

FRØYA KOMMUNE

BILAG 2 – OPS-KONTRAKT

(HØRINGSUTKAST)

Svømmeanlegg – Offentlig-privat samarbeid

Dokument	Bilag 2 – OPS-kontrakt
Leietaker	Frøya kommune, org.nr. 936 507 405
Utleier	
Dato	Mai 2026

Artikkel 1 – Parter

Leietaker: Frøya kommune, org.nr. 936 507 405, Postboks 152, 7261 Sistranda

Utleier: AVKLARES etter kontraktstildeling

Leietaker og Utleier omtales samlet som Partene og hver for seg som Part.

Artikkel 2 – Definisjoner

Begrep	Betydning
Anlegget	Svømmeanlegget som Utleier skal prosjektere, bygge, finansiere, drifte og vedlikeholde i henhold til denne kontrakten. Dersom Leietaker utløser bibliotekopsjonen innen 30 dager etter kontraktsinngåelse, inkluderer Anlegget også biblioteket som beskrevet i Bilag 1 punkt 4.
DBFOM	Prosjektering, bygging, finansiering, drift og vedlikehold – de fem ansvarsområdene Utleier påtar seg.
Idriftsettelse	Den dagen Anlegget åpner for kommunal bruk etter godkjent overtakelsesforretning.
Kommunens brukstid	Kl. 08:00–16:00 alle hverdager, med unntak av offentlige helligdager og planlagt vedlikehold. Kommunen melder inn ønsket bruk på forhånd i henhold til artikkel 7.
Leiebetaling	Den faste årlige leien Leietaker betaler til Utleier, justert etter fratrekksordningen og KPI-regulering.
Fratrekksordningen	Mekanismen for automatisk reduksjon i leiebetalingen ved utilgjengelighet eller avvik fra Kravspesifikasjonen, regulert fullt ut i Bilag 3.
Ytelsesbasert betaling	Prinsippet om at Leietaker kun betaler fullt vederlag for faktisk tilgjengelighet og kvalitet i henhold til Kravspesifikasjonen.
Kravspesifikasjonen	Bilag 1 til denne kontrakten, som angir de funksjonelle minstekravene til Anlegget.
Vesentlig mislighold	Mislighold som beskrevet i artikkel 17, som gir den skadelidte Part rett til å heve kontrakten.

KPI	Konsumprisindeksen, totalindeks, publisert av Statistisk sentralbyrå.
Kjøpsopsjonen	Kommunens rett til å kjøpe Anlegget ved utløp av kontraktsperioden, jf. artikkel 13.
Leverandørens endelige tilbud	Leverandørens samlede og endelige tilbud, inkludert tilbudt fast årlig leie for svømmeanlegget, separat pris for biblioteket dersom opsjonen ønskes priset, fremdriftsplan, tomteangivelse med beskrivelse av reguleringsmessig status, finansieringsplan og overordnet teknisk løsningsbeskrivelse.

Dokumenthierarki

Ved motstrid mellom kontraktsdokumentene gjelder følgende prioritet:

1. OPS-kontrakten (Bilag 2)
2. Kravspesifikasjonen (Bilag 1)
3. Fratrekksordningen (Bilag 3)
4. Konkurransegrunnlaget med vedlegg
5. Leverandørens endelige tilbud

Dersom Leverandørens tilbud gir høyere kvalitet eller bedre funksjonalitet enn kravene i konkurransegrunnlaget, gjelder tilbudet foran konkurransegrunnlaget for disse forholdene.

NS 8422 gjelder som utfyllende bakgrunnsrett for prosjekterings- og byggefasen så langt den passer og ikke strider mot kontrakten.

Artikkel 3 – Kontraktsubjekt og tomt

Utleier skal på egen tomt prosjektere, bygge, finansiere, drifte og vedlikeholde et svømmeanlegg i henhold til Kravspesifikasjonen (Bilag 1). Dersom Leietaker utløser bibliotekopsjonen innen 30 dager etter kontraktsinngåelse, gjelder Kravspesifikasjonens punkt 4 i tillegg.

