

Tjänstekoncessionsavtal – Drift och skötsel av Härnösands simhall

1. Parter

Detta tjänstekoncessionsavtal ("**Avtalet**") har träffats mellan:

- (1) Härnösands kommun, org.nr 212000-2493 ("**Kommunen**"); och
- (2) Attini Hotel AB, org. nr 556401-7225 ("**Entreprenören**").

Kommunen och Entreprenören benämns nedan var för sig som "**Part**" och gemensamt som "**Parterna**".

2. Bakgrund

- 2.1 Detta Avtal tecknas mot bakgrund av en tjänstekoncessionsupphandling utförd av Kommunen, avseende drift av Härnösands simhall, en bad- och rekreationsanläggning på Kanaludden i Härnösand ("**Anläggningen**").
- 2.2 Entreprenören ingav ett anbud i den aktuella upphandlingen, som utvärderades av Kommunen och som ligger till grund för Kommunens beslut att ingå Avtalet med Entreprenören.
- 2.3 Entreprenören har förklarat sig villig och kapabel att utföra Uppdraget (som detta definieras nedan), på de villkor som anges i Avtalet.
- 2.4 Mot bakgrund av det ovanstående har Parterna enats om att ingå Avtalet.

3. Uppdraget

3.1 Allmänt

- 3.1.1 Genom ingåendet av Avtalet åtar sig Entreprenören att självständigt och på eget ansvar bedriva verksamhet i Anläggningen, på de villkor som anges i Avtalet ("**Uppdraget**").
- 3.1.2 Uppdraget ska bedrivas genom att Entreprenören står den affärsmässiga risken för verksamheten i Anläggningen, och därmed är beroende av de intäkter som erhålls från kunder som besöker Anläggningen.
- 3.1.3 Verksamheten ska erbjuda allmänheten, skolor och föreningar goda förutsättningar att utöva idrott och motion.
- 3.1.4 Entreprenören är införstådd med att även om Parternas avsikt har varit att i detta Avtal beskriva samtliga tjänster, funktioner och ansvarsområden som ska åligga Entreprenören, kan det förekomma tjänster, funktioner och ansvarsområden som

inte finns uttryckligen beskrivna i Avtalet men som är underaktiviteter eller deluppgifter till de tjänster, funktioner och ansvarsområden som uttryckligen beskrivs. Entreprenörens uppdrag ska anses innefatta också sådana tjänster, funktioner och ansvarsområden trots att de inte är uttryckligen beskrivna.

- 3.1.5 Utöver den ersättning som enligt vad som uttryckligen anges i Avtalet ska betalas av Kommunen har Entreprenören inte rätt till någon ersättning från Kommunen för utförandet av Uppdraget.

3.2 Verksamheten

- 3.2.1 Uppdraget omfattar två delar, dels verksamhet som utförs på Kommunens uppdrag och enligt riktlinjer fastställda av Kommunen ("**Obligatorisk Verksamhet**"), och dels den verksamhet som Entreprenören själv beslutar om och genomför inom ramen för Avtalet ("**Egen Verksamhet**").

- 3.2.2 I den Obligatoriska Verksamheten ingår att Entreprenören ska:

- i. upplåta Anläggningen till skolans schemalagda verksamhet för skolsim och skolidrott, i enlighet med vad som anges i Bilaga [8] – Skolsim och skolidrott;
- ii. upplåta Anläggningen till föreningar för föreningsverksamhet som förutsätter tillgång till bassänger och våta utrymmen, i enlighet med vad som anges i Bilaga [7] – Föreningsverksamhet;
- iii. upplåta Anläggningen till privata aktörer, såsom föreningar m.fl., för simskolor för barn;
- iv. upplåta Anläggningen till allmänheten, för möjlighet till motionssimning och rekreationsbad, samt för friskvårdsverksamhet i form av exempelvis gym- och gruppträning. För närvarande finns två gymlokaler och lokaler som bland annat används för spinning och gruppaktiviteter i Anläggningen;
- v. sköta teknisk drift och underhåll av Anläggningen, i enlighet med vad som anges i [Hysesavtalet].

- 3.2.3 Entreprenören är införstådd med att den Obligatoriska Verksamheten, på grund av förändrade behov och/eller riktlinjer inom Kommunen, kan komma att behöva anpassas under avtalstiden. Entreprenören har inte rätt att neka sådana anpassningar som påkallas av Kommunen och som skäligen kan krävas för att uppfylla syftet med drift av en kommunal badanläggning. Genomförandet av sådana anpassningar ska diskuteras i samråd mellan Parterna. Hänvisning görs även till avsnitt 24.4.

- 3.2.4 Entreprenörens Egen Verksamhet kan och ska Entreprenören utforma och driva, med iakttagande av de krav som ställs på Uppdraget i Avtalet. Inom ramen för Entreprenörens Egen Verksamhet har Entreprenören åtagit sig att genomföra den utveckling av Anläggningen som beskrivs i den utvecklingsplan som Entreprenören

har tagit fram inför ingående av detta Avtal, se Bilaga [12] – Entreprenörens utvecklingsplan.

- 3.2.5 Alla grupper i lokalsamhället ska ges tillträde till det som erbjuds i Anläggningen och inga delar ska erbjudas exklusivt till gäster på det hotell som avses uppföras i anslutning till Anläggningen.

4. Anläggningen

4.1 Allmänt

- 4.1.1 Anläggningen innehåller bassänger och lokaler enligt vad som närmare anges i Bilaga [2] - Ritningar.

- 4.1.2 Maskiner och inventarier som Entreprenören behöver eller önskar använda i verksamheten ska Hyresgästen själv anskaffa, finansiera, reparera och underhålla.

- 4.1.3 Entreprenören har inför ingående av Avtalet tagit del av information om Anläggningen, inklusive dess kvalitet, standard och övriga egenskaper samt information enligt Bilaga [2] – Tekniska Förutsättningar. Entreprenören har även beretts möjlighet att göra platsbesök och ställa frågor till Kommunen kring Anläggningen inför ingående av Avtalet. Entreprenören har därmed kunskap om dessa förhållanden och har baserat sitt anbud, samt sitt åtagande att utföra Uppdraget på den information som erhållits. Kommunen utger inte någon tillkommande ersättning till Entreprenören för det fall det skulle visa sig att Entreprenörens anbud är felaktigt eller Entreprenörens förutsättningar för anbudet brister. Entreprenören bekräftar att Anläggningen har bedömts vara tillfyllest för att Entreprenören ska kunna utföra Uppdraget enligt Avtalets villkor.

- 4.1.4 Kommunen lämnar inga garantier för det framtida besöksantalet i Anläggningen.

4.2 Hyresavtal

- 4.2.1 Entreprenörens rätt att hyra Anläggningen regleras i det hyresavtal ("Hyresavtalet") som ingåtts mellan Entreprenören och Härnösands kommun.

4.3 Öppettider

- 4.3.1 Anläggningens bassänger, relaxavdelning och övriga våta utrymmen ska vara tillgängliga för allmänheten under attraktiva tider, och minst under öppettider enligt Bilaga [9] - Öppettider.

- 4.3.2 Föreningar ska ges tillträde minst i den omfattning som anges i Bilaga [7] - Föreningsverksamhet.

- 4.3.3 Skolor ska ges tillträde minst i den omfattning som anges i Bilaga [8] – Skolsim och skolidrott.

4.4 Säkerhet och arbetsmiljö

- 4.4.1 Som arbetsgivare har Entreprenören ansvar för att systematiskt säkerhets-, arbetsmiljö- och brandskyddsarbete bedrivs för att säkerställa god arbetsmiljö och undanröja risker för personal och besökare. I det systematiska arbetet ska det ingå rutiner för dokumentering och uppföljning av tillbud, olycksfall samt arbetsskador. Gjorda erfarenheter ska resultera i vidareutveckling av Entreprenörens arbetsmetoder för det systematiska säkerhets-, arbetsmiljö- och brandskyddsarbetet.
- 4.4.2 Entreprenören ska upprätta erforderliga riskanalyser för verksamheten och ansvarar för att åtgärder vidtas för att undanröja risker så långt som möjligt. Om det befinnas nödvändigt att vidta tekniska åtgärder eller ändringar av Anläggningen för att minimera risker enligt ovan ska samråd ske med Kommunen och fastighetsägaren (AB Härnösands Kommunfastigheter), varpå fastighetsägaren alternativt Kommunen beslutar om eventuell åtgärd.
- 4.4.3 Entreprenören ansvarar för säkerheten för besökare och personal i Anläggningen, och besökarantal, personaltäthet, kompetens och bevakning ska anpassas därefter. Entreprenören svarar dock inte för person- eller saksador till följd av brister i Anläggningen och underhållet av densamma som åvilat Kommunen.
- 4.4.4 All personal på Anläggningens baddel ska behärska sedvanlig hjärt- och lungräddning, kunna använda defibrillator samt ha erforderliga kunskaper i vattenlivräddning. Entreprenören ska själv bedöma om ytterligare säkerhetsåtgärder är behövliga.
- 4.4.5 Entreprenören ska främja badsäkerheten genom att informera samtliga besökare om vad som gäller rörande övervakning i Anläggningen. Entreprenören har även inför detta Avtals ingående tagit del av information om det kassa- och passersystem som används på Anläggningen vid Avtalets ingående, se Bilaga [11] – Kassa- och passersystem (varvid Entreprenören dock inte på något sätt ska vara skyldig att använda sig av det befintliga kassa- och passersystemet).

5. Driftstart

- 5.1 Entreprenören tar över driften av Anläggningen, dvs. påbörjar utförandet av Uppdraget, den 1 januari 2018, om annat datum inte överenskomms mellan Parterna och under förutsättning att samtliga de villkor för Avtalets ikraftträdande som anges i avsnitt 19.1.1 då har uppfyllts ("Driftstart").
- 5.2 Driftstart är villkorad av (i) att Avtalet och Hyresavtalet alltjämt är i kraft och inte har sagts upp av någon part; och (ii) att Entreprenören, enligt Kommunens skäliga bedömning, har genomfört alla förberedande aktiviteter som krävs, och att Kommunen skriftligen har intygat acceptans av Driftstart. Om villkoren för Driftstart inte är uppfyllda i enlighet med det föregående ska Kommunen ha rätt att senarelägga Driftstart intill dess att villkoren har uppfyllts, eller, om en brist mot villkoren är av sådan art att villkoren inte kan uppfyllas, helt säga upp detta Avtal med omedelbar verkan. För det fall Driftstarten förskjuts i enlighet med denna punkt 5.2 ska den totala avtalstiden om tjugo (20) år dock bestå.

- 5.3 Övertagandet av verksamheten ska förberedas av Entreprenören under en period som inleds när Avtalet har trätt i kraft och avslutas vid Driftstart. Entreprenören ska härvid så snart som möjligt när Avtalet har trätt i kraft presentera en förberedelseplan, vilken ska godkännas av Kommunen, innehållandes samtliga de aktiviteter som ska utföras för att säkerställa tillförlitlig Driftstart. Om Entreprenören därefter identifierar ytterligare åtgärder och aktiviteter som bör vidtas ska förberedelseplanen kompletteras med dessa.

