

# Langeland Kommune

## Ny skole som OPP

Bilag 3 - Indhold og beskrivelse af betalingsmekanisme

September 2008



## Indholdsfortegnelse

1.	Generelt .....	3
2.	Inflationskorrektion og indeksering .....	4
3.	Nedslag for fejl og mangler.....	5
4.	Forsyning.....	12
5.	Andre omkostninger.....	15
6.	Incitamerter .....	17
7.	Enhedsbetaling for juni 2010.....	20
8.	Beregning af Enhedsbetalingen .....	20
9.	Eksempler på beregning af nedslag for fejl og mangler .....	23
10.	Refinansiering .....	25
11.	Appendiks.....	27

## **1. Generelt**

I nærværende dokument, Betalingsmekanismen, beskrives reguleringer af den løbende ydelse, som Langeland Kommune betaler til OPP-leverandøren i driftsfasen. Betalingsmekanismen har til formål at sikre, at OPP-leverandøren har incitament til levere funktionalitet og serviceydelser, der er i overensstemmelse med de funktionsbaserede krav som beskrevet i Bilag 1 - Funktionsbaserede krav. Hensigten med Betalingsmekanismen er ikke at skulle have en løbende mellemregning mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune for de fejl og mangler, der naturligt vil opstå, men alene at have et reguleringsinstrument, der fastholder OPP-leverandøren i at yde en optimal service.

Den løbende kvartalsmæssige betaling, som Langeland Kommune svarer OPP-leverandøren i driftsfasen, og som dækker samtlige OPP-leverandørens tilgodehavender hos Langeland Kommune, benævnes Enhedsbetalingen. Ved begyndelsen af et kvartal (1/1, 1/4, 1/7 og 1/10) i Driftsfasen er OPP-leverandøren berettiget til at fremsende betalingsanmodning vedrørende Enhedsbetalingen for det kommende kvartal.

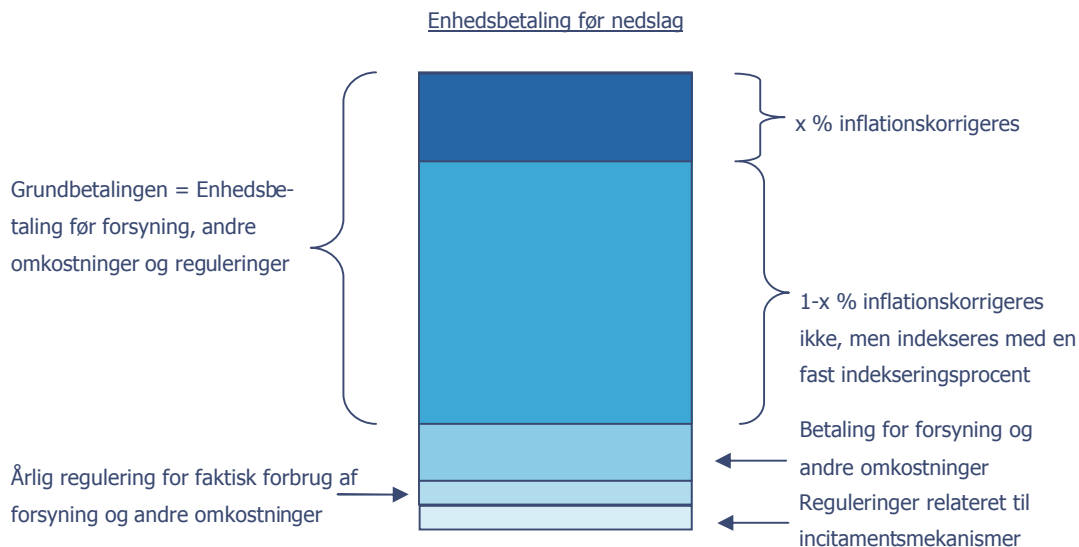
I dette afsnit beskrives, hvordan Enhedsbetalingen reguleres.

Enhedsbetalingen er et fast beløb, der er defineret i OPP-kontrakten med udgangspunkt i det afgivne tilbud, korrigeret for nedenstående faktorer:

1. Indeksering
2. Nedslag for fejl og mangler
3. Forsyning
4. Andre omkostninger
5. Reguleringer af tidligere års betaling for forsyning og andre omkostninger
6. Incitamenter.

De enkelte reguleringer er beskrevet i de efterfølgende afsnit.

Nedenstående figur illustrerer, hvordan Enhedsbetalingen er sammensat.



Eventuelle nedslag for fejl og mangler fremgår ikke af ovenstående figur, men beregnes som en procent af Grundbetalingen efter indeksering, dvs. Enhedsbetaling før forsyning, andre omkostninger og reguleringer.

For at illustrere Betalingsmekanismens virkning er udarbejdet et Excel-regneark. Såfremt der er forskel mellem denne beskrivelse og Excel-regnearket, har denne beskrivelse forrang for Excel-regnearket.

## 2. Inflationskorrektion og indeksering

### Inflationskorrektion

En vis del af Grundbetalingen (dvs. betaling før forsyning, andre omkostninger og reguleringer) kan henføres til ydelser, der relaterer sig til driften af skolen, hvor omkostningerne forbundet hermed er påvirket af prisudviklingen i kontraktperioden. Det er op til den enkelte tilbudsgiver at fastlægge, hvor stor en andel af Grundbetalingen der vurderes at være relateret til driften af skolen. Andelen af Grundbetalingen, der relateres til driften, vil blive reguleret for prisudvikling én gang årligt. Første inflationskorrektion sker ved førstkommande 1. januar efter Ibrugtagningstidspunktet.

Inflationskorrektionen skal ske med et vægtet gennemsnit af ILON2 "Lønindeks for den private sektor" og BYG4 "Byggeomkostningsindeks for boliger", som opgjort af Danmarks Statistik. De to indeks vægtes ens. Såfremt de nævnte indeks ophører med at blive udregnet, anvendes andre indeks, der i størst mulig grad svarer til de nævnte indeks.

Driftsdelen af Grundbetalingen inflationskorrigeres på baggrund af den realiserede prisudvikling for det foregående år. Da Enhedsbetalingen betales kvartalsvis forud, vil opgørelsen af sidste års prisudvikling ikke være tilgængelig på tidspunktet for betaling af første kvartals betaling. Derfor indekseres på baggrund af stigningen i prisindekserne fra 3. kvartal det forrige år til 3. kvartal sidste år. Eksempelvis vil der 1. januar 2011 indekseres på baggrund af prisudviklingen fra 3. kvartal 2009 til 3. kvartal 2010.

Indekseringen sker uden hensyntagen til den faktiske prisudvikling på OPP-leverandørens omkostninger.

Betalingen for forsyning og andre omkostninger indgår ikke i Grundbetalingen. Prisreguleringen af disse ydelser fremgår af afsnit 4 og 5.

### **Indeksering**

Den del af Grundbetalingen, som ikke kan henføres til ydelser, der relaterer sig til driften af skolen, relaterer sig til anlæg af skolen. Denne del af Grundbetalingen (Anlægsdelen af Grundbetalingen) indekseres årligt med en fast indekseringsfaktor på 2,0%. Første indeksering sker ved førstkommande 1. januar efter Ibrugtagningstidspunktet.

Det skal bemærkes, at såfremt Tilbudsgiver angiver, at det er 25% af Grundbetalingen, der relaterer sig til driften af skolen, og 75%, der relaterer sig til anlæg af skolen, er det sandsynligvis kun indtil første inflationskorrektur/indeksering, at Driftsdelen af Grundbetalingen vil udgøre 25%, og Anlægsdelen vil udgøre 75%. Alt efter størrelsen af den faktiske inflation og forskellen mellem denne og indekseringen af anlægsbetalingen, vil Driftsdelen og Anlægsdelen efter første inflationskorrektur/indeksering udgøre andele, der afviger fra det oplyste.

### **3. Nedslag for fejl og mangler**

Det er væsentligt for Langeland Kommunes brug af skolen, at alle fejl og mangler i ydelserne udbedres hurtigst muligt for at sikre en stabil driftssituation. Uanset dette vil fejl og mangler opstå fra tid til anden, som medfører, at et lokale eller et område ikke kan benyttes som planlagt.

Langeland Kommune skelner mellem to typer af fejl og mangler, som giver anledning til forskellige reaktioner, herunder potentielt fradrag i betalingen. Der er tale om følgende to typer:

- Fejl og mangler, som kan karakteriseres ved et givet kritikalitetsniveau i forhold til manglende efterlevelse af de beskrevne funktionskrav, og hvor der på baggrund heraf er formuleret en konkret "fejl-definition" i Betalingsmekanismens "fejl-katalog" – reguleret ved en såkaldt K-faktor.
- Fejl og mangler af mere generel karakter, som ikke er omfattet af "fejl-kataloget", men som indebærer manglende efterlevelse af de beskrevne funktionskrav og/eller levering af de aftalte serviceydelser – reguleret ved en såkaldt S-faktor.

### 3.1 Fradrag i betaling for fejl og mangler (K-faktor)

Forhold, der forårsager en K-faktor fejl samt fejlens kritikalitet, fremgår af "Fejlkatalog" appendiks 11.1.

Fejl og mangler kan enten være relateret til manglende opfyldelse af funktionalitet eller servicemål som beskrevet i Bilag 1 - Funktionsbaserede krav.

