leien ved utilgjengelighet eller avvik fra kravspesifikasjonen. Fradraget trer inn automatisk uten at kommunen trenger å fremme særskilt krav.

6.8 Mislighold og heving

Vesentlig mislighold gir kommunen rett til å heve kontrakten. Terskler og fremgangsmåte for heving fremgår av Bilag 2 og Bilag 3 – Fratrekksordningen. Leverandøren har rett til å utbedre forholdet innen rimelig frist før heving kan skje.

Del 7 – Tidsplan og kontaktinformasjon

7.1 Tidsplan

Kommunestyrevedtak om gjennomføring	Mars 2026
Forhåndsmarkedsdialog gjennomført	April/mai 2026

Høring av konkurransedokumenter publiseres	Mai/juni 2026
Frist for spørsmål til høringen	1 uke før høringsfrist
Høringsfrist	2 uker etter publisering
Endelig kunngjøring på Doffin og TED	Juli 2026
Tilbudsfrist	Fastsettes ved endelig kunngjøring