6. Intäkter från verksamheten

6.1 Taxor och avgifter

- 6.1.1 Priser för allmänhetens tillträde till Anläggningen fastställs av Entreprenören. Taxor för inträde till Anläggningen för allmänhetens bad, enskilda besök, får dock inte överstiga priserna i jämförbara närliggande anläggningar.

- 6.1.2 Taxa för föreningstider i Anläggningen och för skolans verksamhet i Anläggningen fastställs av Kommunen. Intäkterna från dessa upplåtelser tillfaller Kommunen.

6.2 Entreprenörens rätt till intäkter från verksamheten

6.2.1 Med undantag för:

- i. intäkter från förenings- och skolverksamhet i Anläggningen, som tillfaller Kommunen samt
- ii. föreningars intäkter från simskolor som föreningar bedriver i Anläggningen, som tillfaller föreningarna, i enlighet med vad som anges i Bilaga [7] – Föreningsverksamhet (nedan gemensamt "Undantagna Intäkter"),

får Entreprenören tillgodogöra sig samtliga intäkter som Anläggningen genererar. Detta inkluderar intäkter hänförliga till såväl den Obligatoriska Verksamheten, till exempel entréavgifter till bad, simskole- och gruppträningsavgifter, som till den Egna Verksamheten.

7. Kommunens ersättning till Entreprenören

7.1 Driftsbidrag

- 7.1.1 Från och med Driftstart ska Kommunen betala ett årligt fast bidrag till Entreprenören om 7 200 000 kr ("**Driftsbidrag**") för att Entreprenören fullgör sina åtaganden vad gäller driften av Anläggningen. Driftsbidragets storlek påverkas inte av Entreprenörens kostnader eller intäkter för fullgörandet av sina åtaganden enligt Avtalet.

- 7.1.2 Det noteras även att Entreprenören inför Avtalets ingående har tagit del av finansiell information om Anläggningen avseende bl.a. ekonomi och besöksvolym i enlighet med vad framgår av Bilaga 4 – Ekonomi och

besöksvolymen och att Entreprenören därmed haft god förståelse för verksamheten på Anläggningen när denne lämnat sitt pris i detta Avtal. För undvikande av tvivel anges det dock att Kommunen inte lämnar några som helst garantier avseende Anläggningens framtida ekonomi, dess framtida besöksvolymen eller annorledes.

7.2 Indexuppräknig

7.2.1 Alla belopp som ska erläggas av Parterna i form av t.ex. Driftsbidrag och annan ersättning ska indexregleras en gång per år vid årsdagen för Driftstart, med början ett (1) år efter Driftstart, baserat på den årliga ökningen av konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) ("Indextillägg"). De sålunda indexreglerade beloppen ska tillämpas på all ersättning enligt Avtalet som förfaller till betalning under det därpå följande året.

7.2.2 Bastalet för indexregleringen ska vara indextalet vid Driftstart. Skulle indextalet vid årsdagen för Driftstart något påföljande år ha stigit i förhållande till bastalet, ska Indextillägg utgå för det kommande året med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

7.2.3 Till undvikande av missförstånd är Parterna dock överens om att denna indexreglering inte ska innebära att Indextillägg vid någon tidpunkt sätts lägre än Indextillägget för föregående år.

7.3 Reducering av bidraget vid Driftsavbrott

7.3.1 Om en eller flera delar av den Obligatoriska Verksamheten, t.ex. simhallen eller friskvårdsverksamheten, inte är tillgänglig(a) för användarna under de tider som följer av Bilaga [9] – Öppettider eller de tider som annars avtalats mellan Parterna är ett "**Driftsavbrott**" för handen.

7.3.2 Vid Driftsavbrott som (i) inte beror på Kommunen eller någon underleverantör till Kommunen under Avtalet (exempelvis fastighetsägaren, Ab Härnösands Kommunfastigheter) eller Force Majeure-händelse (definieras i punkten 23.1); och (ii) inte enligt Kommunens skäliga bedömning är av ringa betydelse för Entreprenörens åtaganden enligt Avtalet, har Kommunen rätt att reducera Driftsbidraget till Entreprenören med ett belopp som står i proportion till omfattningen av Driftsavbrottet. En sådan reduktion av Driftsbidraget ska inte hindra Kommunen från att göra övriga påföljder enligt Avtalet gällande.

7.3.3 Till undvikande av missförstånd anges att Entreprenörens stängning av Anläggningen eller delar av Anläggningen som (i) sker för att utföra löpande underhåll av Anläggningen i enlighet med villkoren i Hyresavtalet, (ii) har förlagts vid tidpunkter då Anläggningen normalt inte har högt besökarantal (t.ex. vid större helger och liknande), och (iii) har kommunicerats till Kommunen åtminstone en (1) månad dessförinnan, inte ska innebära att Kommunen har rätt att reducera Driftsbidraget till Entreprenören.

7.4 Subventionering av priser

- 7.4.1 Kommunen har rätt att subventionera särskilda grupper verksamhet i Anläggningen genom att kompensera Entreprenören för mellanskillnaden mellan normala och subventionerade priser. Subventionen kan t.ex. avse reducerade entréavgifter för barn och reducerade avgifter för pensionärer, arbetslösa eller andra grupper. Kommunen svarar för att subventioner enligt denna bestämmelse är förenliga med gällande rätt och åtar sig i annat fall att hålla Entreprenören skadelös.

7.5 Fakturerings- och betalningsvillkor

- 7.5.1 Det årliga Driftsbidraget betalas, från och med kalendermånaden för Driftstart, månadsvis i förskott i lika stora delar. Övrig ersättning från Kommunen till Entreprenören under Avtalet betalas månadsvis i efterskott.
- 7.5.2 Samtliga betalningar sker till det kontonummer som Entreprenören anvisat, mot presentation av faktura i enlighet med Kommunens instruktioner avseende fakturaadress, märkning etc., och inom trettio (30) dagar från fakturadatum.
- 7.5.3 Samtliga priser är exklusive mervärdesskatt (moms) och i svenska kronor. Entreprenören ska säkerställa att de aktuella momssatserna används vid rätt tillfälle och beräknas på korrekt underlag. Entreprenören ska kunna redovisa underlag för momsredovisning.
- 7.5.4 Om betalning uteblir eller försenas utgår dröjsmålsränta enligt räntelagens bestämmelser. Faktureringsavgifter, expeditionsavgifter, påminnelseavgifter och därmed jämförliga avgifter tas inte ut på fakturor avseende detta Avtal.
- 7.5.5 Kommunen har rätt att kvitta fordran på Entreprenören (innefattande varje anspråk på ersättning, vite eller skadestånd), mot av Entreprenören framställt giltig fordran på Kommunen.
- 7.5.6 Om Kommunen invänder mot av Entreprenören utfärdad faktura har Kommunen rätt att innehålla den tvistiga delen av betalningen intill dess att Parterna enats om hanteringen av denna eller lagakraftvunnen dom föreligger. Oaktat att tvist rörande betalning kan föreligga äger Entreprenören inte rätt att kvitta eller tillgodose sig sådant tvistigt belopp, t.ex. genom att upphöra eller hota att upphöra att utföra åtaganden som följer av Avtalet utan ska utföra Uppdraget som om sådan tvist inte förelegat. Tvistiga fakturor som inte betalats av Kommunen får inte åberopas av Entreprenören som grund för uppsägning av Avtalet intill dess att lagakraftvunnen dom föreligger som utvisar att Kommunen har en skyldighet att erlägga betalning för det tvistiga beloppet (varvid även de generella förutsättningarna för förtida uppsägning av Avtalet ska vara uppfyllda).

8. Verksamhetsutveckling

- 8.1 Utöver den utveckling av Anläggningen som Entreprenören är skyldig att genomföra enligt vad som närmare beskrivs i bilaga [X] – Entreprenörens utvecklingsplan, har Entreprenören under avtalstiden möjlighet att, inom ramen

för Uppdraget, förändra utbudet av verksamheten för att skapa en egen profilering av Anläggningen. Sådana förändringar ska göras i samråd med och godkännas av Kommunen. Det noteras att förändringar av verksamheten alltid ska ske i enlighet med Kommunens riktlinjer och i övrigt i enlighet med god sed för denna typ av verksamhet. Det noteras vidare att sådana förändringar inte får vara av sådant slag att verksamheten kan uppfattas som stötande.

9. Underentreprenörer

- 9.1 Entreprenören har rätt att anlita underentreprenörer för utförande av Uppdraget och ansvarar för samtliga tjänster som underentreprenörer utför såsom om Entreprenören självt hade utfört tjänsterna.
- 9.2 I samband med Avtalets undertecknande och därefter löpande ska Entreprenören skriftligen redovisa eventuella underentreprenörer som ska utföra Uppdraget för Kommunen.
- 9.3 Finner Kommunen att underentreprenör inte uppfyller Avtalets krav, och rättelse inte vidtas inom trettio (30) dagar räknat från och med det att Kommunen påkallade felet, har Kommunen rätt att besluta att underentreprenören inte längre får anlitas inom ramen för Avtalet. Om felet är väsentligt har Kommunen rätt att med omedelbar verkan besluta att underentreprenören inte längre får anlitas inom ramen för Avtalet. Entreprenören är skyldig att snarast möjligt, dock senast inom tio (10) dagar tillförsäkra motsvarande kapacitet.
- 9.4 Mellan Entreprenören och underentreprenör ska ett skriftligt samarbetsavtal finnas. Entreprenören ska på begäran från Kommunen kunna uppvisa sådant samarbetsavtal.

10. Personal

10.1 Allmänt

- 10.1.1 Entreprenörens personal och eventuell underentreprenörs personal ska ha erforderlig utbildning, erfarenhet och behörighet för sina arbetsuppgifter vid för utförandet av Uppdraget enligt detta Avtal.
- 10.1.2 Entreprenören ska tillhandahålla en anläggningschef som ska ha kunskap och insikt om tillämpliga regler, metoder och rutiner inom verksamhetsområdet så att uppsatta mål kan nås.
- 10.1.3 Kommunen förbehåller sig rätten att ta del av kursbevis eller likvärdig dokumentation som bevisar att berörd personal innehar erforderlig kompetens, och Entreprenören är skyldig att utan dröjsmål byta ut personal som inte uppfyller Kommunens krav på utförande.
- 10.1.4 Entreprenören är ensam arbetsgivare för sin personal och är ensam bärare av arbetsgivaransvaret i förhållande till denna personal. Entreprenören är skyldig att

vidta åtgärder så att inte tillämplig arbetsrättslig lagstiftning eller krav enligt tillämpliga kollektivavtal åsidosätts.