Kommunen er åpen for et flerfunksjonelt bygg som integrerer svømmeanlegg og eventuelt bibliotek med andre kommersielle eller offentlige funksjoner, herunder kontorer, behandlingsrom, boliger eller annen virksomhet, forutsatt at dette ikke påvirker kommunens brukstid eller kravene i Bilag 1 negativt.

Tomten fremgår av Leverandørens endelige tilbud og skal ligge sentrumsnært Sistranda. Tomten skal være fri for heftelser som kan begrense Leietakers bruksrett.

Leietaker har eksklusiv bruksrett til Anlegget i Kommunens brukstid i hele kontraktsperioden. Utleier har full råderett over Anlegget utenfor Kommunens brukstid og kan drive kommersiell virksomhet. Kommersiell drift må ikke påvirke Anleggets tilstand eller tilgjengelighet ved starten av neste virkedag negativt.

Artikkel 4 – Prosjektering og bygging

Utleier er ansvarlig for all prosjektering og bygging av Anlegget i henhold til Kravspesifikasjonen (Bilag 1), TEK17, plan- og bygningsloven og Helsedirektoratets retningslinjer IS-0327 og NS-EN 15288-1 og 2. Utleier er byggherre og bærer all byggerisiko.

Anlegget skal tilkobles Frøya kommunes fjernvarmesentral på Sistranda som primærleverandør for energi til oppvarming, jf. Bilag 1 punkt 2.4. Alle kostnader til infrastruktur og tilkobling bæres av Utleier.

Leietaker kan gjennomgå prosjekteringsunderlaget for å kontrollere at Kravspesifikasjonen er ivarettatt. Leietaker har 20 virkedager til å fremme merknader. Utleier har 10 virkedager til å besvare merknadene.

Fremdrift følger Leverandørens endelige tilbud. Forsinkelse gir ikke Utleier rett til høyere leiebetaling. Leietaker betaler ikke leiebetaling før Idriftsettelse.

Overtakelsesforretning gjennomføres senest 5 virkedager før Idriftsettelse. Leietaker kan nekte overtakelse ved vesentlige avvik fra Kravspesifikasjonen, og Utleier gis rimelig utbedringsfrist. Idriftsettelse bekreftes i skriftlig overtakelsesprotokoll. Fra Idriftsettelsesdato begynner leiebetalingsplikten og 50-årsperioden å løpe.

Artikkel 5 – Finansiering

Utleier er ansvarlig for all finansiering av prosjektering, bygging og drift. Leietaker har ingen eksponering i byggeperioden og er ikke ansvarlig for Utleiers lån eller garantier.

Refinansiering er tillatt uten Leietakers samtykke. 50 % av nettogevinst ved refinansiering tilfaller Leietaker som leiereduksjon. Utleier dokumenterer gevinst innen 60 dager etter refinansiering.

Kreditorer kan ikke ta beslag som begrenser Leietakers rettigheter etter denne kontrakten. Utleier fremlegger erklæring fra finansinstitusjoner om dette ved Idriftsettelse.

Artikkel 6 – Leiebetaling

Leietaker betaler en fast årlig leiebetaling fastsatt i Leverandørens endelige tilbud, eksklusiv merverdiavgift, i nominelle kroner ved Idriftsettelse. Leiebetalingen dekker alle Utleiers kostnader til prosjektering, bygging, finansiering, drift, vedlikehold og renhold i hele kontraktsperioden, herunder energikostnader, forsikring og alle tekniske installasjoner.

Dersom bibliotekopsjonen er utløst, oppgir Utleier separat leiebetaling for bibliotekdelen i Leverandørens endelige tilbud. Den samlede leiebetalingen er summen av svømmeanleggets og bibliotekets leie.

Leiebetalingen reguleres årlig per 1. januar etter endringen i KPI totalindeks fra november to år før til november året før. Første regulering skjer 1. januar året etter Idriftsettelse.

