

Särskilt yttrande angående – Upphandling av simhallstjänster i ny badanläggning

KS 2009-10-27 - §150

Vi socialdemokrater är glada att behandlingen i kommunstyrelsen innebar en substantiell förändring av villkoren kring upphandlingen och transparensen i desamma. Affären är så stor och så långtgående för kommunen att det måste vara ett rimligt krav att kommunens medborgare ska kunna granska åtagandet. Efter socialdemokratiskt krav i kommunstyrelsen ökar nu transparensen väsentligt.

Det hindrar ändå inte att vi ser vissa kvarvarande problem i konceptet. Eftersom vi inte sett det slutliga avtalet blir det svårt att i alla delar ta ställning. Vi vill ha en ny simhall. Det behövs eftersom den gamla är på upphällning. Det behövs eftersom en bra fungerande simhall är nödvändigt för simundervisning och folkhälsa.

Men en ny simhall är också ett stort ekonomiskt åtagande. På kommunstyrelsen lovades vi att kommunens borgensåtagande skulle minska i takt med avskrivningar på anläggningen.

En ny simhall har också stor miljöpåverkan. Vi delar den uppfattning som bland annat Miljöpartiet påpekat att redovisningen i detta varit otillräcklig. Vi anser att kommunen innan fullmäktigebehandlingen tydligt bör få en redovisning av beräknad energiåtgång och förvissa sig om att anläggningen, jämfört med andra nya badanläggningar, uppfyller högt ställda miljökrav.

I dessa båda avseenden förväntar vi oss en ytterligare redovisning inför fullmäktiges behandling av det kommunala borgensåtagandet.

Slutligen – en simhall är viktig för alla, inte bara några kommunmedborgare. Vi har konsekvent under hela upphandlingsprocessen hävdat att det är viktigt att alla medborgare, och inte minst barn och ungdomar, kommer att kunna använda sig av anläggningen. Därför har vi drivit kravet att priset – främst för barn och ungdomar ska hållas på en rimlig nivå. De preliminära priser som nu leverantören visat innebär



fördubblade badpriser för kommunens ungdomar. Vi känner en mycket stor tveksamhet inför en sådan chock-höjning och har argumenterat för att kommunen ska ge uttryck för den åsikten i förhandlingarna. Det har dock inte majoriteten velat göra – vilket vi djupt beklagar. Vi kommer dock att fortsätta driva frågan framöver.

Med detta sagt är vi ändå glada att en ny simhall kommer till stånd och vi tror att själva simhallen så som den presenterats kommer bli bra.

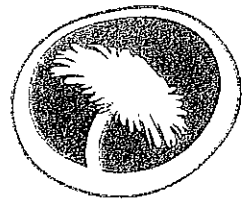
För socialdemokraterna i kommunstyrelsen



Martin Nilsson

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Ersättaryttrande till Kommunstyrelsen 27 oktober 2009

§ 150 Upphandling av simhallstjänster i ny badanläggning

Tyresö kommun är en typisk moderatstyrd kommun när det gäller att privatisera den kommunala verksamheten. Vi önskar att kommunen och den borgerliga majoriteten visade samma framåtanda när det gäller miljö- och klimatfrågorna, men här brister det rejält.

Både Miljöpartiet och Vänsterpartiet har lämnats utanför upphandlingen – en så kallad konkurrenspräglad dialog, från beslutet om upphandling tills dess att avtalet ska undertecknas. Att genom denna typ av upphandling undanhålla för förtroendevalda och kommuninvånare i ett av Tyresö kommuns största ekonomiska åtagande genom tiderna, är för oss helt oförståeligt. *Miljöpartiet anser att en fråga av denna karaktär ska beslutas av kommunfullmäktige.* Förtroendevalda och kommuninvånare ska delaktiggöras – synpunkterna ska tillvaratas och det ekonomiska åtagandet förankras.

Nu beslutar kommunstyrelsen om avtalets undertecknande – 14 miljoner kronor per år (mer när räntan stiger) i 30 års tid(!). Kommunfullmäktige ska fatta beslut om en borgen på 140 miljoner kronor (trots tidigare beslut om att Tyresö ska vara restriktiva med borgensåtaganden). I avtalet finns vaga skrivningar som kan komma att stå kommunen mycket dyrt framöver. Den moderatledda majoriteten hade för avsikt att inte offentliggöra avtalet, utan menade att kommunfullmäktige skulle fatta beslut om borgensåtagande utan några underlag. Hur är detta möjligt?!

Därutöver är energiredovisningen knapphändig i upphandlingsärendet, då ansvariga för upphandlingen, inte efterfrågat specificerade uppgifter eller överhuvudtaget ställt några som helst krav när det gäller miljöanpassning och energieffektivitet!

Tyresö kommuns moderatledda majoritet får gärna snacka mindre och agera mer. Det går inte längre att strunta i sitt ansvar för planerandet av ett hållbart samhällsbyggande. Alla beslut ska ha ett klimat- och miljöperspektiv! Utsläppen av växthusgaser måste minska och samhället anpassas till klimatförändringarna. Vid all upphandling och beställning *måste* kommunen ställa krav om miljöanpassning och energieffektivitet! Det handlar om ekonomiska och ekologiska förutsättningar för en hållbar utveckling, dvs. – minskad miljöbelastning och minskade utsläpp av växthusgaser.

Att i ett sent skede (när upphandlingen i princip är klar) skicka en fråga till entreprenören (konsortiet) om "miljötänket" – för att det kan komma frågor från politiker, är ett helt oseriöst förfarande. Krav ska ställas vid upphandlingsskedet och inte överlämnas till leverantörernas ansvar! Det är helt oförenligt med en ansvarstagande politisk ledning. Det är fråga om lokalt ekonomiskt ansvarstagande och globalt klimatansvar, eftersom utsläpp och åtgärder är lokala.

Det finns för övrigt både EG-direktiv och propositioner som reglerar den offentliga sektorns ansvar vid offentlig upphandling, där krav ställs om energieffektivitet och miljöanpassning.

**Prop. 2008/09:162, En sammanhållen klimat- och energipolitik. Klimat. Kap 8.18
Miljöanpassad offentlig upphandling**

Regeringens bedömning: Miljöanpassad offentlig upphandling är ett marknadsbaserat styrmedel baserat på väldefinierade miljökrav för att styra i första hand offentlig konsumtion och produktion mot långsiktig hållbarhet. Miljökrav vid offentlig upphandling kan bidra till en teknikutveckling, som kan stärka svenska företags konkurrenskraft även på andra marknader med liknande miljökrav. **Det är viktigt att den offentliga sektorn är ett föredöme i arbetet mot en hållbar utveckling.** *Den offentliga sektorn bör så långt som möjligt enligt LOU (lag (2007:1091) om offentlig upphandling) och LUF (lag (2007:1092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster) och gemenskapsrätten ställa miljökrav vid upphandling.*

**Prop. 2008/09:163, En sammanhållen klimat- och energipolitik. Energi. Kap 11.6
Offentlig sektor, Krav på energieffektivitet vid offentlig upphandling**

Enligt energitjänstedirektivet ställs det krav att offentlig sektor ska vara ett föredöme vad gäller energieffektivisering. Det uttrycks på flera ställen i direktivet. I ingressen står det t.ex. i sats nr 7 och 8 följande: (7) Direktivets syfte är inte endast att främja utbudet av energitjänster utan också att stimulera efterfrågan på ett bättre sätt. Den offentliga sektorn i varje medlemsstat bör därför fungera som ett exempel när det gäller investeringar, underhållskostnader och förbättrad energieffektivitet. Den offentliga sektorn bör därför uppmanas att integrera hänsynen till förbättrad energieffektivitet i sina investeringar, avskrivningar och driftsbudgetar. Den offentliga sektorn bör vidare sträva efter att använda energieffektivitetskriterier vid offentlig upphandling [...],

Av särskilt intresse är alltså offentlig upphandling. I artikel 5 i direktivet förtydligas förpliktelsen för offentlig sektor. "Effektiv slutanvändning av energi i den offentliga sektorn 1. Medlemsstaterna skall se till att den offentliga sektorn fungerar som ett exempel i samband med detta direktiv. För detta ändamål skall medlemsstaterna på ett effektivt och lämpligt sätt informera medborgarna och/eller företagen om den offentliga sektorns roll som exempel och om de åtgärder som den vidtagit. [...]"

Redan i propositionen Samverkan för en trygg, effektiv och miljövänlig energiförsörjning (prop. 2001/02:143) som låg till grund för det förra energipolitiska programmet fastslog dåvarande regeringen följande: "I den offentliga sektorn bör krav på energieffektivitet ställas vid offentlig upphandling./.../ Sju år har förflutit sedan den förra propositionen presenterades. Regeringen anser att det är dags att flytta fram positionerna. Den offentliga upphandlingen omsätter ca 500 miljarder kronor årligen. Den offentliga upphandlingens påverkan på miljö och energi användning är därmed betydande.

Upphandlingsutredningen

Upphandlingsutredningen 2004 har i sitt slutbetänkande Nya upphandlingsregler 2 (SOU 2006:28) bl.a. lämnat ett förslag om att upphandlande myndigheter och enheter bör ställa miljökrav i den utsträckning det är påkallat med hänsyn till upphandlingens art. Betänkandet har remissbehandlats och är föremål för fortsatt beredning inom Regeringskansliet.

Gällande prissättningen för badgäster

Miljöpartiet anser att prissättningen med fördubblade priser för barn och ungdomar 7-18 år, har en utestängande effekt. Förslaget/avtalet innebär att många barn och ungdomar inte kommer att ha råd att nyttja badanläggningen – trots att deras föräldrar och de själva i förlängningen är medfinansiärer till badanläggningen. Vi anser att Tyresö ska bygga en anläggning som riktar sig till alla barn och ungdomar.

- Mot bakgrund av ovanstående hade jag om jag haft yrkanderätt i första hand yrkat återremiss på ärendet, och i andra hand yrkat avslag på att upphandlingsavtalet om badanläggning undertecknas.



Marie Åkesdotter
för Miljöpartiet de gröna i Tyresö

Tyresö kommun
Dan Näsman

TJÄNSTESKRIVELSE
2009-10-26
Dnr 07KS158 069

Kommunstyrelsen

Förslag om upphandling av simhallstjänster

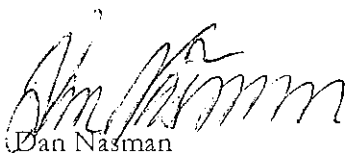
Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås

dels godkänna bifogade koncessionsavtal

dels föreslå kommunfullmäktige att kommunen tecknar borgen för lån på högst 140 miljoner kronor som simhallsbolaget tar upp för att finansiera en ny badanläggning enligt de villkor som beskrivs i detta ärende

dels bemyndiga kommunstyrelsens ordförande och kommunchefen att underteckna koncessionsavtal avseende projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning i huvudsaklig överensstämmelse med bilagda avtal



Dan Näsman

Tf kommunchef

Sammanfattning

Ärendet innebär att kommunen träffar överenskommelse om ett långsiktigt koncessionsavtal. Det innebär i huvudsak att kommunen ersätter

koncessionshavaren och ägaren av en ny badanläggning med ett årligt belopp för tjänster som koncessionshavaren ska tillhandahålla för skolornas simundervisning samt simklubbens och handikappföreningarnas tillgång till anläggningen under överenskomna tider och villkor i övrigt.

I den mån som anläggningen inte utnyttjas för de tjänster som kommunen betalar för är koncessionshavaren och ägaren fri att nyttja anläggningen för att marknadsföra och sälja tjänster till allmänheten.

Efter koncessionsperioden övergår ägandet av anläggningen och den mark den är uppförd på i kommunens ägo enligt villkor som regleras i koncessionsavtalet.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 25 september 2007 (§163) att en upphandling av simhallstjänster i en ny badanläggning skulle genomföras genom en s k konkurrenspräglad dialog. I det sammanhanget godkände kommunstyrelsen också det annonsunderlag och det beskrivande dokument i vilket bl a redovisas kommunens krav på den nya anläggningen och de tjänster som kommunen ska betala för. Det beskrivande dokumentet bifogas (underbilaga 1 till bilagda koncessionsavtal).

När tiden för intresseanmälan gick ut i november 2007 anmälde fyra företag eller konsortier sitt intresse att delta i upphandlingen. Av dem var det två konsortier som förklarade sig beredda att ansvara för att bygga, äga, finansiera och driva en ny badanläggning enligt villkoren i det beskrivande dokumentet medan två uttryckte sitt intresse för att enbart svara för vissa installationer i en ny anläggning eller för dess drift.

Dialogfasen

Den fortsatta dialogen begränsades därför till de båda konsortier som var beredda att ta det samlade ansvar som kommunens upphandling avsåg. Med



dess båda grupperingar har under perioden november 2007-juni 2009 ett stort antal dialogmöten hållits i syfte att utveckla de båda konsortiernas blivande anbud så att de på bästa sätt svarar mot kommunens krav och önskemål.

Under dialogens gång har det också framkommit skäl att göra vissa avsteg från de krav på den nya badanläggningen som redovisades i det beskrivande dokumentet. De viktigaste avvikelserna är att den nya huvudbassängen ska ha en bredd av 21 meter istället för ursprungligen angivna 16,67 meter (bredden på nuvarande bassäng), att antalet åskådarplatser får begränsas till 150 platser och att kravet på individuella omklädningshytter utgår (eftersom den avskildhet som behövs bättre kan lösas på annat vis).

Under dialogfasen har projektgruppen¹ i ett antal möten förankrat sitt arbete och sina ställningstaganden hos företrädare för majoritetspartierna och oppositionen.

De två konsortierna har presenterat förslag på nya anläggningar som tillgodoser både de krav som kommunens ställt på en ny anläggnings innehåll och funktioner och de yttre kraven enligt gällande gestaltningsprogram och tillhörande kvalitetsprogram. I dem ingår väl etablerade byggnadsföretag liksom företag som har gedigen rutin och kompetens att svara för anläggningens tekniska drift och den verksamhet som ska bedrivas i anläggningen.

Det svåraste har visat sig vara att få anbudsgivarna att fullt ut svara för det finansiella och affärsmässiga, mycket långsiktiga, risktagande som är förknippat med en ny badanläggning. Att upphandlingen tidsmässigt har råkat sammanfalla med en kaotisk situation, med bl a extrem riskaversion, på finansmarknaden har bidragit till svårigheterna och föranlett en förlängning av dialogfasen.

Enligt det beskrivande dokumentet skulle kommunens enda finansiella åtagande vara att årligen betala ett fast (men indexuppräknat) belopp för avtalade tjänster. Eftersom den årliga kostnaden för en ny simhall till stor del blir beroende av

¹ I projektgruppen har ingått ekonomichefen Dan Nasman, tekniske chefen Åke Skoglund, förvaltningschefen Britt-Marie Lundberg-Björk, upphandlingschefen Mikael Blomberg, exploateringsingenjören Camilla Klarin och kommunstyrelsens sekreterare Johan Lindblad.



den framtida ränteutvecklingen skulle finansieringskostnaderna, och därmed kommunens årskostnad för de köpta tjänsterna, bli orimligt hög om anbudsgivarna skulle tvingas bära den långsiktiga risken för en framtida okänd ränteutveckling. Mot den bakgrunden har villkoren inför anbudslämnandet förändrats så att den årliga avgift kommunen ska betala under avtalsperioden tillåts variera med det allmänna ränteläget.

