

**Utlåtande 2002:67 RIII+IV (Dnr 725/02)**

## **Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg**

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 1 juni 2002**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande  
Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och  
skolbarnsomsorg godkänns.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Jan Björklund** anför följande.

### *Bakgrund*

Kommunfullmäktige fastställde den 18 juni 2001 ett förändrat hyressystem baserat på självkostnad för SISAB:s grundskolor (utl 2001:69). Det nya hyressystemet trädde i kraft den 1 januari 2002. Dessutom har kommunfullmäktige i ärendet "Lokalförsörjning för stadens skolor och SISAB:s framtida roll" (utl 2001:157) bland annat beslutat om förändringar i hanteringen av skollokalfrågor.

Arbetet med att ta fram det nya ramavtalet för lokaler för grundskola, förskola och skolbarnsomsorg, *bilaga 2*, har utgått från att omsätta de av kommunfullmäktige fattade besluten i avtalsform.

### *Remisser*

Ärendet har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder.

### *Bromma stadsdelsnämnd*

Nämnden ser det som mycket positivt att ett samlat ansvar med enhetliga principer nu arbetats fram. Tydligheten gällande ansvar och kostnadsfördelning mellan parterna har i och med detta avtal ökat väsentligt. Nämnden kan dock inte se hur en fast hyreskostnad kan kombineras med en strikt självkostnad. Vidare menar nämnden att avtalet borde kompletteras med en beskrivning av oförutsedda kostnader i ett projekt ska hanteras. Nämnden tycker också att det höjda kontantfinansieringstaket vid ny-, till- eller ombyggnationer till 500.000 kr per projekt är för högt och menar att en sänkning av taket till 300.000 kr skulle underlätta. Nämnden ger också i sitt remissvar ytterligare förslag i avsikt att renodla parternas olika ansvarsområden avseende undervisning kontra drift- och underhåll av lokaler.

### *Enskede-Årsta stadsdelsnämnd*

Nämnden ser mycket positivt på att nämndens och stadens roll som beställare klargörs likväl som SISAB:s roll som fastighetsvärd. Nämnden anser även att rak amortering är positiv för staden som helhet men åsamkar färdigställda och påbörjade ombyggnadsprojekt högre hyresnivåer under de första åren. Pågående ombyggnader kan aldrig bli bärkraftiga trots effektivt lokalutnyttjande. Nämnden ser det som önskvärt att en fördjupad analys görs av grunden för förvärvskostnaden för respektive skola, där en utredning kan klargöra eventuella frågetecken som kvarstår avseende skillnaden för skolors status vid förvärvstillfället.

### *Farsta stadsdelsnämnd*

Nämnden instämmer i ramavtalets programförklaring där målet är att genom detta avtal reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan parterna. Att hyran för respektive objekt skall grunda sig på SISAB:s självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad, upprustning samt förvaltning av de ytor respektive hyresgäst hyr för grundskoleverksamhet är bra. Nämnden menar också att kostnader om högst 500.000 kr per projekt skall betalas direkt (kontant) av hyresgästen är en hög summa vid en stram budget. Nämnden tycker också att det är positivt att SISAB tar fram ett övergripande kostnadsförslag som hyresgästen kan ta ställning till innan en beställning görs. Den krysslista som finns i ramavtalet som fördelar ansvar och kostnader för drift och underhåll etc har förändrats på ett sätt som kan tyckas som en försämring för skolorna/staden jämfört med den

en försämring för skolorna/staden jämfört med den ursprungliga krysslistan. Nämnden är positiv till att energiförbrukningen ska framgå av den årliga redovisningen och anser det önskvärt att komplettera med vattenförbrukningen.

#### *Hägerstens stadsdelsnämnd*

Nämnden bedömer att förslaget till ramavtal mellan staden och SISAB för våra skolor är bra och kan bli det strukturerande verktyg vi saknat. Nämnden ser dock fortfarande problem med hur skolorna ska ha råd att göra verksamhetsanpassningar och effektiviseringar i lokalerna. Nämnden önskar också att utbildningsförvaltningen samlar in goda exempel på lokaleffektiviseringar etc som en erfarenhetsbank för staden och skolorna. Nämnden vill också att hyrestillägg som genererats vid ny-, till- och ombyggnationer ska särredovisas. Nämnden anser vidare att SISAB ska ta ett större ansvar för skolköken än vad som framgår i krysslistan. Nämnden ser slutligen det som angeläget att SISAB vid underhåll och upprustning etc samordnar dessa så att hyresgästens merkostnader för evakueringslösningar etc minimeras. Nämnden vill också att hyreskompensation ska utgå när skollokaler inte kan användas p g a olika skador.

#### *Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd*

Nämnden konstaterar en rad förändringar med det nya avtalet. Framför allt innebär det ett samlat grepp över hyresförhållandena och mer enhetliga principer – även om vissa variationer fortfarande kvarstår. Det nya hyressystemet innebär dock inledningsvis negativa ekonomiska konsekvenser för nämnden. Nämnden bör som hyresgäst även ha möjlighet att finansiera anpassningar m m understigande 500 tkr som lån med tillägg på hyran. Nämnden ifrågasätter SISAB:s ”hembud” på att lämna offert och informationsplikt på åtaganden som åvilar hyresgästen enligt X-lista. För att erhålla en rationell fastighetsdrift och samlad förvaltarbild anser nämnden också att ett antal åtaganden i X-listan ansvars- och kostnadsmässigt ska överföras till SISAB.