Manglerne kategoriseres efter deres alvorlighed, afhængig af hvorledes brugen af skolen påvirkes. Der er følgende tre niveauer:

<b>Klassifikation</b>	<b>Eksempler</b>	<b>Krav om permanent afhjælpning</b>  <b>*kan forlænges hvis hurtigere fejlretning ikke mulig"</b>	<b>Krav om midlertidig afhjælpning = responstid</b>  <b>(f.eks. afspærring eller flytning af elever)</b>	<b>Påvirkning på betalingen ved overskridelse af responstid for permanent eller midlertidig afhjælpning</b>  <b>K-faktor</b>
Kritisk mangel	Der kan eksempelvis være tale om forhold af akut art, som kan have betydning for brugernes helbred og sundhed.	4 timer	1 time	500 %
Delvis kritisk mangel	Der kan eksempelvis være tale om forhold, som påvirker den operationelle brug af skolen/området/lokalet.	1 døgn	1 time	200 %
Ikke-kritisk mangel	Der kan eksempelvis være tale om mangler i rengøring, indvendig vedligeholdelse og udvendig vedligehold.	2 døgn	1 time	100 %

Langeland Kommune har af administrative hensyn valgt en model, hvor der ikke skelnes mellem forskellige zoner eller områder på skolen i forhold til deres vigtighed for skolens daglige funktion. Langeland Kommune forventer, at OPP-leverandøren i forbindelse med samtidige mangler i forskellige områder med varierende vigtighed vil være indstillet på at imødekomme kommunens prioriteringer af, hvad der bør udbedres først.

Fejl og mangler skal udbedres inden for fastlagte maksimale afhjælpningstider. Der opereres dels med en afhjælpningstid for midlertidig afhjælpning, dels en tid for permanent udbedring. Afhængig af typen af fejl og mangler prioriteres det, hvor hurtigt disse skal udbedres.

Det er en forudsætning, at alle fejl udbedres hurtigst muligt. Begrebet "maksimal afhjælpningsperiode" er således ikke en ramme, Langeland Kommune tillader udnyttet, hvis det er muligt at afhjælpe fejlen hurtigere. Langeland Kommune har som grundlag for nærværende aftale valgt relativt lange afhjælpningstider, idet det forudsættes, at OPP-leverandøren agerer ansvarligt og omhyggeligt.

Der sker en reduktion af betalingen (nedslagsprocent), såfremt udbedringen ikke sker inden for de fastlagte responstider. Hvis manglen udbedres inden for de fastlagte udbedringstider, foretages ikke fradrag. Såfremt manglen ikke udbedres, beregnes et nyt fradrag pr. påbegyndt 24-timer.

Ved mangelfuld funktionalitet eller serviceydelse foretages en reduktion baseret på kritikabilitet (K-faktor,) rummet/området areal i forhold til det samlede areal, samt antal dage med fejl i forhold til det samlede antal dage i kvartalet.

Nedslagsprocenten kan beregnes via nedenstående formel:

Nedslagsprocentprocent =  $\sum$  K-faktor \* (areal med fejl/samlede (inde/ude) areal) \* (antal påbegyndt 24-timer med fejl/antal døgn i kvartalet)

Der beregnes både en nedslagsprocent for indearealer og en nedslagsprocent for udearealer. Ved beregning af nedslagsprocenten for indearealer beregnes fejlen i forhold til indeareal med fejl/samlede indeareal, mens nedslagsprocenten for udearealer beregnes i forhold til udeareal med fejl/samlede udeareal (uden bebyggelse).

Den samlede nedslagsprocent for K-faktor fejl udgøres af summen af nedslagsprocenten for indearealer og nedslagsprocenten for udearealer.

### 3.2 Fradrag i betaling for øvrige fejl og mangler (S-faktor)

Øvrige fejl og mangler er fejl og mangler, der ikke er vurderet at kunne henføres til ovenstående vurderingskriterier, og som derfor ikke indgår i Betalingsmekanismens fejlkatalog.

Der kan være tale om fejl og mangler, som evt. ikke direkte medfører brugergener i veldefinerede områder eller utilgængelighed, men mere generelt for den samlede skole eller et samlet område, og der kan være tale om generelle mangler og gener, som resulterer i faldende brugertilfredshed og/eller mulighed for brugerne for at anvende de krævede funktioner.

For disse fejl og mangler er defineret en såkaldt S-faktor, som anvendes i Betalingsmekanismen til fradrag i betalingerne, hvis manglen ikke er afhjulpet inden en given afhjælpningsperiode. Afhjælpningsperioden fremgår af det kritikalitetsniveau, som er defineret i beskrivelsen af krav til de enkelte ydelser. Afhjælpningsperioden er således den samme for S-faktor-fejl og K-faktor-fejl, idet det er kritikalitetsniveauet, der er bestemmende for længden af afhjælpningsperioden.

S-faktoren er den procentdel, den samlede betaling pr. dag reduceres med pr. påbegyndt døgn, indtil manglen er afhjulpet.

S-faktor i forhold til forskellige mangeltyper fremgår her:

Mangeltype	Faktor S (fradrag i betaling pr. dag)	Kritikalitet
Affaldshåndtering - internt eller eksternt – problemer af generel karakter, herunder manglende tømning af papirkurve, affaldsbeholdere osv.	5 %	Ikke-kritisk, med mindre meget omfattende mangler
Energistyring, ventilationsstyring, varmestyring – generelle mangler, som ikke er omfattet af regulering ved K-faktor, men som indebærer manglende opfyldelse af funktionskrav – for eksempel brugernes adgang til forbrugsdata, manglende opfølgning på klager.	5 %	Ikke-kritisk
Vinduespolering, ikke udført jf. frekvensplan – (udføres inden for +/- 2 uger i forhold til planen).	5 %	Ikke-kritisk
Regler for anvendelse af pesticider <sup>1</sup>		
Overtrædelse af regler på områder, der anvendes af børn.	10 %	Delvist kritisk
Øvrig overtrædelse.	5 %	
Udstyr på legepladser, skolegårde, opholdsarealer, legeredskaber, borde og bænke – generelle mangler ved renhold af disse elementer, som medvirker til utilfredshed hos brugerne, og som ikke er omfattet af regulering ved hjælp af K-faktor.	10 %	Ikke kritisk
Vintertjeneste på de nære arealer – såfremt denne ikke er udført i overensstemmelse med politivedtægten eller i øvrigt med de beskrevne krav.	5 %	Ikke kritisk

<sup>1</sup> Overtrædelse af gældende regler er nedenfor defineret som en delvist kritisk fejl. Det skal dog understreges, at hvis der forekommer en overtrædelse, udløser denne en reduktion i betalingen med det samme, medmindre OPP-leverandøren kan godtgøre, at den sanktionerede handling reelt kan rettes op inden for afhjælpningsperioden.

Såfremt der optræder mangler i ydelserne, som ikke kan opgøres i henhold til nærværende beskrivelse, må Langeland Kommune fastsætte en skønsmæssig ulempegodtgørelse herfor til efterfølgende behandling i henholdsvis samarbejdsudvalg og styregruppe, såfremt der er uenighed om beløbets størrelse. Ulempegodtgørelsen skal fastlægges, således at der er proportionalitet mellem godtgørelsen for den pågældende mangel og godtgørelsen for andre lignende mangler.

Ved Øvrige fejl og mangler foretages en reduktion baseret på kritikalitet (S-faktor) samt antal dage med fejl i forhold til det samlede antal dage i kvartalet.

Nedslagsprocenten kan beregnes via nedenstående formel:

Nedslagsprocent =  $\sum$  S-faktor \* (antal påbegyndt 24-timer med fejl/antal døgn i kvartalet).

I ovenstående formel for beregning af nedslagsprocent indgår ikke det specifikke areal, som nedslaget relateres til, da S-faktor-fejl netop er fejl, der ikke medfører brugergener i veldefinerede områder. Derfor opnås der altid et nedslag, svarende til 100% af skolens areal.

På baggrund af nedslag for fejl og mangler (K-faktor) og mangler i øvrige serviceydelser (S-faktor) beregnes en samlet fradragsprocent.

Denne fradragsprocent ganges på den indeksregulerede Grundbetaling for at beregne nedslaget i Enhedsbetalingen. I afsnit 8 "Beregning af Enhedsbetalingen" beskrives formlerne for beregning af den samlede Enhedsbetaling.

### 3.3 Øvrige forhold omkring fradrag, herunder definitioner

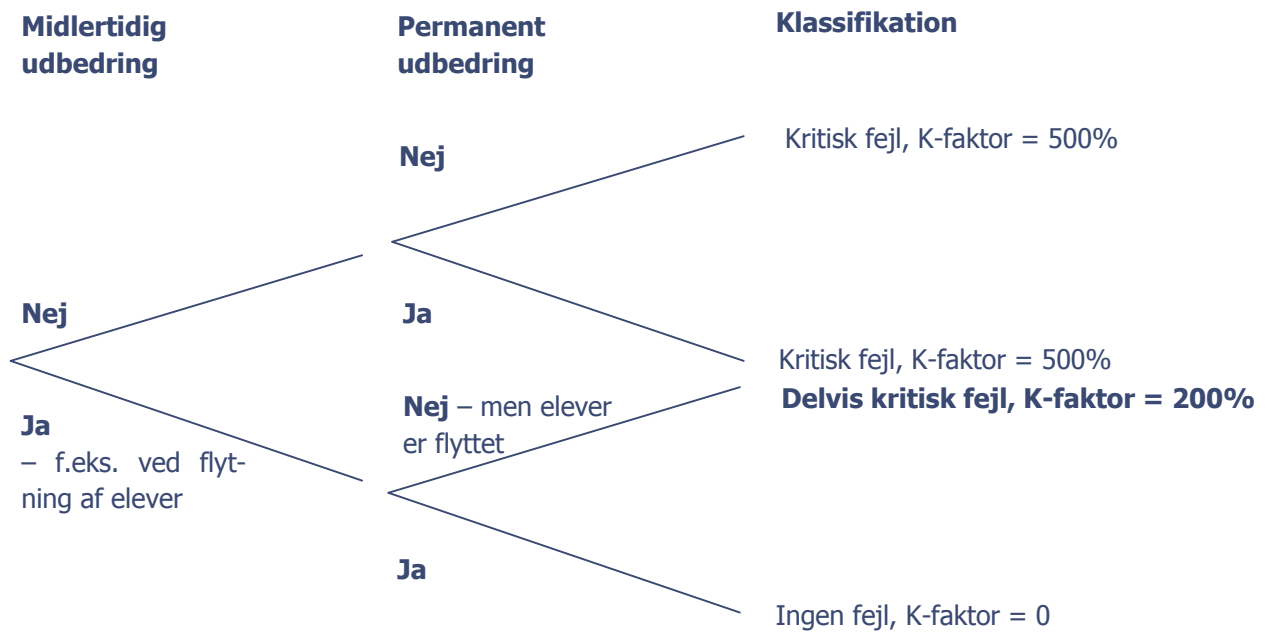
#### **Alternative lokaler**

OPP-leverandøren har pligt til at søge at anvise alternative, tilfredsstillende ledige lokaler. For at sikre, at OPP-leverandøren har incitament til dette, er Betalingsmekanismen indrettet således, at OPP-leverandøren har mulighed for at reducere klassifikationen af en fejl og dermed nedslaget ved at anvise alternative lokaler.

