

Kommunstyrelsen

Avtal med Sunne Fastighets AB om fastighetsförvaltning

KS2021/94/06

Förslag till beslut

1. Förvaltningsavtalet godkänns
2. Blockhyresavtalet godkänns
3. Kommunchef och verksamhetschefer får, var för sig, i uppdrag att teckna hyresavtal för de enskilda förvaltningsobjekten.
4. Verksamheternas ramar omfördelas enligt bifogad resultatbudget.

Sammanfattning av ärendet

Sunne Fastighets AB förvaltar de kommunägda fastigheterna sedan 1 januari 2018. Förvaltningen omfattar ca 50 förvaltningsobjekt med byggnader och tillhörande mark.

I juni 2020 beslutade fastighetsbolaget säga upp gällande avtal till omförhandling. Efter utredning och förhandling har ett nytt förslag till förvaltningsavtal arbetats fram liksom ett blockhyresavtal.

Utredning av ärendet

I blockhyresavtalet hyr kommunen ut de aktuella förvaltningsobjekten till fastighetsbolaget (kallhyra). Därefter varmhyr kommunen förvaltningsobjekten av fastighetsbolaget.

Utifrån de enskilda förvaltningsobjektens kostnader under 2019 och 2020 har fastighetsbolaget utarbetat ett förslag till hyreskostnad per förvaltningsobjekt för 2021. Fastighetsbolagets egna kostnader har schabloniserats och fördelats mellan de förvaltade och egenägda fastigheterna. Hyresförslaget rymmer även en indexuppräkningsfaktor för 2021 samt en vinstmarginal på 5%.

Underhållet har lagts på nivå 2 på en 4-gradig skala. Det innebär att akut underhåll samt visst planerat underhåll ingår i förvaltningen, vilket bedöms vara lämpligt att utgå från.

Gränsdragningslistan, som bestämmer vad som generellt ska ingå i förvaltningen och hyran, har bearbetats och utvecklats och kan användas som ett bra verktyg. Ett fåtal förtydliganden återstår att göra. Listan är ett levande dokument som kommer att kompletteras och revideras efter hand. Avsteg från listan kan göras i de hyresavtal som ska tecknas för enskilda förvaltningsobjekt.

En strategisk grupp har inrättats och den ska arbeta strategiskt med lokal och fastighetsfrågor. I gruppen kommer representanter från förvaltningen och bolaget att ingå.

Kommunchef och verksamhetschefer föreslås få rätt att teckna hyresavtal för de enskilda förvaltningsobjekten. Enligt gällande delegeringsordning har verksamhetschef (och fastighetsstrateg) rätt att teckna hyresavtal med en kostnad på mellan 15 000 – 50 000 kr per månad. Vissa av de hyresavtal som kommer att tecknas här överstiger 50 000 kr per månad, varför det bör göras tydligt i detta beslut att teckningsrätten inte är begränsad till dessa belopp när det gäller hyresavtal som tecknas som en följd av detta förvaltningsavtal.

Ekonomi

Den preliminära hyreskostnaden för de 53 förvaltade objekten uppgår enligt förslaget till ca 69 mkr. Kostnaden ryms inom den hyresram som antagits i budget 2021. Men märk väl att för 2020/2021 har totalt 8,9 mkr extra skjutits till i hyresbudgeten.

Kostnader för lokalvård samt investeringskostnader för ny- och ombyggnad samt underhåll tillkommer utöver hyreskostnaden.

De extra tillsatta medlen om 8,9 mkr budgeterades i avvaktan på nya hyresavtal under kommunchefen. Potten fördelas 4,9 mkr till Barn, ungdomars och vuxnas lärande, 0,6 mkr till Individstöd, 1,8 mkr till Vård och omsorg, och 1,7 mkr till Samhällsbyggnad.