#### *Katarina-Sofia stadsdelsnämnd*

Nämnden menar att beslutet om självkostnadshyra, med de nu föreslagna avtalsvillkoren, ökade kostnader för stadsdelsnämnden t ex i form av höjt kontantfinansieringstak för ny-, till- och ombyggnationer till 500 000 kr. Förslaget till ramavtal, består av dels den reella avtalstexten, dels en krysslista

till ramavtal, består av dels den reella avtalstexten, dels en krysslista som fördelar ansvaret för olika åtgärder på avtalsparterna. Även tidigare avtal har haft en liknande krysslista som bilaga. Till stora delar är ansvarsfördelningen oförändrad. Vissa kostsamma förändringar kan dock noteras. Genomgående saknar också avtalsförslaget incitament för SISAB att hålla nere sina kostnader eftersom självkostnadssystemet ger bolaget full kostnadstäckning både för förvärvs- och ombyggnadskostnader. Även beträffande kostnader för drift och underhåll synes incitament för kostnadseffektiviseringar saknas. Kostnaden för drift och underhåll är 443 kr/m<sup>2</sup> och år, vilket kan jämföras med en kostnad om ca. 280 kr/m<sup>2</sup> till de kommunala bostadsbolagen för fullservice i t.ex. förskolor. Med fullservice avses då reparationer, underhåll och återanskaffning av i princip all utrustning, även köksutrustning. Enligt nämndens bedömning kan det faktum att nämnden/skolorna själva svarar för t ex kostsam storköksutrustning orsaka finansiella problem.

#### *Kista stadsdelsnämnd*

Nämnden ställer sig i stort bakom förslaget men har synpunkter på några punkter i ramavtalet.

Kostnaderna för ny-, till- eller ombyggnadskostnader skall erläggas genom ett tillägg på hyran. Detta kan leda till att relativt lönsamma projekt får skrinläggas p g a alltför höga kapitaltjänstkostnader särskilt i början av bruksperioden. Nämnden anser därför att klarare regler ska fastställas beträffande amorteringstiderna för olika typer av investeringar och att objekt kan bestå av delar med olika lång avskrivningstid. För friställande av lokaler så gäller enligt ramavtalet att för att lämna en hel skola måste uppsägning inklusive varsel ske 18 månader innan och för del av skola 12 månader. Vid exceptionella fall t ex om en friskola startar upp i stadsdelen måste det finnas möjligheter att vid behov komma ur kontrakten snabbare eller erhålla ekonomisk kompensation centralt ifrån.

#### *Kungsholmens stadsdelsnämnd*

Nämnden tillstyrker förslaget till ramavtal. Förslaget syftar till att tydliggöra rollerna för beställaren/hyresgästen respektive hyresvärden, vilket är mycket välkommet. Nämnden menar att ramavtalet ger en bra grund för arbetet med att skapa och vidmakthålla goda lokaler för skolans behov, till kostnader som redan i förväg enklare kan beräknas.

#### *Liljeholmens stadsdelsnämnd*

Nämnden ställer sig positiv till de förändringar som ramavtalet innebär. Ramavtalet har undertecknats under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige senast 2002-06-01.

#### *Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd*

Nämnden tycker att ramavtalet i de flesta delar är bra och framför bara synpunkter inom några delområden. Enligt ramavtalet ska lokalerna uppfylla de krav som ställs i gällande lagar och regler etc vad gäller krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning. Nämnden tycker att även krav på säkerhet ska ingå på denna punkt. När det gäller kostnadsersättning inte ska utgå för eftersatt underhåll och ventilation bör denna punkt förtydligas och omfatta även ombyggda skolor samt ange tidsperiod för hur lång period detta gäller. Krysslistan bör kompletteras med att skadegörelse även omfattar klottersanering.

#### *Norrmalms stadsdelsnämnd*

Nämnden har ingen erinran mot ramavtalet som sådant, men invänder mot den bakomliggande överenskommelse som innebär kraftigt ökade hyreskostnader för Norrmalms stadsdelsnämnd. En huvudorsak till detta tycks vara att stadsdelsnämnderna numera ska betala hyrestillägg genom rak amortering. Nämnden önskar även ett klargörande av vem som ansvarar för handikappanpassning av skolorna. Nämnden vill också förespråka en översyn av de administrativa rutinerna med syftet att förenkla dem, så att samma ärende vid t ex ombyggnation av en skola inte behöver underställas både stadsdelsnämnd och centrala organ vid tre tillfällen (inriktningsbeslut, genomförandebeslut samt äskande om centrala medel i kvartalsrapport 1).

#### *Rinkeby stadsdelsnämnd*

Nämnden ser positivt på att ramavtalet leder till att nya kontrakt, som är tydligare i sin utformning med bl.a. ritningar och uppgifter om avbetalningstid, amorteringar, ränta och återstående skuld, kommer att tecknas för varje skola. Förvaltningen anser att beloppsgränsen för beställda åtgärder skall behållas vid 100 tkr och inte höjas till 500 tkr. Om gränsen höjs kommer detta att få stora konsekvenser för skolenheterna, som själva betalar denna typ av åtgärder. I

självkostnadshyran har också kostnader för skadegörelse lagts in. Det bör dock framgå tydligare att detta gäller endast yttre skadegörelse och att inre skadegörelse svarar förvaltningen för. I ramavtalet är också inskrivet att SISAB skall lämna offert med ett fast pris i samband med om-, till- och nybyggnader som skall hyresfinansieras. Priset skall gälla oavsett om SISAB:s verkliga kostnader blivit högre eller lägre. Detta anser förvaltningen ej stämmer med självkostnadsprincipen.

#### *Skarpnäcks stadsdelsnämnd*

Nämnden är positiv till det nya ramavtalet. Staden och SISAB:s olika roller klargörs och förtydligas genom ramavtalet. En fördel med självkostnad och rak amortering är att hyreskostnaden sjunker i och med att staden amorterar. Möjligheten att säga upp en skola eller del av skola regleras i avtalet. Det är viktigt att den möjligheten finns när antalet elever minskar och nämnden måste minska antalet lokaler. Det är också bra om SISAB lämnar beställarrollen och staden förstärker resurserna för beslutsstöd och uppföljning.