För att ytterligare förbättra anbudsgivarnas förutsättningar att få goda lånevillkor har också villkoren förändrats på så vis att kommunen under avtalsperioden är beredd att gentemot extern långgivare garantera anbudsgivarnas lån om den situationen skulle uppstå att simhallsbolaget kommer på obestånd och inte kan fullgöra sitt åtagande mot långgivaren. Som villkor för den kommunala borgen för externa lån kräver kommunen att det av ägarna till det blivande simhallsbolaget ska sättas in ett eget kapital på minst 20 miljoner kronor och att simhallsbolagets aktier utgör kommunens pant för den händelse att kommunens garanti skulle behöva tas i anspråk, dvs att kommunen i det läget kan ta över badanläggningen utan ersättning till de dittillsvarande ägarna.

Efter att dialogen med de båda tilltänkta anbudsgivarna avslutats har dessa lämnat in sina anbud.

De båda anbudena har värderats och poängsatts enligt den bedömningsmall som redovisas i det beskrivande dokumentet enligt vad som närmare framgår av bilaga 1.

Anbudsvärderingen sammanfattas i följande tabell:

<i>Värderingskriterium</i>	<i>Poäng Anbud 1</i>	<i>Poäng Anbud 2</i>
A1 Anläggningens funktionalitet	10	10
A2 Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster	20	10
A3 Extern gestaltning	10	30
A4 Kommersiellt serviceutbud	20	10
Summa kvalitetspoäng	60	60
Pris	90	85
Sammantagen poängbedömning	150	145



Som framgår av tabellen har det anbud som betecknats som "Anbud 1" fått högst poängsumma och därmed vunnit anbudsvärderingen.

Anbud 1 innebär en årskostnad (exkl index) för kommunen på 13 811 000 kronor, medan årskostnaden (exkl index) för Anbud 2 ligger på 15 230 000 kronor².

Om den officiella ränta som ligger till grund för kommunens årskostnad (3-månaders Stibor) ökar till tre procent – vilket enligt flertalet bedömare är en rimligare långsiktig nivå än nuvarande extremt låga korträntenivå - kommer kommunens årskostnad (exkl index) för Anbud 1 att öka till ca 14,7 miljoner kronor och för Anbud 2 till ca 17,1 miljoner kronor. Antalet poäng för prisfaktorn i Anbud 2 sjunker då till 82.

Det vinnande anbudet

Det anbud som kommunen föreslås anta och lägga till grund för ett koncessionsavtal har lämnats in av Crown Property Management AB. Följande samarbetspartners kommer att delta i anbudets förverkligande:

1. Macquarie Capital kommer att vara huvudägare och avtalspart genom ett nystartat bolag ("Simhallsbolaget") vars uppgift är att förvärva, uppföra, äga samt driva en sk Aquarena-anläggning i Tyresö (Macquarie Capital är en internationell finanskoncern med sitt moderbolag i Australien. Koncernen har verksamhet i 26 länder och drygt halva omsättningen utanför Australien. I Sverige äger Macquarie bl a Arlandabanan och ett antal vindkraftverk.)

² Att denna kostnadsskillnad inte ger större utslag i poängsammansättningen i tabellen beror på att den indexuppräknig som tillämpas i Anbud 1 är mindre förmånlig för kommunen, vilket kommer att minska kostnadsskillnaden mellan anbuderna successivt under koncessionsperioden. Priset i Anbud 1 har i anbudsvärderingen belastats med ett belopp som motsvarar denna skillnad.

2. Crown Property Management AB kommer att ombesörja förvaltningen av Simhallsbolaget
3. Leisure Jones AB är konceptägare och idéutvecklare samt kommer att vara delägare i Simhallsbolaget
4. Nautilus/Medic Operating AB blir driftansvarig för anläggningens samtliga enheter och kommer att ha ett långsiktigt avtal med fastighetsägaren
5. Dalkia Facilities Management AB kommer att ha ett energi- och fastighetsdriftavtal med fastighetsägaren samt ansvara för långsiktigt underhåll
6. Anjobygg AB/NCC kommer att uppföra byggnaden åt ägaren.
7. Hifab AB är byggherrens ombud under projekterings- och byggfasen

Samtliga parter har beprövad erfarenhet inom sina respektive områden.

Anläggningen kommer att uppföras enligt kommunens krav på funktionalitet, kvalitet, ändamålsenlighet och extern gestaltning.

Sammanfattningsvis kommer anläggningen att innehålla

- Huvudbassäng 25 x 21 meter
- Undervisnings- och handikappbassäng 16,7 x 7 meter med reglerbart djup
- Äventyrsbad med bl a två olika höga vattenrutschbanor
- Gym och träningsytor för både individuell träning och träning i grupp
- Omklädningsrum och duschar med bastu
- Anpassningar för funktionshindrade

Anläggningens interiör och externa gestaltning framgår närmare av bilaga 3.

Kostnaden för den nya anläggningen är beräknad till 155 miljoner kronor inklusive förvärv av fastigheten Forellen 18 från kommunen för en köpeskilling på 1,5 miljoner kronor. Anläggningen kommer att finansieras genom att minst 20 miljoner kronor tillskjuts i form av eget kapital från Simhallsbolagets ägare och resterande kapital lånas upp på kapitalmarknaden med kommunal borgen enligt vad som har beskrivits tidigare.

Under förutsättning att kommunen godkänner det föreslagna avtalet i september 2009 gäller följande preliminära tidsplan för den nya simhallens tillkomst:

- Bygglov erhålls och projektering inleds under kvartal 4 2009
- Byggnadsarbeten för den nya simhallen påbörjas våren 2010
- Den nuvarande simhallen rivs under hösten 2011 och parkeringsplatser m m iordningsställs snarast därefter (kommunens ansvar)
- Den nya simhallen invigs under senhösten 2011

Avtalsvillkor

De fullständiga villkoren framgår av bifogade koncessionsavtal (bilaga 2).

Avtalsvillkoren innebär bl a att kommunen åtar sig att betala ett årligt belopp för angivna simhallstjänster på 13 811 000 kronor per år i 2009 års penningvärde och aktuellt ränteläge. Beloppet kommer under avtalsperioden att indexuppräknas och vara beroende av det allmänna ränteläget enligt vad som närmare framgår av avtalets § 11.

De tjänster som kommunen därigenom ersätter bolaget för innebär att kommunens skolor får tillgång till simhallen för simundervisning under 20 timmar dagtid per vecka under 35 veckor per år, att föreningar som kommunen godkänner har tillgång till huvudbassängen samt dusch- och omklädningsutrymmen 25 timmar per vecka under 45 veckor per år på sen eftermiddagstid och kvällstid samt att funktionshindrade får egen tillgång till en erforderlig del erforderlig del anläggningen under en timme per vecka (f n kl 08-09

lördagsmorgnar). Detta motsvarar i allt väsentligt den tillgång som dessa grupper har till den nuvarande simhallen.

På de tider och i den utsträckning som anläggningen inte utnyttjas för de tjänster som kommunen betalar för är simhallsbolaget fritt att utnyttja anläggningen affärsmässigt för att marknadsföra och tillhandahålla tjänster till allmänheten eller andra intressenter mot den ersättning som bolaget självt beslutar om.

Den större huvudbassängen i den nya anläggningen jämfört med nuvarande simhall, liksom de tillkommande faciliteterna i form av bl a bättre möjligheter till konditions- och styrketräning enskilt och i grupp liksom familje- och äventyrsbad, kommer därmed i allt väsentligt den betalande allmänheten till godo. Med tanke på att kommunens befolkning är närmare dubbelt så stor som när den nuvarande simhallen togs i bruk är det väl motiverat. Dessutom kommer den nya simhallen att uppfylla de krav som ställs för tävlingssimning och notering av officiella resultat enligt Svenska Simförbundets regler.

Avtalstiden blir 30 år.

Vid avtalets upphörande ska kommunen förvärva anläggningen och den fastighet den är byggd på enligt villkor som regleras närmare i avtalet.

Till villkoren för avtalet hör också att kommunen ska svara för eventuella merkostnader om markförhållandena visar sig vara sådana att det krävs pålning utöver vad som framgår av den markundersökning som hittills gjorts.

Som ovan redovisats förutsätter avtalet att kommunen tecknar borgen för lån på högst 140 miljoner kronor till simhallsbolaget. Denna borgen kan enligt avtalet endast tas i anspråk om Simhallsbolaget har förbrukat sitt egna kapital och därigenom saknar förmåga att fullgöra sitt åtagande mot banken. Tas kommunens borgen i anspråk innebär avtalsvillkoren också att kommunen blir ägare av simhallen utan ersättning till de ditillsvarande ägarna.

Enligt kommunfullmäktiges beslut om riktlinjer för kommunala borgensåtaganden (1994-09-01, §93) ska i princip inga nya åtaganden ingås.

Undantag bör, enligt riktlinjerna, endast göras om det innebär att kommunen därigenom undviker kostnader för verksamhet i egen regi eller för direkta ersättningar eller bidrag till verksamhet i annan regi. Det nu aktuella borgensåtagandet får sägas vara nödvändigt för att undvika att kommunen genom egna investeringsmedel får stå för finansieringen av en ny simhall och ligger därför i linje med gällande riktlinjer.

Bilaga 1 – genomgång av betygskriterier

A1 Anläggningens funktionalitet och tjänster till kommunen

Båda anbuden uppfyller de specificerade, grundläggande krav som kommunen ställt. Anläggningarnas lokallösningar och disposition av ytor skiljer sig åt i olika hänseenden och det går givetvis att göra olika värderingar av enskildheter i ytdisposition, logistiska förutsättningar, öppenhet/avskildhet m m men inte i en sådan utsträckning att det går att sammantaget göra någon åtskillnad mellan anbuden i de poängsteg som tillämpas i utvärderingen. Båda anbuden tilldelas därför 10 poäng.

A2 Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster till kommunen

Båda anbuden uppfyller grundkraven och har dessutom ett par extra mervärden som exempelvis att även vattentemperaturen i stora bassängen är reglerbar. I båda anbuden erbjuds upplevelsedelen kostnadsfritt till skolbarnen under skolornas tid, vilket får anses vara ett mervärde. Genom att äventyrsdelen i Anbud 1 är betydligt mer utvecklad, och riktar sig till fler åldersgrupper, skiljer sig vår värdering av det mervärdet åt mellan anläggningarna så att enbart Anbud 1 tilldelas ytterligare 10 poäng. Det innebär att Anbud 1 tilldelas 20 poäng och Anbud 2 10 poäng under denna punkt.

A3 Extern gestaltning

Anbud 1 uppfyller de grundläggande krav som anges i förfrågningsunderlag och gestaltungsprogram. Hallen kommer att byggas med prefab betongelement. En eventuell framtida samordning av entré till en intilliggande evenemangshall är möjlig, men inte problemfri. Anbud 1 tilldelas mot den bakgrunden 10 poäng under denna punkt.

Anbudsgivare 2 uppfyller dels grundkraven och har dessutom presenterat en för ifrågasvarande plats mycket väl anpassad och estetiskt tilltalande anläggning som väl uppfyller gestaltungsprogrammets olika krav. Det motiverar en tilldelning av 30 poäng.

A4 Kommersiellt serviceutbud

Båda anbudsgivarna erbjuder besökare till simhallen mer än bara bad i stora bassängen. De har till exempel båda solarier, grupp- och gymtränings möjligheter som i stort får anses likvärdiga. Den största skillnaden är den planerade upplevelsedelen. Som nämnts ovan är upplevelsedelen i Anbud 1:s anläggning betydligt mer utvecklad, och riktar sig till fler åldersgrupper, än vad som är fallet i Anbud 2. Det motiverar en poängskillnad till Anbud 1:s fördel.

Anbud 1 tilldelas 20 poäng och Anbud 2 10 poäng under denna punkt.

Sammanfattning

Som framgår av följande tabell blir summan av kvalitetspoängen densamma för båda anläggningarna.

<i>Värderingskriterium</i>	<i>Poäng Anbud 1</i>	<i>Poäng Anbud 2</i>
A1 Anläggningens funktionalitet	10	10
A2 Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster	20	10
A3 Extern gestaltning	10	30
A4 Kommersiellt serviceutbud	20	10
Summa kvalitetspoäng	60	60

UTKAST KS 2009-09-09
Just BS 090917

TYRESÖ KOMMUN

och

KS PROVENIENS 372 AB u.ä.t. TYRESÖ NYA BADANLÄGGNING AB

har träffat följande

KONCESSIONSAVTAL

avseende projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND.....	1
2	PROJEKTERING	1
3	ANLÄGGNINGENS UTFORMNING OCH BYGGNATION.....	1
4	TIDPLAN FÖR BYGGNATIONEN.....	1
5	BESIKTNING.....	2
6	LEVERANTÖRENS DRIFTANSVAR	2
7	LEVERANTÖRENS UNDERHÅLLSANSVAR	2
8	LEVERANTÖRENS ANSVAR ATT TILLHANDAHÅLLA VISSA TJÄNSTER.....	3
9	SAMRÅD	3
10	AVSTÄMNINGSMÖTE	3
11	FINANSIERING OCH EKONOMI	4
12	AVTALSTID.....	5
13	AVTALSHANDLINGAR	5
14	ÄGANDERÄTT TILL ANLÄGGNINGEN.....	6
15	FÖRSÄKRING	6
16	MARKNADSFÖRING.....	6
17	ANLÄGGNINGENS SKICK VID AVTALSTIDENS SLUT	6
18	INSYN.....	7
19	OFFENTLIGHET OCH SEKRETESS.....	7
20	KONKURRERANDE VERKSAMHET.....	7
21	BEFRIELSEGRUNDER (FORCE MAJEURE)	8
22	HÄVNING.....	8
23	ÅTGÄRDER FÖR ATT BEGRÄNSA SKADAN.....	8
24	PARTS LOJALITETSPLIKT.....	8
25	LEVERANTÖRENS KONKURS M.M.....	9
26	KOMMUNAL Borgen.....	9
27	OMFÖRHANDLING.....	9
28	ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG TILL AVTALET	9
29	ÖVERLÅTELSE AV AVTALET	9
30	BESTÄMMELSES OGILTIGHET	9
31	TVIST.....	9
32	UTVÄXLING AV AVTAL	10
	BILAGEFÖRTECKNING	11

1 Bakgrund

Mellan Tyresö kommun, 212000-0092, koncessionsgivare, ("Kommunen") och KS Proveniens 372 AB u.ä.t. Tyresö nya badanläggning AB, org.nr 556784-0136, koncessionshavare ("Leverantören") har träffats följande avtal ("Avtalet") om projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning ("Badanläggningen") i Kommunen.