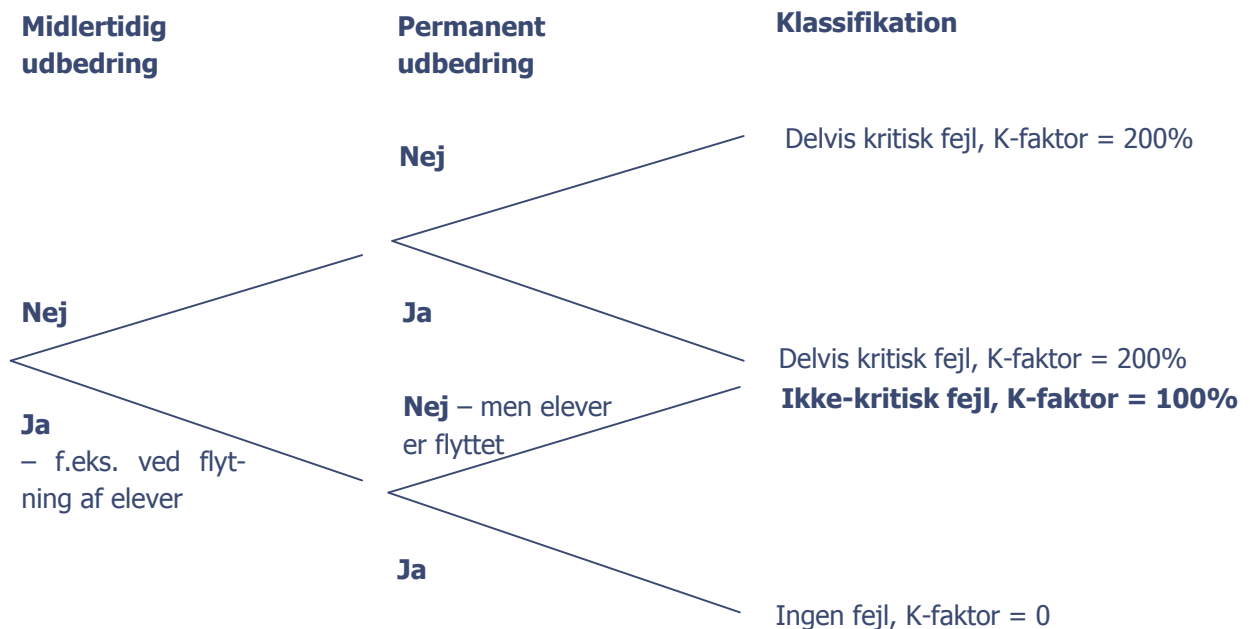
- Hvis det i forbindelse med en kritisk fejl eller mangel lykkes at anvise tilsvarende, alternative lokaler til erstatning for lokaler, hvor der er opstået en "kritisk mangel", ændres klassifikationen af manglen til "delvis kritisk mangel".
- Hvis det i forbindelse med en delvis kritisk fejl eller mangel lykkes at anvise tilsvarende, alternative lokaler til erstatning for lokaler, hvor der er opstået en "delvis kritisk mangel", ændres klassifikationen af manglen til "ikke-kritisk".

Nedenstående tabel illustrerer, hvordan udbedring eller anvisningen af alternative, tilfredsstillende ledige lokaler kan ændre klassifikationen af en fejl.

Nedenstående eksempel tager udgangspunkt i en **kritisk fejl**.



Nedenstående eksempel tager udgangspunkt i en **delvis kritisk fejl**.



Ved anvisning af tilfredsstillende alternative lokaler ved **ikke**-kritiske fejl/mangler vil der ikke ske en reduktion i nedslaget.

Planlagt lokaleanvendelse vil fremgå af en plan for lokaleanvendelsen, som udarbejdes af skolens ledelse forud for starten af hvert skoleår - og derefter ajourføres efter behov, normalt dog mindst én gang månedligt.

### **Indkøringsperiode**

I en indkøringsperiode på 3 måneder vil der ikke ske fradrag i betalingen for mangler for delvis kritiske eller ikke-kritiske mangler. Eventuelle kritiske mangler vil blive behandlet med en K-faktor på 200%, svarende til delvis kritiske mangler, og med en udvidelse af perioden for afhjælpning til et døgn. Responstiden for midlertidig afhjælpning af kritiske mangler er i indkøringsperioden fortsat 1 time.

### **Responstider**

Såfremt en fejl ikke er udbedret inden for den fastlagte responstid, opnås et nedslag pr. påbegyndt 24-timer indtil tidspunktet for fejlens udbedring.

Tidsfristerne for afhjælpning skal, hvor de er angivet i timer, forstås som klokketimer, fra fejlen er registreret, idet timerne, hvor Langeland Kommune ikke har brugsret til det pågældende lokale, dog ikke tæller med. For faciliteter, der er planlagt anvendt i weekenden, tæller disse dage med i mangelahjælpningstiden. Dette gælder f.eks. idrætsfaciliteterne.

### **Maksimalt nedslag**

Der sker nedslag for alle registrerede fejl og mangler, hvor udbedring ikke sker inden for de fastlagte udbedringstider. Der vil kun ske registrering af én fejl i et lokale eller areal på samme tid. Såfremt der er mere end én fejl i et lokale/areal på samme tid, vil kun den mest kritiske fejl blive registreret. Såfremt den mest kritiske fejl bliver udbedret inden den næstmest kritiske fejl, vil der ske registrering af den næstmest kritiske fejl ved tidspunktet for udbedringen af den mest kritiske fejl.

Grundbetalingen kan som følge af nedslag for funktionalitet og serviceydelser (K-faktor og S-faktor) maksimalt reduceres med 100% i et kvartal.

Såfremt det, grundet lokalers manglende anvendelighed, har været nødvendigt for Langeland Kommune at afholde udgifter til transport af elever til anden lokalitet, skal kommunen kompenseres for disse udgifter. Disse omkostninger modregnes i Enhedsbetalingen, såfremt det er muligt. Hvis kompensationen for transportudgifter overstiger Enhedsbetalingen efter reduktioner, vil OPP-leverandøren skulle betale kommunen differencen.

### **Registrering af fejl**

Procedurer i forbindelse med registrering af fejl fremgår af OPP-kontrakt, Bilag 4 Forretningsorden for samarbejde afsnit 4.4.

OPP-leverandøren skal senest 20 arbejdsdage efter kvartalets afslutning foretage et udtræk fra sit fejlregistreringssystem indeholdende antallet af registrerede fejl, areal samt kritikali-tet og sende dette elektronisk til Langeland Kommune. Kommunen beregner dernæst nedslagsprocenten og rapporterer denne til OPP-leverandøren. Nedslagsprocenten fratrækkes i Enhedsbetalingen for det efterfølgende kvartal. Dermed bliver nedslagsprocenten ganget på Grundbetalingen to kvartaler, efter at fejlene/manglerne har fundet sted.

Såfremt der registreres fejl og mangler i de to sidste kvartaler af kontraktperioden, afregnes der ved kontraktperiodens ophør i form af betaling til kommunen. Betalingen til kommunen beregnes ved at gange de to kvartalers nedslagsprocenter på Grundbetalingen i kontraktpe-riodens sidste kvartal.

#### 3.4 Ophævelse af kontrakt

Såfremt Grundbetalingen grundet nedslag for fejl og mangler i en samlet periode på ét år i gennemsnit er blevet reduceret med mere end 50%, har kommunen ret til at ophæve kon-trakten med OPP-leverandøren.

### 4. Forsyning

I Enhedsbetalingen indgår de budgetterede acontobetalingen til forsyning for kvartalet samt en eventuel årlig regulering for sidste års faktiske forbrug.

I reguleringen for forsyning skelnes mellem reguleringen for 1) el og varme 2) vand 3) af-faldshåndtering

#### 4.1 El og varme

Byggeriet skal udføres som lavenergiklasse 2, dvs. at behovet for tilført energi til opvarm-ning, ventilation, køling, varmt brugsvand og belysning pr. m<sup>2</sup> opvarmet areal ikke må over-stige 70 kWh/m<sup>2</sup> pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal. Langeland Kommunes betaling for energiforbrug vil tage udgangspunkt i dette, og såfremt det samlede energiforbrug hertil bliver mindre, tilfalder hele fortjenesten OPP-leverandøren. Såfremt energiforbruget bliver større, deles det ekstra energiforbrug ligeligt mellem Lange-land Kommune og OPP-leverandøren.

I reguleringen af betaling for el skelnes således mellem elforbrug, der vedrører selve sko-lens drift (det vil sige el til belysning, drift af pumper og ventilatorer med videre, som nævnt i ovenstående) og elforbrug, der vedrører udtag fra stikkontakter (til computere, køleskabe, særligt udstyr). Langeland Kommune bærer hele forbruget på stikkontakter.

Kommunen bærer også risikoen relateret til udviklingen i enhedspriserne på el/varme, uan-set om forbruget er relateret til skolens drift eller udtag fra stikkontakter.

OPP-leverandøren skal foruden betaling for forbrug også afholde øvrige afgifter og omkostninger i forbindelse med modtagelse af varme og el. OPP-leverandøren er forpligtet til at medvirke til at søge billigst mulig forsyning, såfremt flere leverandører er tilgængelige.