Justeringen av budget och hyreskostnader för skolverksamheten innebär att elevpriserna (ersättning till friskolor och andra kommuner) måste justeras. Elevpriserna kommer att höjas olika beroende på verksamhet, men ett snitt för samtliga elever landar på ca 2 000 kr/elev.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2021-03-10
Förslag förvaltningsavtal
Förslag blockhyresavtal
Excelfil hyreskostnad
Resultatbudget

Petra Svedberg
Kommunchef

Anders Olsson
Verksamhetschef

Beslutet skickas till:

Ekonomienheten, verksamhetschefer, skolchef, fastighetsbolaget

AVTAL OM FASTIGHETSFÖRVALTNING

Mellan Sunne kommun, org nr 212000-1843, nedan kallat kommunen och Sunne Fastighets AB, org nr 556042-8921, nedan kallat bolaget, har följande avtal träffats.

§ 1 Förvaltningsuppdrag

Detta avtal ersätter tidigare upprättat avtal mellan parterna avseende fastighetsförvaltning. Avtalet avser att beskriva parternas uppdrag och reglera parternas samarbete avseende såväl de fastigheter/lokaler som kommunen äger och förvaltas av bolaget och de fastigheter/lokaler som bolaget blockhyr av kommunen, se bilaga 1.

Kommunen har som ägare till bolaget angett riktlinjer för bolagets förvaltning och drift i form av bolagsordning och ägardirektiv. Dessa dokument kan komma att förändras genom ägarbeslut och skall uppdateras löpande vid sådana ändringar.

Kommunen uppdrar åt bolaget och bolaget åtar sig att på nedan angivna villkor förvalta förvaltningsobjekt med byggnader och tillhörande mark på kommunägda fastigheter exklusive eventuell gatu- och parkmark och liknande. De förvaltningsobjekt som omfattas av uppdraget framgår av bilaga 2. Bilagan skall ändras löpande vid förändring förvaltningsobjekten. Med förvaltning avses teknisk förvaltning inklusive uppföljning av drift- och skötselavtal. Bolaget äger rätt att anlita extern entreprenör för fullgörande av uppgifter i ovan angivna uppdrag. Vid anlitan av extern entreprenör äger bolaget rätt till ett administrativt påslag motsvarande avkastningskravet i ägardirektivet avseende kostnader för ny, om eller tillbyggnad eller underhåll.

Kommunen och bolaget skall inför varje verksamhetsår fastställa nivå för underhåll och investeringar, vilket skall ske gemensamt och följa kommunens budgetprocess. För detta ändamål skall parterna samverka i en strategisk grupp bestående av kommunens kommunchef och ekonomichef och vid behov en verksamhetsledare (och eller annan resurs som kommunen finner lämplig) samt bolagets vd, fastighetschef och ekonomichef. Gruppen skall sammanträda sista arbetsdagen i varje månad. Kommunens ekonomichef är sammankallande.

§ 2 Verkställande av uppdrag

Bolaget ska verkställa de fastighetsrelaterade uppgifter som omfattas av bolagets förvaltningsuppdrag enligt § 1. Härutöver skall bolaget löpande utvärdera och bedöma förvaltningsbehovet, underhållsbehovet och investeringsbehovet och redovisa detta i den strategiska gruppen. Bolaget skall vid utgången av varje kalenderår bedöma investeringsbehovet för kommande tre års period och föredra investeringsplanen i den strategiska gruppen.

Parterna har gemensamt utarbetat gränsdragningslista, bilaga 3, och rutiner för investeringar och underhåll. Förändringar i dessa dokument beslutas i strategiska gruppen

§ 3 Budgetering, planering och rapportering

Bolaget ska årligen ta fram förslag till budget för förvaltningsobjekten att framställas i strategigruppen och anpassas till kommunens budgetprocess samt att bolaget ska upprätta förvaltningsplaner för varje förvaltningsobjekt som klargör det enskilda förvaltningsobjektets hyresintjäningsförmåga, tekniska status, underhållsbehov, planerade investeringar, driftskostnader m.m.

I strategigruppen sker en löpande rapportering och en årlig ekonomisk avstämning mellan bolaget och kommunen i enlighet med gällande ägardirektiv.