#### *Skärholmens stadsdelsnämnd*

Nämnden tycker det är bra att man tydliggör stadens och SISAB:s olika roller. Förslaget skapar också incitament för skolorna att minska lokalkostnaderna. Problem som måste lösas är gamla investeringar för ny-, till- eller ombyggnader med mera som har skett för att anpassa skolorna till S:t Örjans och särskolans verksamhet. De kostnader för åtgärder vid ombyggnationer vad gäller brand/larm/säkerhet och tillgänglighet bör ej innebära tillägg på hyran utan ingå i självkostnadsersättningen.

#### *Spånga-Tensta stadsdelsnämnd*

Nämnden ställer sig i princip bakom ramavtalet, men har några synpunkter. Beställda åtgärder som kostar upp till 500 tkr skall betalas kontant av stadsdelsförvaltningen. Tidigare gick gränsen vid 100 tkr. Nämnden anser att beloppsgränsen skall sättas till 300 tkr i likhet med gatu- och fastighetskontorets gräns. I självkostnadshyran har också kostnader för skadegörelse lagts in. Det bör dock framgå tydligare att detta gäller endast yttre skadegörelse. I ramavtalet är också inskrivet att SISAB skall lämna en offert med ett fast pris i samband med ombyggnader för hyresgäst Anpassningar som skall hyresfinansieras. Priset skall då gälla oavsett om SISAB:s verkliga kostnader blivit dyrare eller billigare. Då SISAB är den ende som kan

billigare. Då SISAB är den ende som kan hyresfinansiera ombyggnaden kan inte offerter tas in från annat håll. I och med detta saknas incitament för SISAB att redovisa en så låg kostnad på offerten som möjligt. Nämnden anser slutligen att den extra tilldelning måste kompenseras fullt ut till stadsdelens skolor med 7 mnkr per år under en 10-årsperiod för att få möjligheter att kunna verksamhetsanpassa främst de eftersatta miljonprogramskolorna.

#### *Vantörs stadsdelsnämnd*

Nämnden har inte yttrat sig över ramavtalet.

#### *Älvsjö stadsdelsnämnd*

Nämnden anser att sammantaget ger avtalet goda förutsättningar för en tydligare ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst och möjligheter till bättre ekonomiska underlag för beslut vid ny- och ombyggnadsprojekt. Nämnden har önskemål om att det till de nya hyreskontrakten upprättas relevanta relationsritningar. Nämnden kan med det nya avtalet behöva en större buffert för lokalinvesteringar, då avtalet innebär att t ex ansvaret för utrustningen i skolornas matlagningskök förs över till stadsdelsnämnden. Avtalet innebär också att nämnden kontantfinansierar investeringar upp till 500 000 kr, vilket innebär att det krävs en noggrannare planering för mindre investeringar vilket, men även att nödvändiga verksamhetsanpassningar kan tvingas vänta om nämndens ekonomi inte tillåter dessa. Avtalet innebär att vid ny- och ombyggnadsprojekt ska kostnader för all eventuell förgävesprojektering tas av stadsdelsnämnden. Förvaltningen anser dock att det bör finnas ett tak på 500 000 kr och att kostnader därutöver bör delas mellan parterna.

#### *Östermalms stadsdelsnämnd*

Nämnden instämmer i ramavtalets programförklaring samt att hyreskontrakt ska upprättas för varje enskilt objekt inom sex månader. Nämnden anser dock att kostnader för ny-, till- och ombyggnationer om högst 500 000 tkr är en för hög summa att betala kontant. Det borde finnas möjlighet att välja om kostnaden ska betalas kontant eller läggas som tillägg på hyran. Nämnden anser vidare att vid en jämförelse mellan krysslista daterad 1999-12-07 och den som ingår i det nya ramavtalet för daterat 2002-01-29 finns ett antal förändringar av ansvarsområde (reparation/underhåll/skötsel) som kan tyckas som en försämring för skolorna.

## *Våra synpunkter*

Syftet med ramavtalet är att reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan SISAB och staden i form av skolorna/stadsdelarna. Stadsdelsnämndens och stadens roll som beställare klargörs likväl som SISAB:s roll som fastighetsvärd.

Det finns några kompletteringar som vi vill göra i ramavtalet, vilka även anges i bilagan för att göra avtalet än mer tydligt för parterna. Det är att ersättning för administrativa kostnader endast ska utgå för åtgärder som betalas av hyresgästen, som hyrestilllägg eller direktbetalning.

En annan förändring i ramavtalet är att räntan i självkostnaden ändras årligen på samma sätt som den genomsnittliga räntan för SISAB:s totala upplåning. Denna förändring gör det enklare för både SISAB och stadsdelarna att beräkna den årliga räntan. En annan fördel är att räntan inte kan förändras under budgetåret.

Vi vill också uppdraga åt stadsledningskontoret att närmare se över investeringsprocessen för att klargöra i vilket skede det fasta priset skall lämnas. I samband med genomförandebeslutet skall det fasta priset vara helt klart, men självfallet måste även preliminära uppgifter kunna lämnas i tidigare skeden av planeringsprocessen.

Staden ska även följa upp utvecklingen för att tillse att de fasta priserna som SISAB lämnar är rimliga utifrån de faktiska kostnaderna. Det krävs därför också att staden har full insyn i upphandlingarna för att bli kunna följa upp SISAB:s risktaganden.