Betaling skjer kvartalsvis, med forfall den 15. i første måned i hvert kvartal. Faktura sendes minimum 30 dager før forfall og skal spesifisere eventuelt fratrekk etter Fratrekksordningen (Bilag 3) og netto leiebetaling.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Artikkel 7 – Drift og vedlikehold

Utleier har fullt driftsansvar for hele Anlegget i hele kontraktsperioden, inkludert alle tekniske installasjoner, bygningsdeler og utomhusarealer. Driftsansvaret omfatter daglig drift og bemanning, renhold etter NS-EN 15288-2 for svømmeanlegget og NS-INSTA 800 for biblioteket dersom opsjonen er utløst, forebyggende og korrigerende vedlikehold, komponentskifte og all dokumentasjon og rapportering.

Kommunen melder inn ønsket bruk av fasilitetene en måned frem i tid. Dersom fasilitetene ikke er meldt inn, kan Utleier disponere disse til eget bruk uten påvirkning på leiebetalingen. Fratrekk utløses kun for perioder der kommunen har meldt inn bruk på forhånd.

Anlegget skal være klart til bruk ved starten av Kommunens brukstid. Med klart til bruk menes at alle fasiliteter etter Kravspesifikasjonen er tilgjengelige, rengjort og oppvarmet til avtalt temperatur.

Utleier skal varsle Leietaker om uplanlagt utilgjengelighet senest kl. 07:00 samme dag, og om planlagt utilgjengelighet senest 4 uker i forveien.

Frikvote uten fratrekk per kalenderår: hele svømmeanlegget 10 virkedager, bibliotek 5 virkedager dersom opsjonen er utløst. Se Bilag 3 for fullstendig regulering.

Utbedringsfrister: kritisk feil (hele Anlegget utilgjengelig) 4 timer, alvorlig feil (enkeltfasiliteter) 24 timer, mindre feil 5 virkedager. Utleier skal ha døgnbemannet beredskapstelefon.

Artikkel 7a – HMS-ansvar i kommunens brukstid

Utleier har ansvar for at Anlegget til enhver tid er i forsvarlig stand i henhold til gjeldende HMS-regelverk, herunder Arbeidsmiljøloven og Helsedirektoratets retningslinjer for bassengbad.

Leietaker har arbeidsgiveransvar for egne ansatte i kommunens brukstid og er ansvarlig for sine brukere – herunder elever, barnehagegrupper og omsorgsbrukere – under kommunens brukstid.

Skader på utstyr eller inventar som skyldes unormal bruk, hærverk eller uaktsomhet fra kommunens brukere er Leietakers ansvar. Utleier dokumenterer skaden og varsler Leietaker skriftlig innen 5 virkedager. Partene avtaler utbedring og kostnadsfordeling.

Artikkel 8 – Rapportering og kontroll

Utleier leverer månedlig driftsrapport innen den 5. i påfølgende måned. Rapporten skal inneholde oversikt over tilgjengelighet og avvik per fasilitetstype, gjennomført renhold og vedlikehold, akutte feil og utbedringsstatus, planlagt vedlikehold kommende måned, vannkvalitetsmålinger og fratrekksberegning etter Bilag 3.

Halvårlig driftsmøte gjennomføres. Utleier innkaller minimum 3 uker i forveien. Referat signeres av begge Parter.

Tilstandsvurdering gjennomføres hvert tredje år av uavhengig byggtakstmann godkjent av begge Parter. Rapport overleveres innen 30 dager. Utleier bærer kostnadene.

Leietaker har til enhver tid rett til uanmeldt inspeksjon av Anlegget, uhindret tilgang og rett til å ta prøver av bassengvannet.

Artikkel 9 – Fratrekksordningen

Fratrekksordningen er regulert i sin helhet i Bilag 3. Prinsippet er ytelsesbasert betaling: Leietaker betaler kun fullt vederlag for faktisk tilgjengelighet og kravoppfyllelse etter Kravspesifikasjonen (Bilag 1). Fratrekk trer inn automatisk uten at Leietaker trenger å fremme særskilt krav.