§ 4 Hyresavtal och ersättningar mm

Parterna har efter affärsmässiga principer träffat hyresavtal och blockhyresavtal för fastigheterna som reglerar bolagets ersättning. För investeringar fastställs ersättningen inom ramen för den budget som parterna i den delen framtar i Strategigruppen och som följer kommunens budget.

För akuta åtgärder ersätts bolaget enligt löpande räkning.

Bolaget ansvarar för alla upphandlingar av avtal mm som avser byggnation, ventilation, el och VVS för fastigheterna som omfattas av detta avtal.

Bolaget skall löpande arbeta för effektiva lösningar som genererar lägre kostnader för kommunen och som är inom ramen för en professionell förvaltning.

§ 5 Hantering av allmänna handlingar

Bolaget skall registrera och på ett betryggande sätt förvara handlingar angående förvaltningsobjekten, avtal och korrespondens med hyresgäster, leverantörer, myndigheter eller annan tredje man.

Bolaget ska följa reglerna i arkivlagen, offentlighets- och sekretesslagen.

§ 6 Marknadsföring försäljning och uthyrning av tomma lokaler

Bolaget ska marknadsföra och på kommunens uppdrag hyra ut tomma lokaler i första hand till kommunal eller kommunanknutna verksamheter och i andra hand till tredje man. Bolaget avgör vilka marknadsföringsåtgärder och lokalanpassningar som bör vidtagas för att säkerställa långsiktigt ekonomiskt utnyttjande av fastighetskapitalet.

Bolaget skall jämväl biträda med försäljning av kommunens fastigheter vid behov.

§ 7 Hyresadministration

Bolaget ska administrera avisering och indrivning av hyror och andra avkastningar av förvaltningsobjekten. Bolaget avgör vilka indrivningsåtgärder som ska vidtas, om några, i den händelse hyresgäst ej betalar. Bolaget träffar överenskommelse om hyra med hyresgäst. Vid utebliven betalning skall dröjsmålsränta utgå.

§ 8 Försäkring

Kommunen skall säkerställa att byggnaderna är försäkrade mot skada av brand, vatten, skadedjur mm och kommunens fastighetsägaransvar för skada på tredje man. Skulle skada uppstå ska bolaget utan dröjsmål anmäla det till kommunens försäkringsbolag och bevaka kommunens intresse vid skadereglering.

§ 9 Avtalstid

Detta avtal gäller från 2021-06-01 och till och med 2026-12-31.

Om part inte säger upp avtalet nio månader före avtalstidens utgång förlängs avtalet med tre år. Därefter förlängs avtalet vid utebliven uppsägning om nio månader med två år åt gången.

§10 Medling

Om parterna är oense om tillämpningen eller tolkningen av detta avtal skall parterna alltid söka lösning genom medling. Parterna skall gemensamt utse en advokat som skall vara en från parterna oberoende advokat. Om parterna inte gemensamt kan utse sådan skall advokaten på ansökan av part utses av Stockholms Handelskammare.

Detta avtal har upprättats och utväxlats i två exemplar

Sunne 2021- -

Sunne 2021- -

För Sunne kommun

För Sunne Fastighets AB

Petra Svedberg
Kommunchef

Perra Hermansson
VD

Bilagor:

1. Blockhyresavtal
2. Förteckning över förvaltningsobjekt, med hyresförslag
3. Gränsdragningslista

Förvaltade Fastigheter

Objekt	Kostnad 2019 exkl. kallhyra	Kostnad 2020 exkl. kallhyra	Differans
11007 Ekebyvägen AME	-992 579,81	-939 508,13	53 071,68
12001 Kommunhuset	-827 750,50	-1 034 784,02	-207 033,52
12002 Kommunhuset tekn	-582 054,68	-499 322,35	82 732,33
12007 Lokstallar	-27 151,95	-26 701,87	450,08
13003 Sundsbergs Gård	-761 290,04	-745 962,84	15 327,20
14003 Kolsnäs motioncenter	-374 102,91	-405 883,79	-31 780,88
14004 Sunnevi Ishall	-2 095 066,68	-2 101 273,99	-6 207,31
14008 Gylleby Ridhus	-619 616,64	-555 229,73	64 386,91
14010 Lysviks Sporthall	-183 172,34	-191 916,70	-8 744,36
14011 Sunne Sporthall	-1 120 157,46	-920 791,33	199 366,13
14012 Biblioteket	-748 684,16	-704 650,05	44 034,11
14013 Prästbol gymn. Hall	-356 877,89	-210 111,82	146 766,07
15209 Tossebergsklätten	-204 345,78	-155 505,38	48 840,40
15210 Motorgården	-56 906,71	-58 528,25	-1 621,54
15222 Holmby 20 (villa)	-26 656,01	-12 844,89	13 811,12
15223 Järnvägsstationen	-269 913,20	-188 624,49	81 288,71
15228 Parkvillan	-238 816,39	-237 480,02	1 336,37
15232 Berga 22 (villa)	-547,00	-16 197,25	-15 650,25
15234 Kvarng.21	-53 442,38	-49 281,92	4 160,46
15701 Sunnehus 2	-111 797,51	-75 051,25	36 746,26
16111 Fryxellska skolan	-5 295 202,71	-4 844 039,37	451 163,34
16211 Skäggebergsskolan	-1 599 790,54	-1 888 312,91	-288 522,37
16212 Åmbergsskolan sporthall	-619 571,80	-593 729,59	25 842,21
16221 Prärien fsk	-366 304,08	-439 482,67	-73 178,59
16222 Bengster fsk	-243 505,03	-235 062,67	8 442,36
16223 Hea förskola	-254 670,87	-179 194,58	75 476,29
16224 Skäggebergsgården	-326 139,26	-176 755,94	149 383,32
16225 Björkbacken fsk	-267 706,29	-198 331,08	69 375,21
16226 Hasselbol fsk	-355 912,12	-407 876,69	-51 964,57
16227 Torvnäs förskola	-501 403,74	-516 796,79	-15 393,05

16311 Gräsmarks skola	-999 280,53	-991 547,84	7 732,69
16313 Klättenskolan	-733 460,68	-534 207,85	199 252,83
16322 Regnbågen förskola (Rottneros)	-105 068,97	-76 942,08	28 126,89
16414 Lysviks skola	-673 875,81	-687 735,77	-13 859,96
16421 Barnens hus fsk (Lysvik)	-190 093,40	-347 350,73	-157 257,33
16511 Prästbols skola	-796 537,54	-895 088,74	-98 551,20
16611 Rottneros gymn.hall	-272 920,24	-206 901,13	66 019,11
16612 Svensby skola	-1 390 242,51	-894 931,77	495 310,74
16621 Forsnäsgråden förskola	-210 152,38	-567 864,41	-357 712,03
16623 Svanen förskola	-366 803,87	-311 414,79	55 389,08
16711 Östra skolan	-1 221 917,08	-1 132 337,14	89 579,94
16712 SG Broby	-2 466 563,97	-2 230 760,25	235 803,72
16713 Idéum	-1 130 239,66	-1 157 639,24	-27 399,58
16714 Södra Viken	-3 186 326,00	-2 849 420,91	336 905,09
16716 Industritekniska	0,00	-246 453,67	-246 453,67
17101 Brogården	-3 903 081,33	-3 769 680,68	133 400,65
17102 Bergskog	-1 210 895,96	-1 003 288,94	207 607,02
17503 Eken korttidshem	-72 538,18	-98 993,96	-26 455,78
17508 Hemgården	-415 425,48	-361 072,13	54 353,35
17509 Villan	-190 975,55	-179 093,00	11 882,55
18001 Sunne Brandstation	-886 354,51	-582 317,74	304 036,77
18002 Gräsmarks Brandstation	-114 847,97	-102 514,66	12 333,31
12003 Kommunförrådet			
	-40 018 738,10	-37 836 789,79	2 181 948,31