I stadens uppföljning bör även ingå att se över att kostnaderna för drift och underhåll är skäliga. Det finns synpunkter från stadsdelsnämnderna att kostnaderna för drift och underhåll för skolorna är mycket höga vid en jämförelse av drift- och underhållskostnader för andra liknande lokaler. Stadens uppföljning ska också avse kostnaderna för handikappanpassning. I vissa skolor, där lokalernas utformning är speciell, till exempel i de skolorna i de skolorna, kan handikappanpassning bli mycket kostsam.

Det finns också många synpunkter på fördelningen av ansvaret mellan SISAB och staden/skolorna i den skrysslistan. Flera stadsdelar anser till exempel att SISAB bör ta ett större ansvar för skolköken. När det gäller skadegörelse bör det förtydligas att det är staden som ansvarar för inre skadegörelse och SISAB för yttre, vilket även innefattar klottersanering.

Det är generellt av betydelse att SISAB, bland annat med utgångspunkt från vad som framkommit i detta ärendes beredning, kontinuerligt följer upp hur



deras tjänster uppfattas och fungerar för beställarna i, framförallt, stadens stadsdelsnämnder.

Om möjligt kan det vara av värde att SISAB även anger vattenförbrukningen i årsredovisningen på samma sätt energiförbrukning anges.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg godkänns.

Stockholm den 14 maj 2002

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin Jan Björklund

*Jan Hult*

**Reservation** anfördes av *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. SISAB organiseras som förvaltning
2. kommunstyrelsen ges i uppdrag att utarbeta anvisningar för beslutsunderlag för stora investeringar i skolor
3. därutöver anföras följande:

Ett ramavtal måste handla om att skapa bästa möjliga balans mellan stadsdelarna och SISAB.

Här finns i utgångspunkten ett underläge för stadsdelarna varför vi anser att det bästa vore att organisera SISAB i en förvaltning.

Stadsdelarna ska inte påföras extra kostnader för underhåll som kan betraktas som normalt utifrån beslutad standard. I internhyran ska ingå kontinuerligt underhåll enligt en i förväg fastställd plan. Inte heller ska stadsdelarna bära kostnader för förbättrad ventilation eller andra åtgärder som förbättrar inomhusmiljön. Detta ska istället betraktas som en minimistandard som ingår i hyran. Genom att systemet nu är oklart övervältras en alltför stor andel av ombyggnads- och reparationskostnaderna i skolor och andra lokaler som används för kommunal verksamhet på stadsdelarna vilket minskar de ekonomiska resurserna för annat i stadsdelen, t ex för undervisning, elev-

kar de ekonomiska resurserna för annat i stadsdelen, t ex för undervisning, elev- och personalvård.

Miljöfaktorer ska uppvärderas. Skolor är en arbetsplats för barn och därför är det extra viktigt att inomhusmiljön har god kvalitet. Lika självklart borde det vara att barn och ungdomar serveras mat som är nylagad, god och näringsrik. Därför ska det t.ex. finnas tillgång till moderna tillagningskök.

I det nya hyressystemet för skolor som planeras måste det finnas incitament för skolorna att genom aktsamhet minska reparationsbehoven. Vi motsätter oss ett kostnadsfördelningssystem som innebär en så stark schablonisering att både stadsdelsförvaltningar och rektorer mister insikten om vad de betalar för.

Vi har tidigare förespråkat ett system som anpassar lokalerna till undervisningen och inte tvärtom. Skolorna ska inte behöva snåla på lokalytor.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ann-Marie Strömberg* och *Claes-Göran Jacobson* (båda v) enligt följande.

Vänsterpartiet deltog i beslutet om förändrat hyressystem eftersom det var väl utrett och bättre än det tidigare systemet. Trots detta finns det brister. Det nya hyressystemet bygger på att det skall vara lönsamt för skolorna att spara på t.ex. lokalyta.. Vänsterpartiet skulle föredra ett system som gav incitament för att anpassa lokalerna till undervisningen istället för att anpassa undervisningen till lokalerna.

Stockholms skolhyressystem behöver nog ses över ytterligare och då bör hyressystem som bygger på att hyrorna betalas centralt eller att skolschablonen räknas upp med den faktiska hyran också ingå i utredningen.

## ÄRENDET

Stadsledningskontoret och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har förhandlat fram ett ramavtal för grundskolelokaler, *bilaga 2*.

**Stadsledningskontoret** föreslår i ett tjänsteutlåtande av den 22 februari 2002 att besluta följande.

1. Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg godkänns.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta att i sin tur föreslå kommunfullmäktige godkänna förslaget till ramavtal. Stadsledningskontoret konstaterar att det nya ramavtalet tydliggör stadens och SISAB:s olika roller. Detta och utbildningsnämndens nya organisation kommer att göra staden till en starkare och bättre beställare. Inom kort kommer också en referensgrupp för skollokalfrågor att tillsättas. Utbildningsnämnden har i uppdrag att ta fram en arbetsordning för gruppen och ett förslag kommer att föreläggas nämnden under våren. Gruppen skall bestå av tjänstemän från stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Syftet med gruppen är bland annat att:

- \* Öka samarbetet mellan stadens förvaltningar och lägga grunden till en gemensam hållning från staden i rollen som hyresgäst.
- \* Förbättra lokalutnyttjandet vid stadens skolor, där grund- och gymnasieskolor ses som en gemensam lokalresurs.
- \* Vara rådgivande och pådrivande i skollokalutvecklingsfrågor.
- \* Bistå förvaltningar i den strategiska lokalresursplaneringen.