- 10.1.5 Entreprenören och eventuell underentreprenör ska ha tecknat svenskt kollektivavtal.
- 10.1.6 Entreprenören svarar för alla kostnader avseende sin personal, såsom men inte begränsat till t.ex. löner, sociala avgifter och andra omkostnader.
- 10.2 Meddelarfrihet
 - 10.2.1 Personal som omfattas av Uppdraget ska ha i huvudsak samma meddelarfrihet som råder för motsvarande offentlig anställd personal. Denna meddelarfrihet ska dock inte omfatta uppgifter som avser affärsförhållande, eller som generellt sett kan rubba konkurrensförhållande för Entreprenören. Vidare råder det inte meddelarfrihet för uppgifter om enskildas personliga och privata ekonomiska förhållanden. I meddelarfriheten innefattas inte heller information som gäller pågående förhandlingar rörande löne- eller andra anställningsvillkor eller som är hemlig enligt lag.
- 10.3 Entreprenörens övertagande av personal
 - 10.3.1 I enlighet med 6 b § lagen (1982:80) om anställningsskydd ("LAS") betraktas övertagande av verksamheten i Anläggningen till följd av Avtalet som så kallad verksamhetsövergång. Entreprenören ska därmed överta personal i den mån sådan personal till övervägande del utför arbete som är att hänföra till verksamheten, och under förutsättning att sådan personal inte motsätter sig övergång till Entreprenören. Anställd personal i verksamheten framgår av Bilaga [10] - Anställda.
 - 10.3.2 Vid övertagande av personal ska reglerna i LAS och lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet ("MBL") gälla och iakttas av Entreprenören i alla relevanta avseenden. Bestämmelserna innebär bl.a. att arbetstagare i den överlåtna verksamheten har rätt att få anställning hos Entreprenören på oförändrade anställningsvillkor, och att den anställda gentemot den nye arbetsgivaren får tillgodoräkna sig de anställningsår som arbetstagaren haft hos sin förre arbetsgivare. Bestämmelserna innefattar även förhandlingsskyldighet med ev. berörda fackförbund. Det åligger Entreprenören att samverka med, och i den mån det är nödvändigt, träffa överenskommelse med Kommunen avseende övertagande av berörd personal. De åtgärder som avser övertagande av personal ska påbörjas omedelbart efter att Avtalet träder i kraft, i enlighet med vad som närmare anges i den av Entreprenören framtagna förberedelseplanen, såsom beskriven i punkt 5.3 (Driftstart).
- 11. Lagar och förordningar m.m.
 - 11.1 Entreprenören ska utföra sina åtaganden enligt Avtalet i enlighet med de lagar, förordningar, kollektivavtal samt myndighetsföreskrifter som vid var tid är tillämpliga på Uppdraget. Entreprenören ska hålla sig informerad om kommande ändringar av relevanta lagar, förordningar och myndighetsföreskrifter och i god tid

före dess ikraftträdande anpassa Uppdraget därefter, samt informera Kommunen om eventuella förändringar av verksamheten som föranleds av detta.

- 11.2 Entreprenören ansvarar för att söka och under avtalstiden upprätthålla alla tillstånd och myndighetsgodkännanden som krävs för Uppdraget.
- 11.3 Entreprenören ska bedriva ett aktivt arbete i syfte att säkerställa att doping och droger inte förekommer på Anläggningen.
- 11.4 Entreprenören får inte i sin näringsverksamhet diskriminera någon på grund av kön, etnicitet, funktionshinder, ålder, religion eller sexuell läggning eller av sådana skäl otillbörligt särbehandla arbetstagare eller arbetssökande.
12. **Krav på registrering, kreditvärdighet m.m.**
 - 12.1 Entreprenören ska uppfylla i Sverige lagenligt ställda krav avseende sina registrerings-, skatte- och avgiftsskyldigheter.
 - 12.2 Entreprenören garanterar, för sin egen del samt för eventuell underentreprenörs del, innehav av F-skattsedel samt förbinder sig att omedelbart meddela Kommunen om denna återkallas.
 - 12.3 Kommunen kan komma att kontrollera dessa uppgifter löpande under avtalstiden. Kommunen samarbetar med Skatteverket för kontroll av dessa uppgifter.
 - 12.4 Ställföreträdare för Entreprenören enligt aktiebolagslagen (2005:551) ska på begäran från Kommunen kunna uppvisa utdrag ur polisens belastningsregister.
 - 12.5 En förutsättning för Kommunens beslut att tilldela Entreprenören uppdraget är att Entreprenören anses ha en tillräckligt stabil ekonomi för att utföra uppdraget, och Entreprenören åtar sig att säkerställa att så är fallet under avtalstiden. Kommunen förbehåller sig rätten att löpande under avtalstiden kontrollera Entreprenörens kreditvärdighet.
 - 12.6 Entreprenören ska genast skriftligen meddela Kommunen om det står klart för Entreprenören att denna kommer att få en ny ägare. Se även vad som anges i punkt 20.2 (v).
13. **Påföljder vid avtalsbrott**
 - 13.1 Om Entreprenören brister i uppfyllande av åtaganden enligt Avtalet eller i övrigt bryter mot Avtalet har Kommunen rätt att utkräva påföljder enligt följande:
 - i. Begära rättelse avseende den uppkomna bristen/avtalsbrottet;
 - ii. Innehålla Entreprenörens ersättning till storlek som rimligen svarar mot den uppkomna bristen till dess att bristen/avtalsbrottet åtgärdats;

- iii. Vid brist/avtalsbrott mot bestämmelserna i 3, 4, 5, 9.3, 10.1.5, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 21.1 eller 22 som inte endast är ringa, och som inte rättats till inom trettio (30) dagar efter skriftligt påpekande, begära ersättning med minst 5 000 kr/vecka för varje påbörjad vecka som sådan brist/sådant avtalsbrott föreligger. Vite kan dock inte uppgå till mer än 50 000 kronor/månad;
 - iv. Begära ersättning för skada eller förlust som Kommunen har orsakats på ett sådant sätt att omfattningen av eventuellt vite (enligt punkten 13.1 iii.) och skadeståndet tillsammans motsvarar den verkliga skadan;
 - v. Rätt att själv eller via anlita tredje part korrigera bristen/avtalsbrottet, inklusive att anskaffa den egendom och utrustning som krävs, på Entreprenörens bekostnad om Entreprenören inte vidtar rättelse inom trettio (30) dagar efter Kommunens skriftliga begäran. För det fall Kommunen beslutar att utnyttja denna rätt ska Entreprenören tillhandahålla sådan assistans som krävs för att Kommunen ska kunna utnyttja denna rätt; samt
 - vi. Om bristen/avtalsbrottet omfattas av någon av de uppsägningsgrunder som listas i punkt 20 nedan, säga upp Avtalet i förtid.
- 13.2 Påföljderna ovan tillämpas var för sig eller gemensamt, enligt bedömning av Kommunen vid varje givet tillfälle. Ovan angivna påföljder begränsar dock inte Entreprenörens skyldighet att på eget initiativ och utan anmodan från Kommunen omedelbart vidta rättelse vid uppdagade brister i utförandet av Uppdraget.
- 14. Ansvar och ansvarsbegränsning**
- 14.1 Entreprenören ansvarar i förhållande till såväl Kommunen som tredje man för samtliga person- och sakskador hos Kommunen och tredje man som orsakas av Entreprenören eller egendom som Entreprenören nyttjar för Uppdraget.
 - 14.2 Entreprenören ska hålla Kommunen skadeslös för eventuella anspråk som tredje man framställer mot Kommunen till följd av sådana skador.
 - 14.3 Entreprenörens ansvar enligt detta avsnitt gäller oberoende av om skada uppkommer till följd av brist i egendom som tillhandahålls Entreprenören av Kommunen enligt Avtalet.
 - 14.4 Vad som anges i denna punkt begränsar inte Entreprenörens ansvar enligt lag, t.ex. för sak- och personskador.
 - 14.5 Parts rätt till ersättning från den andra Parten för brott mot Avtalet är begränsad till ersättning för direkt skada och förlust och omfattar inte indirekt skada och förlust. Med indirekt skada och förlust avses i detta Avtal vad som följer av § 67 köplagen (1990:931).

14.6 Oaktat detta är Parterna överens om att det följande är exempel på vad som i Avtalet utgör direkta skador och förluster som är ersättningsgilla, oberoende av om sådana skador och förluster i andra sammanhang skulle vara att betrakta som indirekta skador och förluster:

- i. kostnader som Kommunen orsakats till följd av att utnyttjat sin rätt att träda in enligt punkt 13.1 v ovan;
- ii. kostnader som Kommunen har orsakats till följd av att Kommunen har tvingats att utföra en ny upphandling till följd av att Kommunen har sagt upp Avtalet på grund av Entreprenörens bristande fullgörande av sina åtaganden enligt Avtalet, inklusive kostnaden för att Kommunen självt eller via annan part utför Uppdraget (helt eller delvis) tills sådan ny upphandling är genomförd och en ny entreprenör har tillträtt sitt uppdrag; samt
- iii. skador och förluster på egendom tillhörande Kommunen eller fastighetsägaren (AB Härnösands Kommunfastigheter).

14.7 Begränsningarna i Avtalet till direkt skada och förlust ska inte gälla såvitt avser skada som orsakats uppsåtligt eller av grov vårdslöshet.

15. Försäkring

15.1 Entreprenören ska teckna, och vidmakthålla under avtalstiden, relevant egendoms- och ansvarsförsäkring, på sedvanliga villkor och som täcker den verksamhet som bedrivs inom ramen för Uppdraget.

15.2 Försäkringsbevis, försäkringsbrev och försäkringsvillkor avseende dessa försäkringar (dock inte uppgifter om kommersiella villkor såsom premier, rabatter etc.) ska överlämnas till Kommunen inom två (2) veckor efter att Avtalet trätt i kraft enligt punkten 19.1, och bevis om att förnyad försäkring tecknats ska redovisas för Kommunen senast två (2) veckor före det att befintlig försäkring löper ut. Om Kommunen finner att försäkringsgivaren eller försäkringsvillkoren inte är godtagbara kan Kommunen begära att försäkringen omplaceras eller omförhandlas. Om Entreprenören trots detta inte kan uppvisa godtagbara försäkringar har Kommunen rätt att på Entreprenörens bekostnad teckna nya försäkringar.

16. Marknadsföring

16.1 I Entreprenörens marknadsföring av Anläggningen ska det framgå att Anläggningen ägs av Kommunen och att den drivs som koncession åt denna.

16.2 Entreprenören får efter Kommunens medgivande sätta upp annan exteriör reklam på/vid Anläggningen än sedvanlig sådan, som exempelvis information om kommande evenemang på Anläggningen. Inne i Anläggningen får reklam sättas upp förutsatt att detta inte innebär att skada riskerar uppstå på person eller sak och att verksamheten inte störs eller att reklamen uppfattas som stötande. Entreprenören ska även tillåta föreningsreklam och marknadsföring enligt vad som anges i Bilaga [7] - Föreningsverksamhet.

17. Kvalitets- och miljöledningssystem, miljöhänsyn

17.1 Kvalitets- och miljöledningssystem

17.1.1 Entreprenören åtar sig att under avtalstiden arbeta efter ett kvalitetsledningssystem, i form av en certifiering eller ett eget likvärdigt dokumenterat kvalitetsledningssystem, innehållande åtminstone ett avvikelsehanteringssystem som säkerställer att negativa händelser och tillbud inte återupprepas, och av personalen välkända rutiner så att rätt personal utför arbetet på rätt sätt och i rätt tid. Kommunen bedömer likvärdigheten.

17.1.2 Entreprenören ska verka för att minska miljöpåverkan av Uppdraget. Entreprenören ska arbeta efter ett miljöledningssystem, antingen i form av en certifiering eller ett eget likvärdigt dokumenterat miljöledningssystem, innehållande åtminstone ett verktyg för att organisera miljöarbetet i sitt företag och dokument (t.ex. policy, riktlinjer) med konkret formulerade mål och handlingsplaner. Kommunen bedömer likvärdigheten.