Avtalet avser ett långt avtalsförhållande. Parterna är införstådda med att den långa avtalstiden innebär att det är uteslutet att nu reglera alla frågor som kan uppkomma över tid. Det är parternas gemensamma intention att sådana frågor skall lösas på ett sätt som är i linje med syftet bakom Avtalet så som det har formulerats i Kommunens beskrivande dokument **bilaga 1**.

2 Projektering

Villkoren för Leverantörens förvärv av den fastighet på vilken Badanläggningen skall uppföras på framgår av **bilaga 2** till Avtalet.

Kommunen skall verka för att erforderliga myndighetsbeslut för uppförande och drift av Badanläggningen erhålles i god tid före byggstart.

Kommunen skall tillhandahålla anslutningar till Badanläggningen för vatten, avlopp, fjärrvärme, el m.m. i enlighet med samma principer som om anläggningen tillhörde Kommunen, se även § 7 i bilaga 2.

Kommunen skall tillse att en parkering med minst 100 parkeringsplatser finns i omedelbar närhet till Badanläggningen så att det gemensamma behovet av parkering för Badanläggningen och närliggande anläggningar täcks.

3 Anläggningens utformning och byggnation

Leverantören skall uppföra Badanläggningen i enlighet med bilagda ritningar, funktionskrav och tekniska specifikationer, se **bilaga 3**.

Leverantören skall hålla Kommunen informerad om vilka underleverantörer som anlitas. Leverantören åtar sig att ej anlita underleverantörer som underlåtit att betala skatter och avgifter, anlitar svart arbetskraft eller annars bedriver verksamhet som inte är etiskt försvarbar.

4 Tidplan för byggnationen

Under förutsättning att bygglov och andra erforderliga tillstånd meddelats under hösten 2009 skall byggstart äga rum under våren 2010.

Badanläggningen beräknas vara färdig att tas i bruk under senhösten 2011. Befintlig simhall skall rivas av Kommunen, efter överenskommelse med Leverantören, i samband med att Badanläggningen är färdig att tas i bruk.

Om byggstart försenas på grund av omständigheter som inte beror på Leverantören flyttas tidpunkten då Badanläggningen skall vara färdig att tas i bruk fram i motsvarande mån.

Om bygget försenas eller inte kan komma till stånd på grund av Kommunens vållande har Leverantören rätt till skadestånd.

5 Besiktning

När Badanläggningen är färdigställd och i samband med att Leverantören genomför besiktning av underentreprenörernas byggnation och leveranser skall även Kommunen utföra syn på anläggningen, för att Kommunen i egenskap av part i Avtalet, skall få ett underlag för en bedömning av om de grundkrav som anges i bilaga 1 och **bilaga 3** har uppfyllts.

6 Leverantörens driftansvar

När Badanläggningen är färdig att tas i bruk påbörjas drifttiden.

Leverantören har ansvar för drift och skötsel av fastighet och byggnad som tillsammans utgör Badanläggningen (Leverantörens driftansvar).

Leverantören har rätt att anlita en utomstående operatör för drift och skötsel av Badanläggningen ("**Operatören**"). För det fall Kommunen, vid tidpunkten för när avtalstiden löper ut enligt nedan och äganderättsövergång skall ske, inte önskar behålla den av Leverantören anlitade Operatören skall Kommunen skriftligen meddela Leverantören så senast två år eller den längre uppsägningstid som Leverantören har gentemot Operatören, före avtalstidens utgång.

Under de tider Badanläggningen direkt nyttjas av Tyresö simsällskap i enlighet med sammanställning i **bilaga 4**, och således ej är öppen för allmänheten, är det simklubbens ansvar att, i samråd med Leverantören och/eller Operatören, svara för skötseln i och kring bassängerna, i eventuell föreningslokal samt i omklädningsrum och duschutrymmen.

7 Leverantörens underhållsansvar

Leverantörens underhållsansvar innebär en skyldighet att aktivt kontrollera att fastigheten är i ett fullgott skick och att Badanläggningens alla avtalade funktioner avseende de tjänster Kommunen betalar för upprätthålls.

Leverantören skall avhjälpa fel och andra funktionsavvikelser som framträder under avtalstiden i den mån de påverkar de tjänster Kommunen betalar för. Leverantören skall

avhjälpa sådana fel eller annan funktionsavvikelse snarast, dock senast inom två månader, såvida inte lämplig årstid bör avvaktas, från det att Leverantören upptäckt felet eller funktionsavvikelsen.

Avhjälper inte Leverantören väsentligt fel eller annan funktionsavvikelse i enlighet med denna punkt har Kommunen rätt till vite. Vitet uppgår till 5 procent av den vid varje tidpunkt årliga ersättningen för varje påbörjad vecka som avhjälpan det är fördröjt. Vitet skall dock aldrig kunna överstiga ett belopp som motsvarar en årlig ersättning. Anspråk på vite skall framställas skriftligen till Leverantören senast tre månader efter det att Kommunen konstaterat att Leverantören inte utfört underhåll i tid, vilket påverkat de tjänster Kommunen betalar för. Om vitesbeloppet påverkar Leverantörens verksamhet negativt har Leverantören rätt att fördela betalningen av vitesbeloppet över 3 år.

8 Leverantörens ansvar att tillhandahålla vissa tjänster

Leverantören ansvarar gentemot Kommunen för att de tjänster som tillhandahålls i Badanläggningen utförs i enlighet med Avtalet och med iakttagande av hög kvalitet och god service.

En närmare beskrivning av Leverantörens ansvar under denna punkt finns i bilaga 4.

Leverantören får inte utan skriftligt godkännande från behörig beslutsfattare hos Kommunen annat än i ringa omfattning ändra utformningen av Badanläggningen eller innehållet i verksamhetsutbudet som menligt kan påverka de tjänster som Kommunen betalar för.

9 Samråd

Leverantören och Kommunen skall snarast efter detta Avtals undertecknande bilda en samrådsgrupp. Samrådsgruppen skall underlätta samverkan mellan parterna och vara ett forum för dialog och information samt öka förutsättningarna för att nå enighet i tex. frågor avseende verksamhetsutformning, marknadsföring m.m. Samrådsgruppen skall bestå av två representanter vardera från respektive part och utses av respektive part. Beslut i samrådsgruppen kan enbart fattas enhälligt. Samrådsgruppen skall mötas en gång per kvartal med början under det första kvartalet efter att Avtalet skrivits på och godkänts av parterna.

10 Avstämningsmöte

Parterna skall, utöver de samrådsmöten som sker enligt punkten ovan, vart femte år räknat från avtalets tecknande träffas för att gå igenom Avtalet, dess mekanismer och utfall, för att stämma av om detta ger ett skäligen resultat med utgångspunkt från parternas syfte vid Avtalets ingående samt förändringar i omvärlden.



De affärsrisker som under avtalstiden är förknippade med verksamheten i Badanläggningen, och som kan innebära att intäkter och/eller kostnader avviker från de i förväg beräknade, skall bäras av koncessionshavaren och inte vara föremål för reglering.

Eftersom koncessionsavtalet omfattar en mycket lång avtalsperiod kan emellertid förhållanden i omvärlden som inte kan betecknas som normala affärsrisker, och som ligger helt bortom parternas kontroll eller påverkan, komma att påverka det ekonomiska utfallet av detta avtal på ett sätt som avviker påtagligt från vad parterna rimligen kan beakta när avtalet tecknas. Exempel på sådana förhållanden är förändringar i finansieringsvillkoren, tillgång eller prissättning på energi, förändrade klimatförhållanden eller andra externa förhållanden som inte regleras av mekanismerna i detta avtal och som avtalspart saknar möjlighet att kompensera.

Om faktorer av det slag som exemplifieras i föregående stycke påtagligt förändrar det förväntade utfallet av detta avtal skall parterna uppta förhandlingar som syftar till att framgent återställa ett utfall i linje med parternas ursprungliga intentioner.

11 Finansiering och ekonomi

11.1 Kostnader

Leverantören står samtliga kostnader för köp, projektering, byggnation och drift av Badanläggningen. Kommunen skall ersätta Leverantören för kostnader som Leverantören inte kunnat förutse vid avtalstecknandet och som beror på ändringar och tillägg som föranletts av krav från Kommunen.

11.2 Intäkter

Leverantören får tillgodogöra sig samtliga intäkter som Badanläggningen genererar.

11.3 Ersättning från Kommunen

Leverantören har under hela avtalstiden rätt till en årlig fast ersättning från Kommunen, vilket framgår av beräkning enligt bilaga 5.

Ersättningens storlek påverkas inte av Leverantörens kostnader eller intäkter för fullgörandet av sina åtaganden enligt Avtalet. Leverantören får således behålla alla intäkter som kommer från besökare och andra som nyttjar Badanläggningen. Samtidigt står Leverantören risken för att Badanläggningen bär sig ekonomiskt. Den årliga ersättningen är den enda ersättning som Kommunen är skyldig att utge till Leverantören enligt Avtalet.

Kommunen skall kvartalsvis i förskott betala den årliga ersättningen till det kontonummer som Leverantören anvisar, med början det kvartal anläggningen tas i bruk.

Vid dröjsmål med betalningen har Leverantören rätt till dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen (1975:635). När avtalstiden tar slut upphör Kommunens skyldighet att betala ersättning till Leverantören.

11.4 Reducering av ersättningen vid driftavbrott

Vid driftavbrott i hela eller delar av verksamheten som inte beror på Kommunen och som inte är av ringa omfattning eller betydelse och som påverkar de tjänster Kommunen betalar för, har Kommunen rätt att reducera ersättningen till Leverantören med ett belopp som står i proportion till avbrottet i verksamheten. En förutsättning är att reduktionen inte är oskälig med hänsyn till de omständigheter som orsakat driftavbrottet. Det ankommer på Leverantören att visa att en reduktion skulle vara oskälig.

Leverantören har emellertid rätt att stänga Badanläggningen för att kunna utföra sedvanligt, löpande underhåll av anläggningen i enlighet med sitt underhållsansvar i punkt 7. Leverantören skall se till att driftavbrott på grund av utförande av underhåll sker efter samråd med Kommunen och på tider som medför begränsad påverkan på de tjänster som Kommunen betalar för. Driftsavbrott på grund av underhåll enligt denna punkt skall inte medföra reduktion av ersättningen under punkt 11.3.

Om driftavbrottet beror på Kommunens vållande har Leverantören rätt till ersättning för sin skada.

12 Avtalstid

Avtalet gäller i 30 år, exklusive byggtid men inklusive drifttid och gäller från och med den [...] till och med den [...].

13 Avtalshandlingar

Avtalets omfattning bestäms av avtalshandlingarna.

Förekommer i handlingarna mot varandra stridande föreskrifter gäller de inbördes i nedan angivna ordning, om omständigheterna inte uppenbarligen föranleder annat.

Avtalet består av följande handlingar:

1. Tillägg och ändringar till Avtalet och dess bilagor
2. Detta Avtal
3. Bilaga 1
4. Bilagor 2 - 6

14 Äganderätt till anläggningen

Badanläggningen kommer under avtalstiden att ägas av Leverantören. Vid Avtalets upphörande skall Kommunen överta Leverantörens rättigheter och skyldigheter som ägare till anläggningen. Kommunen skall vid Avtalets upphörande förvärva anläggningen enligt de villkor som föreskrivs i **bilaga 6** till Avtalet.

15 Försäkring

Leverantören är skyldig att hålla med erforderlig försäkring fram till avtalstidens slut.

Leverantörens skyldighet enligt ovan skall inte innebära någon skyldighet för Leverantören att hålla försäkring som täcker den verksamhet som Kommunen bedriver i Badanläggningen enligt Avtalet.

Försäkringsbevis skall uppvisas på begäran.

16 Marknadsföring

Kommunen skall, efter samråd med Leverantören, marknadsföra Badanläggningen genom turistinformation, skyltning eller på annat lämpligt sätt, som om anläggningen var i Kommunens egen ägo.

17 Anläggningens skick vid avtalstidens slut

17.1 Anläggningens skick vid överlämnandet

Vid avtalstidens slut skall Badanläggningen vara i fullgott skick och fullt funktionsduglig med hänsyn till anläggningens ålder och normal förslitning. Vid bedömningen av vad som är normal förslitning skall hänsyn tas till Leverantörens underhållsansvar enligt punkt 7 ovan samt de funktionskrav och tekniska krav som gällt för byggnaden enligt punkt 3.

För det fall förändringar gjorts under avtalstiden skall dessa beaktas vid bedömningen av anläggningens skick och funktionsduglighet.

17.2 Kommunens skyldighet att besiktiga anläggningen

Vid avtalstidens slut skall Badanläggningen besiktigas av en oberoende besiktningsman som betalas av Kommunen. Besiktningen skall utföras i den omfattning och med den noggrannhet som gäller för slutbesiktning enligt 7 kap 2 § ABT 06.

17.3 Leverantörens ansvar för fel

Leverantören ansvarar för sådana fel som inte motsvarar det skick som anges ovan i denna punkt.

18 Insyn

Kommunen skall beredas fortlöpande insyn i Leverantörens verksamhet, avseende de tjänster Kommunen betalar för, vid de tillfällen detta mellan parterna på förhand har överenskommits. Kommunen skall dock inte ha rätt att vid dessa tillfällen från Leverantören medföra, kopiera eller på annat sätt vidareföra eller reproducera bolagshandlingar avseende Leverantören.

19 Offentlighet och sekretess

Med beaktande av allmänhetens rätt till insyn förbinder sig part att under avtalstiden eller intill dess konfidentiell information blivit allmänt känd på annat sätt än genom brott från parts sida mot innehållet i Avtalet, inte för tredje man avslöja konfidentiell information, vilken part erhåller från den andra parten eller som framkommer vid projekteringen, byggnationen eller driften av Badanläggningen.

Med "konfidentiell information" avses i detta Avtal varje upplysning - teknisk, kommersiell eller av annan art - oavsett om upplysningen dokumenterats eller icke.

Sekretess skall särskilt gälla avseende villkoren i Avtalet och dess bilagor under en period om två (2) år från Avtalets undertecknande eftersom Leverantören skulle lida väsentlig skada om innehållet i Avtalet och dess bilagor röjdes.

Part förbinder sig att tillse att anställda, konsulter och styrelseledamöter hos part samt befattningshavare inom Kommunen inte till utomstående vidarebefordrar konfidentiell information samt utkast, kopior eller annan reproducering av Avtalet och dess bilagor.

Kommunens begränsning enligt denna punkt gäller endast såvitt inte annat följer av de offentlighetsrättsliga bestämmelser som gäller för Kommunen om offentlighet och sekretess.

Om part lämnar ut uppgift som omfattas av denna sekretessbestämmelse och utlämnandet inte följer av en tillämpning av de bestämmelser om offentlighet och sekretess som avses i föregående stycke, skall den skadelidande parten äga rätt till skadestånd för visad skada.

20 Konkurrerande verksamhet

Kommunen åtar sig att under Avtalets löptid inte ingå avtal, förnya avtal eller annars medverka till (tex. genom att upphandla, finansiera, bygga, uppmuntra eller verka för) att ny eller befintlig badanläggning för inomhusbad (med motsvarande funktionalitet och storlek som Badanläggningen) byggs, moderniseras eller på annat sätt uppförs i kommunen.