Priserne for varme og el er afregningspriserne fra værkerne inkl. skatter og afgifter. Herudover tillægges sædvanlig moms. Det bemærkes, at priserne er OPP-leverandørens nettopriser. Såfremt OPP-leverandøren måtte oppebære en refusion af skatter/afgifter, skal priserne reduceres til nettopriser.

Den kvartalsvise acotobetaling for el/varme samt reguleringer heraf fremgår af nedenstående formler:

Kvartalets acotobetaling for el til selve skolens drift/varme = Lavenergiklasse 2 mængde \* budgetteret pris

Årets regulering af tidligere betalt el til selve skolens drift/varme = Lavenergiklasse 2 mængde \* (realiseret pris - budgetteret pris) + 0,5 \* (Realiseret mængde - Lavenergiklasse 2 mængde) \* realiseret pris

Ovenstående mængderegulering foretages kun, såfremt den realiserede mængde overstiger lavenergiklasse 2 mængden.

Kvartalets acotobetaling for el til stikkontakter = Budgetteret mængde \* budgetteret pris

Årets regulering af tidligere betalt el til stikkontakter = Realiseret mængde \* realiseret pris - Budgetteret mængde \* budgetteret pris

Den budgetterede mængde el til stikkontakter baseres på sidste års realiserede mængde. Den budgetterede pris for det kommende år fastsættes på baggrund af prisen for el i november måned.

OPP-leverandøren skal rapportere den realiserede mængde og gennemsnitspris til Langeland Kommune senest 20 arbejdsdage efter modtagelse af opgørelse af årligt forbrug. Kommunen foretager derefter en samlet årlig regulering af Enhedsbetalingen for det efterfølgende kvartal.

Tilbudsgiverne skal i Tilbudsmodellen basere det budgetterede årlige forbrug på en enhedspris, der fremgår af Appendiks 1 - Krav til Tilbudsmodel.

#### 4.2 Vand

Langeland Kommune bærer risikoen relateret til udviklingen i enhedspriserne på vand. OPP-leverandøren bærer hele risikoen relateret til forbruget af vand. Årsagen, til at denne risiko ikke påhviler Langeland Kommune, er, at OPP-leverandøren vurderes bedst at have mulighed for at påvirke mængden, der forbruges bl.a. til rengøring, pasning af udearealer m.m.

Den kvartalsvise acotobetaling for vand samt reguleringer heraf fremgår af nedenstående formler:

Kvartalets acotobetaling for vand = Budgetteret mængde \* budgetteret pris

Årlig regulering af tidligere acotobetaling for vand = Budgetteret mængde \* (realiseret pris - budgetteret pris)

Den budgetterede vandmængde baseres på den i Tilbudsmodellen oplyste mængde. Den budgetterede pris for det kommende år fastsættes på baggrund af oplysninger fra vandværket i november måned.

OPP-leverandøren skal rapportere den realiserede gennemsnitspris til Langeland Kommune senest 20 arbejdsdage efter modtagelse af opgørelse af årligt forbrug. Kommunen foretager derefter en samlet årlig regulering af Enhedsbetalingen for det efterfølgende kvartal.

Tilbudsgiverne skal i Tilbudsmodellen basere det budgetterede årlige forbrug på en enhedspris, der fremgår af Appendiks 1 - Krav til Tilbudsmodel.

Såfremt parterne finder det hensigtsmæssigt, kan de pågældende udgifter faktureres og betales direkte fra Langeland Kommune til værkerne/leverandørerne.

#### 4.3 Affaldshåndtering

Bortskaffelse af affald påhviler OPP-leverandøren, der bliver afregnet af Langeland Kommune i forhold til de faktiske omkostninger forbundet hermed.

Den kvartalsvise acotobetaling for affaldshåndtering samt årlige reguleringer heraf fremgår af nedenstående formler:

Kvartalets acotobetaling for affaldshåndtering = budgetteret omkostning (pris \* mængde + eventuelle bortskaffelsesomkostninger)

Årlig regulering af tidligere acotobetaling for affaldshåndtering = realiseret omkostning - budgetteret omkostning

Kvartalets acotobetaling for affaldshåndtering baseres på sidste års realiserede omkostning reguleret med samme indekseringsprocent som driftsdelen af Grundbetalingen.

OPP-leverandøren skal rapportere den realiserede omkostning til bortskaffelse af affald til Langeland Kommune senest 20 arbejdsdage efter modtagelse af opgørelse af årligt forbrug. Kommunen foretager derefter en regulering af Enhedsbetalingen for det efterfølgende kvartal.

Såfremt parterne finder det hensigtsmæssigt, kan de pågældende udgifter faktureres og betales direkte fra Langeland Kommune til værkerne/leverandørerne.

## Oversigt

I nedenstående tabel er risikodelingen mellem Langeland Kommune og OPP-leverandøren for forsyning illustreret:

	<b>El</b> (til skolens drift)	<b>Varme</b>	<b>EL</b> (udtag fra stik-kontakter)	<b>Vand</b>	<b>Affalds-håndtering</b>
<b>Mængde-risiko</b>	Delt	Delt	Langeland Kommune	OPP-leverandør	Langeland Kommune
<b>Prisrisiko</b>	Langeland Kommune	Langeland Kommune	Langeland Kommune	Langeland Kommune	Langeland Kommune

## 5. Andre omkostninger

### Forbrugsartikler

OPP-leverandøren forestår indkøb og daglig opfyldning og uddeling/supplering af forbrugsartikler som håndsæbe, toiletpapir, skift af håndklæderuller/papirhåndklæder mv. i toiletter og lignende samt daglig levering og skift af karklude til skolekøkken og decentrale køkken-afsnit i basisområderne. Langeland Kommunes betaling reguleres efter det faktiske forbrug, idet der betales en kvartalsvis betaling ved påbegyndelsen af første skoleår på 25.000 kr. Betalingsens størrelse reguleres én gang årligt, første gang pr. 1/1 2011.

Den kvartalsvise acotobetaling for forbrugsartikler samt reguleringer heraf fremgår af nedenstående formler:

Kvartalets betaling for forbrugsartikler = budgetteret forbrug

Årets regulering af tidligere betalte forbrugsartikler = realiseret forbrug - budgetteret forbrug

Det budgetterede forbrug beregnes som sidste års realiserede forbrug reguleret med samme indekseringsprocent som driftsdelen af Grundbetalingen

OPP-leverandøren skal rapportere den realiserede omkostning til Langeland Kommune senest 20 arbejdsdage efter årets afslutning. Kommunen foretager en regulering af Enhedsbetalingen for det efterfølgende kvartal.

## **Ejendomsskatter**

OPP-leverandøren står for betaling af ejendomsskatter (grundskyld). OPP-leverandøren bliver dog fuldt kompenseret for denne udgift gennem Enhedsbetalingen.

Den kvartalsvise betaling for ejendomsskat fremgår af nedenstående formler:

Kvartalets betaling for ejendomsskat = beregnet skat

Den beregnede skat fastlægges på baggrund af årets grundskyldspromille og den afgiftspligtige grundværdi.

Da ejendomsskat (grundskyld) for året er bekendt på tidspunktet for årets første Enhedsbetaling, vil der ikke blive foretaget reguleringer.

Det skal bemærkes, at da betalingsanmodningen for første Enhedsbetaling falder 1. juni 2010, vil der være en periode på små 2 år, hvor OPP-leverandøren vil blive opkrævet ejendomsskatter, men ikke modtage Enhedsbetalinger. I denne periode vil OPP-leverandøren kvartalsvis modtage compensation for udgifterne til ejendomsskatter fra Langeland Kommune. Fra Ibrugtagningstidspunktet vil afregning af ejendomsskatter indgå som en del af Enhedsbetalingen.

## **Langeland Kommunes benyttelse af Skolen**

I Enhedsbetalingen er indeholdt en ubegrænset benyttelse af skolearealet fra kl. 6.30-17.00 for SFO, kl. 7.30-16.00 for hele skolen, kl. 16.00-22.00 for enten indskolingen, mellemskolen eller udskolingen samt fem faglokaler fra kl. 16.00-22.00 alle hverdage, samt til hallen med tilhørende faciliteter i skolens åbningstid (kl. 7.30-22.00) samt hallerne lørdage, søndage og helligdage fra kl. 8.00-20.00.

Langeland Kommune meddeler løbende og i god tid, om det er indskolingen, mellemskolen eller udskolingen, der skal holdes åben til kl. 22.00, samt hvilke faglokaler der skal holdes åben til kl. 22.00.

Langeland Kommune har mulighed for at aftale ekstra rådighed uden for skolens normale åbningstid. Langeland Kommune afholder i givet fald OPP-leverandørens ekstraomkostninger forbundet hermed.

Parterne har aftalt følgende priser for de nedenfor oplistede eksempler på benyttelse:

- Hele skolen skal holdes åben en hverdagsaften til kl. 22.00 for alle eleverne og deres forældre (pris for et arrangement i 2010). Det skal antages, at brugerne selv står for oprydning.

Pris:

Ekstra rengøring	kr.	9.990
Pedelarbejde	kr.	350
Varme og elforbrug	kr.	1.000
"Slidtage"	kr.	<u>2.500</u>
I alt pr. aften	kr.	<u><u>13.840</u></u>

- Grundet øget aktivitet i aftenskolen er det nødvendigt, at også hele udkolingen er åben om aftenen i de samme tidsrum som mellemskolen (pris for hele skoleåret 2010/2011).

Pris:

Ekstra rengøring	kr.	0
Pedelarbejde	kr.	60.000
Varme og elforbrug	kr.	75.000
"Slidtage"	kr.	<u>200.000</u>
I alt pr. år	kr.	<u><u>335.000</u></u>

- Hele skolen holdes åben for heldagsarrangement en lørdag kl. 8.00-20.00 (pris for et arrangement i 2010).

Pris:

Ekstra rengøring	kr.	9.990
Pedelarbejde	kr.	700
Varme og elforbrug	kr.	1.500
"Slidtage"	kr.	<u>3.000</u>
I alt pr. gang	kr.	<u><u>15.130</u></u>

OPP-leverandøren forpligter sig herudover til loyalt og i videst muligt omfang at medvirke til, at Langeland Kommunes ønsker til benyttelse af Skolen i øvrigt sker under afholdelse af færrest mulige omkostninger.

