

Handläggare
Susanne Olsson
Telefon: 08-508 28 426**Till**
Idrottsnämnden

Svar på remissen om revidering av ramavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Marina Höglund
FörvaltningschefCarina Braun
Avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har remitterat ett reviderat ramavtal (samverkansavtal) med SISAB gällande utbildningslokaler, som ska gälla från och med 1 april 2018, till ett urval av stadens nämnder.

Syftet med det nya samverkansavtalet är att reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyresförhållandet mellan SISAB och hyresgästerna.

Parterna har ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta bygger på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för densamma.

Idrottsförvaltningen ser positivt på att avtalet syftar till att hålla nere hyror och övriga driftkostnader och att ansvar för till exempel underhåll och skadegörelse tydligt framgår.

Förvaltningen ifrågasätter angivna schabloner för konstgräs, framför allt angivna kostnader för granulatfyllda planer bedöms vara för höga.

I avtalet omnämns att skolorna regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige, vilket förvaltningen tycker är bra eftersom det är viktigt att avtalet medger detta.

Bakgrund

Kommunstyrelsen fick i uppdrag i budget 2017 att i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, revidera ramavtalet med SISAB gällande utbildningslokaler.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige i samband med budget för år 2013. Det har därefter gjorts en del mindre justeringar och kompletteringar. Ett antal sådana justeringar inarbetades i en ny version av avtalet från och med 1 juli 2015. Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt som staden via nämnderna hyr för i huvudsak utbildningsändamål.

Idrottsnämnden hyr för närvarande två objekt av SISAB, Konradsbergshallen och Kämpingeskolans gymnastiksal. Idrottsnämnden hyr även några konstgräsplaner på skolgårdar i andra hand av utbildningsnämnden som i sin tur hyr av SISAB. Därutöver upplåter idrottsnämnden skolgymnastiksal under icke skoltid till föreningslivet med flera och ersätter utbildningsförvaltningen för detta.

Det pågår en samplanering av utbyggnad av skolor och idrottshallar i staden, vilket innebär att idrottsnämnden på sikt kan komma att hyra fler idrottshallar som SISAB byggt, antingen direkt från SISAB eller i andra hand via utbildningsnämnden. Som exempel kan nämnas en idrottshall på Rödabergsskolan som står färdig om några år.

Ärendets beredning

Kommunstyrelsen har remitterat ett reviderat ramavtal (samarverkansavtal) med SISAB gällande utbildningslokaler, som ska gälla från och med 1 april 2018, till stadsdelsnämnderna, arbetsmarknadsnämnden, kulturnämnden, utbildningsnämnden och idrottsnämnden. Remisstiden sträcker sig till den 6 februari 2018. Ärendet har beretts av administrativa avdelningen

Ärendet

Syftet med det nya samverkansavtalet är att reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyresförhållandet mellan SISAB och hyresgästerna, som främst utgörs av kommunala nämnder.

Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på en kostnadsersättning som över tiden ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift så att SISAB kan säkerställa att fastigheternas funktion och värde långsiktigt bibehålls. Parterna har därför ett gemensamt ansvar för att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Samverkansavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta bygger på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för densamma.

Av ansvarsfördelningslistan som bifogas samarbetsavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses minst likvärdig nivå/funktion. Följande ändringar föreslås:

- Hyresgästens ansvar för linjer/markeringar på golv i gymnastiksal slås fast och förtydligas. Hyresgästen har ansvar för underhåll och utbyte.
- Begreppet vitvaror förtydligas
- Rutin för besiktningar av gymnastiksalsutrustning förtydligas
- Rutin och ansvar för skyddsrum förtydligas.

Nedan redovisas utvalda delar av förslaget till samverkansavtal kortfattat.

Planering och genomförande av ny- om- och tillbyggnader delas in i följande:

- Förstudie
- Utredningsskede
- Förslagshandlingsskede
- Genomförandeskede (Projekterings- och Produktionsskede)
- Projektavslut

Som en röd tråd från början ska en gemensam *målbild* upprättas och följas upp kontinuerligt i alla skeden.

Hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris, alternativt komma överens med SISAB om att beställa projekt som incitamentsuppdrag och/eller målpris för att gemensamt finna ekonomiska lösningar i det enskilda fallet.

Om flera hyresgäster berörs av ett projekt ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

Utöver underhåll ska SISAB även svara för standardhöjningar upp till dagens myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller åter skapa befintliga funktioner. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer omfattas inte.

