



MORA

Tekniska förvaltningen
Fritid

Underlag
2009-11-02

1(1)

Underlag – Driftavtal – bilaga 4



Driftsavtal avseende anläggningar på Prästholmen

MELLAN

Mora Idrottspark AB, (nedan kallad Fastighetsägaren), xxxxxx-yyyy,
Hamngatan 4, 652 24 Karlstad

OCH

Mora kommun, (nedan kallad Driftoperatören, 212000-2213, 792 80 Mora,

1. Ändamålet med Driftavtalet

Ändamålet med Driftavtalet är att reglera vilka åtaganden som respektive part har vad avser driften av befintliga anläggningar som finns inom det område som markerats på kartbilagan, Bilaga 1.

Huvudprincipen är att Driftoperatören åtar sig att sköta drift, underhåll och skötsel av aktuella anläggningar på uppdrag av Fastighetsägaren under giltighetstiden för detta Driftavtal.

2. Specifikation av driftåtagande – geografisk avgränsning och huvudsakligt innehåll

Driftoperatören sköter å Fastighetsägaren vägnar samtliga anläggningar inom det geografiska området som markerats på kartbilaga, Bilaga 1.

De befintliga anläggningarna utgörs av en simhall, en tennishall, en omklädningslokal inkluderande personalutrymmen och gym, förråd, verkstadslokaler, lagerutrymmen och uppställnings ytor för maskiner och lösöre, sekretariatsbyggnad samt kallförråd inom ovan angivna område.

Inom hyresobjektets område återfinns dessutom en naturgräsplan med löparbanor för friidrott, en konstgräsplan och en grusplan för fotboll och boule. Härutöver finns ytor för spontanidrott, rekreation, motion och friluftsliv.

Lokalernas närmare utformning framgår av Ritningar, som bifogas detta Hyresavtal som Bilaga nr 2.

Inom Hyresobjektets område finns parkeringsplatser.

Dessutom finna grönytor och tätortsnära skogar som också skall skötas väl.

3. Giltighetstid

Detta Driftavtal gäller från och med Tillträdesdagen och för en tid av 5 (fem) år.

Sker ej uppsägning inom 9 (nio) månader från avtalstidens utgång är Driftavtalet förlängt varje gång med 18 (aderton) månader med en uppsägningstid om 9 (nio) månader.

Avtalets giltighet är beroende av godkännande av kommunfullmäktige och av att en fastighetsreglering genomförs beträffande det aktuella markområdet.

Tillträdesdagen inträffar en vecka efter det att samtliga beslut vunnit laga kraft, eller den dag parterna må enas om.

Parternas gemensamma ambition är att tillträdesdagen ska vara senast den 1 april 2010.

4. Fastighetsägarens rätt att frånträda Driftavtalet i förtid

I det fall att Driftoperatören inte sköter sitt åtagande, och att detta i väsentlig utsträckning hindrar nyttjandet av anläggningarna och att detta kan förväntas bli varaktigt bestående samt Driftoperatören inte inom 2 (två) månader från skriftlig underrättelse från Fastighetsägaren vidtagit åtgärder för rättelse snarast möjligt, äger Fastighetsägaren frånträda detta Driftavtal i förtid med iakttagande av 3 (tre) månaders uppsägningstid.

I sådant fall har Fastighetsägaren rätt till skadestånd för den direkta skada som härvidlag uppstår. Med direkt skada avses här, men inte begränsat till, merkostnader för inhyrning av annan driftoperatör, uteblivna kommersiella intäkter beräknat på samma period föregående år alternativt genomsnittet de tre senaste månaderna alternativt de uteblivna intäkterna som ingångna avtal visar på under perioden.