17.1.3 Entreprenören ska under avtalstiden på begäran av Kommunen skriftligen redovisa sitt kvalitets- och miljöledningssystem för Kommunen. På begäran från Kommunen ska Entreprenören även skriftligen kunna redovisa att anlitad underentreprenör tillämpar dokumenterade rutiner som är likvärdiga Entreprenörens kvalitets- och miljöledningssystem enligt ovan. Kommunen bedömer likvärdigheten.

17.2 Miljöhänsyn

17.2.1 Entreprenören ska i sitt miljöarbete sträva efter att minimera negativ miljöpåverkande faktorer i verksamheten samt medverka i Kommunens miljöarbete. Entreprenören ska beakta de krav och riktlinjer som vid var tid gäller för Kommunens miljöarbete samt för Uppdraget tillämpa motsvarande krav.

18. Insyn och samråd

18.1 Rapportering

18.1.1 Entreprenören ska till Kommunen skriftligen redovisa:

- i. besöksstatistik, innehållande redovisning av enskilda badbesök, antal simskoleelever samt skolans och föreningars verksamhet på månatlig basis;
- ii. förekomsten av Driftsavbrott i enlighet med punkt 7.3 ovan, i omedelbar anslutning till att ett sådant inträffar;
- iii. förekomsten av synpunkter och klagomål på verksamheten i enlighet med punkt 18.3 nedan, på kvartalsbasis;

- iv. förekomsten av saksador på egendom som tillhör Kommunen i eller tillhörande Anläggningen, i omedelbar anslutning till att sådana skador kommer till Entreprenörens kännedom;
 - v. förekomsten av anspråk som kan komma att riktas gentemot Kommunen på grund av person- eller saksador som har uppstått inom ramen för Uppdraget, i omedelbar anslutning till att sådana anspråk kommer till Entreprenörens kännedom.
- 18.1.2 Kommunen ska därutöver ha rätt att när som helst under avtalstiden inspektera Anläggningen och den verksamhet som Entreprenören bedriver däri för att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med Avtalet. Kommunens rätt att genomföra inspektion ska inte medföra att Entreprenörens ansvar under Avtalet på något sätt bortfallet eller ändras, oavsett om Kommunen utnyttjar denna rätt eller inte.
- 18.1.3 Kommunen har rätt att med skälig framförhållning under avtalstiden ändra sina krav på rapportering.
- 18.2 Allmänhetens insyn
- 18.2.1 Entreprenören ska utan dröjsmål efter det att Kommunen framställt begäran härom till Kommunen lämna sådan information som avses i kommunallagen (1991:900) 3 kap. 19 a § avseende Uppdraget. Sådan begäran ska göra det möjligt att för allmänheten att få insyn i hur Anläggningen sköts. Informationen ska om inte annat avtalats lämnas i skriftlig form. Det åligger Kommunen att i sin begäran precisera vilken information som efterfrågas. Entreprenören är inte skyldig att lämna information om utlämnandet strider mot lag eller annan författning eller om uppgifterna kommer att omfattas av sekretess hos Kommunen.
- 18.3 Klagomål och kundundersökningar
- 18.3.1 Anläggningens besökare ska ges möjlighet att lämna synpunkter och klagomål på verksamheten i Anläggningen, och det ska finnas rutiner för att dokumentera och hantera dessa. Entreprenören ska göra en sammanställning av synpunkterna för eventuell uppföljning.
- 18.3.2 Kundundersökningar ska regelbundet, vars omfattning ska överenskommas i samrådsgruppen, göras av Entreprenören rörande Anläggningen. Kommunen förbehåller sig även rätten att genomföra egna kundenkäter i och avseende Anläggningen.
- 18.4 Samråd mellan Kommunen och Entreprenören
- 18.4.1 Entreprenören och Kommunen ska snarast efter detta Avtals undertecknande bilda en samrådsgrupp. Samrådsgruppen ska underlätta samverkan mellan Parterna och vara ett forum för dialog och information samt öka förutsättningarna för att nå enighet i till exempel frågor avseende verksamhetsutformning, marknadsföring m.m. Samrådsgruppen ska bestå av två representanter vardera från respektive Part och utses av respektive Part.

- 18.4.2 Samrådsgruppen ska hålla möten då någondera Part anser att behov finns, dock minst två (2) gånger per år. Dessa möten ska avhandla uppföljning, utvecklingsfrågor m.m. Det åligger Entreprenören att kalla Kommunen till dessa möten och att protokollföra dessa möten.

18.5 Anläggningsråd

- 18.5.1 På Anläggningen ska finnas ett anläggningsråd för regelbundet kontaktutbyte med berörda parter. Föreningar och skolor som har verksamhet i Anläggningen ska erbjudas att delta i anläggningsrådet. Även Kommunen har rätt att delta i anläggningsrådet. Kontaktutbytet kan avse förhållanden på Anläggningen eller frågor som på annat sätt berör denna. Entreprenören ska i detta syfte anordna minst två (2) möten per år. Anläggningsrådets möten ska protokollföras av Entreprenören.

19. Avtalets ikraftträdande och avtalstid

19.1 Villkor för ikraftträdande

19.1.1 Detta Avtal träder i kraft den dag:

- i. Kommunen har överlåtit fastigheten Härnösand [infoga fastighetsnummer] ("Fastigheten") till Entreprenören till ett marknadsmässigt pris,
- ii. Entreprenören har tillträtt Fastigheten,
- iii. Detaljplan har utarbetats och antagits som medger byggnation av ett hotell ("Hotellet"), vilket är det hotell som Entreprenören uppgivit att Entreprenören enligt sitt eget skön och på egen risk önskar uppföra på Fastigheten,
- iv. Entreprenören har beviljats bygglov för uppförandet av Hotellet på Fastigheten, samt
- v. Entreprenören har ingått Hyresavtalet och samtliga villkor för dess bestånd har uppfyllts.

19.1.2 Parterna åtar sig att gemensamt och efter bästa förmåga verka för att villkoren i punkten 19.1.1 blir uppfyllda.

19.1.3 Om inte alla villkor under punkten 19.1.1 har uppfyllts (eller eftergetts) senast den 30 november 2017 upphör Avtalet att gälla såvida inte Parterna efterger ovanstående villkor. Meddelande om att Part efterger de villkor som anges i punkt 19.1.1 som den 30 november 2017 ännu inte uppfyllts ska ske genom skriftligt meddelande inom sju (7) dagar från den 30 november 2017. Om så inte sker upphör rätten att efterge nämnda villkor och Avtalet upphör att gälla utan rätt för endera part till ersättning eller annan prestation. Om icke-uppfyllelsen av villkoren för Avtalets ikraftträdande är en följd av ett avtalsbrott från Parts sida, har den Parten dock inte rätt att säga upp Avtalet i enlighet med denna bestämmelse.

19.2 Avtalstid

Avtalet gäller fram till det datum som infaller tjugo (20) år, räknat från och med Driftstart. Uppsägning av Avtalet ska ske skriftligen minst tolv (12) månader före avtalstidens utgång. Om uppsägning inte sker är Avtalet förlängt på oförändrade villkor med fem (5) år var gång med en motsvarande uppsägningstid om nio (9) månader.

20. Uppsägning

20.1 Allmänt

20.1.1 Part har, utan skyldighet att utge ersättning till den andra Parten, rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande om:

- i. den andra Parten i väsentlig mån bryter mot sina åtaganden enligt Avtalet eller Hyresavtalet och inte har vidtagit rättelse inom sextio (60) dagar efter skriftlig anmodan med angivelse av att Avtalet annars kan sägas upp i förtid; eller
- ii. den andra Parten (eller, beträffande Kommunens rätt till uppsägning, (i) av Entreprenören anlita underentreprenör som utför en för Uppdraget väsentlig funktion, och/eller (ii) för det fall Entreprenören skulle bedriva verksamheten avseende Hotellet i ett koncernbolag, sådant koncernbolag) försätts i konkurs, ställer in sina betalningar, inleder ackordsförhandlingar, träder i likvidation, är föremål för företagsrekonstruktion eller annars kan anses vara, eller skäligen förväntas komma, på obestånd.

20.1.2 Uppsägning av Avtalet ska ske skriftligen till Parts kontaktperson enligt punkt 24.2 nedan.

20.2 Kommunens rätt till uppsägning

20.2.1 Kommunen har vidare rätt att säga upp Avtalet, helt eller delvis, till omedelbart upphörande (eller med en annan uppsägningstid, om Kommunen så väljer) och utan att utge ersättning till Entreprenören om något av följande inträffar:

- i. om rättelse av Entreprenören enligt punkt 20.1.1(i) inte är möjligt (exempelvis p.g.a. att bristen inte är av sådan natur att rättelse kan ske);
- ii. om svensk domstol genom lagakraftvunnen dom beslutar att Avtalet är ogiltigt eller på annat sätt är i strid med lag;
- iii. om Entreprenören, eller någon av dess underentreprenörer som tillhandahåller en väsentlig del av Uppdraget, under avtalstiden omfattas av några av de kriterier som anges i lagen (2007:1091) om offentlig upphandling, 10 kap. 1-2§§ (med undantag för 10 kap. 2 § punkten 2), eller motsvarande krav i vid var tid gällande upphandlingslagstiftning;

- iv. om Entreprenören före eller efter Avtalets tecknande underlåtit att lämna uppgifter om Entreprenören som är av väsentlig betydelse för Avtalets tillkomst och/eller dess fortsatta giltighet;
- v. om ägarförhållandena i Entreprenören skulle förändras, direkt eller indirekt, i en väsentlig utsträckning som skäligen skulle kunna anses ha påverkan på Parternas avtalsrelation (varvid ägarförändringar som anges i denna punkten (vi) aldrig ska anses omfatta (i) koncerninterna omstruktureringar i Entreprenörens organisation, eller (ii) ägarförändringar som sker till följd av att en bank eller annat kreditinstitut nyttjar panträttigheter som sådan bank eller annat kreditinstitut har över aktierna i Entreprenören);
- vi. om Entreprenören på grund av Force Majeure-händelse (som detta definieras i punkt 23.1 nedan) under en period om tre (3) månader inte kunnat utföra Uppdraget, eller en väsentlig del därav;
- vii. om det inte senast 31 december 2017 på detaljplanerad tomt har påbörjats uppförandet av ett hotell och detta inte beror på Kommunen; eller
- viii. om Hyresavtalet sägs upp för upphörande eller på annat sätt upphör att gälla mellan parterna eller att villkoren i Hyresavtalet väsentligen förändras.

21. Sekretess

- 21.1 Parterna förbinder sig, utan begränsning i tiden, att inte för utomstående avslöja någon information som en Part mottagit från den andra Parten och som är av sådan art att den är att betrakta som den andra Partens affärshemlighet. Entreprenören är dock införstådd med och accepterar att Kommunens åtagande enligt detta avsnitt är begränsat till svensk lags (och i synnerhet offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)) möjligheter att hemlighålla information. Oaktat det föregående har Part rätt att lämna ut sådan information som anges ovan till tredje part i den mån det skäligen krävs för Parts fullgörande av sina åtaganden enligt Avtalet eller förvaltningen av Avtalet.
- 21.2 Kommunen ska alltid ha rätt att lämna information avseende alla delar av Uppdraget, och all därtill relaterad information som Kommunen har tillgång till, (i) till myndighet när så erfordras, och (ii) till tredje part som har behov av tillgång till sådan information inför och i samband med ingående av avtal med Kommunen (t.ex. i samband med upphandling) eller för utförande av åtaganden enligt avtal med Kommunen.