Kommunfullmäktige gav i ärendet "Förslag till förändrat hyressystem för SISAB:s grundskolor" (utl 2001:69) kommunstyrelsen i uppdrag att utreda hyressättningen för nybyggda skolor. Av ramavtalet framgår att nya skolbyggnader skall hyressättas enligt samma självkostnadsprincip som befintliga byggnader, undantaget att den schablonberäknade kostnadsersättningen för eftersatt underhåll och ventilation inte tas ut. I och med att förvärvskostnaden och ny-, om- och tillbyggnader nu hanteras som ett lån med rak amorteringsplan amorterar staden på skulden till SISAB. Det betyder i sin tur att hyreskostnaderna minskar. Enligt SISAB:s beräkningar minskar hyran för grundskolelokalerna, allt annat oförändrat, med 9,0 mkr per år.

En tjänstemannagrupp bestående av personer från SISAB, stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen kommer regelbundet att träffas för att lösa eventuella tolkningsskiljaktigheter som kan uppstå till följd av det nya ramavtalet. Utfallet av dessa möten distribueras till berörda parter.

## REMISSER

Ärendet har remitterats till samtliga stadsdelsnämnder.

**Bromma stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 18 april 2002 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på kommunstyrelsens remiss.

**Bromma stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 10 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen konstaterar inledningsvis att det är mycket positivt att ett samlat avtal med enhetliga principer nu arbetats fram. Detta avtal ersätter avtal som berör grundskolebyggnader fullt ut och till viss del de friliggande s.k. "Stockholmsfritidshemmens" avtal. Tydligheten gällande ansvar- och kostnadsfördelning mellan parterna har i och med detta avtal ökat väsentligt. I korthet innebär det nya avtalet följande. Se även bilagt avtal.

? *Självkostnad på objektsnivå* istället för självkostnad över staden och rak amortering istället för annuitet kommer nu att gälla. Detta innebär att varje enskilt objekt kommer att få ett hyresavtal som i detalj reglerar hyresnivå enligt de investeringar som finns och som framöver kommer att belasta objektet. Till detta läggs aktuell schablon för drift- och underhållskostnad.

Kostnadsökningen för förvaltningen vid övergång till självkostnad är c:a 6,3 mkr per år. Dock sjunker hyreskostnaden framöver i takt med att ingående kapitalskuld amorteras. Självkostnad per objekt och på det sätt som Sisab nu kommer att utforma avtalen för respektive objekt innebär att förvaltningen lättare än tidigare kan beräkna kommande års tillkommande och avgående poster.

? Sisab skall inför varje år utarbeta och presentera en separat *underhållsplan* per objekt. Vidare skall Sisab redovisa en hyresoffert på av förvaltningen beställda ny- till eller ombyggnadsåtgärder som skall belasta hyran.

Förvaltningen är mycket positiv till att Sisab årligen skall presentera de åtgärder som skall utföras på respektive skola. Här ges möjlighet till en kostnadseffektiv samordning av olika åtgärder som förvaltningen och Sisab planerar. Visserligen har förvaltningen sen ett par år tillbaks ett liknande arbetssätt tillsammans med Sisab men menar att det är mycket bra att det skrivs in i ramavtalet som en skyldighet. Förvaltningen förstår tanken med en fast hyresoffert (punkt 8) från Sisab men kan inte se hur detta kan kombineras med strikt självkostnad. Vad händer om projektet blir

kan kombineras med strikt självkostnad. Vad händer om projektet blir avsevärt billigare än hyresofferten? Gäller bara självkostnaden upp till hyresoffertens tak? Här finns utrymme för olika tolkningar.

Vidare menar förvaltningen att punkten 8 i avtalet borde kompletteras med ett stycke som beskriver hanteringen av poster för oförutsedda kostnader i ett projekt. Förvaltningen menar att både fastighetsägare och hyresgäst gör missar under program och projekteringsfaser och att båda parter bör kunna göra anspråk på delar av denna post. Idag ger en programmiss (på verksamhetssidan) ett tillägg på projektet medan en projekteringsmiss (på f-ägarsidan) ofta inryms inom oförutsedd kostnad.

? *Höjt kontantfinansieringstak* vid ny- till eller ombyggnadsarbeten till 500 000 kronor per projekt.

I och med att kontantfinansieringstaket vid ny- till eller ombyggnader har höjts till 500 tkr kommer förvaltningen att få det svårt med omställningen då vi tidigare hyresfinansierat i princip åtgärder överstigande 300 tkr på grund av att det finns så många mindre årliga åtgärder (ex myndighetsbeslut) mellan 50-250 tkr per år som motsvarar de "lösa" medel som finns. Här ser förvaltningen att en ändring av "taket" ner till 300 tkr skulle underlätta.

? *Förändrat underhållsansvar* mellan staden och Sisab.

Den upprättade krysslistan, se bilaga, beskriver respektive parts ansvar för underhåll. Förvaltningen menar att grunden för Sisabs åtagande gentemot hyresgästens skall vara att de ingående delar i en skolbyggnad som verksamheten inte kan välja bort skall underhållas och utbytas av Sisab. Exempel på dessa delar är trapphissar, larmanläggningar, fettavskiljare och myndighetsbeslut rörande dessa frågor. Förvaltningen menar att man kunde fört över ytterliggare ansvar på Sisab för att få ett renare avtal där *verksamheten huvudsakligen ägnar sig åt undervisning och fastighetsägaren åt drift- och underhåll*. Med nuvarande förslag föreligger en risk att skolornas verksamhetsmedel fortsättningsvis måste tas i anspråk till drift- och underhållskostnader som rimligen borde belasta fastighetsägaren. Mot denna bakgrund så föreslår förvaltningen att man ökar självkostnadshyran per objekt med c:a 1-3 kronor per kvadratmeter i avsikt att renodla parternas ansvarsområden i avtalet.