Kostnaden 2019 är exklusive mattor och städ

Kostnaden 2020 är exklusive städ

Kostnaden mattor 2020: 533 784kr

Indexuppräknigen för 2020 är baserat vedertagen praxis från fastighetsägarna 2,5%
Kallhyran 2021 är ca 750 000kr lägre än 2020
Gulmarkerad=Delvis extern kallhyra

Diff kallhyror mellan år 2020-2021

Objekt	2020	2021
12001 kommunhu	542 136,00	143 704,00
14011 sunne spori	937 047,00	189 603,00

Genomsnittlig kostnad 2019-2020	Index 2,5%	Kallhyra 2021	Vinstmarginal 5%	Förslag ny hyra 2021
-966 043,97	-24 151,10	-391 431,00	-69 081,30	1 450 707,37
-931 267,26	-23 281,68	-143 704,00	-54 912,65	1 153 165,59
-540 688,52	-13 517,21	-195 885,00	-37 504,54	787 595,26
-26 926,91	-673,17	-881,00	-1 424,05	29 905,14
-753 626,44	-18 840,66	-11 346,00	-39 190,66	823 003,76
-389 993,35	-9 749,83	-13 464,00	-20 660,36	433 867,54
-2 098 170,34	-52 454,26	-475 406,00	-131 301,53	2 757 332,12
-587 423,19	-14 685,58	-300 298,00	-45 120,34	947 527,10
-187 544,52	-4 688,61	Ingår i 16414 lysviks skola	-9 611,66	201 844,79
-1 020 474,40	-25 511,86	-189 603,00	-61 779,46	1 297 368,72
-726 667,11	-18 166,68	-1 521 601,00	-113 321,74	2 379 756,52
-283 494,86	-7 087,37	Ingår i 16511 prästbols skola	-14 529,11	305 111,34
-179 925,58	-4 498,14	-5 115,00	-9 476,94	199 015,66
-57 717,48	-1 442,94	-1 743,00	-3 045,17	63 948,59
-19 750,45	-493,76	-564,00	-1 040,41	21 848,62
-229 268,85	-5 731,72	-1 794,00	-11 839,73	248 634,29
-238 148,21	-5 953,71	-363 352,00	-30 372,70	637 826,61
-8 372,13	-209,30	-43 938,00	-2 625,97	55 145,40
-51 362,15	-1 284,05	-274,00	-2 646,01	55 566,21
-93 424,38	-2 335,61	-208 464,00	-15 211,20	319 435,19
-5 069 621,04	-126 740,53	-4 437 774,00	-481 706,78	10 115 842,34
-1 744 051,73	-43 601,29	-2 180 902,00	-198 427,75	4 166 982,77
-606 650,70	-15 166,27	-18 094,00	-31 995,55	671 906,51
-402 893,38	-10 072,33	-266 308,00	-33 963,69	713 237,39
-239 283,85	-5 982,10	-133 043,00	-18 915,45	397 224,39
-216 932,73	-5 423,32	-129 000,00	-17 567,80	368 923,85
-251 447,60	-6 286,19	-43 826,00	-15 077,99	316 637,78
-233 018,69	-5 825,47	-246 512,00	-24 267,81	509 623,96
-381 894,41	-9 547,36	-1 160 617,00	-77 602,94	1 629 661,70
-509 100,27	-12 727,51	-2 182 659,00	-135 224,34	2 839 711,11