5. Åtgärder vid långvarigt driftstopp simhallen

I det fall att simhallen skulle drabbas av ett långvarigt driftstopp föranlett av eftersatt underhåll och annat som förevarit före Tillträdesdagen, se vidare "Avtal om ersättning för byggnader och annan egendom" och "Hyresavtal", och under förutsättning av att Fastighetsägaren efterföljt planen för Periodiskt Underhåll, se vidare Hyresavtal, kan Fastighetsägaren under omständighetens rådighet intill att denna är avhjälpt, välja att tillfälligt avbryta Driftoperatörens åtagande.

I sådant fall skall Driftoperatören omplacera berörd personal utan kostnad för Fastighetsbolaget. Omställningsperioden i sådant fall skall vara 2 veckor. Under omställningstiden skall Driftoperatörens personalkostnader ersättas av Fastighetsbolaget krona för krona.

6. Driftoperatörens åtaganden

Driftoperatörens åtagande framgår av Bilaga 3, bifogas detta Driftavtal.

Utöver det som framkommer av Bilaga 3 skall parterna upprätta en skötselplan för grönområden och den tätortsnära skogen som finns inom området, se vidare p 7 nedan.

7. Skötselplan för grönområden och den tätortsnära skogen

Parterna skall gemensamt upprätta en skötselplan för grönområden, de vattendrag och den tätortsnära skogen. Planen redovisar vilka åtgärder som skall utföras och med vilken frekvens.

Den tid som erfordras av Driftoperatören för detta åtagande ingår i den Grundtimplan som framgår av Bilaga 3 till detta Driftavtal.

Skötselplanen revideras varje år i februari.

8. Organisation, kompetens och ledning

Fastighetsägaren äger inte rätt att ifrågasätta vilka medarbetare som Driftoperatören avdelar för uppdraget enligt detta Driftavtal. Fastighetsägaren äger heller inte rätt att utöva det direkta ledar- och chefskapet för berörda medarbetare i Driftoperatörens organisation.

Driftoperatören är dock skyldig att upplysa Fastighetsägaren om vilka medarbetare som avdelats för uppdraget, och vem som avdelats som ansvarig chef för driftenheten/driftenheterna.

Driftoperatören fastställer organisation, bemanning och är ansvarig för att införskaffa vikarier vid sjukdom, för semester eller för annan frånvaroorsak. Den eventuella kostnad som uppstår med anledning av detta kan inte faktureras Fastighetsägaren.

Driftoperatören är skyldig att tillse att berörda medarbetare har erforderlig kompetens för sin uppgift. Detta avser lagar och förordningar som rör verksamheten ur både ett brukarperspektiv och ett medarbetarperspektiv. Driftoperatören skall härvidlag tillse att medarbetarna erhåller löpande kompetensutveckling.

Parterna skall gemensamt planera in 1 (en) kompetensutvecklingsdag per halvår, då Fastighetsägaren accepterar att anläggningarna är helt eller delvis stängda för brukarna. I första hand skall de tillfällen som simhallen är stängd nyttjas för kompetensutveckling. Detta kan dock inte föranleda att hyran reduceras för Mora kommun, se vidare Hyresavtalet. Första kompetensutvecklingsdagen inplaneras till hösten 2010.

9. Maskiner, teknisk utrustning, informationsplikt och ansvar m m

Driftoperatören ansvarar för att hålla med erforderliga maskiner och annan teknisk utrustning för sitt åtagande, se p 4 och 5 ovan.

I det fall att Driftoperatören drabbas av driftavbrott med anledning av maskinhaveri eller liknande är det Driftoperatörens skyldighet att ordna med ersättningsutrustning utan kostnad för Fastighetsägaren.

Driftoperatören är ansvarig för att all teknisk utrustning som används av medarbetarna är godkänd enligt till en var tid gällande lagar och förordningar. Vid eventuella arbetsplatsolyckor är Driftoperatören ensam ansvarig.

I det fall att Driftoperatören upptäcker att det föreligger allvarliga tekniska fel, som kan skada brukare och medarbetare är Driftoperatören skyldig att omedelbart informera Fastighetsägaren om sådant förhållande. Detta avser men är inte begränsat till reningsanläggningen i simhallen.