Fratrekk utløses kun for perioder der kommunen har meldt inn bruk av fasilitetene på forhånd, jf. artikkel 7.

Samlet månedlig fratrekk begrenses til 25 % av månedlig leiebetaling, med unntak av tilfeller der utilgjengeligheten skyldes grov uaktsomhet eller forsett fra Utleier. Taket er ikke til hinder for at Leietaker kan gjøre gjeldende andre kontraktsbeføyelser ved vesentlig mislighold.

Vedvarende mønster av fratrekk kan utgjøre vesentlig mislighold etter artikkel 17. Se Bilag 3 for eskaleringsmekanisme.

Artikkel 10 – Forsikring

Utleier tegner og opprettholder følgende forsikringer i hele kontraktsperioden: bygningskasko til full gjenanskaffelsesverdi, driftsavbruddsforsikring, ansvarsforsikring minimum NOK 100 mill. per skadetilfelle, og prosjektforsikring i byggeperioden.

Forsikringsbevis fremlegges ved Idriftsettelse og ved fornyelse. Leietaker er medforsikret under bygningskaskoen i den grad Leietaker har interesse.

Ved skade gjenoppbygger Utleier Anlegget til opprinnelig standard så snart det er forsvarlig. Fratrekksordningen suspenderes under gjenoppbygging dersom utilgjengeligheten skyldes force majeure, jf. artikkel 15.

Artikkel 11 – Endringer

Leietaker kan anmode om endringer i Anlegget skriftlig. Utleier er ikke forpliktet til å gjennomføre endringer som medfører vesentlig urimelig kostnad eller risiko. Partene forhandler i god tro om leiejustering. Endringsavtale inngås skriftlig.

Dersom lovendringer krever ombygging av Anleggets tekniske egenskaper, er Utleier ansvarlig for gjennomføring. Kostnadsfordeling ved uforutsette lovendringer fastsettes ved forhandling.

Artikkel 12 – Overdragelse og underleverandører

Utleier kan ikke overdra rettigheter eller forpliktelser etter denne kontrakten uten Leietakers skriftlige samtykke. Leietaker kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Leietaker kan overdra kontrakten til annen offentlig myndighet uten samtykke fra Utleier.

Utleier er ansvarlig for underleverandørers ytelser som for egne ytelser. Utskifting av nøkkelleverandører innen drift og vedlikehold varsles Leietaker i rimelig tid.

Artikkel 13 – Kontraktperiodens utløp og kjøpsopsjon

Kontrakten løper i 50 år fra Idriftsettelse. Ingen Part har plikt til å forlenge.

Kommunen har opsjon på å kjøpe Anlegget ved utløp av kontraktperioden.

Kjøpsprisen fastsettes ved uavhengig takst gjennomført senest 3 år før kontraktsutløp. Taksten skal angi forventet teknisk verdi ved kontraktsutløp, basert på Anleggets tekniske tilstand, forventet restlevetid og markedsmessige verdi som offentlig formålsbygg. Den uavhengige taksten skal bygge på en tilstandsvurdering av Anlegget. Avvik utbedres innen 6 måneder etter at tilstandsvurderingen foreligger.

Utleier er ansvarlig for at Anlegget er i god stand ved utløp av kontrakten, korrigert for normal slitasje.

Leietaker meddeler Utleier skriftlig om opsjonen ønskes utøvet senest 2 år før kontraktsutløp. Nærmere vilkår for gjennomføring av kjøpet fastsettes ved forhandling etter at takst foreligger.

Dersom opsjonen ikke utøves, kan Partene forhandle om forlengelse av leieforholdet. Slik forhandling innledes senest 3 år før kontraktsutløp. Kommunen har ingen plikt til å forlenge.

Dersom kjøpsopsjonen utøves, overleveres komplett FDV-dokumentasjon, tegninger, vedlikeholdslogg, garantier og servicekontrakter for tekniske installasjoner til Leietaker ved overtakelse.