## 6. Incitament

For at sikre, at OPP-leverandøren, skolens brugere og Langeland Kommune alle har tilskyndelse til at gøre deres for at minimere omkostningerne forbundet med at drive og vedligeholde skolen, er der indbygget visse incitamentsordninger i Betalingsmekanismen. Disse er beskrevet i nedenstående.

### Indvendig vedligeholdelse

Kravene til indvendig vedligeholdelse er baseret på outputkrav. OPP-leverandøren har dog samtidig i sit tilbud fremlagt en detaljeret kalkulation for forventet forbrug på vedligeholdelse, herunder indvendig vedligeholdelse, i henhold til sin vedligeholdelsesplan.

OPP-leverandøren bærer hele risikoen i relation til mer- og mindre forbrug i forhold til det i tilbuddet forudsatte. Er der en besparelse på aktiviteterne i forhold til det forudsatte, tilfalder denne besparelse OPP-leverandøren. Såfremt det omvendt måtte blive nødvendigt at øge forbruget til indvendig vedligeholdelse i forhold til det forudsatte, f.eks. i form af kortere intervaller for udskiftning eller genbehandling for at opnå den kvalitet, som Langeland Kommune har beskrevet, er dette som udgangspunkt OPP-leverandørens ansvar.

OPP-leverandøren vil dog have mulighed for at drøfte dette med Langeland Kommune med henblik på evt. genforhandling, såfremt man kan anskueliggøre, at årsagen er u hensigtsmæssig brugeradfærd i forhold til det forudsatte. Der skal her ske en konkret vurdering af, hvorvidt opgaveløsningen er optimalt tilrettelagt og optimeret i forhold til både vedligeholds- og rengøringsydelsen, og at omkostningsniveauet er svarende til markedsprisen, f.eks. baseret på en markedstest af pris på løn og materialer.

OPP-leverandøren opfordres til at overveje at indgå en incitamentsaftale med skolen og eleverne for at fremme elevernes motivation til at passe på skolen og dermed minimere behovet for løbende vedligeholdelse. Hvis OPP-leverandøren ser muligheder ved dette, har denne ansvaret for at formulere en sådan aftale.

Der henvises i øvrigt til nedenstående vilkår i relation til hærværk og skader som følge af grov uagtsomhed fra brugernes side.

### **Hærværk og skader som følge af grov uagtsomhed**

Hærværk og skader som følge af grov uagtsomhed udvist af brugerne er omtalt i Kontraktens punkt 17. Hærværk er defineret som skade forvoldt med vilje og i ond hensigt.

OPP-leverandøren er forpligtet til løbende at føre logbog over hærværk samt skader som følge af grov uagtsomhed fra brugernes side og omkostningen forbundet med oprettelse heraf.

Langeland Kommune opretter en årlig pulje på 200.000 kr. til brug for udbedring efter hærværk og skader, der er en følge af grov uagtsomhed fra brugernes side. Størrelsen af denne pulje vil årligt, første gang pr. 1/7 2011, blive reguleret med samme indekseringsprocent, som driftsdelen af Grundbetalingen blev reguleret med ved sidste reguleringstidspunkt.

Skolens ledelse vil administrere puljen på de 200.000 kr., og OPP-leverandøren vil efter afholdelse af udgifter til udbedring af de omtalte skader få udbetalt midler fra puljen. Puljen på de 200.000 kr. og udbetalinger heraf er derfor **ikke en del af Enhedsbetalingen**, men administreres særskilt.

Såfremt OPP-leverandøren i en periode på et skoleår ikke anvender den fulde pulje på 200.000 kr. (samt indeksering) til udbedring af hærværk og skader som følge af grov uagtsomhed fra brugernes side, vil overskuddet blive delt ligeligt mellem OPP-leverandøren og brugerne af skolen.

Formålet herved er at skabe incitament fra såvel skolen og OPP-leverandørens side til at imødegå sådanne skadegørende handlinger.

Såfremt OPP-leverandørens omkostninger til udbedring af skader i en periode på et skoleår overstiger den samlede pulje på 200.000 kr. (samt indeksering), er dette alene OPP-leverandørens ansvar.

OPP-leverandørens eventuelle forsikringstegning vil ikke have indflydelse på denne bestemmelse.

OPP-leverandøren er forpligtet til at søge regres over for skadevolder, i det omfang skadevolder er kendt af parterne. I det omfang OPP-leverandøren får omkostningerne til udbedring af skader som følge af hærværk eller groft uagtsom adfærd fra Brugerne dækket herved, vil OPP-leverandøren ikke kunne få dækket ubedringsomkostningerne med midler fra puljen.

## **Rengøring**

Opstår der en situation, hvor det er muligt at opnå en besparelse på aktiviteterne for rengøring ved at reducere frekvenserne, intensiteten eller kvaliteten for de forskellige rengøringsopgaver på en måde, hvor Langeland Kommune fortsat er tilfreds med ydelsen, tilfalder den derved opnåede besparelse parterne med halvdelen til hver i de første 5 år. Efter udløbet af 5-års-perioden tilfalder den opnåede besparelse fuldt ud Langeland Kommune.

En besparelse på rengøring i forhold til det budgetterede opnået ved et godt samspil med brugerne og dermed en reduktion af f.eks. tidsforbrug, uden at frekvens eller kvalitet reduceres, kan indgå i en incitamentsaftale mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune på en sådan måde, at en del af besparelsen tilfalder skolen og eleverne til fremme af et godt samarbejde. Såfremt OPP-leverandøren ser sådanne muligheder, har denne ansvaret for at formulere en sådan aftale, herunder hvordan en besparelse skal deles.

Ændringer i omfanget af lokaler/områder, der skal rengøres, medfører regulering af afregningen for rengøring efter forhandling om størrelsen af reguleringen, fastsat forholdsmæssigt ved sammenligning med tilsvarende lokaletyper. Ændringer af ydelsesomfang i nedadgående retning skal godkendes af OPP-leverandøren, idet dette omfang kan have negativ indflydelse på behovet for vedligeholdelse.

## **El og varme**

Risikodelingen på el og varme er beskrevet i afsnit 4.1. Såfremt OPP-leverandøren med afsæt i ny teknologi eller andet ser mulighed for at indføre energibesparende foranstaltninger, kan der dog forinden indgås aftale om en fordeling der afviger fra den i afsnit 4.1 beskrevne, hvorved OPP-leverandøren kompenseres for sine investeringer. Dette under forud-

sætning af, at man ikke, som led i drift og vedligeholdelse af skolen, skulle have foretaget investeringer i foranstaltninger med et tilsvarende formål.

## 7. Enhedsbetaling for juni 2010

Grundet ibrugtagning 1. juni 2010, vil første Enhedsbetaling kun omfatte en periode på 1 måned. Denne beregnes som en kvartalsvis Enhedsbetaling divideret med 3.

## 8. Beregning af Enhedsbetalingen

### a. Overordnet formel

Enhedsbetaling for et givent kvartal K, kan beregnes efter følgende formler:

$$1. EB_K = KGB_K * (1 - NED_K) + FOR_K +/- RA_Y +/- INC_Y$$

Hvor

$EB_K$	Enhedsbetaling for kvartal K
$KGB_K$	Kvartalsvis Grundbetaling for kvartal K
$NED_K$	Nedslagsprocent i kvartal K
$FOR_K$	Betaling for forsyning og andre omkostninger kvartal K
$RA_Y$	Reguleringer, andre i år Y (reguleringer for realiseret forsyning og andre omkostninger)
$INC_Y$	Incitamentsreguleringer, andre i år Y

De ovenstående delelementer er beskrevet og defineret i nedenstående afsnit.

### b. Delformler

$$2. KGB_K = AGB_Y * (1/4)$$

Hvor

$KGB_K$	Kvartalsvis Grundbetaling for kvartal K
$AGB_Y$	Den årlige Grundbetaling for år Y

$$3. AGB_Y = GRU_0 * DA * IF_Y + GRU_0 * (1 - DA) * IN_Y$$

Hvor

$AGB_Y$	Den årlige Grundbetaling for år Y
$GRU_0$	Grundbetaling på tidspunkt 0
DA	Driftsandel på x%, der skal inflationskorrigeres (andel fastlægges af Tilbudsgiver - fast igennem hele projektets løbetid)
$IF_Y$	Inflationsindeks akkumuleret frem til og med år Y
$IN_Y$	Indekseringsindeks (fast indeksering på 2,0% p.a.) akkumuleret frem til og med år Y

### c. Formler for nedslag

$$4. NED_K = NEDK_K + NEDS_K$$

Hvor

$NED_K$	Nedslagsprocent i kvartal K
$NEDK_K$	Nedslagsprocent for fejl/mangler i funktionalitet og serviceydelser (K-faktor) i kvartal K
$NEDS_K$	Nedslagsprocent for mangler i øvrige serviceydelser (S-faktor) i kvartal K

### d. Formler for nedslag (K-faktor)

$$5. NEDK_K = \sum K\text{-faktor} * \text{Areal}_{KI} / \text{Areal}_{TOTI} * \text{Antal}_{KI} / \text{Dage}_K + \sum K\text{-faktor} * \text{Areal}_{KU} / \text{Areal}_{TOTU} * \text{Antal}_{KU} / \text{Dage}_K$$

Hvor

K-faktor	K-faktor; (100%, 200% eller 500%)
$\text{Areal}_{KI}$	Indeareal i de lokaler, der er berørt af mangel K
$\text{Areal}_{TOTI}$	Samlet indeareal
$\text{Antal}_{KI}$	Antal nedslag for fejl/mangler for funktion/serviceydelse K i indearealer
$\text{Areal}_{KU}$	Udeareal af de arealer, der er berørt af mangel K
$\text{Areal}_{TOTU}$	Samlet udeareal
$\text{Antal}_{KU}$	Antal nedslag for fejl/mangler for funktion/serviceydelse K på udearealer
$\text{Dage}_K$	365/4 (antal døgn i kvartalet)