22. Övergång till annan entreprenör m.m.

- 22.1 Entreprenören ska i god tid före frånträdan av Uppdraget, när Kommunen så begär, samverka med Kommunen respektive med tillträdande entreprenör vid åter- respektive övertagandet av verksamheten i Anläggningen. Entreprenören är därvid skyldig att överlämna samtliga handlingar avseende Anläggningen, sammanställa och tillhandahålla information om driftsförhållanden som

Entreprenören fått sig till del genom Uppdraget, och i övrigt bistå Kommunen respektive tillträdande entreprenör för att säkerställa en smidig överlämning.

- 22.2 Entreprenören är även skyldig att, om Kommunen så begär, medverka i utarbetandet och genomförandet av en för Entreprenören och den part som Kommunen anvisar gemensam överlämningsplan.
- 22.3 Om Entreprenören anlitar underentreprenörer för utförande av delar av Uppdraget ska Entreprenören se till att Kommunen har rättigheter motsvarande de Kommunen har gentemot Entreprenören att få information gentemot sådan underentreprenör.

23. Force Majeure

- 23.1 Om Part på grund av krigshändelse, strejk, bojkott, blockad, eller annan omständighet av extraordinär natur som Part inte skäligen kunde förväntas ha räknat med och vars följder Part inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit ("**Force Majeure-händelse**") är förhindrad att fullgöra åtagande enligt Avtalet, ska sådan Part i nödvändig omfattning vara befriad från sådant åtagande. Arbetskonflikt är inte en Force Majeure-händelse om Part själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd till följd av att Part inte fullgjort sina skyldigheter enligt lag eller i övrigt inte iakttagit god sed på arbetsmarknaden.
- 23.2 Part som önskar åberopa Force Majeure-händelse till befrielse från åtagande enligt Avtalet ska utan uppskov skriftligen underrätta den andra Parten härom, med en beskrivning av vilken omständighet som åberopas till stöd för befrielse från åtagande. Motsvarande krav på att skriftligen informera den andra Parten ska gälla när Force Majeure-händelse upphör.
- 23.3 Den Part som inte åberopat befrielse från åtagande enligt vad som anges ovan ska i motsvarande mån vara befriad från sina avtalsenliga åtaganden fram till tiden då Force Majeure-händelsen upphör.
- 23.4 Om en underentreprenör som anlitats av Entreprenören för att utföra del av Uppdraget inte uppfyller sina åtaganden ska detta inte utgöra en Force Majeure-händelse under Avtalet såvida inte orsaken till att underentreprenören inte kunnat uppfylla sina åtaganden skulle ha utgjort en Force Majeure-händelse om den hade drabbat Entreprenören själv.

24. Övriga villkor

24.1 Överlåtelse

- 24.1.1 Entreprenören får inte, vare sig helt eller delvis, upplåta, överlåta eller pantsätta sina rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet till tredje man utan att först ha inhämtat Kommunens skriftliga samtycke.

- 24.1.2 Kommunen är skyldig att i god anda med Entreprenören diskutera en av Entreprenören föreslagen överlåtelse av rättigheter eller skyldigheter enligt Avtalet till tredje man, förutsatt att (i) överlåtelsen omfattar samtliga rättigheter och skyldigheter enligt Avtalet, (ii) Entreprenören inte erhåller någon ersättning i anledning av överlåtelsen, och (iii) sådan tredje man vid tidpunkten för överlåtelsen uppfyller de krav som uppställs i punkt 6.4 (Ekonomi) och punkt 6.5 (Teknisk förmåga och kapacitet) i "Inbjudan att inkomma med intresseanmälan avseende deltagande i Härnösands kommuns upphandling av drift av befintlig bad- och friskvårdsanläggning", daterad 2014-03-03.

24.2 Kontaktpersoner

- 24.2.1 Parterna ska utse kontaktpersoner, vilka ska ha behörighet att självständigt företräda respektive Part i frågor som rör detta Avtal. Byte av kontaktperson ska utan dröjsmål meddelas den andra Parten.

Kontaktperson för Kommunen: Chefen för förvaltningen

Kontaktperson för Entreprenören: Patrik Attini, VD Attini Hotell AB

24.3 Avtalsinnehåll, rangordning samt ändringar och tillägg

- 24.3.1 Avtalet utgörs av detta huvuddokument och följande bilagor:

- (a) Bilaga [1] - Ritningar
- (b) Bilaga [2]- Tekniska förutsättningar
- (c) Bilaga [3]- Förteckning över inventarier och maskiner
- (d) Bilaga [4]- Ekonomi och besöksvolym
- (e) Bilaga [5] -Hyreskontrakt inkl särskilda bestämmelser
- (f) Bilaga [6] - Befintliga avtal
- (g) Bilaga [7] - Föreningsverksamhet
- (h) Bilaga [8] - Skolsim och skolidrott
- (i) Bilaga [9] - Öppettider
- (j) Bilaga [10] - Anställda
- (k) Bilaga [11] - Kassa och biljettsystem
- (l) Bilaga [12] - Utvecklingsplan

- 24.3.2 Om det förekommer motstridigheter i dessa handlingar ska vad som anges i detta huvuddokument ges företräde framför vad som anges i en bilaga.

- 24.3.3 Ändringar och tillägg till detta Avtal kan endast göras genom skriftlig handling, undertecknad av behöriga företrädare för Kommunen och för Entreprenören.

24.4 Bestämmelses ogiltighet och ändrade förutsättningar

För det fall bestämmelser i Avtalet helt eller delvis skulle förklaras ogiltiga eller om omständigheterna för Avtalets ingående väsentligen förändras ska Parterna i god anda förhandla om en skälig anpassning av Avtalet (däri inbegripet skälig justering av Entreprenörens ersättning enligt detta Avtal), varvid det noteras att omfattningen av den Obligatoriska Verksamheten som beskrivs i Bilaga [7] - Föreningsverksamhet och Bilaga [8] - Skolsim och skolidrott ska anses utgöra de

omständigheter som legat till grund för Entreprenörens ingående av Avtalet. Om en anpassning sker till följd av omständigheter som uppstått eller förändrats efter Avtalets undertecknande och som Entreprenören inte rimligen kunde ha förutsett inför Avtalets undertecknande, ska Parterna även i god anda inleda förhandlingar om skälig anpassning av Avtalet (däri inbegripet skälig justering av Entreprenörens ersättning enligt detta Avtal).

24.5 Tvist och tillämplig lag

24.5.1 Tvist med anledning av detta Avtal ska avgöras av allmän domstol vid Kommunens hemort som första instans. Svensk rätt ska vara tillämplig på Avtalet utan beaktande av dess internationellt privaträttsliga principer.

24.5.2 Den omständigheten att tvist hänskjutits till rättsligt avgörande berättigar inte Entreprenören att avbryta Uppdraget eller en del av Uppdraget. En sådan rätt för Entreprenören föreligger endast om Beställaren skriftligen har godkänt det eller om en domstol i lagakraftvunnet beslut eller dom har beslutat om en sådan rätt. Inte heller äger Kommunen rätt att innehålla belopp som inte direkt omfattas av tvisten, eller underlåta att i övrigt fullgöra sina åtaganden.

Detta Avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna erhållit var sitt.

Härnösands kommun

[bolaget]

Ort och datum

Ort och datum

Underskrift av behörig person

Underskrift av behörig person

Sofia Pettersson
Namnförtydligande

Patrik Attini
Namnförtydligande

Värdeområden för hyreshus 2016 - 2018

Visade värdeområden avser fastighetstaxeringsår
2016, 2017 och 2018



- Valt värdeområde
- Fastighet du sökt med
- Representerad försäljning
- ▲ Inte representerad försäljning

Värdeområde

Nummer 2280044

Beskrivning

Provvärderingsområde

Nummer 2203

Ingående värdeområden

2260070	2262110	2262112	2262114	2262116	2262118
2280042	2280044	2280045	2280046	2281084	2281098
2281100	2281102	2281104	2281106	2281108	2282052
2282054	2283030	2283032	2283034	2284016	2284018

Riktvärdeangivelser - Mark

Byggrätt, kr/kvm BTA bostäder 550

Byggrätt, kr/kvm BTA lokaler 500

Riktvärdeangivelser - Byggnad

H-nivåfaktor, bostäder 4,4

H-nivåfaktor, lokaler 3,3

Genomsnittshyror för olika värdegr - Bostäder

2013 - 9999	1 390
2010 - 2012	1 325
2007 - 2009	1 265
2004 - 2006	1 155
2001 - 2003	1 105
1998 - 2000	1 065
1995 - 1997	1 030
1990 - 1994	1 000
1980 - 1989	950
1970 - 1979	900
1960 - 1969	865
1950 - 1959	835
1930 - 1949	800
1929 - 1929	775

Genomsnittshyror för olika värdegr - Kontorslokaler

2010 - 9999	1 350
2000 - 2009	1 100
1990 - 1999	970
1980 - 1989	900
1970 - 1979	860
1960 - 1969	820
1929 - 1959	770

Genomsnittshyror för olika värdegr - Butikslokaler

Genomsnittshyror har inte bestämts i detta värdeområde

Ekonomisk analys över föreslaget driftbidrag till Attini Hotell AB

1. Driftbidrag till Attini Hotell AB

Attini Hotell AB föreslås få ett driftbidrag om 7,2 mkr för att överta Härnösands simhall på entreprenad.

Nedan görs en utredning av vilka ekonomiska förutsättningar som föreligger vid ett övertagande av simhallen på entreprenad för Attini Hotell AB enligt upprättat och av kommunfullmäktige den 20 juni 2016 antaget koncessionsavtal.

Sammanställda resultatutfall för åren 2011-2015 är hämtade från kommunens egna rapporter.

2. Renovering av simhallen

Simhallen renoverades i en första etapp 2010-2011 och i en andra etapp under 2013. Totalt uppgick renoveringskostnaden till ca 60 miljoner kr.

3. Intäkter

I bilaga 1 har intäkter och kostnader för åren 2011-2015 redovisats. Redovisningen är en sammanställning av kommunens egen redovisning som har gjorts på lite olika sätt i bilagorna 2-4.

Sammanställningen bygger på följande rapporter som kommunen redovisat som beslutsunderlag:

Bilaga 2: Ekonomiskt utfall 2011-2013.

Bilaga 3: Ekonomiskt utfall 2014 (redovisades inte som beslutsunderlag för fullmäktige, vilket är lite märkligt då den hade ett bra utfall på intäktssidan).

Bilaga 4: Ekonomiskt utfall 2015.