Skulle Driftoperatören åsidosatt sin informationsplikt mot Fastighetsägaren, och om det vid sådant tillfälle uppstår en allvarlig personskada, skall Driftoperatören anses som vållande. I det fall att Driftoperatören uppfyllt sin informationsplikt och Fastighetsägaren inte tagit till efter rättelse och ej heller vidtagit erforderliga åtgärder skall Fastighetsägaren anses som vållande.

I det fall att Fastighetsägaren gör investeringar vad avser anläggningar som erfordrar särskild maskinell utrustning och sådan inte innehas av Driftoperatören skall detta regleras mellan parterna genom en tilläggskostnad för Fastighetsägaren.

10. Besiktning, kontroller och andra myndighetskrav m m

Parterna upprättar gemensamt en plan för aktuella egenkontroller. Därutöver skall parterna tillsammans genomföra de kontrollprogram som myndigheter eller motsvarande ställer krav om.

Särskild uppmärksamhet riktas mot simhallen i detta avseende.

11. Personlig skyddsutrustning

Driftoperatören ansvarar för att medarbetarna har rätt personlig skyddsutrustning i enlighet med till en var tid gällande lagar och förordningar.

Kostnader för sådan utrustning ingår i den ersättning som Driftoperatören erhåller enligt p 15 nedan.

12. Avstämningsmöten

Regelbundna avstämningsmöten skall ske mellan parterna för att säkerställa kvalitén mot brukarna, att Driftoperatörens medarbetare trivs och att tillgängligheten över tid är god. Därför skall parterna utse var sin kontaktperson som har ansvar för att Avstämningsmöten genomförs enligt denna klausul. Parterna kan komma överens om att bilda särskilda arbetsgrupper om så erfordras. Parterna skall särskilt uppmärksamma de regler som föreligger på arbetsmarknaden vad avser medbestämmande och delaktighet.

Inledningsvis skall avstämningsmöten ske tredje helgfria onsdagen i varje månad, dock ej i juli. Dessutom skall en större avstämningspunkt ske i mars respektive oktober varje år, då bemanning, schemaläggning, frekvenser på insatser, brukarperspektivet och annat diskuteras.

Alla avstämningsmöten dokumenteras skriftligt. Protokoll förs varannan gång av Fastighetsägaren, varannan gång av Driftoperatören.

13. Kundundersökningar, kundkontakt m m

Fastighetsägaren genomföra kundundersökningar minst en gång per år. Kundundersökningen skall ligga till grund för förbättringsprogram och resultatet skall redovisas i samband med avstämningspunkten i mars varje år.

I den löpande dagliga verksamheten skall Driftoperatören bidra till att anläggningarna uppfattas på ett positivt sätt av brukarna. De erfarenheter som erhålls skall bibringas Fastighetsägaren.

14. Meddelarfrihet

Fastighetsägaren förväntar sig att eventuella missförhållanden påtalas omgående för denne i syfte att förbättringsåtgärder skall kunna vidtagas omgående.

Den meddelarfrihet som offentliganställda medarbetare har enligt svensk grundlag skall tillämpas.

15. Ersättning

Fastighetsägaren ersätter Driftoperatören med en ersättning som överensstämmer med den grundtimplan som parterna gemensamt upprättat, se vidare Bilaga 3.

Ersättning per kalenderår uppgår till SEK 3 226 200 (tre miljoner tvåhundraatjugosextusen tvåhundra kronor).

Till en var tid gällande mervärdesskatt tillkommer.

I det fall att avvikelser sker från grundtimplanen skall parterna gemensamt och skyndsamt koordinera detta under innevarande månad. En särskild överenskommelse träffas som dokumenteras skriftligt. En sådan överenskommelse kan leda till ersättning till Driftoperatören utöver grundtimplanen. Ersättningen utöver Grundtimplanen baseras på ett timpris om SEK 220 + moms.