-995 414,19	-24 885,35	-41 797,00	-53 104,83	1 115 201,37
-633 834,27	-15 845,86	-362 428,00	-50 605,41	1 062 713,53
-91 005,53	-2 275,14	-10 421,00	-5 185,08	108 886,75
-680 805,79	-17 020,14	-363 632,00	-53 072,90	1 114 530,83
-268 722,07	-6 718,05	-416 320,00	-34 588,01	726 348,12
-845 813,14	-21 145,33	-874 079,00	-87 051,87	1 828 089,34
-239 910,69	-5 997,77	-111 060,00	-17 848,42	374 816,87
-1 142 587,14	-28 564,68	-472 813,00	-82 198,24	1 726 163,06
-389 008,40	-9 725,21	-200 765,00	-29 974,93	629 473,54
-339 109,33	-8 477,73	-306 163,00	-32 687,50	686 437,57
-1 177 127,11	-29 428,18	-1 000 877,00	-110 371,61	2 317 803,90
-2 348 662,11	-58 716,55	-1 322 508,00	-186 494,33	3 916 381,00
-1 143 939,45	-28 598,49	-814 659,00	-99 359,85	2 086 556,78
-3 017 873,46	-75 446,84	-1 608 756,00	-235 103,81	4 937 180,11
-123 226,83	-3 080,67	-1 074 663,00	-60 048,53	1 261 019,03
-3 836 381,01	-95 909,53	-879 096,00	-240 569,33	5 051 955,86
-1 107 092,45	-27 677,31	-257 671,00	-69 622,04	1 462 062,80
-85 766,07	-2 144,15	-64 500,00	-7 620,51	160 030,73
-388 248,81	-9 706,22	-136 871,00	-26 741,30	561 567,33
-185 034,28	-4 625,86	-218 428,00	-20 404,41	428 492,54
-734 336,13	-18 358,40	-365 659,00	-55 917,68	1 174 271,20
-108 681,32	-2 717,03	-5 540,00	-5 846,92	122 785,27
247 077,00	15 075,00	355 923,00	30 904,00	648 979,00
-38 680 686,95	-958 119,10	-25 220 381,00	-3 242 959,10	69 400 104,15

Förvaltade Fastigheter

Objekt	Kallhyra 2021
11007 Ekebyvägen AME	-391 431
12001 Kommunhuset	-143 704
12002 Kommunhuset tekn	-195 885
12003 Kommunförråd	-355 923
12007 Lokstallar	-881
13003 Sundsbergs Gård	-11 346
14003 Kolsnäs motioncenter	-13 464
14004 Sunnevi Ishall	-475 406
14008 Gylleby Ridhus	-300 298
14010 Lysviks Sporthall	obj 16414
14011 Sunne Sporthall	-189 603
14012 Biblioteket	-1 521 601
14013 Prästbol gymn. Hall	obj 16511
15209 Tossebergsklätten	-5 115
15210 Motorgården	-1 743
15222 Holmby 20 (villa)	-564
15223 Järnvägsstationen	-1 794
15228 Parkvillan	-363 352
15232 Berga 22 (villa)	-43 938
15234 Kvarng.21	-274
15701 Sunnehus 2	-208 464
16111 Fryxellska skolan	-4 437 774
16211 Skäggebergsskolan	-2 180 902
16212 Åmbergsskolan sporthall	-18 094
16221 Prärien fsk	-266 308
16222 Bengster fsk	-133 043
16223 Hea förskola	-129 000
16224 Skäggebergsgården	-43 826
16225 Björkbacken fsk	-246 512
16226 Hasselbol fsk	-1 160 617
16227 Torvnäs förskola	-2 182 659
16311 Gräsmarks skola	-41 797
16313 Klättens skolan	-362 428
16322 Regnbågen förskola (Gräsmark)	-10 421
16414 Lysviks skola	-363 632
16421 Barnens hus fsk (Lysvik)	-416 320
16511 Prästbols skola	-874 079
16611 Rottneros gymn.hall	-111 060
16612 Svensby skola	-472 813
16621 Forsnäsgården förskola	-200 765
16623 Svanen förskola	-306 163
16711 Östra skolan	-1 000 877
16712 SG Broby	-1 322 508
16713 Idéum	-814 659
16714 Södra Viken	-1 608 756
16716 Industritekniska	-1 074 663

17101 Brogården	-879 076
17102 Bergskog	-257 671
17503 Eken korttidshem	-64 500
17508 Hemgården	-136 871
17509 Villan	-218 428
18001 Sunne Brandstation	-365 659
18002 Gräsmarks Brandstation	-5 540
	-25 932 207