21 Befrielsegrunder (force majeure)

Part är befriad från påföljd för underlåtenhet att fullgöra viss förpliktelse enligt detta Avtal, om underlåtenheten har sin grund i omständighet som part ej råder över och som förhindrar fullgörandet av förpliktelsen (befrielsegrund). Så snart hindret upphört skall förpliktelsen fullgöras på avtalat sätt.

Såsom befrielsegrund skall anses krig, myndighets åtgärd, omfattande konflikt på arbetsmarknaden, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning och därmed jämställd händelse. Arbetskonflikt som har sin grund i parts brott mot kollektivavtal får inte åberopas som befrielsegrund.

För att få befrielse enligt första stycket skall part utan dröjsmål meddela den andra parten härom.

22 Hävning

22.1 Hävning

Skulle part i väsentligt hänseende brista vid fullgörandet av sina förpliktelser enligt Avtalet har motparten rätt till hävning. Motparten har då också rätt till ersättning för den skada han lider på grund av avtalsbrottet. För hävning krävs att motparten insett eller bort inse att avtalsbrottet var väsentligt för den andre parten.

Vid Kommunens hävning skall Kommunen överta äganderätten till Leverantören i enlighet med de principer som redovisas under punkt 14 och bilaga 6 till Avtalet, dock får ersättning inte understiga Leverantörens eget kapital.

22.2 Krav på skriftlighet

Part skall först skriftligen påtala sitt missnöje med det sätt som motparten fullgör sina avtalsförpliktelser samt bereda motparten tid att vidta rättelse.

Hävningen skall vara skriftlig.

23 Åtgärder för att begränsa skadan

Skadelidande part skall vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Försummar han det, får han själv bära en motsvarande del av förlusten.

24 Parts lojalitetsplikt

Parterna skall tillämpa avtalet lojalt. I parts lojalitetsplikt ingår att tidigt informera om åtgärder eller omständigheter som motparten kan ha ett intresse av att känna till.

25 Leverantörens konkurs m.m.

Kommunen har rätt att häva Avtalet med omedelbar verkan på grund av att Leverantören försatts i konkurs, inlett ackordsförhandlingar eller eljest kommit på obestånd.

26 Kommunal borgen

Leverantörens ägare skall pantsätta samtliga sina aktier i Leverantören till Kommunen som säkerhet för det borgensåtagande, upp till 140 miljoner SEK, vilket Kommunen härmed utfäster gentemot Leverantörens externa långgivare. Parterna är införstådda med att det innebär en rätt för kommunen att utan ersättning till Leverantörens ägare, överta äganderätten till Leverantören, om kommunen tvingas betala ut ersättning till extern långgivare till följd av sitt borgensåtagande.

Som förutsättning för kommunens borgen gäller att leverantörens ägare tillskjutit minst 20 miljoner kronor som eget kapital i Leverantören.

27 Omförhandling

Part har rätt till omförhandling med omedelbar effekt om någon av följande händelser skulle inträffa såsom ändringar i lagar, skatter, författningsenliga krav, skrivna eller muntliga regler och föreskrifter utfärdade av myndigheter samt rättspraxis; vidare beslut av myndigheter eller andra hinder med anledning av ombyggnad eller byggnadsarbeten eller felaktig information från Kommunen. Leverantören skall ha rätt till omedelbar kompensation i form av förlängning av tid och/eller kostnadsersättning, engångs- eller förhöjd årlig ersättning.

28 Ändringar och tillägg till Avtalet

Ändringar och tillägg till Avtalet skall för att vara gällande göras i form av skriftliga tilläggsavtal. Tilläggsavtal skall vara behörigen undertecknat av vardera part.

29 Överlåtelse av Avtalet

Rättigheter och/eller skyldigheter enligt Avtalet får inte överlåtas till annan utan motpartens skriftliga medgivande.

30 Bestämmelses ogiltighet

Skulle någon bestämmelse i Avtalet eller del därav befinnas ogiltig, skall detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt utan skall, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar parts rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet, skälig jämkning i Avtalet ske.

31 Tvist

Tvist i anledning av denna överenskommelse skall, såvitt inte parterna kommer överens om annat slutligt avgöras genom skiljedom av Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden skall bestå av tre skiljemän.?

32 Utväxling av avtal

Detta Avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna har fått var sitt.

Ort och datum

För Kommunen

Namnförtydligande

Ort och datum

För Leverantören

Namnförtydligande

Bilageförteckning

1	Bilaga 1	Beskrivande dokument
2	Bilaga 2	Fastighetsöverlåtelseavtal
3	Bilaga 3	Ritningar, funktionskrav och tekniska specifikationer
4	Bilaga 4	Tjänster som Leverantören skall tillhandahålla
6	Bilaga 5	STIBOR - reglering och indexuppräkning
7	Bilaga 6	Övertagandevillkor



Beskrivande dokument

1. Allmän orientering

Tyresö kommun växer stadigt och behovet av nya anläggningar för kommunens verksamheter är stort.

Kommunens befolkning uppgick vid utgången av 2006 till cirka 41 500 invånare. Härav var ca 11 800 under 19 år och ca 5 300 över 64 år. År 2014 beräknas befolkningen ha ökat till över 45 000 invånare. Den största befolkningstillväxten beräknas ske i de östra kommundelarna. Till upptagningsområdet för en ny, attraktiv badanläggning torde, förutom Tyresö kommuns invånare, även invånare från angränsande områden i Stockholms och Nacka kommuner kunna räknas.

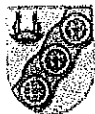
Tyresös nuvarande simhall är byggd 1975 och behöver ersättas av en ny anläggning för bad och simning med tillhörande upplevelse- och rekreationsmöjligheter.

Den nya simhallen kommer, enligt en detaljplan som för närvarande är under utställning, att lokaliseras i omedelbar anslutning till nuvarande simhall, som kommer att rivas. Det innebär att den nya simhallen kommer att få ett centrumnära läge, cirka 400 meter från Tyresö centrum med dess kommersiella utbud och servicefaciliteter.

Kommunens avsikt med denna upphandling är att träffa avtal om en långsiktig byggkoncession för en nyuppförd, modern sim- och badanläggning. Kommunen har ett antal baskrav på den nya anläggningen och tjänster som där ska kunna tillhandahållas mot kommunen mot avtalad ersättning. Dessa krav framgår av bilaga till detta dokument. I övrigt är leverantören fri att föreslå innehåll och utförande. Kommunen kommer att fästa stor vikt vid anläggningens attraktionskraft eftersom den utgör en viktig förutsättning för leverantörens möjligheter att uppnå lönsamhet under koncessionsperioden. Även anläggningens yttre gestaltning kommer att tillmätas stor vikt eftersom dess läge innebär att den kommer att utgöra ett viktigt inslag i den blivande entrémiljön för Tyresö centrum.

Den entreprenör som vinner upphandlingen förutsätts själv, eller i partnerskap, finansiera och uppföra den nya anläggning i vilken bl a de av kommunen köpta tjänsterna ska tillhandahållas.

Till den del och under de tider som anläggningen inte tas i anspråk av tjänster som kommunen träffat avtal om enligt denna upphandling, är entreprenören under koncessionsperioden fri att marknadsföra och nyttja anläggningen för andra ändamål, liksom att bestämma priser och uppbära intäkter för de tjänster som då tillhandahålls. Ett viktigt syfte med denna upphandling är således att anbudsgivare ska ha möjlighet att själv avgöra vilka olika tjänster som det – förutom de som kommunen efterfrågar och bekostar enligt bilaga - finns affärsmässiga förutsättningar för att bedriva i den nya anläggningen, liksom att från början utforma anläggningen för att ge bästa förutsättningar för sådan affärsverksamhet. I det ligger också att den tilltänkta entreprenören under koncessionsperioden ska vara beredd att svara för de affärsrisker som inte täcks genom kommunens åtagande att årligen betala för överenskomna tjänster.



Inkomsterna från försäljning i den nuvarande simhallen uppgick under perioden 2002-2005 till mellan 2,1 och 2,5 miljoner kronor per år. (Antalet besökare uppgick under juni 2006 till 9 250 besökare och under mars 2007 till 14 008 besökare).

Den nuvarande simhallen kommer att stängas i anslutning till att den nya anläggningen invigs för att därefter rivs.

Med tanke på att det i landet finns ett stort antal gamla och omoderna kommunala simhallar som, i likhet med den i Tyresö, behöver ersättas med nya anläggningar, bedömer kommunen att ett framgångsrikt genomförande av den nu aktuella upphandlingen kan komma att bli ett intressant alternativ för många andra kommuner¹.

2. Byggkoncession

En byggkoncession är ett kontrakt av samma slag som ett byggentreprenadkontrakt med den skillnaden att leverantörens ersättning består i rätten att under en längre tid få exploatera anläggningen, alternativt dels en sådan rätt dels betalning. Detta innebär att såväl byggnation som drift huvudsakligen kommer att finansieras genom intäkter från andra än kommunen, främst besökarna.

3. Konkurrenspräglad dialog

Konkurrenspräglad dialog har ännu inte införts i lagen om offentlig upphandling. Kommunen har ändå valt denna upphandlingsform dels därför att den konkurrenspräglade dialogen är skräddarsydd för upphandling av OPP-projekt (OPP - Offentligt Privat Partnerskap), dels därför att upphandlingen avser en byggkoncession och byggkoncessioner får upphandlas på ett mer flexibelt sätt än vanliga entreprenadkontrakt.

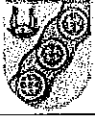
Närmare information om den konkurrenspräglade dialogen finns bland annat i EU:s direktiv 2004/18 /EG, SOU 2006:28 samt European Commission: *Explanatory Note – Competitive Dialogue – Classic Directive*.

Den konkurrenspräglade dialogen möjliggör en tidig dialog mellan den offentliga parten och ett antal utvalda leverantörer där olika lösningar kan diskuteras på ett mer förutsättningslöst sätt än i en vanlig upphandling. Under dialogen kommer föreslagna lösningar, liksom avtalsvillkoren (till exempel avtalstid och riskfördelningar), att diskuteras med varje leverantör i enrum.

Kommunen kommer att följa reglerna om konkurrenspräglad dialog i EG:s direktiv 2004/18/EG om samordning av förfarandena vid offentlig upphandling av byggentreprenader, varor och tjänster och även i övrigt vinnlägga sig om att genomföra upphandlingen på ett sätt som säkerställer leverantörernas rätt till likabehandling, transparens och proportionalitet.

Kommunen kommer också att så långt det är lagligen möjligt respektera leverantörernas krav på konfidentiell behandling. Kommunen åtar sig till exempel att inte röja några

¹ Enligt en kartläggning genomförd av BOFsport fanns det 2005 enbart äldre, omoderna simhallar i 172 kommuner.



affärshemligheter till skada för någon leverantör. Kommunen erinrar också om att leverantörernas idéer kan skyddas av sekretesslagen, immaterialrättslig lagstiftning och lagen om företagshemligheter.

Kommunen tillåter att en anbudssökande består av en grupp av leverantörer (1 kap. 23 a § lagen om offentlig upphandling).

En leverantör eller en grupp av leverantörer får presentera mer än en lösning under dialogen.

4. Ansökans innehåll

Ansökan skall innehålla en förklaring att leverantören/leverantörerna vill delta i upphandlingen samt sådana uppgifter och handlingar som visar att leverantören/leverantörerna uppfyller kvalificeringskraven (nedan)

5. Kvalificeringskrav

Leverantören skall ha en stabil finansiell och ekonomisk ställning. Kommunen kommer att göra bedömningen av leverantörens ekonomiska ställning med hjälp av UC AB:s riskklassning. I de fall leverantören uppfyller UC:s riskklass 3 eller bättre kommer kravet avseende ekonomisk stabilitet anses vara uppfyllt. I de fall leverantören inte uppfyller riskklass 3, eller har bedömts av annat kreditmarknadsföretag, kommer en analys att göras av huruvida leverantören uppnår efterfrågad ekonomisk ställning varvid även leverantören kommer att ges tillfälle att ge in egen utredning som styrker att han har tillräcklig finansiell och ekonomisk ställning.

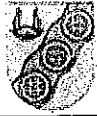
Leverantören skall också ha dokumenterade resurser, kompetens och relevant erfarenhet. Leverantören skall ge exempel på liknande projekt de senaste fem åren räknat från sista dag för ansökan med uppgift om uppdragsgivare inklusive kontaktperson, tidpunkt, omfattning och uppdragens karaktär. Med liknande projekt avses att leverantören tidigare har byggt och drivit simhallar, friskvårdsanläggningar eller andra anläggningar för idrott och/eller rekreation. Tidigare uppdrag behöver inte ha varit byggkoncessioner.

Leverantören har rätt att åberopa annat företags kapacitet under förutsättning att leverantören visar att han kommer att förfoga över det andra företags kapacitet.

Sökanden kommer också att prövas mot uteslutningsgrunderna i upphandlingslagstiftningen.

Kommunen kommer att bjuda in samtliga sökanden som uppfyller kvalificeringskraven. Dialogen kommer att bedrivas i successiva steg vilket innebär att antalet leverantörer som deltar i dialogen successivt kan komma att reduceras.

Om kommunen anser att inget av de förslag som erbjuds är intressant, realistiskt eller ekonomiskt godtagbart kommer kommunen att avbryta upphandlingen.



6. Utvärderingskriterier

En konkurrenspräglad dialog avslutas med att den upphandlande enheten begär in anbud från de leverantörer som deltar i dialogen.

Kommunen kommer att anta det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet med hänsyn tagen till anläggningens funktionalitet och attraktionskraft.

Vid anbudsvärderingen kommer fyra olika kvalitetskriterier, som närmare framgår av sammanställningen nedan, att tillämpas. Summan av de poäng som kan uppnås i kvalitetsvärderingen uppgår högst till 120 poäng. Anbud som får värderingen "Ej godkänt" på något av kvalitetskriterierna 1-3 kan komma att förkastas

Priskriteriet tillämpas så att det anbud som har lägsta årskostnad (efter eventuell komplettering för extern gestaltning) tilldelas 90 poäng. För anbud med högre pris sänks poängen i proportion till prisskillnaden så att ett anbud som t ex ligger 10 procent över det lägsta tilldelas $(100/110 \times 90 =)$ 82 poäng.

Det anbud som får högst poäng när kvalitetspoäng och prispoäng summeras utses till vinnande anbud.

A. Kvalitetskriterier

1. Anläggningens funktionalitet för tjänster till kommunen

För kriteriet A1 kommer anbud som uppfyller de krav som beskrivits under punkt 1 i bilagan utan att erbjuda några mervärden därutöver att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att simhallen är utformad eller utrustad utöver vad som framgår av minimikraven. Sådana mervärden kan t ex vara större eller bättre utrustade omklädningsrum, fler bassänger, flera bastuformer, rekreationsytor, ytterligare publikplatser, belysning, akustik eller högre miljöambitioner.