### e. Formler for nedslag (S-faktor)

$$6. NEDS_K = \sum S\text{-faktor} * \text{Antal}_S / \text{Dage}_K$$

Hvor

S-faktor	S-faktor; (5% eller 10%)
$\text{Antal}_S$	Antal nedslag for andre serviceydelser for serviceydelse S
$\text{Dage}_K$	365/4 (antal døgn i kvartalet)

### f. Formler for forsyning og andre omkostninger

$$7. FOR_K = BP_{EIK} * (BM_{EldK} + BM_{ElsK}) + BP_{Varmek} * BM_{Varmek} + BP_{VandK} * BM_{VandKK} + BF_{AffK} + BF_{ForK} + E_{GrundK}$$

$FOR_K$	Betaling for forsyning og andre omkostninger kvartal K
$BP_{EIK}$	Budgetteret pris for el kvartal K
$BM_{EldK}$	Budgetteret Lavenergiklasse 2 mængde for el til skolens drift kvartal K
$BM_{ElsK}$	Budgetteret mængde for el til stikkontakter kvartal K
$BP_{Varmek}$	Budgetteret pris for varme kvartal K

$BM_{\text{VarmeK}}$	Budgetteret Lavenergiklasse 2 mængde for varme kvartal K
$BP_{\text{VandK}}$	Budgetteret pris for vand kvartal K
$BM_{\text{VandK}}$	Budgetteret mængde for vand kvartal K
$BF_{\text{AffK}}$	Budgetteret forbrug (pris * mængde) for affaldshåndtering kvartal K
$BF_{\text{ForK}}$	Budgetteret forbrug (pris * mængde) for forbrugsartikler kvartal K
$E_{\text{GrundK}}$	Ejendomsskat (grundskyld)

### g. Formler for reguleringer

$$8. RA_Y = (RP_{EiY-1} * RM_{EisY-1}) - (BP_{EiY-1} * BM_{EisY-1}) + (RP_{EiY-1} - BP_{EiY-1}) * BM_{EidY-1} + 0,5 * RP_{EiY-1} * (RM_{EidY-1} - BM_{EidY-1}) + (RP_{\text{VarmeY-1}} - BP_{\text{VarmeY-1}}) * BM_{\text{VarmeY-1}} + 0,5 * RP_{\text{VarmeY-1}} * (RM_{\text{VarmeY-1}} - BM_{\text{VarmeY-1}}) + (RP_{\text{VandY-1}} - BP_{\text{VandY-1}}) * BM_{\text{VandY-1}} + RF_{\text{AffY-1}} - BF_{\text{AffY-1}} + RF_{\text{ForY-1}} - BF_{\text{ForY-1}} + T_{\text{TidK-1}}$$

$BP_{EiY-1}$	Budgetteret pris for el år Y-1
$RP_{EiY-1}$	Realiseret pris for el år Y-1
$BM_{EisY-1}$	Budgetteret mængde for el til stikkontakter år Y-1
$RM_{EisY-1}$	Realiseret mængde for el til stikkontakter år Y-1
$BM_{EidY-1}$	Budgetteret Lavenergiklasse 2 mængde for el til skolens drift år Y-1
$RM_{EidY-1}$	Realiseret mængde for el til skolens drift år Y-1
$BP_{\text{VarmeY-1}}$	Budgetteret pris for varme år Y-1
$RP_{\text{VarmeY-1}}$	Realiseret pris for varme år Y-1
$BM_{\text{VarmeY-1}}$	Budgetteret Lavenergiklasse 2 mængde for varme år Y-1
$RM_{\text{VarmeY-1}}$	Realiseret mængde for varme år Y-1
$BP_{\text{VandY-1}}$	Budgetteret pris for vand år Y-1
$RP_{\text{VandY-1}}$	Realiseret pris for vand år Y-1
$BM_{\text{VandY-1}}$	Budgetteret mængde for vand år Y-1
$BF_{\text{AffY-1}}$	Budgetteret forbrug (pris * mængde) for affaldshåndtering år Y-1
$RF_{\text{AffY-1}}$	Realiseret forbrug (pris * mængde) for affaldshåndtering år Y-1
$BF_{\text{ForY-1}}$	Budgetteret forbrug (pris * mængde) for forbrugsartikler år Y-1
$RF_{\text{ForY-1}}$	Realiseret forbrug (pris * mængde) for forbrugsartikler år Y-1
$T_{\text{TidK-1}}$	Tilkøb af ekstra rådighed uden for skolens normale åbningstid kvartal K-1

Ovenstående mængderegulering for varme og el til drift af skolen foretages kun, såfremt den realiserede mængde overstiger lavenergiklasse 2 mængden.

## 9. Eksempler på beregning af nedslag for fejl og mangler

### Forudsætninger

Grundbetaling på tidspunkt 0 før indeksering,  $GRU_0$ : 18.000.000 kr.

Inflationsindeksering (driftsdel) akkumuleret frem til år 2012,  $II_{2012} = 1,085$

Inflationsindeksering for år 2013 = 2,0%

Inflationsindeksering akkumuleret frem til år 2013,  $II_{2013} = (1,085 \cdot 1,02) = 1,107$

Driftsandel, der inflationsindekseres,  $DA = 25\%$

Fast indeksering (anlægsdel) akkumuleret frem til år 2013,  $(1,02 \cdot 1,02 \cdot 1,02) = 1,061$

Beregning af kvartalsvis Grundbetaling,  $KGB_1$

Formel 3:  $AGB_{2013} = 18.000.000 \text{ kr.} \cdot 25\% \cdot 1,107 + 18.000.000 \text{ kr.} \cdot (1-25\%) \cdot 1,061 = 19.305.000$

Formel 2:  $KGB_1 = AGB_{2013} \cdot (1/4) = 19.305.000/4 \text{ kr.} = 4.826.250 \text{ kr.}$

Skolen forudsættes at have et samlet indeareal på 14.500 m<sup>2</sup> og et udeareal (uden bebyggelse) på 55.500 m<sup>2</sup>.

### Eksempel 1

I et klasselokale på 80 m<sup>2</sup> ud af et samlet indeareal på 14.500 m<sup>2</sup> er der hul i taget, således at lokalet ikke kan anvendes. Det er ikke muligt at anvise et andet lokale, og eleverne må derfor få fri i en dag, inden taget er repareret og lokalet anvendeligt igen. Der er ikke registreret andre K-faktor-fejl i perioden. Der er ingen S-faktor-fejl i perioden.

Nedslag:

Formel 5:  $NEDK_k = 500\% \cdot 80/14.500 \cdot 1/91,25 = 0,0302\%$

Formel 4:  $NED_k = 0,0302\% + 0\% = 0,0302\%$

$KGB_k \cdot (1-NED_k) = 4.824.791 \text{ kr.}$

Samlet nedslag = 1.459 kr.

### Eksempel 2

I et klasselokale på 80 m<sup>2</sup> ud af et samlet indeareal på 14.500 m<sup>2</sup> er varmen gået i stykker, således at temperaturen er under 18° C. Samtidig er rengøringen i det pågældende lokale utilfredsstillende, idet der forekommer løst eller fast snavs i et omfang, som ikke lever op til de beskrevne funktionskrav. Der går to dage, førend varmen er lavet, og fem dage, før lokalet er rengjort. Der registreres derfor 2 kritiske fejl relateret til temperaturen og 3 ikke-kritiske fejl relateret til rengøringen. Årsagen, til at der kun registreres 3 ikke-kritiske fejl,

er, at såfremt der er flere fejl på samme tid i samme lokale, vil kun den mest kritiske fejl blive registreret. Der er ikke registreret andre K-faktor-fejl i perioden. Der er ingen S-faktor-fejl i perioden.

$$\text{Formel 5: } \text{NED}_{K_k} = 500\% * 80/14.500 * 2/91,25 + 100\% * 80/14.500 * 3/91,25 = 0,0786\%$$

$$\text{Formel 4: } \text{NED}_k = 0,0786\% + 0\% = 0,0786\%$$

$$\text{KGB}_k * (1 - \text{NED}_k) = 4.822.456 \text{ kr.}$$

$$\text{Samlet nedslag} = 3.794 \text{ kr.}$$

### Eksempel 3

I et klasselokale på 80 m<sup>2</sup> ud af et samlet indeareal på 14.500 m<sup>2</sup> er der en rude i et vindue, der er i stykker. Pedellen sætter tape op, så skaden ikke breder sig inden for en time, men fejlen er først udbedret efter fire dage.

Da pedellen har foretaget midlertidig afhjælpning, registreres fejlen først ved udløb af responstiden for permanent afhjælpning, der er to dage for ikke-kritiske fejl. Der opnås derfor nedslag for de to af de fire dage, hvor ruden er i stykker. Der er ikke registreret andre K-faktor-fejl i perioden. I samme periode er imidlertid registreret fire dage, hvor der har været problemer af generel karakter med affaldshåndteringen, herunder manglende tømning af papirkurve, affaldsbeholdere osv.

$$\text{Formel 5: } \text{NED}_{K_k} = 100\% * 80/14.500 * 2/91,25 = 0,0121\%$$

$$\text{Formel 6: } \text{NED}_{S_k} = 5\% * 4/91,25 = 0,219\%$$

$$\text{Formel 4: } \text{NED}_k = 0,0121\% + 0,2192\% = 0,2313$$

$$\text{KGB}_k * (1 - \text{NED}_k) = 4.815.088 \text{ kr.}$$

$$\text{Samlet nedslag} = 11.162 \text{ kr.}$$

## 10. Refinansiering

### Indledning

OPP-leverandøren kan frit vælge, hvordan OPP-selskabet skal finansieres. Såfremt OPP-selskabet efter financial close ændrer finansieringen i forhold til den finansiering, der indgår i Tilbudsmodellen, er der tale om en refinansiering. I nedenstående er vilkår for refinansiering beskrevet.