16. Betalning

Fastighetsägaren betalar till Driftoperatören månadsvis i efterskott, 30 dagar netto.

Faktureringen utgår från följande huvudprincip :

Åtagandet rörande simhallen uppgår till ca 85 % av det totala åtagandet och övriga delar av åtagandet uppgår till resterande 15 %. Åtagandet som rör simhallen skall betraktas som en konstant insats över året, under det att de övriga åtagandena varierar beroende på årstid. Därför skall faktureringen inte ske i lika

stora 12-delar av den Ersättning som framgår ovan. Huvudprincipen för faktureringen blir därför:

Simhallen	Varje månad SEK 228 522 (tvåhundraåtta tusen femhundra tjugo två kronor).
Övrigt	Jan – Sept SEK 47 104 + moms (fyrtiosjutusen ett hundrafyra kronor) per månad mellan januari och september. Okt – Dec SEK 20 000 + moms (tjugotusen kronor) per månad mellan oktober och december.

17. Dröjsmålsränta m m

Om Fastighetsägaren inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta Driftavtal, skall Fastighetsägaren utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) efter den högsta räntesatsen som vid var tid är medgiven.

Betalningarna skall avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.

18. Ändring av ersättning

Ersättningen enligt p 13 ovan ändras successivt efter förhandling. Utgångspunkten för förhandlingen skall vara utfall av lönerörelse och KPI. Förhandling skall ske under februari och mars varje år.

Ändrad ersättningsnivå skall gälla från 1 april respektive år. Första gången som ersättning förändras är 1 april 2011.

19. Försäkring

Driftoperatören tecknar erforderliga försäkringar för berörda medarbetare.

20. Force majeure

Driftoperatören friskriver sig från skyldighet att fullgöra sin del av detta Driftavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd om dennes åtagande inte alls eller endast till onormal hög kostnad kan fullgöras på grund av Force Majeure, eller så länge förhållandet som utgör Force Majeure består.

Med Force Majeure förstås krig eller upplöpp eller sådan arbetsinställelse eller blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Driftoperatören inte råder över och inte heller kunnat förutse.

21. Ändringar

Ändringar i och tillägg till detta Driftavtal skall för att vara bindande avtalas skriftligt och undertecknas av båda parter.

22. Tvist

Tvist i anledning av detta Driftavtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta Driftavtal har upprättats i två likalydande exemplar varvid parterna erhållit varsitt exemplar

Mora kommun

Mora Idrottspark AB

Bilaga 2 Ritningsunderlag

Det ritningsunderlag som Mora kommun har i sin ägo rörande anläggningar och fastigheter på Prästholmen överlämnas till Mora Idrottspark AB utan vederlag, efter särskild överenskommelse mellan parterna.

Ritningsunderlagen består av tryckt och digitalt material.

Driftoperatörens åtaganden

Simhallen

Driftoperatören skall hålla simhallen öppen och bemannad enligt följande grundplan :

För allmänheten

Helgfria vardagar	Mån - Fre därutöver; Ons Tors	10.00 – 20.00 05.30 – 08.00 och 18.30 – 20.30 (avser vuxensimning)
Helger, utom storhelg	Lör Sön	10.00 – 15.00 Stängt

För föreningar - SS Mora

Helgfria vardagar	Mån – Fre Sön	16.00 – 19.00 14.00 – 17.00, i undantagsfall efter särskild överenskommelse till 20.00
-------------------	------------------	--

Vid tävlingar som förläggs till helg anpassas öppettiderna till aktuell tävling.

Fastighetsägaren är skyldig att meddela Driftoperatören förändringar föranledda av tävlingar minst 8 v innan aktuellt datum. Totalt är det beräknat med 5 – 6 tävlingar per år.

Hyr även in sitt kansli i simhallen, kontor för 1 anställd.