2. Kvalitet och ändamålsenlighet på tjänster till kommunen

För kriteriet A2 kommer anbud som uppfyller de krav som beskrivits under punkt 2 i bilagan utan att erbjuda några mervärden därutöver att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att de tjänster som tillhandahålls för den årliga ersättning som kommunen betalar utöver minimikraven innehåller t ex möjlighet till varierande vattentemperatur, utökat öppethållande eller förrådsutrymmen.

3. Extern gestaltning (efter eventuell komplettering)

För kriteriet A3 kommer anbud där byggnaden, enligt kommunens bedömning, uppfyller tankarna bakom det gestaltningsprogram som har utarbetats för området att tilldelas betyget "Godkänt". För att få högre betyg krävs att byggnaden och omgivningen har en



väl genomtänkt och spännande utformning, där t ex fasadval tillsammans med belysning skapar ytterligare mervärde.

4. Kommersiellt serviceutbud

För kriteriet A4 tilldelas 0 poäng om simhallen inte innehåller några tjänster för betalande gäster som går utöver de tjänster som tillhandahålls för de grupper som fritt får tillgång till tjänster som kommunen betalar för enligt punkt 1 i bilagan. För att få högre betyg krävs att entreprenören därutöver under affärsmässiga former erbjuder ytterligare tjänster och/eller faciliteter, t ex serveringsmöjligheter/restaurang, träningsmöjligheter, solarier, fler och/eller större bassänger, utomhusbad, äventyrsbad konferens- och klubbrum, gym, butiksyta eller utbildning. Av betydelse är också att de tider som allmänheten har tillträde till anläggningen är generöst tilltagna.

Samtliga ovanstående kvalitetskriterier kommer att bedömas utifrån följande skala:

Ej godkänt	0 poäng
Godkänt	10 poäng
Väl godkänt	20 poäng
Utmärkt	30 poäng

B. Pris

Årskostnad för tjänster till kommunen.

Högre pris än lägsta anbudspris ger 0-89 poäng.

Lägsta anbudspris ger 90 poäng.

7. Tidsplan

Intresseanmälan skall vara kommunen tillhanda **den 22 november 2007** på:

Tyresö kommun
Upphandlingsenheten
135 41 Tyresö

Märk kuvertet med "Intresseanmälan Badanläggning, dnr 2007-KS158"

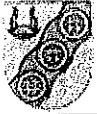
Upphandlingen, inklusive dialog, anbudsförfarande och tecknande av avtal beräknas vara klar senast den 15 februari 2008

Byggstart hösten 2008

Tidsplanen är preliminär och kan komma att förändras.

8. Frågor under ansökningstiden

Frågor ställs skriftligen till:



Ekonomichef Dan Näsman dan.nasman@tyreso.se
Upphandlingschef Mikael Blomberg mikael.blomberg@tyreso.se



Grundkrav – bilaga till Beskrivande dokument

GRUNDKRAV

1. Anläggningens lokalmässiga innehåll, funktionalitet m m

Anläggningens huvudbassäng skall vara minst 25 meter lång och minst 16,67 meter bred (motsvarande den nuvarande bassängens mått) samt i övrigt uppfylla Svenska Simförbundets stadgar och tävlingsbestämmelser (kap 5, § 414). Vattentemperaturen skall uppgå till ca 28 grader.

Tillhörande bastu samt tvagnings- och omklädningsrum skall finnas. Omklädningskapaciteten skall minst motsvara dagens cirka 300 skåp och elva hytter.

Anläggningen skall vara byggd så att tränings- och tävlingsverksamhet i simning (på nationell nivå enligt simförbundets normer) kan bedrivas. Anläggningen skall ha en möjlig publikkapacitet på minst cirka 250 personer.

Minst en mindre och grundare bassäng med minimimåtten 16,67 x 7,00 meter, avsedd för undervisning, barnbad och aktiviteter för funktionshindrade och rehabilitering, skall finnas. Bassängen skall ha höj- och sänkbar botten och i övrigt vara utrustad för målgruppens särskilda behov. Detta innebär bl a att bassängen skall ligga avskilt från den stora bassängen (jfr läget i nuvarande simhall) och att separata eller avskiljbara omklädningsrum skall finnas för grupper med särskilda behov i anslutning till bassängen. Vattentemperaturen skall vara reglerbar upp till cirka 33 grader.

Minst ett kontorsutrymme på cirka 15 m² skall kunna ställas till föreningslivets eller annan hyresgästs förfogande genom upprättande av hyresavtal.

Därutöver skall praktiska utrymmen finnas för entré, vistelse runt och mellan bassängerna motsvarande minst standarden i nuvarande simhall.

Vattenrening, ventilation och hygien skall motsvara lägsta krav som myndigheter och branschens organisationer normalt ställer.

2. Tjänster som Tyresö kommun betalar för

Simundervisning

Anläggningen skall vara byggd så att simundervisning kan bedrivas under ändamålsenliga, säkra och störningsfria former (fysiskt se ovan). Entreprenören skall hålla bassänger och omklädnads- och duschrum tillgängliga under 20 timmar dagtid per vecka under 35 veckor av skolans läsår enligt närmare överenskommelse. Entreprenören skall under samma tid erbjuda Tyresös skolor 1,5 simlärartjänst (med stipulerad utbildning) för simundervisning och dylikt.

Föreningsverksamhet

Entreprenören skall hålla den stora bassängen samt dusch- och omklädnadsutrymmen tillgängliga för, av kommunen godkända, föreningar under 25 timmar per vecka under 45 veckor per år. Tiderna skall huvudsakligen ligga på sen eftermiddagstid och kvällstid (se exempel från säsongen 2006/2007).



Service för funktionshindrade

Anläggningen skall vara byggd så att funktionshindrade får tillgång till särskilda omklädnadsrum med dusch samt tid i undervisningsbassängen eller särskild bassäng. Sammantaget skall olika grupper av funktionshindrade kunna få tillgång till bassängen 8-10 timmar per vecka enligt närmare överenskommelse.

Bilaga 2

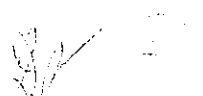
Till koncessionsavtal om projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning i Tyresö (här benämnt huvudavtalet)

Köpekontrakt mellan säljare Tyresö kommun (här kallad kommunen) och köpare X (nedan kallad leverantören)

Följande avtal om försäljning Forellen 18 i Tyresö kommun har ingåtts mellan kommunen och leverantören:

- Förutsättningar** § 1
Parterna förutsätter att huvudavtalet godkänns genom erforderliga politiska beslut som vinner laga kraft.
Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.
- Fastighet, köpeskilling** § 2
Kommunen överlåter härmed till leverantören med full äganderätt fastigheten Forellen 18, (nedan kallad fastigheten), för en överenskommen köpeskilling av ENMILJONFEMHUNDRATUSEN (1 500 000) kr
- Tillträde** § 3
Tillträde sker den [datum] eller den senare dag då villkoret i §1 är uppfyllt. Köpeskillingen enligt ovan för fastigheten ska erläggas på tillträdesdagen. Då köpeskillingen är erlagd överlämnar kommunen till leverantören kvitterat köpebrev samt övriga i kommunens ägo befintliga handlingar angående fastigheten.
- Inteckningar** § 4
Kommunen garanterar att fastigheten inte belastas av några penninginteckningar.
- Skatter m.m.** § 5
Skatter och övriga avgifter för fastigheten erläggs vad avser tiden före tillträdesdagen av kommunen och i vad avser tiden därefter av leverantören.

§ 6



Rättigheter m.m

Inom u-området i gällande detaljplan bildas i och med detta avtal servitut för allmänna ledningar till förmån för kommunens fastighet Forellen 15. Detta kan komma att skrivas in i fastighetsregistret.

Leverantören görs också uppmärksam på ledningar längst med den befintliga simhallens östra gräns. Dessa ska ligga kvar så länge den befintliga hallen ska vara i drift.

Fastigheten ingår också i markavvattningsföretaget Bollmora Gimmersta som tidigare hade ansvar för omhändertagande av dagvattnet i området. Företaget är idag inte aktivt då kommunen tagit över skötseln av detta och kommunen garanterar att markavvattningsföretaget inte direkt eller indirekt kommer att belasta leverantören med några kostnader eller andra åtaganden.

Kommunen garanterar att fastigheten utöver ovanstående inte belastas av andra servitut eller rättigheter.

Kostnader**§ 7**

Leverantören svarar för lagfartskostnader. Kommunen svarar för förrättningskostnader, dragning av ledningar till fastigheten samt för anslutningsavgifter av vatten- och avlopp, fjärrvärme, el och tele. Kommunen svarar också för de merkostnader som kan erfordras för utökning av pålning utöver den kalkyl som Anjo/NCC gjort i sitt åtagande mot leverantören.

Rådighet och skick**§ 8**

Leverantören har möjlighet att genomföra nödvändiga undersökningar av fastigheten.

Framkommer några belastningar utöver ovan nämnda i § 6 som påverkar leverantören negativt ekonomisk ska kommunen stå för detta.

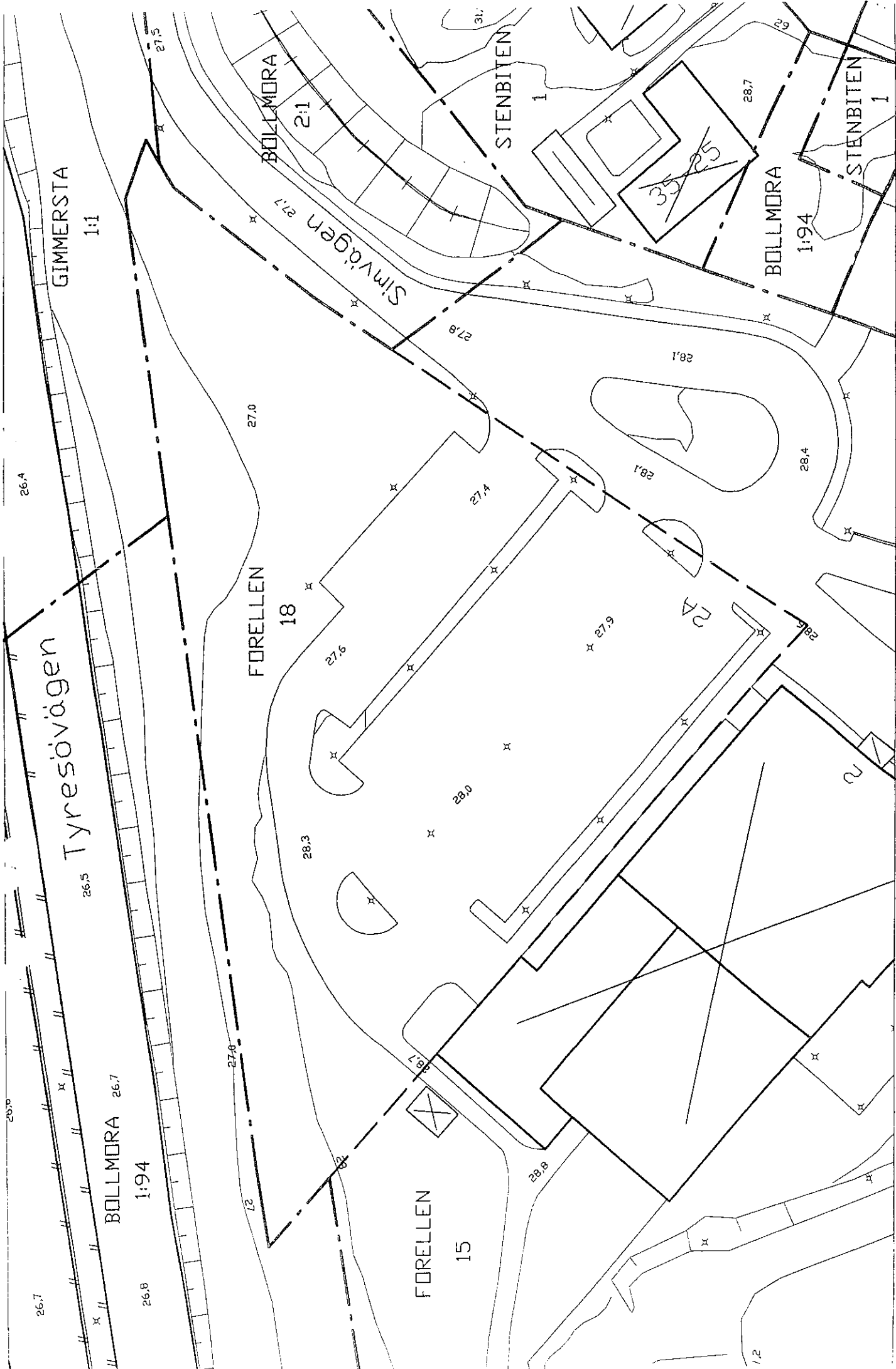
Uppkommer något i marken som har spår av mänsklig aktivitet, exempelvis fornlämning, som leder till ekonomiska konsekvenser för leverantören ska kommunen stå för detta.

Återgång**§ 9**

Se bilaga 5 till huvudavtalet.

Avtalsexemplar**§ 10**

Detta avtal är en bilaga till huvudavtalet som har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.