Nedenstående er en ikke udtømmende liste over transaktioner, der vil blive betragtet som refinansiering:

- Reduktion af rente (rentemarginaler eller renteniveau)
- Forlængelse af løbetid på gæld
- Forøget gældsoptagelse (i absolutte termer)

”Refinansiering jf. ovenstående definition uden direkte involvering af OPP-selskabet, f.eks. gennem et ”special purpose vehicle” eller holdingselskab, der har kontrol over rettighederne til OPP-selskabets cash flow, aktiver, kontrakter eller lignende, vil blive sidestillet med en direkte refinansiering af OPP-selskabet.”

Såfremt OPP-leverandøren refinansierer projektet og opnår en økonomisk fordel herved, skal den opnåede økonomiske fordel deles ligeligt mellem OPP-leverandøren og Langeland Kommune.

Langeland Kommune skal godkende enhver refinansiering af OPP-selskabet. Langeland Kommune har dog kun ret til at afvise OPP-selskabets refinansieringsforslag, såfremt det medfører en væsentlig forringet økonomisk fleksibilitet eller finansiell robusthed for OPP-selskabet.

Langeland Kommune skal modtage al relevant information vedrørende refinansiering senest en måned inden refinansieringen planlægges gennemført. Dette inkluderer beskrivelse af den planlagte refinansiering og udkast til Tilbudsmodel, jf. nedenstående beskrivelse med angivelse af forventede konsekvenser af refinansieringen og tilhørende dokumentation.

Den økonomiske fordel ved en eventuel refinansiering kommer til udtryk i en forbedret intern forrentning af OPP-selskabets egenkapital.

Kommunens andel af den økonomiske fordel som følge af refinansiering (dvs. 50 % af den samlede refinansieringsgevinst) skal tilgå kommunen i form af en reduktion af Enhedsbetalingen i den resterende del af driftsperioden eller i form af en kontant betaling.

Såfremt en refinansiering resulterer i en økonomisk ulempe (forringet intern forrentning af OPP-selskabets egenkapital), skal dette ikke have konsekvenser for kommunen.

## Omstrukturering af selskabets kapitalstruktur

Såfremt OPP-selskabet konverterer ansvarlige lån til egenkapital, er der ikke tale om en refinansiering.

Såfremt OPP-selskabet udsteder egenkapital og anvender provenuet fra dette til at tilbagebetale en del af gælden, resulterer dette ikke i en refinansieringsgevinst. Der vil hverken definatorisk eller reelt være tale om en refinansieringsgevinst, idet egenkapitalens interne forrentning alt andet lige mindskes ved denne transaktion. Det lavere gearingsniveau vil dog eventuelt gøre det attraktivt at refinansiere gælden. Set over et vil det at udstede egenkapital og refinansiere gælden ikke resultere i en højere intern forrentning af egenkapitalen, medmindre selskabet initialt var underkapitaliseret, eller gælden er på sådanne vilkår, at der vil være en refinansieringsgevinst, uanset om der samtidig foretages en ændring af kapitalstrukturen.

Såfremt OPP-selskabet samtidig udsteder egenkapital og omlægger lån, skal refinansieringen beregnes i forhold til den ændring i ind/udbetalinger til egenkapitalen, der sker ved begge handlinger.

## Beregning af refinansieringsgevinst

Ved første refinansiering beregnes refinansieringsgevinsten på baggrund af Tilbudsmodellen opdateret med referencerenten på tidspunkt for financial close. Modellen skal dog være opdateret for at afspejle eventuelle lovmæssige ændringer eller aftalte ændringer i ydelsesomfanget. Ved efterfølgende refinansieringer anvendes den finansielle model udarbejdet efter forudgående refinansiering.

Den finansielle model skal tilpasses for at afspejle, at det er afkastet i den resterende del af kontraktperioden, der lægges til grund for beregningen.

Ved beregning af refinansieringsgevinsten udarbejdes en "før-refinansieringsmodel" og en "efter-refinansieringsmodel". Disse to modeller skal være identiske, når der ses bort fra effekten af refinansieringen. Der lægges vægt på, at OPP-leverandøren ikke er mere konservativ ved estimering af udlodningerne i "efter-refinansieringsmodellen" for derved at undervurdere refinansieringsgevinsten.

Refinansieringsgevinsten beregnes som:

- Nutidsværdien af ind/udbetalinger til egenkapitalen (og egenkapital lignende indskud såsom ansvarlig lånekapital) som opgjort i "efter-refinansieringsmodellen" i den resterende del af kontraktperioden  
minus
- Nutidsværdien af ind/udbetalinger til egenkapitalen (og egenkapital lignende indskud såsom ansvarlig lånekapital) som opgjort i "før-refinansieringsmodellen" i den resterende del af kontraktperioden.

Indbetalinger, jf. ovenstående, dækker over udvidelse af den ansvarlige lånekapital eller egenkapital ved kapitalindskud eller lignende.

Udbetalinger, jf. ovenstående, dækker over renter og afdrag på ansvarlige lån, udbyttebetalinger, likvidationsprovenu eller lignende.

Nutidsværdien af udlodningerne skal beregnes med "den interne rente for ansvarlig lånekapital og egenkapital" angivet i seneste version af Tilbudsmodellen.

Ved beregning af refinansieringsgevinsten skal der tages højde for omkostninger i forbindelse med refinansieringen.

## 11. Appendiks

### Appendiks 1 - Fejlkatalog

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
<b>Generelt</b>	1. Der er ikke udført lovpligtige serviceeftersyn på bygningsdele, tekniske installationer eller andre elementer, hvor dette er påkrævet.	Kritisk
	2. Der foreligger ikke dokumentation for, at lovpligtige serviceeftersyn er gennemført som påkrævet.	Delvis kritisk
	3. Et rum/område lever ikke op til de lovpligtige krav for det givne rum/område.	Kritisk
	4. OPP-leverandøren gør sig skyldig i handlinger eller undladdser i modstrid med OPP-kontrakten, der på anden måde end beskrevet nedenfor medfører væsentlige begrænsninger i anvendelse af et rum/område, som angivet i de funktionsbaserede krav.	Delvis kritisk
	5. Brugere kan ikke forsvarligt bruge et rum/område til det udlagte formål uden rimelig risikofrihed for helbred og sikkerhed.	Kritisk
<b>Indervægge, gulve/gulvbelægning og lofter</b>	6. Vægge, gulve/gulvbelægning (eksklusive gulve i indgangsarealer) og lofter fremstår ikke intakte i overfladen og/eller giver ikke et pænt visuelt helhedsindtryk, uden større synlige skader, ridser, tilsmudsning, defekte svejsninger og lignende.	Ikke-kritisk
	7. Gulve i indgangsarealer fremtræder meget slidt i overfladen med skader eller defekte svejsninger.	Ikke-kritisk

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
<b>Vinduer og døre</b>	<p>8. Vinduer og døre, herunder yderdøre, fremstår ikke intakt i overflade og glas og/eller giver ikke et pænt visuelt helhedsindtryk, uden skader, ridser og tilsmudsninger.</p> <p>9. Der forekommer defekte låse eller udækkede åbninger til det fri.</p>	<p>Ikke-kritisk</p> <p>Kritisk</p>
<b>Flugtveje</b>	<p>10. Døre i flugtveje er ikke fri og lette at åbne, uden at dette dog medfører, at adgangsveje ikke kan anvendes.</p> <p>11. Døre i flugtveje er ikke fri og lette at åbne, og dette medfører, at adgangsveje ikke kan anvendes.</p>	<p>Delvis kritisk</p> <p>Kritisk</p>
<b>Varmeforsyning</b>	<p>12. Varmeforsyningen svigter, og rumtemperaturen er for lav i forhold til udfaldskrav, konkret under 18° C.</p> <p>13. Varmeforsyningen svigter, og rumtemperaturen er for lav i forhold til udfaldskrav, konkret mellem 18-20° C.</p> <p>14. For høj rumtemperatur i forhold til udfaldskrav, som ikke er forårsaget af ekstreme udetemperaturer.</p> <p>15. Varmeapparater er ikke sikret i forhold til overfladetemperaturer.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Kritisk</p>

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
<b>Ventilation</b>	<p>16. Atmosfærisk indeklima lever ikke op til de stillede krav.</p> <p>17. Herunder: CO<sub>2</sub>-indholdet overstiger funktionskravet &gt; 1,5 gange tilladt indhold.</p> <p>18. Herunder: CO<sub>2</sub>-indholdet overstiger funktionskravet &lt; 1,5 gange tilladt indhold.</p> <p>19. Det termiske indeklima lever ikke op til de stillede krav; herunder hører både temperaturkrav samt krav i relation til træk og krav til luftsifte.</p> <p>20. Støj fra ventilationsanlægget overstiger de angivne grænser herfor.</p> <p>21. Støj fra ventilationsanlægget overstiger de angivne grænser herfor og umuliggør den tiltænkte funktion i bokalet.</p> <p>22. Ventilation i kopi- og printerrum mv. lever ikke op til beskrevne og myndighedsmæssige krav.</p> <p>23. Kritiske svigt eller fejl af funktion af CTS-anlæggets automatiske løbende datarapportering af krævede data – eksempelvis i centrale rapporteringsenheder eller lignende.</p> <p>24. Ikke-kritiske svigt eller fejl af funktion af CTS-anlæggets automatiske løbende datarapportering af krævede data – eksempelvis i sensorer eller lignende.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Akustik</b>	<p>25. Det akustiske indeklima lever ikke op til de stillede krav.</p>	<p>Delvis kritisk</p>
<b>Belysning</b>	<p>26. Belysningen i rummet blænder eller lever ikke op til de formulerede designkrav.</p> <p>27. Bevægelsesfølere fungerer ikke efter hensigten.</p> <p>28. Mørklægning i de krævede lokaler fungerer ikke efter hensigten.</p>	<p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>It-kabling og bredbånd</b>	<p>29. Der er fejl på it-kabling og telekommunikation (alene på den del, der er OPP-leverandørens leverance), således at et rum ikke er tilkoblet it-forbindelse eller teleforbindelse fra indkommende linje i bygningen som angivet i funktionsbaserede krav (se særlige krav til CTS, ABA, AIA).</p> <p>30. Der er udfald i forhold til mulighed for at opnå trådløs forbindelse over hele skolen.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Kritisk</p>
<b>Elforsyning</b>	<p>31. Svigtende forsyning til belysning, i perioder hvor påkrævet.</p> <p>32. Svigtende forsyning til tekniske installationer, hvor påkrævet for undervisning.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Kritisk</p>