Förslag till ökat ansvar för Sisab:

1. *Invändig handikappanpassning* då Sisab i nya avtalet övertagit hyresgästens ansvar för in- och utvändiga trapphissar och utvändig handikappanpassning.
2. *Vitvaror generellt* borde förenkla avsevärt för skolenheterna.
3. *Platsbyggda sval- kyl och frysrum* i skolrestaurangkök då motsvarande utrustning i soprummen är Sisabs ansvar enligt nya avtalet.
4. *Vikväggar* då dessa normalt är del av byggnaden eller rumsbilden. I tex gymnastiksalar är dessa definitivt en del av byggnaden och är normalt platsbyggda samtidigt som salen byggdes. Förvaltningen kan inte se något skäl varför

digt som salen byggdes. Förvaltningen kan inte se något skäl varför hyresgästen skall ta ansvar för denna typ av byggnadsdel.

5. *Luftning av radiatorer* ser förvaltningen som en fastighetsägarfråga i högsta grad. Felaktiga luftskruvar kan orsaka vattenskador och här vill förvaltningen absolut inte få skulden för eventuella felgrepp i värmeanläggningen som leder till skador. Radiatorer är en del av värmeanläggningen och skall absolut hanteras som en helhet.
6. *Svagströmsinstallationer*. Antenn med kablage och uttag, nödsignalanläggning RWC, vilrum och frysrum, Centralur och elektriska låsanordningar borde föras över till Sisab.
7. *Fast utrustning* i gymnastik, NO,bild,slöjd och hemkunskap borde även föras över till Sisab.

? Reglering av villkor för *tillfälliga skolbyggnader*.

Förvaltningen har ett antal paviljonger där grunderna för avtalen är lite olika. Därför är det mycket bra att dessa speciella avtal regleras såsom nu gjorts. Som tillägg till punkten 9 i avtalet föreslår förvaltningen att Sisab redan från början beskriver de ingående hyreskomponenter och dess storheter som faller bort år 6 och år 11 när vissa installationer och arbeten är avskrivna.

**Enskede-Årsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som yttrande över remissen från kommunstyrelsen.
2. Nämnden hänvisar till sitt tidigare beslut i ärende sammanträdesdatum 2002-02-21, § 13.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden *Rolf Brattström m fl* (v) och ledamot *Lars-Åke Henriksson m fl* (s), *bilaga 1*.

**Enskede-Årsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 8 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förslaget till ramavtal för grundskolelokaler har arbetats fram av stadsledningskontoret och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Genom det föreslagna ramavtalet tydliggörs grunden för hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna, vilket befästs genom upprättande av ett normalkontrakt för varje skola.

Med ramavtalet bifogas en krysslista som klargör gränsdragningar mellan parternas ansvarsområden, något som tidigare varit föremål för diskussion. Från och med 2002 baseras hyran för de grundskolor som ägs av SISAB utifrån bolagets förvärvskostnader och baseras på självkostnadsprincipen. Kostnaderna för drift och

der och baseras på självkostnadsprincipen. Kostnaderna för drift och underhåll har fastställts en schablon. Förvärvskostnad och hyrestillägg betalas som lån med rak amortering. Rak amortering är positiv för staden som helhet men åsamkar färdigställda och påbörjade ombyggnadsprojekt högre hyresnivåer under de första åren.

Förvaltningen ser det som önskvärt att en fördjupad analys görs av grunden för förvärvskostnaden för respektive skola, där en utredning kan klargöra eventuella frågetecken som kvarstår avseende skillnaden för skolors status vid förvärvstillfället. Stadsdelsnämndens skolhyror har höjts med ca 9 Mkr jämfört med år 2001. Skolor med låg standard och störst behov har fått största hyreshöjningen.

Ramavtalets krav vid beställning av om- och nybyggnader med bindande hyresoffert är bra eftersom detta formaliserar projekteringsarbetet och ger säkrare kalkylunderlag. Förvaltningens och stadens roll som beställare klargörs likväl som SISAB:s roll som fastighetsvärd, vilket är mycket positivt. Det nya ramavtalet möjliggör avveckling av avskiljbara lokaler med en uppsägningstid på 12 månader alternativt för hela skolor 18 månader. Detta är dock förenat med kravet på slutreglering av ej reglerade om- ny- eller tillbyggnadskostnader. Ramavtalets skrivning om reglering av drift och underhållsansvar mellan parterna är bra samt att ventilationsproblem kan lösas genom att SISAB får ersättningar för detta via ett påslag på driftkostnader. Förvaltningsgruppen har i skollokalplanen analyserat konsekvenserna av principerna för självkostnadshyror i förhållande till lokalschablonen och redovisat detta vid stadsdelsnämndens sammanträde 2002-02-21 §13. Analysen visar att skolorna i Enskede – Årsta sammantaget kommer att generera stora underskott. Pågående ombyggnader kan aldrig bli bärkraftiga trots effektivt lokalutnyttjande. Nedläggning alternativt avveckling av stora delar av skolorna är en åtgärd. Förvaltningen anser att det är problematiskt att skolornas lokaler anpassas utifrån en kortsiktig planering med fokus på antalet barn och lokalschablonen.

**Farsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2002 följande.

Nämnden beslutar att som sitt yttrande till kommunstyrelsen överlämna och åberopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

**Farsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 2 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

#### **4. Programförklaring**

*Förvaltningen instämmer i ramavtalets programförklaring där målet är att genom detta avtal reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan parterna. Vidare att SISAB och berörd hyresgäst gemensamt skall arbeta för att skolbyggnaderna är ändamålsenliga för verksamheten samt att lokalerna skall uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bl.a. med avseende på moderna krav på ventilation, akustik*

melser bl.a. med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning.