På grund av de stora renoveringar som utfördes under perioden 2010-2013 bör intäkterna, som läggs till grund för framtida ekonomiska bedömningar, utgå från de faktiska intäkterna 2014 och 2015. Som framgår av sammanställda resultatredovisningar, hämtade från Härnösands kommuns egen ekonomiska redovisning, var intäkterna

- år 2014: 8 712 000 kr
- år 2015: 8 334 000 kr

En genomsnittlig intäkt för åren 2014-2015 uppgår till ca **8 523 000 kr.**

Justering 1

Intäkten från föreningar + skolverksamhet kommer, enligt upprättat koncessionsavtal (se punkten 6.2.1), att gå direkt till kommunen, se bilaga 5. Intäkten uppskattas till ca 200 000 kr, se utdrag ur underlaget till kommunfullmäktige, bilaga 6. Den genomsnittliga intäkten på 8 523 000 kr minskas därför med 200 000 kr till 8 323 000 kr.

Justering 2

Kommunen har aviserat en prishöjning på ca 14 % av badpriserna fr. o. m. hösten 2016 för alla åldrar utom för barn under 6 år. Höjningen innebär en ökad intäkt med ca 35 000 kr, se bilaga 7.

Den genomsnittliga intäkten på 8 323 000 kr ökas därför med 35 000 kr till **8 358 000 kr.**

4. Kostnader

Av samma motiv som för intäkter bör kostnaderna, som läggs till grund för framtida ekonomiska bedömningar, utgå från de faktiska kostnaderna 2014 och 2015.

Underlag för kostnadsbedömning, se bilagorna 1-4.

Kostnadsbilden efter renovering har uppgått till följande

- år 2014: 12 484 000 kr
- år 2015: 12 931 000 kr

Den genomsnittliga kostnaden för åren 2014-2015 uppgår till ca 12 707 000 kr.

Avskrivningar från kommunens resultatredovisning har inte medtagits då denna kostnad kvarstår hos kommunen och debiteras således inte Attini Hotell AB.

Justering

Vid ett övertagande av verksamheten uppkommer kostnader för ekonomi och administration. Enligt uppgifter från tidigare anställda har simhallens personal utfört verksamhetsledning, styrning, kassahantering, kontoföring o.dyl. Kostnader som kan ligga utanför simhallen är del i ekonomisystem, administration samt personalfrågor. Att integrera simhallens ekonomi-administration samt personalfrågor i entreprenörens befintliga verksamhet bör inte kosta mer än ca 400 000 kr/år.

Det innebär att kostnaderna uppgår till ca 12 707 000 kr + 400 000 kr = 13 107 000 kr.

5. Underskott

Ett genomsnittligt underskott kan sålunda beräknas att uppgå till följande

Kostnader: 13 107 000 kr

Intäkter: 8 358 000 kr

S:a 4 749 000 kr

Ett genomsnittligt underskott för åren 2014-2015 bedöms uppgå till ca **4 750 000 kr.**

6. Driftbidrag

Enligt av kommunen antaget koncessionsavtal får Attini Hotell AB ett driftbidrag om 7 200 000 kr per år för att driva simhallen.

Med ett prognostiserat underskott om 4 750 000 kr per år och ett driftbidrag om 7 200 000 kr per år fås ett årligt överskott för Attini Hotell AB om ca **2 450 000 kr.**

7. Konsekvenser av koncessionsavtalet

6.1 Konsekvenser för kommunen

Effekten av föreslaget koncessionsavtal är att kommunen får en dyrare drift av simhallen.

Kommunen har motiverat driftbidragets storlek med bl.a. att kommunen har en overheadkostnad på 1,8 miljoner för Simhallen och att den kostnaden överförs till Attini Hotell AB. Simhallen omsätter ca 16 mkr med driftbidrag. Det utgör ca 1,4 % av Härnösands kommuns hela omsättning (ca 1 100 000 000 kr). Med den måttstocken skulle kommunen ha en total overheadkostnad på ca 128 mkr vilket visar på orimligheten.

Kommunens kostnad för ekonomikontoret och HR-avdelningen (personalfrågor) uppgår till ca 40 mkr enl. kommunens budget för 2016. Utgående ifrån att simhallens verksamhet omfattar ca 1,4 % av kommunens hela omsättning bör en skälig kostnad uppgå till ca 500 000 kr per år (1,4 % av 40 mkr). Ovan har en kostnad för ekonomi och administration och personalfrågor belastats kostnadskalkylen med 400 000 kr då en privat aktör bör finna effektivare former.

Som visat med ovan gjort räknexempel är det helt osannolikt att kommunen skulle kunna minska sina overheadkostnader med 1,8 mkr för att de lägger ut simhallen på entreprenad. Som också beskrivits ovan har all organisatorisk ledning, kassahantering, kontoföring o.dyl skett av simhallspersonalen. En skälig overheadkostnad för simhallen bedöms enligt ovan uppgå till ca 500 000 kr. Av denna kostnad bedöms ca 50 % vara fasta kostnader och 50 % rörliga. Det skulle innebära att kommunen kan göra en besparing på ca 250 000 kr vid en entreprenadisering av simhallen. Kommunens påstående om minskade overheadkostnader på 1,8 mkr känns som en konstruktion för att motivera föreslaget driftbidrag om 7,2 mkr till Attini Hotell AB.

Om kommunen fortsatt med simhallsverksamheten skulle underskottet legat på ca 4 750 000 kr, se punkten 5 ovan.

Genom att lägga ut simhallsverksamheten på entreprenad ökar kommunens kostnad från 4 750 000 kr till 7 200 000 kr, en ökning med 2 450 000 kr per år. Om hänsyn tas till att kommunen minskar sin overheadkostnad med 250 000 kr fås en fördyring om 2,2 mkr per år eller ca 44 mkr på 20 år.

6.2 Konsekvenser för Attini Hotell AB

I kalkylen som gjorts ovan för antagna kostnader har en post medräknats om 400 000 kr per år för att Attini Hotell AB övertar ekonomi och administration samt personalfrågor. Det är en mycket generös uppskattning av sannolik tillkommande kostnad. Attini Hotell AB har självklart ett eget ekonomi- och administrationssystem som den ekonomiska verksamheten för simhallen kan integreras i.

Med ovan gjorda antaganden bedöms Attini Hotell AB få ett underskott om ca 4 750 000 kr före driftbidraget. Med ett driftbidrag om 7 200 000 kr/år får Attini Hotell AB ett överskott i verksamheten på 2 450 000 kr per år. Över avtalstiden, 20 år, skulle Attini Hotell AB därmed ha erhållit ett överskott om ca **49 000 000 kr utan att ha behövt förändra någonting i verksamheten** (ingen nuvärdeberäkning eller indexhöjning har utförts).

Det har i många olika utredningar konstaterats att många typer av verksamheter som av tradition bedrivits i offentlig regi kan utföras med lägre kostnad i en privat utförande.

I föreliggande fall där det är fråga om simhallsverksamhet bedöms det som rimligt att en kunnig entreprenör på marknaden i snitt under avtalsperioden kan öka intäkterna minst 10 % och minska kostnaderna ca 10 %. Det medför ett ytterligare tillskott med ca 2 100 000 kr/år eller ca 42 000 000 kr under avtalsperioden.

Räkneexempel:

Kostnader: 13 107 000 kr x 0,9 = 11 796 000 kr

Intäkter: 8 358 000 kr x 1,1 = 9 193 000 kr

Underskott 2 603 000 kr

Med ett driftbidrag på 7 200 000 kr fås ett årligt nettoresultat på 7 200 000 kr – 2 603 000 kr = 4 597 000 kr/år eller ca 92 000 000 kr under avtalsperioden där 49 000 000 kr utgör en direkt utfallande vinst och 43 000 000 kr utgör en affärsvinst som fås genom att på ett effektivt sätt utveckla simhallsverksamheten.

8. Kommunens redovisning

För att vara en affär som omfattar ett utgående driftbidrag på 144 miljoner på en 20-års avtalstid synes det av kommunledningen presenterade beslutsunderlaget vara mycket bristfälligt.

Exempel:

a/ de resultatsammanställningar som redovisas för simhallen för åren 2011, 2012, 2013 och 2015 har varierande redovisningar. För att kunna analysera materialet måste en egen kalkylsammanställning

utföras. I praktiken torde det inte vara många fullmäktigeledamöter som har möjlighet och/eller kunskap att själv utföra en analys av presenterat material.

b/ resultatsammanställning för 2014 redovisas ej. Det är märkligt eftersom den visar på ett mycket gott ekonomiskt utfall.

c/ i Uno Jonssons dragning inför kommunfullmäktige den 30 maj 2016 anges simhallens intäkter 2015 uppgå till 7,3 mkr, se utdrag ur power point presentation bilaga 8. Missvisande och felaktigt. Intäkten för 2014 uppgick till ca 8,7 mkr och för 2015 till ca 8,3 mkr.

d/ Uno Jonsson anger i samma dragning inför kommunfullmäktige den 30 maj 2016 att kommunen har en overheadkostnad 2015 på 1,8 mkr för simhallen, se utdrag ur power point presentation bilaga 8. Den av kommunledningen uppskattade overheadkostnaden är nära nog 4 gånger för hög, se punkten 6.1 ovan.

e/ Uno Jonsson anger i samma dragning inför kommunfullmäktige den 30 maj 2016 att kommunen tillför skattemedel 2015 med ca 9,5 mkr per år, se bilaga 8. Det är missvisande. Enligt kommunens egen resultatredovisning i bilagorna 2-4 framgår att tillförda skattemedel uppgår till följande för att simhallen ska få ett 0-resultat:

2011: 5,5 mkr
2012: 6,5 mkr
2013: 5,7 mkr
2014: 6,0 mkr
2015: 7,6 mkr

OBS! Ovan redovisade tillskott för simhallens verksamhet baseras på att en kostnad för avskrivning belastar simhallskalkylen, en post som inte fortsättningsvis är tänkt att debiteras Attini Hotell AB.

Avskrivningen har följande storlek

	2011	2012	2013	2014	2015
Avskrivningar, kkr	1627	2188	1789	1789	3111

Tas avskrivningar bort fås följande underskott:

	2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter - kostnader, kkr	-3 845,0	-4 355,0	-3 936,0	-3 772,1	-4 596,3

För att göra de ekonomiska konsekvenserna tydliga måste ovan gjorda justeringar utföras. Då får man en rättvis och tydlig bild av konsekvenserna av kommunens tagna beslut om att anta Attini Hotel AB som Simhallsentreprenör.

Se även bilaga 1.

Med ovan av kommunledningen presenterat underlagsmaterial fås en bild av att det i vart fall inte blir dyrare att ingå föreslaget koncessionsavtal med Attini Hotell AB. Genom att dölja fakta, presentera svårtolkade redovisningar och redovisa felaktiga nivåer på ett mer eller mindre systematiskt sätt bedöms det vara i det närmaste omöjligt att utföra en meningsfull analys av kommunledningens underlagsmaterial. För att få en rättvisande bild har det varit nödvändigt att utföra kompletterande utredningar och sammanställningar.

9. Slutsatser

Ett av motiven för entreprenadiseringen av simhallen har varit att det ska bli billigare, i vart fall inte dyrare för kommunen. Att lägga ut kommunala verksamheter på entreprenad är vanligtvis ett sätt för kommuner att få en verksamhet till lägre kostnad. Entreprenörer som tar över och driver kommunala verksamheter kan få en skälig affärsvinst genom att på ett effektivt sätt utveckla berörd verksamhet.