GIMMERSTA

1:1

Tyresövögen

26.5

BOLLMORA 26.7

1:94

FORELLEN

18

FORELLEN

15

SIMVÖGEN 27.7

BOLLMORA

2:1

STENBITTEN

1

BOLLMORA

1:94

STENBITTEN

1

27.0

27.2

28.3

28.0

27.4

27.9

28.1

28.1

28.4

1.2

26.4

26.8

26.7

27.5

27

27.0

28.7

28.8

28.7

29

31

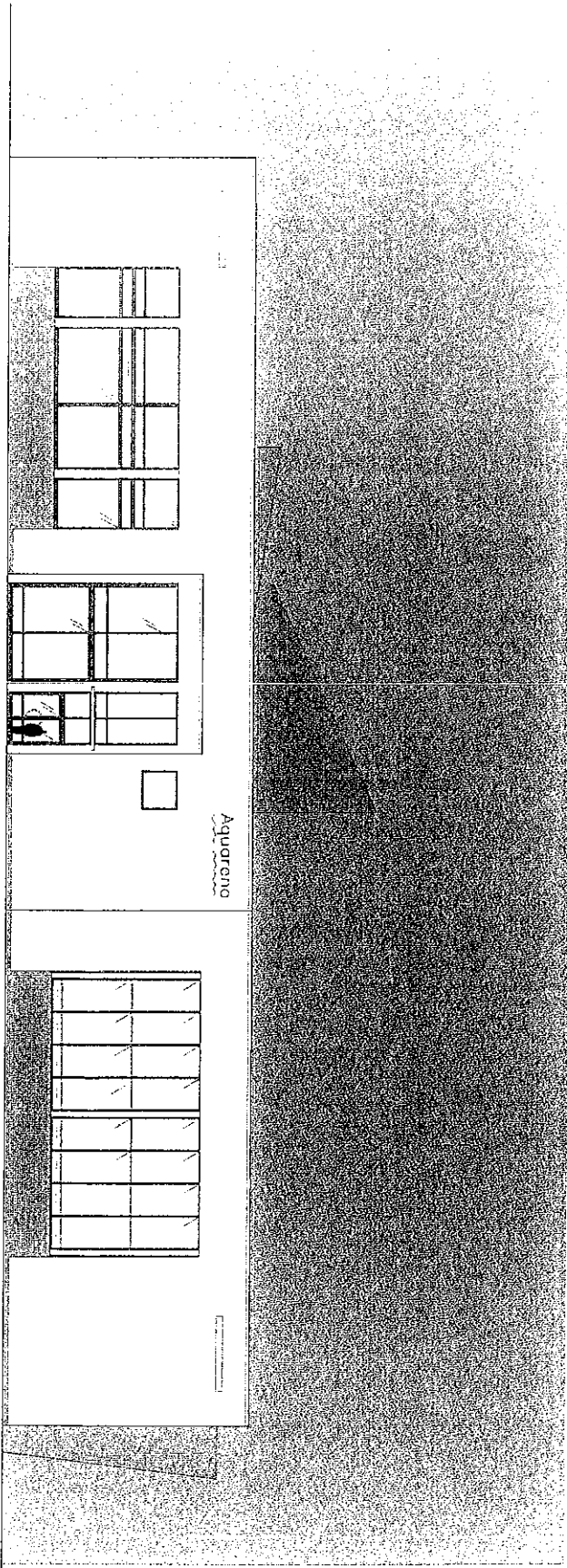
32.5
33.5
34.5
35.5
36.5
37.5
38.5
39.5
40.5
41.5
42.5
43.5
44.5
45.5
46.5
47.5
48.5
49.5
50.5
51.5
52.5
53.5
54.5
55.5
56.5
57.5
58.5
59.5
60.5
61.5
62.5
63.5
64.5
65.5
66.5
67.5
68.5
69.5
70.5
71.5
72.5
73.5
74.5
75.5
76.5
77.5
78.5
79.5
80.5
81.5
82.5
83.5
84.5
85.5
86.5
87.5
88.5
89.5
90.5
91.5
92.5
93.5
94.5
95.5
96.5
97.5
98.5
99.5

Bilaga 3

Till koncessionsavtal
avseende projektering,
byggnation, finansiering
och drift av
badanläggning i Tyresö.

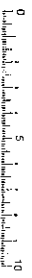
Ritningar, funktionskrav och tekniska specifikationer

Ritningarna kan komma att genomgå smärre justeringar, men den slutgiltiga hallen ska i huvudsak överensstämma med ritningarna i denna bilaga. Fasadritningarna visar hallens form och design. Färgsättning sker i överenskommelse mellan kommunen och leverantören.



Aquarano

FASAD MIT STUOSI

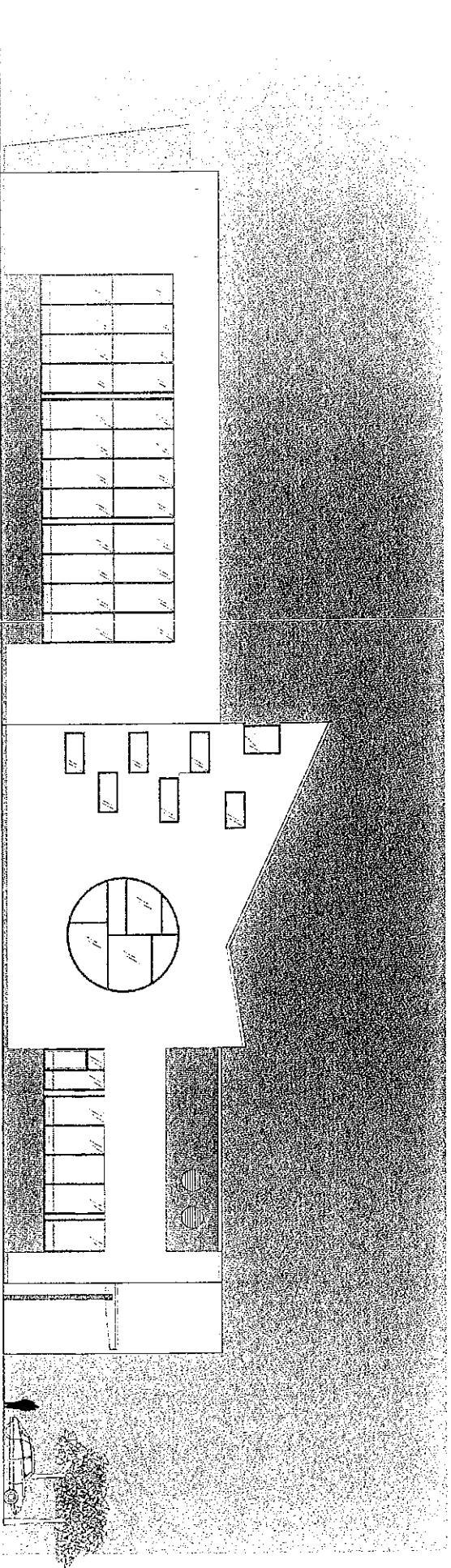


ADJURENNA-TYR-SID

B.O.T

BOJORKUND-ORITZ
 ARKITEKTER
 TELNO-556 00 180
 KEDJAKSANTAI 135
 112 23 SINDHIGMA

SKISS-R-ORITZ-2009-06-75



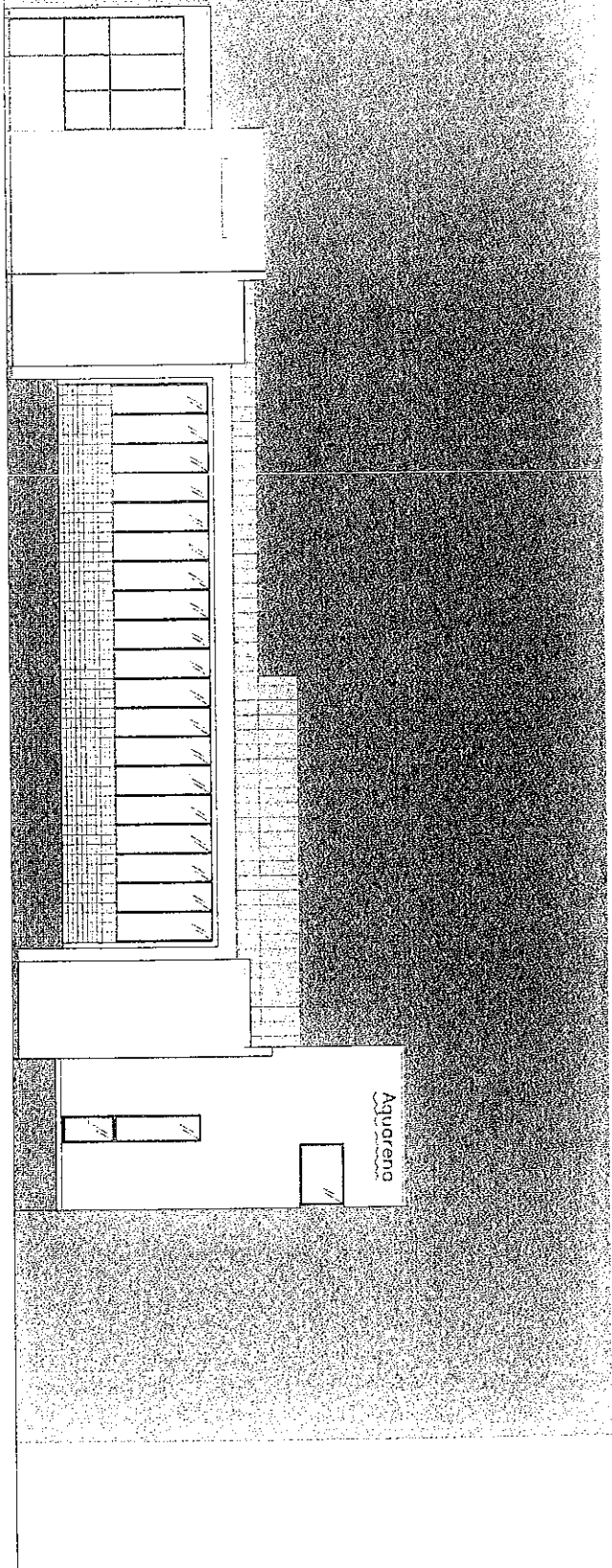
FASAD MDT' NORDVÄST

ADJUNKEMA - TYRREÖ

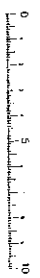
B.O.T

BJÖRKLUND-ORTIZ
ARKITEKTER

TEL: 08-556 90 180
MEDALSJÄTTAN 13A
117 28 STOCKHOLM



FASAD MIT NOROOST

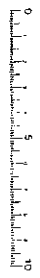
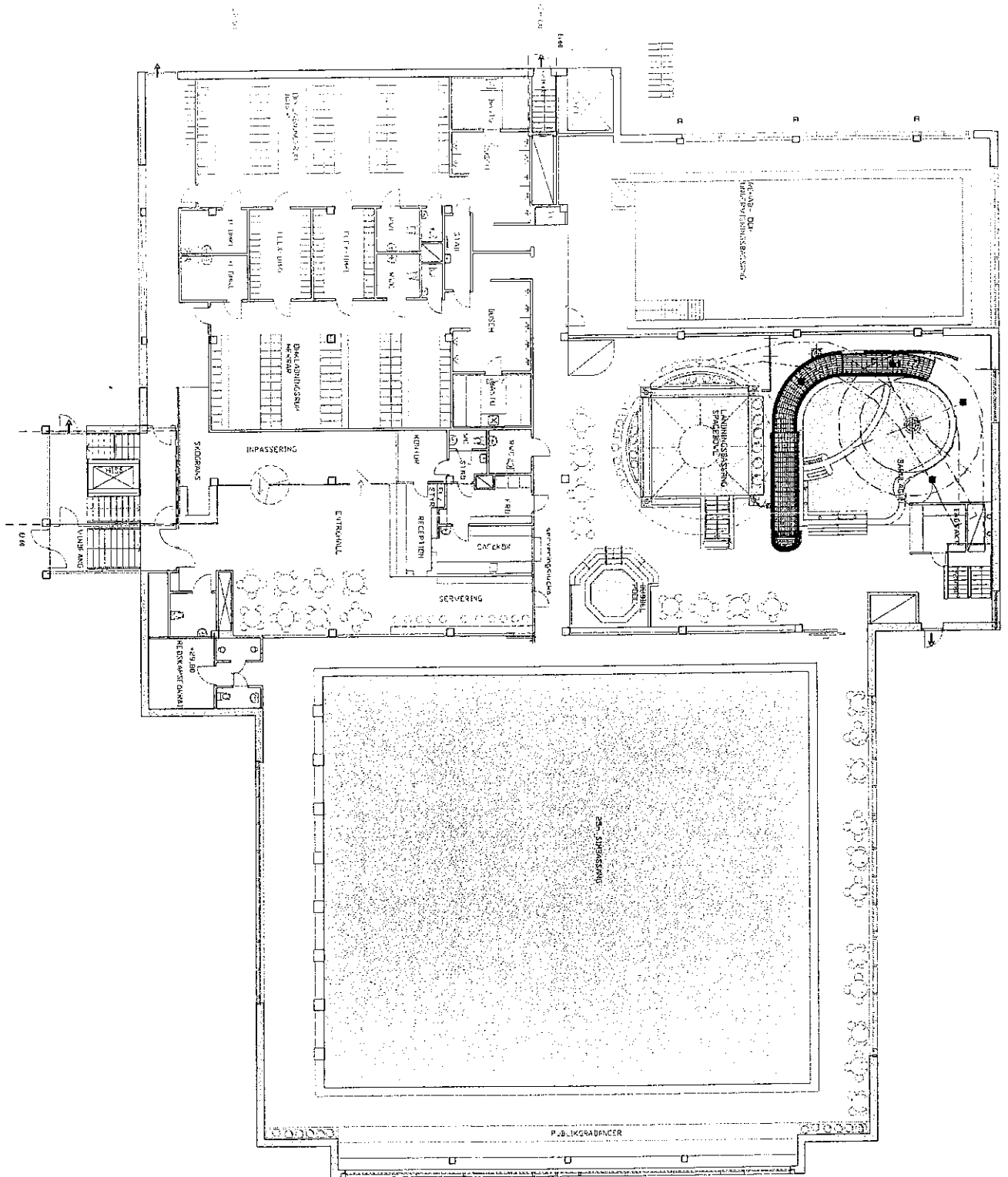


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

AGUARENA-IRRECO

B.O.T

BARRILUND-ORTIZ
 ARKITEKTA
 TEL: 06-295 402 135
 LEI: 23 370560174
 142 23 370560174



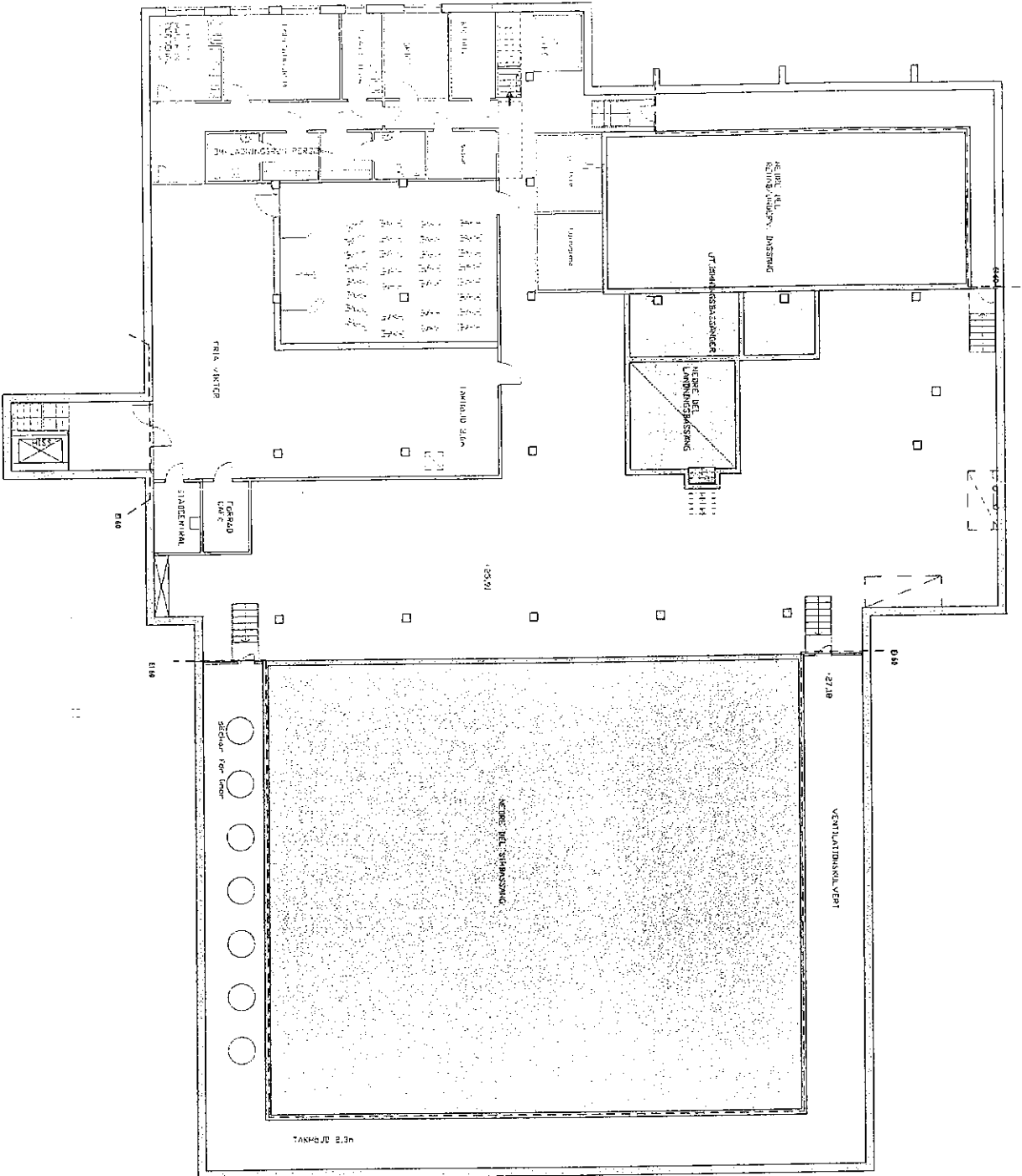
SKISS-RÖRITZ-2009-06-15

B.O.T.