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
	33. Defekte kraftstik, stikkontakter mv.	Delvis kritisk
<b>Vandforsyning</b>	34. Svigtende forsyning af vand generelt. 35. Manglende kapacitet i forhold til den krævede dimensionering. 36. For høj/lav temperatur i forhold til udfaldskrav (afvigelse over 5° C). 37. For høj/lav temperatur i forhold til udfaldskravet (afvigelse under 5° C). 38. Lækage fra rørinstallationer.	Kritisk Delvis kritisk Kritisk Delvis kritisk Kritisk
<b>Afløb og sanitet</b>	39. Ikke-fungerende interne installationer, dvs. f.eks. ikke-anvendelige toiletrum i et område, som påvirker anvendelsesmuligheden af området. 40. Ikke-brugbare badefaciliteter i omklædningsrum gør omklædningsrum og hal "ikke-tilgængelig". 41. Utilstrækkelig kapacitet. 42. Utæt installation til gene for aktivet. 43. Defekt (ubrugelig) sanitet.	Kritisk Kritisk Delvis kritisk Kritisk Kritisk
<b>ABA og ABDL</b>	44. Kritiske svigt af funktion af ABA-anlæg, eksempelvis i centrale rapporteringsenheder mv. 45. Ikke-kritiske svigt af funktion af ABA-anlæg, eksempelvis i sensorer eller lignende. 46. Svigt af funktion af varslingsanlæg. 47. Svigt af funktion af ABDL-anlæg. 48. Manglende dokumentation for god håndtering af krav til sikkerhed og brandslukningsudstyr. 49. Manglende bistand ved skolens årlige brandøvelser. 50. Manglende test af anlæg i henhold til reglerne. 51. Svigt i brandmateriel.	Kritisk Delvis kritisk Kritisk Kritisk Ikke-kritisk Delvis kritisk Delvis kritisk Kritisk
<b>AIA og ADK</b>	52. Kritiske svigt af funktion af AIA-anlæg – eksempelvis i transmissionsudstyr eller lignende. 53. Ikke-kritiske svigt af funktion af AIA-anlæg – eksempelvis i sensorer eller lignende.	Kritisk Delvis kritisk

<b>Emne</b>	<b>Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer</b>	<b>Kritikalitet</b>
	<p>54. Kritiske svigt af funktion af ADK-anlæg, hvor dette medfører risiko og/eller mulighed for uautoriseret adgang – eksempelvis i centrale rapporteringsenheder eller lignende.</p> <p>55. Ikke-kritiske svigt af funktion af ADK-anlæg, hvor dette ikke medfører risiko og/eller mulighed for at uautoriseret adgang – eksempelvis i kortlæsere eller lignende.</p> <p>56. Manglende test af anlæg til reglerne.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Nød- og panikbelysning</b>	<p>57. Flugtvejsbelysning fungerer ikke i min. 30 minutter efter evt. strømafbrud.</p> <p>58. Manglende test af installationerne i henhold til gældende regler.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Hårde hvidevarer</b>	59. Ikke-fungerende hårde hvidevarer.	Kritisk
<b>Fast inventar</b>	<p>60. Det faste inventar fremstår ikke intakt i overfladen og/eller fremstår slidt uden at give et visuelt pænt helhedsindtryk, og/eller har skader, større ridser eller tilsmudsninger.</p> <p>61. Det faste inventar er ikke fuldt funktionsdygtigt eller har tekniske mangler eller skader.</p> <p>62. Ovenstående forhold er så gennemgående, at det ikke gør den planlagte anvendelse af rummet/området mulig.</p> <p>63. Ovenstående forhold er så gennemgående, at rummet/området må betegnes som "ikke-tilgængeligt, men anvendt".</p>	<p>Ikke-kritisk</p> <p>Ikke-kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Rapportering</b>	64. Manglende rapportering om gennemførte og planlagte vedligeholdelsesarbejder i henhold til de formulerede krav	Ikke-kritisk
<b>Renholdelse, herunder af udearealer</b>	<p>65. Rummet/området er som følge af mangelfuld renholdelse eller rengøring i en sådan tilstand hygiejne- og renlighedsmæssigt, at det i væsentlighed ikke kan anvendes til den forudsatte brug.</p> <p>66. Der forekommer løst eller fast snavs i et omfang, som ikke lever op til de beskrevne funktionskrav.</p> <p>67. Der forekommer løst eller fast snavs ved indgangspartier i et omfang, som ikke lever op til de beskrevne funktionskrav.</p> <p>68. Manglende gartnerisk pleje, så udearealerne ikke fremtæder æstetisk attraktive.</p>	<p>Delvis kritisk</p> <p>Ikke-kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Ikke-kritisk</p>
<b>Klimaskærm, ydervægge, tag og nedløb</b>	69. Klimaskærm, ydervægge og tage fremstår ikke intakte i overfladen og/eller giver ikke et pænt visuelt helhedsindtryk, uden skader, ridser og tilsmudsninger.	Ikke-kritisk

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
	<p>70. Der forekommer utætheder i tag eller ydervægge, hørunder evt. med indsvivning af regnvand.</p> <p>71. Ydervægge er ikke rengjorte eller renoverede i forhold til behov, herunder behov for reparation eller udskiftning af fuger eller for imprægnering eller anden beskyttelse af overflader mv.</p> <p>72. Der forekommer tilstopning af tagnedløb og/eller tagrønder og/eller nedløbsbrønde med heraf følgende indsvivning og/eller oversvømmning.</p> <p>73. Der forekommer tilstopning af tagnedløb og/eller tagrønder og/eller nedløbsbrønde, men uden indsvivning og/eller oversvømmning.</p> <p>74. Facaderne er ikke holdt fri for graffiti eller lignende.</p>	<p>Kritisk</p> <p>Vurderes konkret – normalt Ikke-kritisk</p> <p>Kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Belægninger</b>	<p>75. Flise- og asfaltbelægning fremtræder ikke med jævn og ren overflade samt uden synlige større skader, uden ansamling af skidt, blade eller græsindtrængning etc.</p> <p>76. Stier, skolegårde og øvrige belægninger er ikke holdt fri for affald og snavs som beskrevet i funktionskravene og/eller dæ-nede/afvandede og/eller rimeligt fri for ukrudt og andre organi-ske vækster/materialer.</p> <p>77. Asfaltbelægningen på atletik-anlæg fremtræder ikke med jævn og ren overflade og/eller uden synlige større skader, uden an-samling af skidt, blade eller græsindtrængning etc.</p> <p>78. Belægninger på multibane fremtræder ikke med jævn og ren overflade og/eller uden synlige større skader, uden ansamling af skidt, blade eller græsindtrængning etc.</p>	<p>Ikke-kritisk</p> <p>Ikke-kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Græsplæner, her- under boldbaner, samt multibane</b>	<p>79. Brugsgræs lever ikke op til krav til klippehøjden.</p> <p>80. Boldbaner lever ikke op til krav til klippehøjden.</p> <p>81. Utilstrækkelig dræning, kantskæring, planering, frihddelse for affald eller krudt eller andet, så banen ikke er fuldt funktions- dygtig.</p> <p>82. Manglende vedligeholdelse af mål, net, lysanlæg således at disse ikke er fuldt funktionsduelige.</p>	<p>Ikke-kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p> <p>Delvis kritisk</p>
<b>Gødskning</b>	<p>83. Manglende gødskning i henhold til de formulerede funktions- krav, såfremt dette ikke er begrundet i OPP-leverandørens un- dersøgelse af jordbundsforholdene.</p>	<p>Ikke-kritisk</p>

Emne	Der foreligger fejl i funktionsdygtighed, hvis et eller flere af følgende forhold indtræffer	Kritikalitet
<b>Udvendige installationer og udstyr</b>	84. Manglende funktionalitet af udvendige installationer generelt. 85. Utilstrækkelig udendørs belysning. 86. Enkeltstående mangler, defekte armaturer/pærer og lignende. 87. Huller eller lignende mangler i trådhegn eller lignende bag mål eller i øvrigt i tilknytning til boldbaner. 88. Manglende funktionalitet ved atletikanlæg, som forhindrer tiltænkt anvendelse eller forhindrer anvendelse på en for brugerne sikker og forsvarlig måde.	Ikke-kritisk  Kritisk  Delvis kritisk  Delvis kritisk  Kritisk
<b>Udstyr på legepladser, skolegårde, opholdsarealer, legeredskaber, borde og bænke</b>	89. Udstyret fremtræder ikke i sikkerhedsmæssigt forsvarlig stand. 90. Der er ikke i tilfælde af ovenstående foretaget nødvendig afspærring. 91. Der er ikke foretaget sikkerhedskontrol i henhold til lovgivningen herom. 92. Der kan ikke dokumenteres sikkerhedskontrol i henhold til lovgivning herom.	Kritisk  Kritisk  Kritisk  Kritisk
<b>Eksterne bygninger</b>	93. Eksterne bygninger fremtræder ikke indbydende og vel vedligeholdt. 94. Eksterne bygninger kan kun anvendes i begrænset omfang, enten som følge af større mangler i ovenstående eller af sikkerhedsmæssige årsager.	Ikke-kritisk  Delvis kritisk
<b>Kloak, regnvandsledninger, dræn og spildevandsledninger, ledninger, pumpebrønde, riste, dæksler, tagnedløb, tagrender etc.</b>	95. Oversvømmelse af drænede arealer som følge af svigtende drænfunktion. 96. Oversvømmelse og/eller indsivning af regnvand (inde) som følge af tilstoppede kloakker, inde og ude.	Kritisk  Kritisk