Det av kommunfullmäktige antagna koncessionsavtalet bedöms dock få följande konsekvenser:

- Kommunen får över avtalsperioden, 20 år, en ökad kostnad om ca 44 mkr för simhallsverksamheten.
- Attini bedöms göra ett överskott om **49 mkr utan att ha behövt förändra någonting i verksamheten.**
- Kommunen har genom det föreslagna driftbidraget på 7,2 mkr upprättat ett avtal där otillräcklig del av risken överförs från kommunen till den ekonomiska aktören i detta fallet Attini Hotell AB.

För att en tjänstekoncession ska föreligga krävs att den ekonomiska aktören tar på sig en betydande del av den risk som är förknippad med utnyttjandet av tjänsten.

Tjänstekoncessioner kan alltså inte föreligga om en otillräcklig del av risken överförs från den upphandlande myndigheten till den ekonomiska aktören.

Härnösand 20 juni 2016



Lars-Erik Eriksson

Civ. ing/fastighetsekonom

Simhall - resultutfall 2011-2015

Bilaga 1

Intäkter, kkr	2011	2012	2013	2014	2015
Försäljningsmedel		5,0			7,0
Taxor o avgifter	5733,0	6602,0	6963,0	7878,0	7603,0
Hyrer och arrenden	300,0	421,0	314,0	480,0	461,2
Bidrag	113,0	306,0	247,0	354,0	263,5
Summa intäkter	6 146,0	7 334,0	7 524,0	8 712,0	8 334,7

Kostnader kkr	2011	2012	2013	2014	2015
Entreprenad o köp av verks.	299,0	627,0	500,0		
Konsulttjänster	41,0	5,0	0,0		
Löner arbetad tid	4714,0	5138,0	5152,0	3917,0	3915,4
Lön ej arbetad tid				180,0	236,5
Kostnadsersättning	19,0	24,0	16,0	5,7	4,6
Sociala avgifter	59,0	33,0		1457,9	1502,6
Lokal och markhyror	1455,0	1849,0	1894,0	1939,0	1913,2
Sophämtning	67,0	80,0			
Fastighetskostnader och rep			226,0	825,7	1286,6
Yttre snöröjning	49,0	50,0			
Bränsle, energi o vatten	1924,0	2584,0	2404,0	2635,0	2494,9
Hyra leasing anläggningstillg	94,0	50,0	26,0	38,3	35,2
Förbrukningsinv. o material	730,0	604,0	596,0	756,1	643,0
Kontorsmaterial o tryck	37,0	32,0	31,0	44,1	40,1
Rep o underhåll av msk och inv.	151,0	222,0	100,0	140,7	367,0
Tele, IT-komm och postbef.	35,0	31,0	22,0	21,1	17,6
Kostnader för transportmedel				0,0	0,5
Transporter o resor	2,0	10,0	16,0	14,3	20,2
Repr	0,0	3,0	30,0	14,7	12,8
Annonser, reklam, info	110,0	123,0	117,0	145,2	123,4
Försäkringsprem och riskkost.	33,0	56,0	107,0	117,8	62,3
Övriga främmande tjänster	98,0	115,0	166,0	202,7	188,7
Diverse kostnader	52	33	34,0	28,8	39,5
Finansiella kostnader	22,0	20,0	23,0		26,9
Summa kostnader	9 991,0	11 689,0	11 460,0	12 484,1	12 931,0

	2011	2012	2013	2014	2015
Avskrivningar, kkr	1627	2188	1789	1789	3111

Not. Avskrivningar har plockats bort från kommunens resultatredovisning då denna kostnad inte belastar simhallsentreprenören

	2011	2012	2013	2014	2015
Intäkter - kostnader, kkr	-3 845,0	-4 355,0	-3 936,0	-3 772,1	-4 596,3

Underskottet i simhallsverksamheten, om vi bortser från kostnad för avskrivning, pendlar mellan ca 3,8 mkr- 4,6 mkr under perioden 2011-2015.

Samhall

Budget och utfall

Beskrivning	Utfall 2011	Utfall 2012	Utfall 2013
Intäkter			
Försäljningsmedel		5	
Taxor o avgifter	5 733	6 602	6 963
Hyror o arrenden	300	421	314
Bidrag	113	306	247
Försäljning vht o entrepr			
S:a Intäkter	6 146	7 334	7 524
Kostnader			
Entr o köp av verksamhet	299	627	500
Konsulttjänster	41	5	
Kapitaltjänst = <i>Avskrivningar</i>	1 627	2 188	1 789
Löner inkl PO	4 714	5 138	5 152
Kostnader för naturaförmåner	1	0	
Kostnadsersättningar	19	24	16
Personalsociala kostnader	59	33	
Fastighetsservice			226
Hyra Kommunfastigheter	1 455	1 849	2 394
Sophämtning	67	80	
Yttre renhållning, snöröjning	49	50	
Hyra/leasing av anläggningstillgång	94	50	
Bränsle, energi o vatten			
El	805	1 233	1 072
Fjärrvärme	781	999	982
Vatten o avlopp	338	352	350
Hyra anläggningstillgång			26
Förbrukningsinventarier	730	604	596
Kontorsmateriel o trycksaker	37	32	31
Rep o UH maskiner o inventarier	151	222	100
Div främmande tjänster	98	115	
Tele, datakom, post	35	31	22
Transporter o resor	2	10	16
Representation		3	30
Annonser, reklam o information	110	123	117
Försäkringsavgifter o riskkost	33	56	107
Övriga främmande tjänster			166
Diverse kostnader	52	33	34
Avgifter för kurser			
Finansiella kostnader	22	20	23
S:a kostnader	11 615	13 675	13 249
Netto 1	5 470	6 540	5 725

Litfall Simhallen 2014

Bilaga 9
9 Bilaga 3

kenis
skatte-
bidrag

	Ansvar Konto	Budget	Ackumulerat utfall	
		Jan 14 - Mån 13 14	Jan 14 - Mån 13 14	Differens
Kod				
Ansvar				
513012	Simhallschef	0	-408,9	408,9
Konto				
31	Taxor o avgifter	-7325	-7878,1	553,1
34	Hyror o arrenden	-300	-480,3	180,3
35	Bidrag	-125	-354,1	229,1
39	Interna intäkter	-5998,9	(-5998,9)	0
46	Köp av huvdverksamhet	450	0	450
49	Kapitaltjänst	1789,3	1789,3	0
50	Löner arbetad tid	4016,7	3917,5	99,2
51	Lön ej arbetad tid	0	180,1	-180,1
55	Kostnadsersättning	0	5,7	-5,7
56	Soc avg enl lag o avtal	1554	1457,9	96,1
60	Lokal- o markhyror	2035,9	1939,5	96,4
61	Fastighetskostn o -entrep	0	825,7	-825,7
62	Bränsle, energi o vatten	2600	2635	-35
63	Hyra/leasing anläggntillg	70	38,3	31,7
64	Förbrukningsinv o -mtrl	610	756,1	-146,1
65	Kontorsmtrl o trycksaker	35	44,1	-9,1
66	Rep o uh av msk o inv	100	140,7	-40,7
68	Tele-, IT-komm o postbef	38	21,1	16,9
70	Transporter o resor	0	14,3	-14,3
71	Representation	10	14,7	-4,7
72	Annonser, reklam, info	150	145,2	4,8
73	Försäkr-premie o riskkost	70	117,8	-47,8
74	Övriga främmande tjänster	115	202,7	-87,7
76	Diverse kostnader	85	28,8	56,2
85	Finansiella kostnader	20	28	-8
Totaler		0	-408,9	408,9

	Årsbudget	Utfall	
Text	Jan 14 - Mån 13 14	Jan 14 - Mån 13 14	Differens
Ansvar			
Simhallen			
TERTIALRAPPORT TILL KS			
Nämndens intäkter	13 748,9	14 711,5	962,6
varav tilldelade skattemedel	5 998,9	5 998,9	0,0
varav bidrag	125,0	344,7	219,7
varav övriga intäkter	7 625,0	8 367,9	742,9
Nämndens kostnader	-13 748,9	-14 302,6	-553,7
varav personalkostnader (5)	-5 570,7	-5 561,3	9,4
varav lokalkostnad (60)	-6 035,9	-1 939,5	96,4
varav bidrag (45)			
varav köp av verksamhet (46)	-450,0	0,0	450,0
varav övriga kostnader	-5 692,3	-6 801,8	-1 109,5
=====			
NÄMNDSRESULTAT	0,0	408,9	408,9
Totalsumma	0,0	408,9	408,9

Härnösands kommun
Samhällsförvaltningen

BILAGA 4
Datum
2016-06-01

Sida
2(4)

Hyror	420	315
Bidrag bl a lönebidrag	300	250
Allmänhetens bad	1350	1400
TOTALT	7350	7530

1) Avser intäkter för skolsim åk 1-6 samt avtal för gymnasiet.

Utfallet per 2015-12-31

	Ansvar Verksamhet Konto	Budget Jan 15 - Dec 15	Accumulerat utfall Jan 15 - Dec 15
Simhallen			
Intäkter 2015-12-31			
30	Försäljningsintäkter	0,0	-7,0
31	Skatt o avgifter	-7 710,0	-7 603,4
34	Hyror o arrenden	-300,0	-461,2
35	Bidrag	-125,0	-283,5
39	Interna intäkter	-7 593,2	-7 593,2
Kostnader 2015-12-31			
50	Löner arbetad tid	3 949,9	3 915,4
51	Lön ej arbetad tid	0,0	236,5
55	Kostnadsersättning	0,0	4,6
56	Soc avg ent lag o avtal	1 548,4	1 502,6
60	Lokal- o markhyror	2 084,8	1 913,2
61	Fastighetskostn o -entrep	994,0	1 286,6
62	Bränsle, energi o vatten	2 657,0	2 484,9
63	Hyra/leasing anläggning	70,0	35,2
64	Förbrukningsinv o -mtrl	610,0	643,0
65	Kontorsmtrl o trycksaker	35,0	40,1
66	Rep o uh av msk o inv	100,0	367,0
68	Tele-, IT-komm o postbef	37,4	17,6
69	Kostn för transportmedel	0,0	0,5
70	Transporter o resor	0,0	20,2
71	Representation	10,0	12,8
72	Annonser, reklam, info	150,0	123,4
73	Försäkr-premie o riskkost	100,0	62,3
74	Övriga främmande tjänster	165,0	188,7
76	Diverse kostnader	85,0	38,5
79	Avskrivningar	3 111,7	3 111,7
85	Finansiella kostnader	20,0	26,9
Totaler		0,0	114,4

knis skatte
bidrag
15 927

50 16 000

- 5.3 Övertagandet av verksamheten ska förberedas av Entreprenören under en period som inleds när Avtalet har trätt i kraft och avslutas vid Driftstart. Entreprenören ska härvid så snart som möjligt när Avtalet har trätt i kraft presentera en förberedelseplan, vilken ska godkännas av Kommunen, innehållandes samtliga de aktiviteter som ska utföras för att säkerställa tillförlitlig Driftstart. Om Entreprenören därefter identifierar ytterligare åtgärder och aktiviteter som bör vidtas ska förberedelseplanen kompletteras med dessa.