Att hyran för respektive objekt skall grunda sig på SISABs självkostnad för förvärv, ny- till- eller ombyggnad, upprustning samt förvaltning av de ytor respektive hyresgäst hyr för grundskoleverksamhet är bra.

## **6. Hyreskontrakt**

Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen skall upprättas för varje enskilt objekt. Avtalen gäller från och med 2002-01-01 och skall överensstämma med ramavtalet. Nya kontrakt skall var tecknade inom sex månader från ramavtalets upprättande i enlighet med kontraktsmall.

Förvaltningen menar att det är nödvändigt att upprätta kontrakt för varje enskilt objekt. Tidsgränsen på sex månader är en rimlig gräns att sätta inför att teckna nya kontrakt.

### **7.1.2 Kapitalkostnader**

Kostnaderna för allmän ventilationsanpassning vid oförändrad verksamhet och akustikåtgärder vid oförändrad verksamhet skall enligt ramavtalet ej innebära tillägg på hyran.

*Denna skrivning behöver förtydligas av SISAB.*

Ny-, till- och ombyggnader till en kostnad om högst 500 000 kronor per projekt skall betalas direkt(kontant) av hyresgästen.

*Förvaltningen menar att denna summa är hög och vid en stram budget är det svårt att genomföra ombyggnader av skollokaler vars kostnad understiger 500 tkr men samtidigt överstiger 100 tkr.*

## **8.1 Hyresoffert**

Hyresgästen begär skriftligen av SISAB en offert avseende de åtgärder som hyresgästen önskar få utförda. Den offert SISAB lämnar skall ange ett fast pris.

*Förvaltningen vill understryka att det är viktigt att SISAB lämnar ett fast pris och att offerten lämnas inom 3 månader från hyresgästens skriftliga begäran av en offert. Vidare menar förvaltningen att om SISAB genomför andra åtgärder än de som beställts av hyresgästen skall även dessa redovisas så det tydligt framgår att kostnaderna inte kommer att belasta hyresgästen.*

Hyresofferten skall bl.a. innehålla en sammanställning av den totala kostnaden för åtgärderna redovisade så att det enkelt går att bedöma de olika delarnas kostnad och hyreskonsekvenser. Hyresgästen tar därefter ställning till om åtgärderna skall beställas eller ej. Om hyresgästen skriftligen kompletterar eller förändrar beställningen skall SISAB ta fram ny offert med fast pris utifrån de nya förutsättningarna.



*Förvaltningen tycker att det är positivt att SISAB tar fram ett övergripande kostnadsförslag som hyresgästen kan ta ställning till innan en beställning görs.*

## **10.2 Hyresgästens åtagande**

Hyresgästen svarar huvudsakligen för renhållning, städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad inredning och utrustning. Detta regleras i bilaga 2 Ansvarsfördelning (Krysslistans **Ansvarsfördelning** avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning mm, I ramavtalet ingår en sk Krysslista som innehåller en fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt. Vid en jämförelse mellan krysslista daterad 1999-12-07 och den som ingår i det nya ramavtalet för daterat 2002-01-29 finns ett antal förändringar som kan tyckas som en försämring för skolorna/staden.

### **Krysslista:**

Under rubriken

*Teleinstallation/svagström finns följande skrivning:*

Datanät från fördelningsskåp tom uttag har staden rep/underhåll av. Tidigare var detta SISABs ansvar.

Datanät, ej installerat av SISAB har staden rep/underhåll på. Tidigare var detta SISABs ansvar.

*Inredning och utrustning finns följande skrivning:*

Pentryutrustning i personalrum - maskinutrustning, vitvaror har staden rep/underhåll av. Tidigare var detta SISABs ansvar.

*Åtgärder pga myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov finns följande skrivning:*

Myndighetsanmärkning -åtgärder pga ändrade krav är staden ansvarig för. Tidigare var detta ett ansvar som SISAB hade tillsammans med skolan/staden.

Bygglov- och anmälan vid verksamhetsanpassning(utförande part) är staden tillsammans med SISAB ansvarig för. Tidigare var detta ett ansvar som staden hade. Detta är en förbättring för staden.

Renhållning och skötsel finns följande skrivning:

Sandning, avvaktan på SISABs entreprenadinsats. Detta är enligt krysslistan skolan/staden ansvarig för. I vintras fick en av stadsdelens skolor vänta i 17 dagar på sandning innan någon insats från SISAB gjordes. Sandningen gäller entréer och gångvägar på skolans område. Det är inte rimligt att skolan/staden ska vänta en så lång tid på att SISAB gör en insats som de är skyldiga att göra enligt krysslistan. En tidsbegränsning på 3 dagar borde införas i samband med denna skrivning i krysslistan.

### 10.3 Övrigt

I syfte att nedbringa energiförbrukningen i skolorna samt att göra det möjligt för skolorna att påverka förbrukningen skall SISAB årligen redovisa energiförbrukningen för varje skola. Redovisningen skall innehålla kostnader och förbrukade kilowattimmar. *Förvaltningen instämmer i att det är viktigt att nedbringa energiförbrukningen i skolorna och den årliga redovisningen av förbrukade kilowattimmar är ett led i detta. Förvaltningen saknar dock en skrivning i ramavtalet som motsvarar skolornas vatten förbrukning. Det vore önskvärt att komplettera med detta i avtalet.*

**Hägerstens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Hägerstens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det som remissyttrande till kommunstyrelsen.

**Hägerstens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 12 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak positiv till ramavtalet. Hyresförhållandet gagnas av strukturerade avtal per objekt med hyresunderlag och planerat underhåll samt av tydlig ansvarsfördelning.

Vi anser att det är av största vikt att kommunstyrelsen utreder hur skolorna med nuvarande lokalschablon ska kunna finansiera kostnader för verksamhetsanpassningar och effektiviseringar i lokalerna.