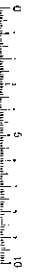
BODRIKUNO-ORTIZ
 ARCHITECT

AQUAFINA-TYRUSO

TEL: 0042-222 10 188
 WWW.BODRIKUNO-ORTIZ.COM
 112 23 STRASBURG



11

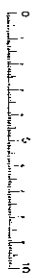
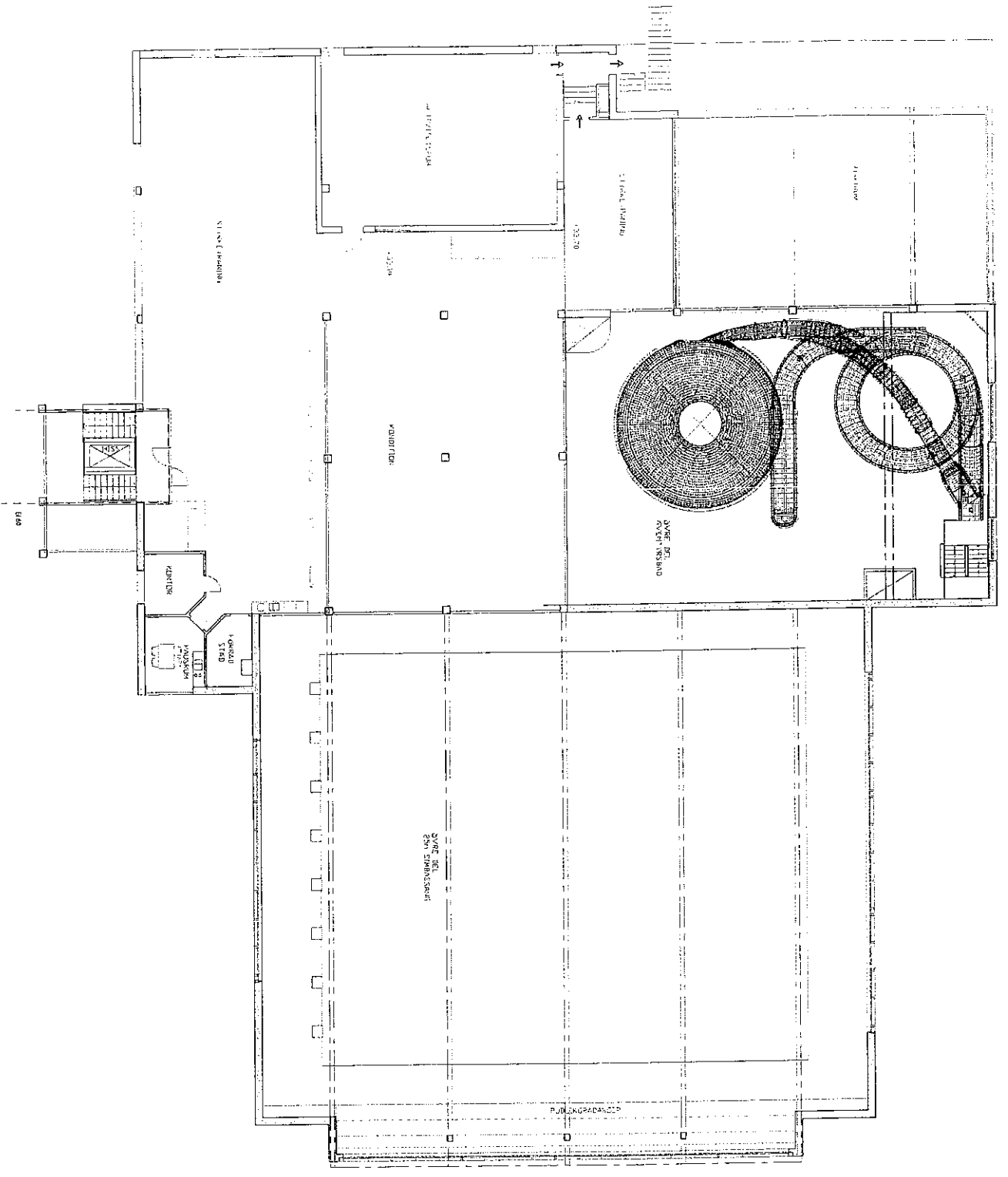


AKVARELLA-TREKAD

B.O.T.

BODERKUND-ORTZ
 ARKITEKTER
 TEL: 08-356 00 160
 NYDALSGATAN 13A
 S-112 33 STOCKHOLM

SKISS R.ORTZ 2009-06-15



ADJACENIA--TYRESO
B.O.T.
 BUDKUNO--ORTIZ
 ARHITEKTUR
 HL-00-556 00 180
 HEDALSOVARI 13X
 112 33 STOSCHNIK
 SKISS-R-ORTIZ-2009-06-15

Tjänster som leverantören skall tillhandahålla Tyresö kommun mot överenskommen ersättning

Simundervisning

Leverantören skall hålla stora simbassängen samt omklädnads- och duschrum tillgängliga för Kommunens skolor under 20 timmar dagtid per vecka under 35 veckor av skolans läsår. Skolorna skall fritt kunna förlägga simundervisningen tisdag-fredag mellan kl 08:00-13:00 om inte annat överenskoms mellan parterna. Leverantören skall under samma tid svara för att minst en badmästare står till förfogande för simundervisning och dylikt.

Denna överenskommelse gäller för högst 500 elever per vecka. Leverantören är i vissa fall berättigad till extra ersättning enligt vad som framgår av bilaga 5.

Simklubbar med avtal med Kommunen

Leverantören skall hålla stora bassängen, undervisningsbassängen samt dusch- och omklädnadsutrymmen tillgängliga för Tyresö simsällskap ("Simsällskapet") avseende nyttjande av bassängtider/banor, under 25 timmar per vecka under 45 veckor per år.

Simsällskapets fria utnyttjande av banor för simträning (i enlighet med nedan) gäller för högst sju (7) samtidigt simmande personer per bana.

För det fall antalet simtränande personer per bana, vid ett enskilt tillfälle, understiger fyra (4) personer har Leverantören rätt att erbjuda ej utnyttjad/e bana/or till allmänheten. Om Simsällskapet väljer att ej utnyttja undervisningsbassängen vid ett enskilt tillfälle skall Leverantören ha rätt att erbjuda denna till allmänheten. Simsällskapet skall därvid inte ha någon rätt enligt Avtalet och dess bilagor att vidareförsälja ej utnyttjade bassängtider/banor.

Simsällskapet skall ha rätt att disponera följande tider och banor om inte annat överenskommit mellan parterna:

Stora bassängen

Måndag	16:30-19:00	5 banor (motsvarande 10 meter bassängbredd)
Tisdag	16:30-19:30	3 banor (motsvarande 6 meter bassängbredd)
Onsdag	16:30-19:00	5 banor (motsvarande 10 meter bassängbredd)
Torsdag	18:00-21:30	8 banor (motsvarande 16 meter bassängbredd)
Söndag	16:00-20:00	8 banor (motsvarande 16 meter bassängbredd)

Undervisningsbassängen

Måndag	18:00-19:30	Hela bassängen
--------	-------------	----------------

Onsdag	18:00-19:30	Hela bassängen
Torsdag	19:00-20:00	Hela bassängen
Söndag	16:00-20:00	Hela bassängen

Simklubbsarrangemang, t.ex. tävlingar, får därutöver fritt genomföras högst två (2) dagar per år av Simsällskapet avseende nyttjande av bassängtider/banor. Inför ett sådant arrangemang skall Simsällskapet meddela Leverantören i god tid, minst [2 månader] i förväg, att Simsällskapet önskar boka Badanläggningen. Vid genomförandet av arrangemanget har Simsällskapet rätt att nyttja Badanläggningen under tolv (12) sammanhängande timmar, under vilken tid Simsällskapet även skall ha iordningställt Badanläggningen i det skick den var före arrangemangets påbörjande. Simsällskapet skall ha lämnat Badanläggningen efter utgången av de tolv (12) timmarna.

Service för funktionshindrade

Funktionshindrade skall ha tillgång till Badanläggningen genom särskilda omklädnadsrum med dusch samt rätt till tid i undervisningsbassängen. De funktionshindrade skall i första hand utnyttja dessa särskilt iordningsställda omklädnadsrum, vilka är anpassade efter de funktionshindrades krav på bl.a. tillgänglighet. Sammantaget skall olika grupper av funktionshindrade kunna få tillgång till undervisningsbassängen fem (5) timmar per vecka och stora bassängen en (1) timme i veckan. Dessa grupper skall ha överenskommelse med Kommunen avseende nyttjande av tider i undervisningsbassängen.

För det fall en grupp av funktionshindrade vid ett enskilt tillfälle väljer att inte utnyttja den tid vilken den har blivit tilldelad, har Leverantören rätt att erbjuda ej utnyttjad tid till allmänheten. De olika grupperna av funktionshindrade skall därvid inte ha någon rätt enligt Avtalet och dess bilagor att vidareförsälja ej utnyttjad bassängtid.

De olika grupperna av funktionshindrade skall disponera följande tider i undervisningsbassängen och stora bassängen om inte annat överenskoms mellan parterna:

Undervisningsbassängen

Måndag	12:00 - 14:00	hela bassängen, ingen ersättning (Reserverad tid för TYDA)
Onsdag	13:00 - 15:00	hela bassängen, inträdesavgift erläggs i receptionen

Torsdag 13:00 - 14:00

hela bassängen, inträdesavgift erläggs i
receptionen

Stora bassängen

Lördag 08:00 - 09:00

erforderligt antal banor, inträdesavgift erläggs i
receptionen (reserverad tid för DHR)

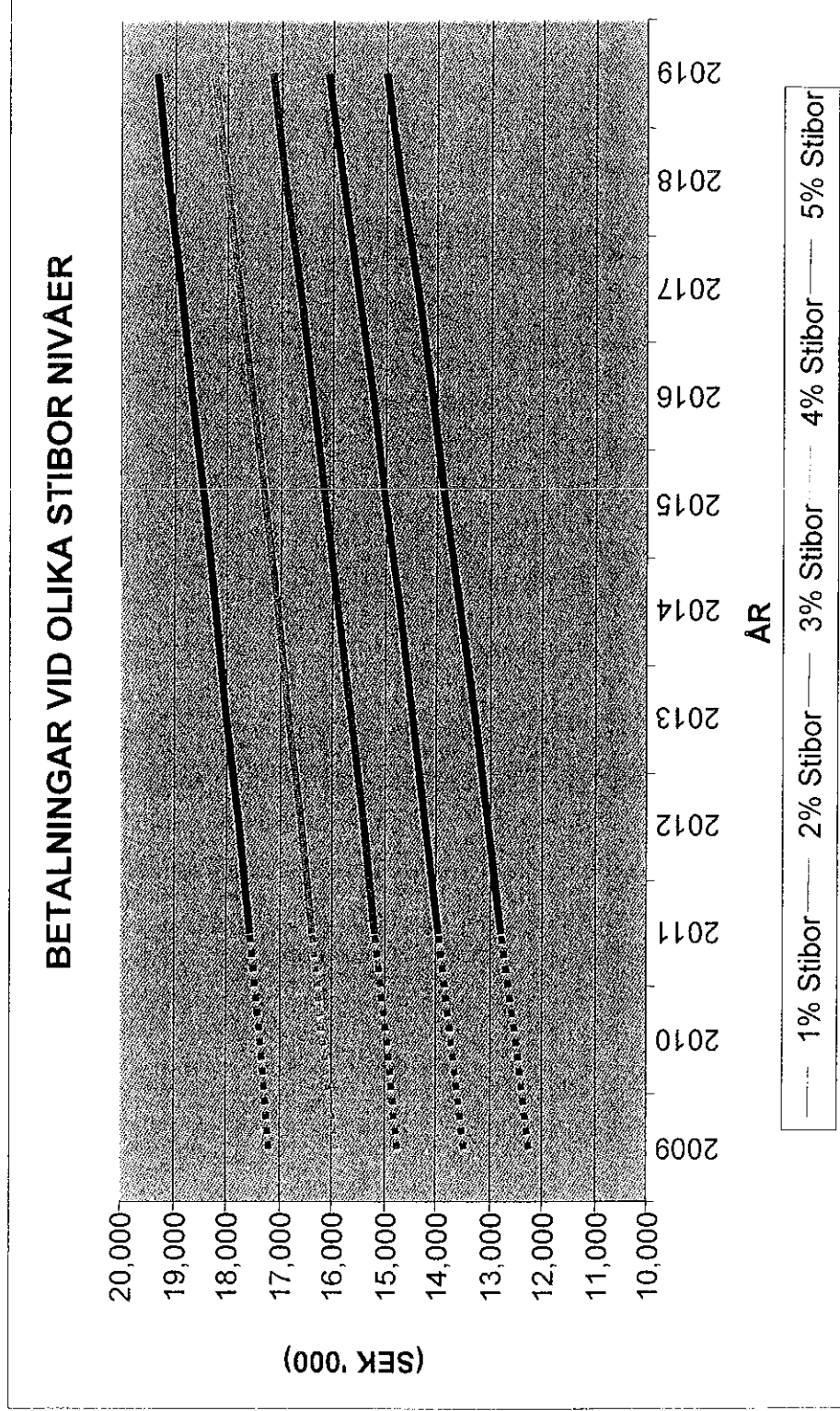
Prisregleringar i Tyresö Badhus

Bilaga 5

- Stibor reglering. Av bolagets totala ersättning utgör 25 % ersättning som regleras med stibors förändring i 90 dagars perioder. Röntan handlas upp enligt särskilt avtal med Swedbank och justeras inför varje kvartals början och påföres varje räntebetalningsperiod. Se även bilaga med Swedbanks beskrivning. Ej klar ännu.
- Kompensation i ersättning för icke betalande badgäster utöver de som angetts i Bilaga 4 uppgår till 20 kr / icke betalande per kalenderår utöver 30 000 st.
- Index tillkommer på dessa belopp med KPI med samma bas som i punkten nedan.
- Indexreglering: Av den ersättning som bolaget erhåller regleras 75 % med index enligt nedan och 25 % Stibor redovisat ovan.
Av den totala ersättningen regleras 29 % efter KPI med bas oktober 2008 och första reglering 2010 (skillnaden mellan KPI 2008 och 2009 att gälla från 171 2010) Ersättningen kan dock aldrig var lägre än xxxx att definieras.
46 % regleras med ett fast påslag om 2 % per år med bas 2009 och reglering från 2010.
- Prisreglering enligt § 10 koncessionsavtalet, särskilda händelser
Avstämningsmöte sker var 5 :e år med början XXXX



Årliga betalningar för Tyresö nya Badhus



Tunnare linjer visar utveckling under byggtiden när betalningar ej erlaggs

Bilaga 6

Till koncessionsavtal om projektering, byggnation, finansiering och drift av badanläggning i Tyresö kommun
(**"Huvudavtalet"**)

AVTAL

mellan:

Tyresö kommun, org.nr 212000-0092, med adress Tyresö kommun, 135 81 Tyresö, (**"Kommunen"**) och **KS Proveniens 372 AB**, org.nr 556784-0136, u. ä. t. Tyresö nya badanläggning AB med adress [], (**"Leverantören"**) och leverantörens ägare (...) angående Kommunens övertagande av badanläggningen i samband med Huvudavtalets utgång.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Parterna är överens om att följande förutsättningar ska gälla inför detta avtals tillämpning:

§1

Den verksamhet som bedrivs i badanläggningen ska bedrivas av Leverantören. Leverantören ägare ansvarar, inför detta avtals tillämpning, att de ensamma äger badanläggningen och fastigheten Forellen 18 samt, i egen regi eller genom entreprenör bedriver verksamheten i badanläggningen.