För föreningar - IFK Mora

Helgfri	Mån	19.30 – 20.45 (vattengymnastik)
---------	-----	---------------------------------

För föreningar - övrigt

Därutöver skall Driftoperatören inom ovanstående tidsramar kunna hålla inrymma annan föreningsverksamhet om 2 – 3 timmar per vecka.

För Mora kommun – friskvård för medarbetare

Friskvård för anställda – ”Mora i rörelse” bestående av följande huvudverksamheter :

A	Bad		
B	Gym		
C	Vattengympa	Helgfri Tis	18.30 – 19.30

För Mora kommun – Skolförvaltningen

Simundervisning	Helgfria Tis – Fre	08.00 – 12.00
	Under vår- och höstterminen	
	Avser idag barn fyllda 8 år.	

Skolbad Varje skola har egna sim- och badveckor om 3 veckor vardera.

Avser vår- och höstterminen och omfattar alla skolstadier.

Öppna aktiviteter för allmänheten

Öppen simskola	Vårterminen	2 simskoleomgångar á 5 veckor
	Tis – Ons	16.00 – 17.30

En simskoleomgång = 10 tillfällen

Höstterminen Se Vårterminen

Öppen vattengympa	Mån v. 33 – v 50	15.00 – 16.00
	Mån v. 02 – v. 21	15.00 – 16.00

För Vasaloppet

Särskilt nyttjanderättsavtal mellan Mora kommun och Vasaloppet som skall efterlevas.

Vasaloppet har rätten att nyttja simhallen inklusive 1 – 2 personal per dag under de dagar som Vasaloppet har officiella tävlingsdagar. För tillfället enbart första söndagen i mars.

I detta nyttjanderättsavtal ingår enbart dusch och omklädning.

För andra – övrigt

Driftoperatören håller även öppet för företagskunder, företagshälsovård, andra offentliga aktörer, kunder med så kallade ”allaktivitetskort” m.fl.

Stängning av simhallen – underhåll och reparationer

Simhallen hålls stängd för underhåll årligen sista veckan i maj och första veckan i juni. Därutöver stängt vissa röda dagar, såsom juldag, nyårsdag.

Prästholmens IP och övriga utomhusytor

Driftoperatören har följande åtaganden :

- Skötsel och iordningsställande av naturgräsbanor för träning och match
- Klippning naturgräsbanor
- Tillsyn konstgräsbanor
- Skötsel, och i förekommande fall iordningsställande av friidrottsarena för tävlingsverksamhet
- Skötsel av förekommande parkeringar
- Skötsel av grönytor, innefattande regelbunden klippning, städning, slyröjning, mm
- Städning utomhus området inkluderande halkbekämpning mm
- Städning inomhus i hus markerade med stort S i Bilaga 1

Utöver ovan angivna åtagande tillkommer att Driftoperatören har det fulla ansvaret för skate park och dirt bike park i området, se vidare Hyresavtalet.

En grundtimplan för ovanstående åtagande har upprättats vilken redovisas nedan. Grundtimplanen skall som framgår av p 10 och p 13 ovan, löpande följas upp och granskas av parterna.

Grundtimplanen omfattar de åtgärder som avses på Prästholmens IP och övriga utomhusytor under perioden vecka 1 till vecka 35. Parterna är överens om att vad avser 2010 tillämpa den plan som gällt under 2009 vilket innebär följande :

A	För Prästholmens IP	totalt 1913 timmar
B	För övriga utomhusytor	totalt 114 timmar

Parterna utarbetar gemensamt en veckoplanering där fördelning av timmar läggs fast. Veckoplanen skall vara klar i samband med Tillträdesdagen.

Fastighetsägaren har rätt att förändra Veckoplanen med en varseltid om 1 månad.

Parterna skall årligen träffa ny överenskommelse rörande Grundtimplanen varvid förändringar kan komma att ske. Ny överenskommelse om Grundtimplanen skall vara träffad senast 1 november för att vara giltig från 1 januari året därpå.