6. Intäkter från verksamheten

6.1 Taxor och avgifter

- 6.1.1 Priser för allmänhetens tillträde till Anläggningen fastställs av Entreprenören. Taxor för inträde till Anläggningen för allmänhetens bad, enskilda besök, får dock inte överstiga priserna i jämförbara närliggande anläggningar.

- 6.1.2 Taxa för föreningstider i Anläggningen och för skolans verksamhet i Anläggningen fastställs av Kommunen. Intäkterna från dessa upplåtelser tillfaller Kommunen.

6.2 Entreprenörens rätt till intäkter från verksamheten

6.2.1 Med undantag för:

- i. intäkter från förenings- och skolverksamhet i Anläggningen, som tillfaller Kommunen samt
- ii. föreningars intäkter från simskolor som föreningar bedriver i Anläggningen, som tillfaller föreningarna, i enlighet med vad som anges i Bilaga [7] – Föreningsverksamhet (nedan gemensamt "Undantagna Intäkter"),

får Entreprenören tillgodogöra sig samtliga intäkter som Anläggningen genererar. Detta inkluderar intäkter hänförliga till såväl den Obligatoriska Verksamheten, till exempel entréavgifter till bad, simskole- och gruppträningsavgifter, som till den Egna Verksamheten.

7. Kommunens ersättning till Entreprenören

7.1 Driftsbidrag

- 7.1.1 Från och med Driftstart ska Kommunen betala ett årligt fast bidrag till Entreprenören om 7 200 000 kr ("**Driftsbidrag**") för att Entreprenören fullgör sina åtaganden vad gäller driften av Anläggningen. Driftsbidragets storlek påverkas inte av Entreprenörens kostnader eller intäkter för fullgörandet av sina åtaganden enligt Avtalet.

- 7.1.2 Det noteras även att Entreprenören inför Avtalets ingående har tagit del av finansiell information om Anläggningen avseende bl.a. ekonomi och besöksvolymen i enlighet med vad framgår av Bilaga 4 – Ekonomi och

Ekonomi och besöksvolym

Inledning

I denna bilaga redovisas historiska intäkter och kostnader samt besöksvolym.

Besöksvolym

Härnösands kommun införde från och med september 2013 ett datasystem för bland annat inpassering. Besöksvolymerna på årsbasis uppskattas till cirka 220.000 besök. Siffran är dock inte exakt. För kvartal 1 2014 hade simhallen 80.000 besök till olika träningar. Restaurangen ingår inte i dessa siffror. Den besöks uppskattningsvis av 200 besökare per dag. Dessa kan även varit på träning i samband med besök i restaurangen.

Förutsättningar

2011 var bassängerna samt relax ej öppna jan-mars. Plaskbassäng och äventyrsland var även stängda 4 respektive 9 veckor under sommaren. 2013 var bassängerna och relax stängda två månader under sommaren pga ombyggnad av omklädningsrum och kassa/reception.

Intäktsfördelning 2012 och 2013

Fördelning av intäkter för anläggningen, tkr.

	2012	2013
Actie	700	850
Spegeln	3000	3255
Träningsgrupper	500	500
Skolbad/skolsimundervisning 1)	140	150
Simundervisning allmänhet	240	250
Bassänghyra föreningar	40	40
Relax	500	350
Barnkafes uthyrningar	60	70
Hälsopretiumbörningar	100	100

Ca 200 000



Härnösands
kommun

Kommunstyrelseförvaltningen

Prisjusteringar över åren

	2011	2013	2014	2017
Bad/ bastu 3-6 år	20	20	25	25
Bad/ bastu ungdom	30	30	35	40
Bad/ bastu vuxna	50	60	70	80



Vad kostar driften av simhallen idag? (2015)

Total kostnad: **16,8 mkr**

Ingår hyra till Härnösandshus: 1,85 mkr

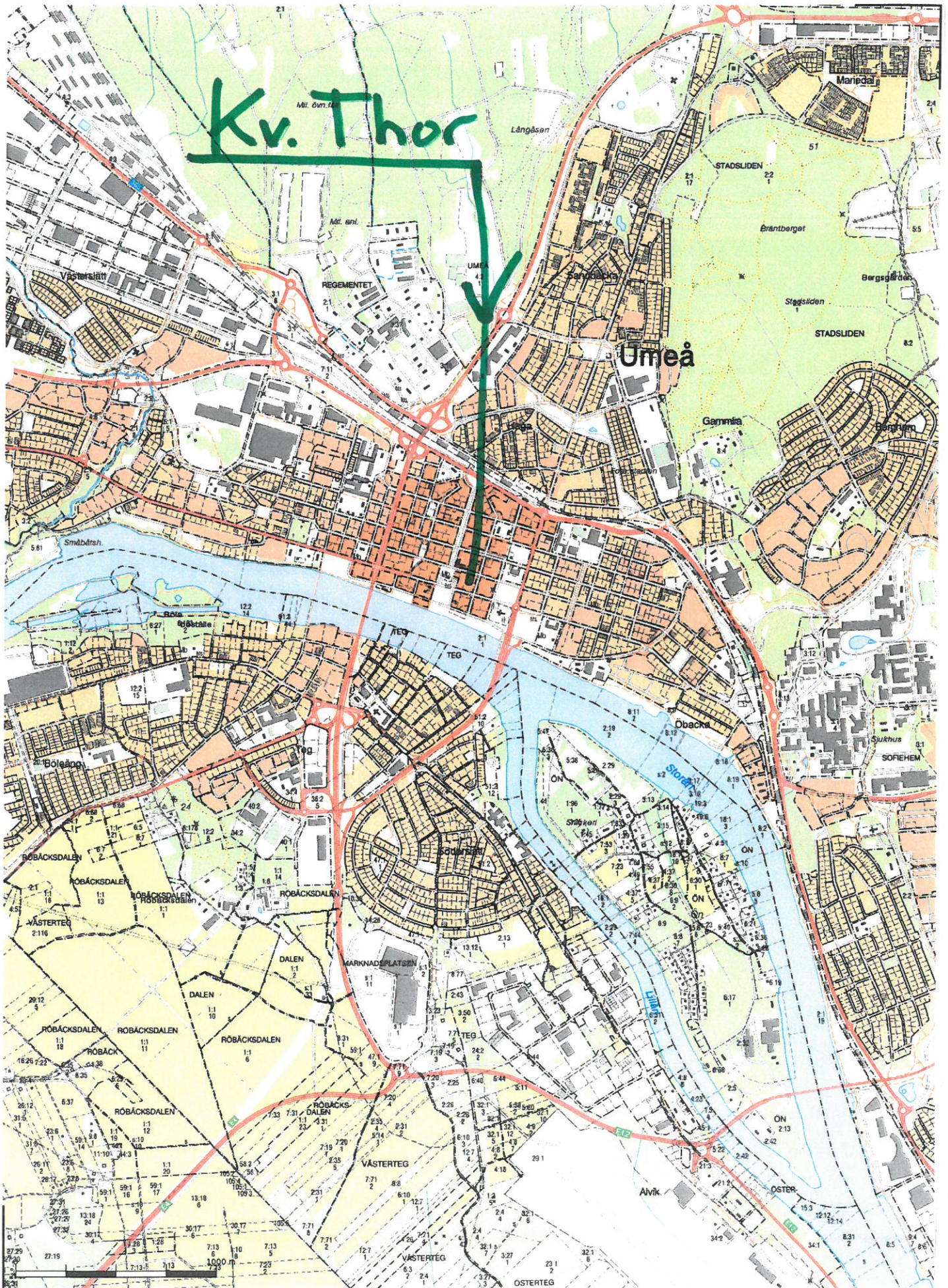
Avskrivningar tagna av kommunen: 3,1 mkr

Overheadkostnader: 1,8 mkr (15% av driftskostnad exkl avskrivningar enl Tillväxtverkets norm)

Intäkter: 7,3 mkr

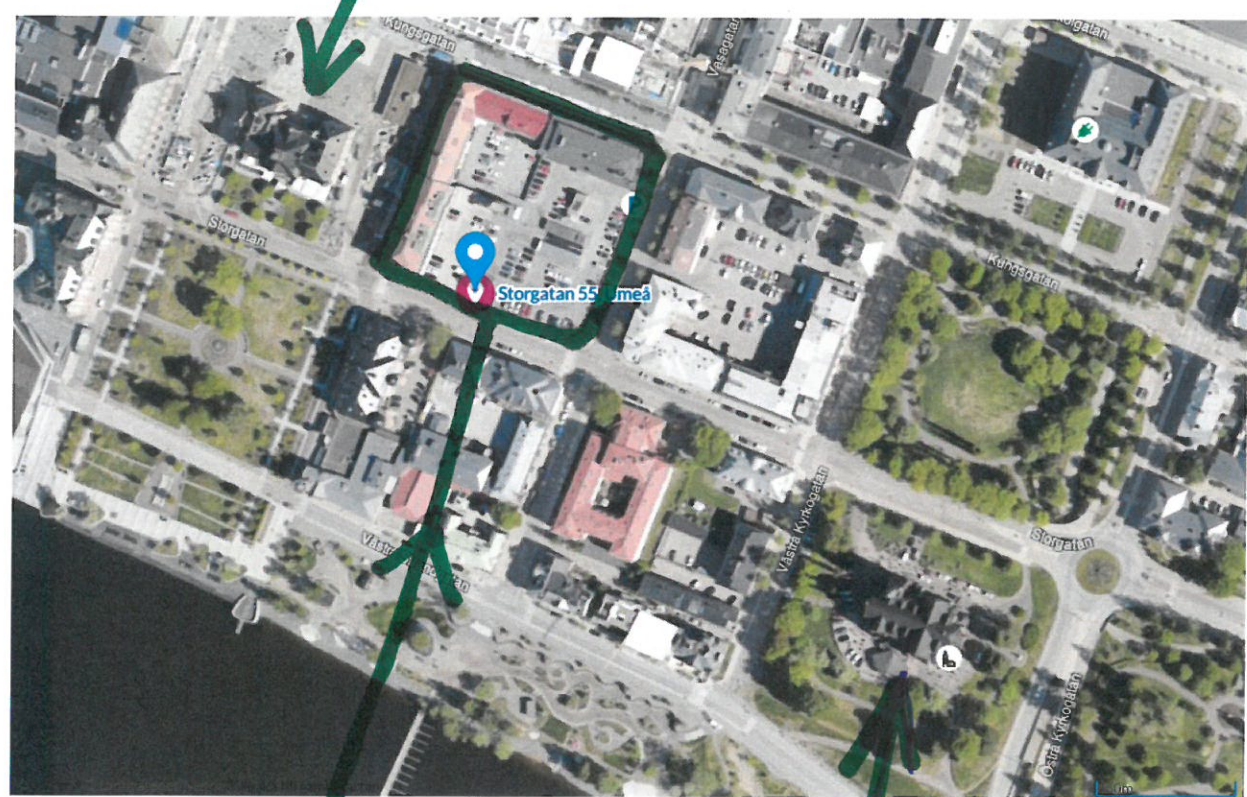
Tillförda skattemedel: **9,5 mkr**

Intäkter från Actic och Spegeln finansierar badverksamheten





Rådhuset



kv. Thor

kyrkan