§2

Leverantörens ägare ansvarar för att det inte finns några andra förpliktelser än de som direkt följer av den rörelse som bedrivs i badanläggningen samt ägaransvaret för fastigheten och anläggningen.

§3

Leverantören och dess ägare ansvarar för att badanläggningen under Huvudavtalets giltighetstid har underhållits enligt vad som framgår av Huvudavtalets § 7 och bilaga 3 till Huvudavtalet.

§4

Kommunen förvärvar Leverantören den dag avtalsperioden för Huvudavtalet är till ända eller vid den närliggande tidpunkt som parterna kommit överens om.

§5

Leverantören och dess ägare ansvarar för att Kommunen under hela avtalsperioden bereds full insyn i Leverantörens räkenskaper och verksamhet.

Kommunen ansvarar för att sådana uppgifter som därigenom blir tillgängliga för den eller de personer Kommunen utser att, för Kommunens räkning, granska Leverantörens räkenskaper och verksamhet inte offentliggörs om det kan skada bolagets affärsintressen.

KÖPESKILLING

Parterna är överens om att köpeskillingen för Leverantören i samband med Kommunens förvärv ska beräknas enligt de principer som framgår av §§ 6-10 nedan.

§6

När avtalet upphör att gälla är köpeskillingen för Leverantören bestämd till 25 miljoner SEK och att ingen lånebelastning förekommer i Leverantören. I köpeskillingen ingår mark och markanläggningar samt byggnaden.

För att den i denna paragraf beskrivna ersättning för anläggningen ska kunna påverkas av eventuella värdehöjande åtgärder under Huvudavtalets avtalsperiod ska parterna innan åtgärderna vidtogs ha träffat skriftligt tilläggsavtal om det och dess innebörd på köpeskillingen.

§7

Badanläggningen ska vara i fullgott skick och fullt funktionsduglig vid överlämnandet. Endast normal förslitning godtas enligt vad som närmare framgår av Huvudavtalets § 15. Om anläggningen vid besiktning konstateras ha brister utöver normal förslitning ska antingen Leverantören och dess ägare ansvara för att bristerna åtgärdas före överlämnandet eller köpeskillingen minskas med de beräknade kostnaderna för att åtgärda bristerna.

§8

Den rörelse som bedrivs i Leverantören värderas till 50 % procent av summan av det rörelseresultat som uppnåtts i verksamheten under de tre senaste kalenderår närmast före tidpunkten för Kommunens förvärv av Leverantören.

§9

Köpeskillingen för Leverantören skall uppgå till summan av de belopp som erhålls vid värdering av fastighet, anläggning och rörelse enligt §§ 6-9.

Aquarena™

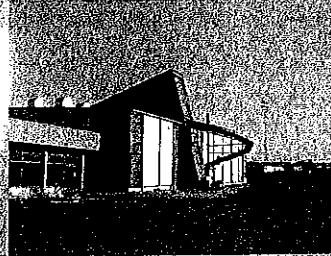
Developing the future of Leisure



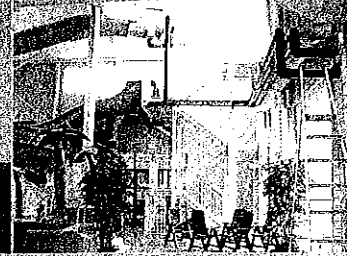
Östergård



Uppsala



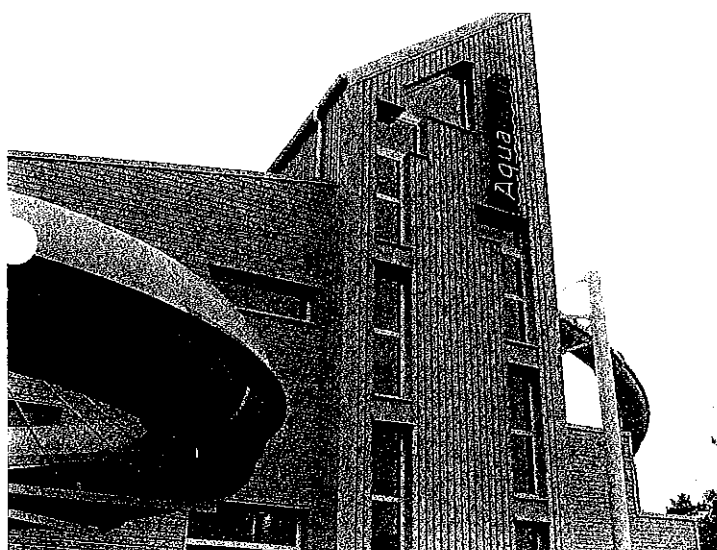
Malmö



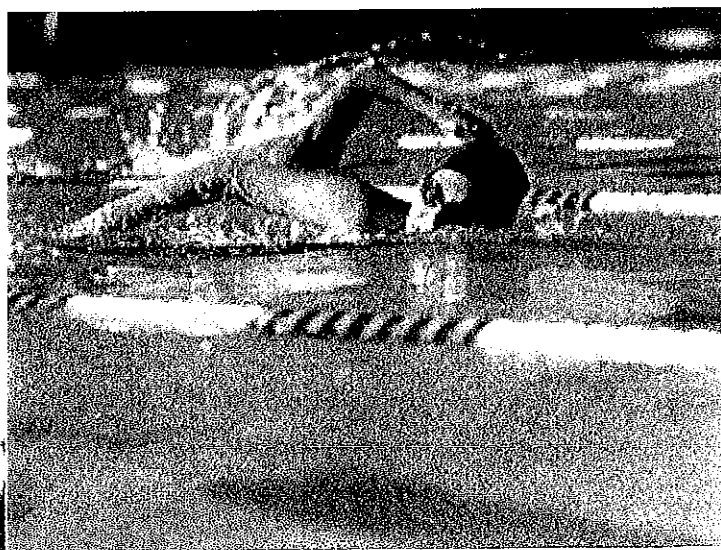
Uppsala

Ref. brev daterat 090407. Svar på frågor som kan komma från Tyresö-politiker:

1. Miljötänket, återvinningsbara material mm. Svar från vår energipartner Dalkia
2. Prissättningen på anläggningen, Leisure Jones AB
3. Tillgänglighet. Ref. brev daterad 090401. BOT arkitekter och Anders Rydström



Aquarena Holmsund



Aquarena Höör

Hej Dan

Här kommer några korta svar på Tyresös frågor följt av lite övergripande information om Dalkias miljöarbete. Läs igenom och kom med synpunkter om du tycker det behövs.

Med vänlig hälsning

Peter

1. Miljötänket kring den nya anläggningen?
 - a. Ett badhus omsätter mycket energi, därför gäller det att så långt som möjligt minimera transmissionsförluster samt ta till vara på och återvinna värmen som cirkulerar i huset. Förutsättningarna för detta uppfylls i Tyresö genom väl anpassade tekniska lösningar samt en skalkonstruktion med låga u-värden.
2. Är den så energisnål som möjligt?
 - a. Ja, Dalkia har en stor erfarenhet av teknisk förvaltning av badhus. Den projekterade byggnaden i Tyresö kommer att ligga väldigt lågt energiförbrukningsmässigt jämfört mot liknande badhus i stockholmsområdet. Anledningen bakom detta är att vi under hela projektets gång har haft framtida driftskostnaderna i åtanke.
3. Återvinningsbara material?
 - a. Ett genomgående krav från Leisure Jones i projekteringsarbetet av Tyresöbadet har varit att använda sig av byggnadsmaterial samt tekniska komponenter med så låg miljöpåverkan som möjligt enligt förfrågningsunderlaget samt krav på ett miljöanpassat byggande. Dalkia är miljö och kvalitetscertifierat och den framtida driften av badet kommer att bedrivas i enlighet med vår ISO certifiering.
4. Förberedelser för nyttjande av förnybara energislag?
 - a. Idag vet vi inte vilka tekniska möjligheter som kommer att finnas på marknaden i framtiden. Inte heller vet vi hur prisutvecklingen kommer att se ut i ett längre perspektiv. Mot denna bakgrund har vi valt de lösningar som idag är bäst lämpade ur ett LCC - samt miljöperspektiv. Eftersom Dalkia har ett starkt incitament att hålla energikostnaderna nere kommer vi under avtalets löptid kontinuerligt att överväga nya tekniker som kommer på marknaden och implementera dessa om de minskar energiförbrukningen eller anläggningens miljöpåverkan.

Övergripande om Dalkias Miljöarbete:

Dalkias miljöarbete grundar sig i miljöcertifieringen enligt ISO 14001:2004 och Dalkia anpassar sig till kretsloppssamhället genom att vi:

- Väljer och erbjuder produkter och tjänster som bidrar till en miljöanpassad verksamhet
- Minskar våra kunders miljöpåverkan genom att vi erbjuder energioptimering
- Verkar för en optimal källsorteringsnivå och därigenom minskar mängden avfall till deponi
- Minimerar och ständigt förbättrar verksamhetens och transporternas miljöpåverkan i form av utsläpp till naturen
- Uppfyller lagar, förordningar och andra krav

Vi granskar denna policy årligen. Den revideras när en ny lagstiftning tas i bruk eller när företagets organisation ändras.

Dalkias målsättning i Sverige för 2009 är:

- Bidra till minskad energianvändning i våra kunders lokaler med 6,3 GWh (950 ton koldioxid).
- Minska koldioxidutsläpp i naturen från egna transporter med 22 ton genom att bl a byta ut 20 bensindrivna produktionsbilar till dieseldrivna med partikelfilter eller förändrade transporter.

Tyresö prislista 2010-2011

Det ankommer normalt på anläggningschefen att anpassa entré avgifterna i förhållande till beläggning, besluta om tillfälliga rabatter mm.

Vi förutsätter att en entré för vuxen ska kosta omkring vad en biobiljett kostar. Samtidigt ska inte en familj eller en trogen besökare ruineras, varför familjrabatter samt rabatter till de som kommer ofta (flergångskort) är nödvändiga.

Öppettider:

Måndag	08.30 - 22.00
Tisdag	06.30 - 21.30
Onsdag	08.30 - 22.00
Torsdag	06.30 - 21.30
Freitag	06.30 - 20.00
Lördag	09.00 - 18.00
Söndag	09.00 - 18.00

Aquarena badpriser:

Bad barn 0-2	20 :-
Bad barn 2-6	30:-
Bad ungdom 7-18	60:-
Pensionär	55:-
Bad vuxna	70:-
Bad 10 ggr ungdom	550:-
Bad 10 ggr vuxna	650:-
Pensionär 3 månad	550:-
Kroppsmassage	450:-
Kroppsmassage 4 ggr	1650:-
Solarium medlem 1 gång	55:-
Solarium medlem 10 ggr	400:-
Solarium ej medlem 1 gång	60:-

Solarium ej medl. 10 ggr 550:-

Nautilus Gym o badpriser:

Helår	4500:-
(löpande autogiro min 12 mån)	379:-
Helår (förnyelse)	4200:-
(löpande autogiro)	349:-
Halvår	3100:-
Gästträning	150:-
Helår Student	3900:-
(löpande autogiro min 12 mån)	329:-
Halvår Student	2500:-
4-mån Student	1850:-
Helår Senior (65+)	2900:-
(autogiro x12)	239:-

Angöringsplats för taxi eller färdtjänst samt handikapplatser anordnas på tomtens nordöstra del i anslutning till entrén.

Tillgänglighet till huvudentrén för genom särskild hiss i nordost och en ramp i sydväst. Rampen på södra delen av entréplattan kan förläggas med elslinga för att hålla den snöfri. I övrigt finns det breda trappor som leder till entréplattan.

Inpasseringen och reception. Snurrutgången är ett effektivt skydd mot ej betalande gäster. Snurren är för utpassering endast och utan rullstol eller rollator. För rörelsehindrade besökare sker inpasseringen via en vanlig grind. Denna grind öppnas med automatik.

Tillgänglighet till bassängerna. I Rehab-bassängen finns det en rullstolshiss av typ "aqua level" och vid denna avställningsplats för rullstolar. Det finns även en trappa som rättar sig efter läget på bassängens botten.

Till stora bassängen används en flyttbar handikaplyft typ "Bloune".

På kortsidorna på 25m-bassängen är avståndet till bassängkanten över 3 meter. Där finns det gott om plats för avställning av rullstolar

Badtider för personer med funktionsnedsättning bokas för enskilda i lilla bassängen.

I stora bassängen kan endast större grupper rörelsehindrade boka tid.

I äventyrsbadet kan funktionshindrade använda barnlagunen.

Omklädning för rörelsehindrade utförs i H-omklädningsrummen som är tänkta att användas av en besökare i taget med ev. medhjälpare.

Flex-omklädningsrummen kan även användas för säromklädnad.

Gymmet på övre planet nås enkelt av rörelsehindrade genom hissen.

Receptionen utförs med lägre del i disken för besökare i rullstol.

Entréhallens golv blir kontrastmarkerad och med struktur markering på klinkergolvet för synskadade.

I övrigt har byggnaden erforderliga automatiska dörröppnare och tillräckliga dörrbredder, Anläggningen ska ombesörja tillräcklig belysning som är bländfri och bra akustikmiljö.