Artikkel 14 – Taushetsplikt og personvern

Begge Parter behandler konfidensiell informasjon fra den andre Part fortrolig. Taushetsplikten gjelder også etter kontraktsutløp. Frøya kommune er underlagt offentliglova. Opplysninger som ønskes unntatt offentlighet merkes eksplisitt av Utleier.

Dersom Utleier behandler personopplysninger på vegne av Leietaker, for eksempel gjennom kameraovervåkning eller adgangskontroll, inngås databehandleravtale i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Behandlingsansvarlig avklares før Idriftsettelse.

Artikkel 15 – Force majeure

Force majeure er hendelser utenfor en Parts rimelige kontroll som forhindrer oppfyllelse og som Parten ikke burde ha tatt i betraktning ved kontraktsinngåelse, herunder naturkatastrofer, krig og terrorhandlinger.

En Part som rammes av force majeure er fritatt for ansvar i den perioden force majeure varer. Fratrekksordningen suspenderes for berørt ytelse i denne perioden. Varsling skal skje uten ugrunnet opphold og senest 2 døgn etter at hendelsen inntrådte.

Utleier bærer full risiko for tekniske feil i egne installasjoner. Leveringsforsinkelser fra underleverandører kvalifiserer ikke som force majeure med mindre underleverandøren selv er rammet.

Artikkel 16 – Tvistløsning

Tvister skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke er oppnådd innen 30 dager fra skriftlig tvistevarsel, kan tvisten bringes inn for mekling eller domstol.

Frivillig mekling kan gjennomføres ved Den Norske Advokatforening, Mekling.no eller annen nøytral mekler godkjent av begge Parter. Mekling er ikke obligatorisk.

Verneting er Trøndelag tingrett. Norsk rett gjelder.

Artikkel 17 – Mislighold og heving

Utleier misligholder kontrakten dersom forpliktelser etter kontrakten og Bilag 1 ikke oppfylles, herunder manglende tilgjengelighet, mangelfullt vedlikehold og manglende rapportering.

Vesentlig mislighold foreligger ved:

- Utilgjengelighet på mer enn 10 % av Leietakers innmeldte brukstid per kalenderår.
- Gjentakende månedlig fratrekk på taknivå (25 %) i mer enn 6 påfølgende måneder.
- Vesentlig svikt i sikkerhet som medfører personskade.
- Gjentakende brudd på vannkvalitetskrav som medfører stengning av helsemyndigheter.
- Utleier begjæres konkurs, innstiller betalinger eller inngår akkord.

Varselsplikt før heving: Leietaker sender skriftlig varsel med rimelig utbedringsfrist på minimum 30 virkedager, kortere ved helsemessig fare. Dersom avviket ikke er utbedret, kan Leietaker heve med 60 dagers varsel.

Virkninger av heving ved Utleiers mislighold: Utleier er ansvarlig for Leietakers dokumenterte direkte tap og kostnader til midlertidig alternativ løsning.

Leietakers mislighold: Vedvarende betalingsmislighold på mer enn 60 dager gir Utleier rett til å heve etter skriftlig varsel.

Artikkel 18 – Kontraktsinngåelse

Kontrakten inngås i to eksemplarer, ett til hver Part, etter at karenstiden er utløpt og eventuelle klager er avklart.

Bilag	Innhold
Bilag 1	Kravspesifikasjon
Bilag 2	Denne kontrakten
Bilag 3	Fratrekksordningen

Bilag	Innhold
Bilag 1	Kravspesifikasjon
Bilag 4 – Leverandørens endelige tilbud	Leverandørens tilbud, inkl. årlig leiebetaling, fremdriftsplan, tomteangivelse, finansieringsplan og teknisk løsningsbeskrivelse

Underskrifter

For Leietaker	For Utleier
Bård Eidet Frøya kommune Dato: _____	AVKLARES etter tildeling Tittel: _____ Dato: _____