Kostnader för SISAB:s investeringar (komponenter) som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestillägg för hyresgästen. Däremot påverkar befintliga eller nya komponenter restvärdet för byggnaden. Hyresgästen och SISAB ska mot denna bakgrund, vid den årliga underhållsplaneringen, samordna sig kring behovet av nya komponenter och eventuella lokalförändringar.

Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestillägg

Parterna ska gemensamt verka för att minska energiförbrukningen i lokalerna. Till exempel ska vid hyresgästens nyanskaffning av elektrisk utrustning en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla.

Konstgräsanläggningar medför hyrestillägg för hyresgästen i form av fasta belopp, i kostnadsnivå 2018, enligt följande:

- Mindre plan (7-spelsbollplan/multisportanläggning): 51 024 kronor per år.
- Stor plan (11-spelsbollplan, idrottsanläggning): 102 048 kronor per år.
- Granulatfylld plan (7 till 11-spelsbollplan) 331 000 kr per år.

SISAB är medveten om att hyresgästen regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut lokaler till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Vid sådan uthyrning, inklusive övernattning, ska överenskommelse angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden.

SISAB ska ha fastigheterna, inklusive hyresgästens fasta egendom, försäkrade med en fastighetsförsäkring på för SISAB sedvanliga

villkor. Hyresgästen försäkrar för sin del lös egendom. SISAB och Hyresgästen förbinder sig att följa bägges eventuella särskilda villkor uppställda av försäkringsbolaget.

Om hyresgästen är vållande till en skada på hyresobjekt så svarar hyresgästen för SISAB:s kostnader för att åtgärda denna, dock högst motsvarande bolagets kostnad för självrisk.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på förslaget till samverkansavtal. Det är viktigt att den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör ansvara för densamma.

Förvaltningen anser också att det är bra att ansvar för skadegörelse och underhåll framgår tydligt samt vilka åtgärder som kommer generera hyrestillägg för hyresgästen.

Det är även bra att delar av avtalet ger incitament för båda parter att under byggnation göra val som kan sänka framtida driftkostnader. Vidare är det bra att utredningskostnader i tidiga skeden, innan beslut, ska hållas så låga som möjligt vid projektering. Förvaltningen ser även positivt på att hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris, alternativt komma överens med SISAB om att beställa projekt som incitamentsuppdrag och/eller målpris för att gemensamt finna ekonomiska lösningar i det enskilda fallet.

Förvaltningen ifrågasätter angivna schabloner för konstgräs, framför allt angivna kostnader för granulatfyllda planer bedöms vara för höga. Inga av de planer idrottsnämnden för närvarande hyr i andra hand av utbildningsnämnden uppfyller måtten för matchspel. Inga särskilda krav är ställda av förvaltningen när det gäller påfyllnad av granulat. Angivna schablonbelopp överstiger idrottsnämndens motsvarande skötselkostnader.

Slutligen ser förvaltningen positivt på att det omnämns i avtalet att skolorna regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige. Det är mycket viktigt att avtalet medger detta.

Ekonomiska konsekvenser

Riksdagen beslutade under slutet av år 2012 om ytterligare begränsningar för avdrag för koncerninterna räntor. Rättslig prövning pågår gällande Skatteverkets beslut i frågan. Den samlade effekten av Skatteverkets beslut är ökade kostnader för SISAB för bakomliggande lån gällande de lokaler som omfattas av samverkansavtalet.

Räntekostnadsschablonen inarbetas inte i samverkansavtalet utan hanteras som ett separat hyrestillägg i avvaktan på att den rättsliga prövning som pågår gällande Skatteverkets beslut är slutförd.

Kostnadsökningen för hyresgästerna från och med 1 april 2018 på grund nya avtalsvillkor och enligt föreliggande förslag motsvarar cirka 21 mnkr, varav 18 mnkr avser reducerad avdragsrätt för koncerninterna räntor under 2018 och 3 mnkr avser kostnader på årsbas för larmöverföring. Det är oklart hur stor hyreshöjningen specifikt för idrottsnämnden kommer att bli.

I övrigt bör de ekonomiska konsekvenserna bli positiva om avtalet leder till effektivare projektering, skötsel och underhåll.

Jämställdhetsanalys

Jämställdhetsperspektivet bedöms inte som relevant i svaret på aktuell remiss eftersom samverkansavtalet främst innebär en ekonomisk reglering mellan parterna.

Bilagor

1. Samverkansavtal för utbildningslokaler
2. Ansvarsfördelning, bilaga till samverkansavtalet.