Det vore av stort kvalitativt värde för den gemensamma utvecklingen av skollokaler om en erfarenhetsbank med samlade goda exempel på vidtagna verksamhetsanpassningar och lokaleffektiviseringar finns att tillgå hos utbildningsförvaltningens nya lokalgrupp. Förslag på resurseffektiva förbättringsmöjligheter för de olika typskolorna bör finnas framarbetade och tillgängliga med planlösningsförslag och ekonomiska kalkyler för att underlätta vårt fortsatta arbete. Hyresförhållanden som har genererats vid tidigare ny-, till- eller ombyggnader anser vi ska särredovisas i egen bilaga för att ge överskådlig information om ombyggnadskostnad, ombyggnadernas syfte, avbetalningstid, ränta, amorteringar och återstående skuld vid tidpunkten för kontraktets tecknande.

Krysslistan tydliggör ansvarsfördelning mellan SISAB och staden. Den tydliga ansvarsfördelningen kommer att förbättra löpande kontakter med SISAB underlätta diskussioner om finansiering vid framtida hyresgästanpassningar. Vi anser dock att SISAB:s ansvar för skolköken ska vara större än vad som framgår i krysslistan. Kraven från myndigheter har ökat för dessa lokaler under senare år.

Under punkten 14 "Särskilda bestämmelser" står följande: "För att minimera störningarna i skolan och samtidigt utnyttja stadens samlade resurser optimalt är målsättningen att i möjligaste mån samordna upprustningsåtgärder, underhållsinsatser och hyresgästanpassningar." Förvaltningen anser att oavsett om åtgärderna är av

hyresgäst Anpassningar.” Förvaltningen anser att oavsett om åtgärderna är av löpande eller extraordinär karaktär skall SISAB, i samråd med hyresgästen, på ett affärsmässigt sätt och utan dröjsmål säkerställa att lokalerna återställs till verksamhetens förfogande och därigenom minska hyresgästens merkostnader för evakueringslösningar. Vi anser även att hyreskompensation ska utgå när vi inte kan använda lokalerna på grund av olika skador.

**Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 23 april 2002 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar och åberopar förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen till kommunstyrelsen.

**Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 28 mars 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett förändrat hyressystem för SISABS lokaler från 2002. Det nya hyressystemet ingår som en del i stadens arbete med att utveckla hanteringen av skollokalfrågorna. Bl a har nämnden vid sammanträde den 25 september 2001 yttrat sig över ett förslag om förändrad och tydligare beslutsgång och ansvarsfördelning inom staden och mellan staden och fastighetsägaren i ärendet ”Lokalförsörjning för stadens skolor och SISAB’s framtida roll”

Föreliggande remiss avser ett förslag till ramavtal som i mer konkret form reglerar mellanvarande hyresförhållanden utifrån den inriktning som kommunfullmäktiges bakomliggande beslut angivit. Parterna arbetar redan efter avtalet som gäller från 1 januari 2002. En förutsättning för avtalet är dock att fullmäktige godkänner det senast 1 juni 2002.

För varje enskilt hyresobjekt kommer ett särskilt hyreskontrakt att upprättas enligt mall i bilaga 1.

Förvaltningen konstaterar en rad förändringar med det nya avtalet. Framför allt innebär det ett samlat grepp över hyresförhållandena och mer enhetliga principer – även om vissa variationer fortfarande kvarstår. Tidigare fanns ett flertal olika hyresvillkor, principer, praxis etc. Inte sällan kunde detta även gälla olika byggnader med likartad status inom en och samma skola.

I huvudsak innebär det nya avtalet:

Ökad tydlighet och reglerad ansvarsfördelning

Självkostnad på objektsnivå avseende förvärv och ny-, till- och ombyggnad

Rak amortering på ingående kapitaltjänst

De två sista punkterna ovan medför ett ökat incitament att påverka och därmed kunna minska lokalkostnaderna. Detta är viktigt med hänsyn till en utveckling mot att mer föra ut lokalkostnaderna på respektive skola.

För nämndens vidkommande konstaterar förvaltningen inledningsvis negativa ekonomiska konsekvenser pga det nya hyressystemet. Det samlade hyresuttaget ökar

år 1 (2002). Genom den raka amorteringsprincipen så kommer hyran att sjunka successivt. Det faktiska utfallet över tiden beror dock ytterst på i vilken omfattning nämnden beställer tillkommande hyresgenererande åtgärder.

Gamla avtalet – utjämnad hyra + hyrestillägg (annuitet) 31 dec 2001: 68,5 mkr/år

Nya avtalet – självkostnadshyra inkl hyrestillägg (rak) 1 jan 2002: 79,0 mkr/år

Sammantaget *ökade* alltså hyreskostnaden med ca 10,5 mkr inom SISAB's lokalbestånd avseende fd utjämnade hyresobjekt plus hyrestillägg. Till detta bör nämnas att lokal-schablonintäkten för skolbarn minskade mellan 2001 och 2002 med 600 kr/elev åk 0-5 till 12 000 kr och 850 kr/elev årskurs 6-9 till 16 700 kr. Beräknat på 2001 års prestation ger detta en sammanlagd *minskad* intäkt för nämnden med ca 4,9 mkr. bilagt material framgår konstruktionen på det nya hyresförhållandet. I det följande väljer förvaltningen att endast kommentera väsentliga aspekter med anledning av avtalet.

SISAB ska under 2002 ta fram en *underhållsplan* samt relevant ritningsunderlag för respektive objekt. Detta är i grunden självklara åtaganden och positivt med hänsyn till möjligheten att tids- och entreprenadmässigt samordna eventuella verksamhetsanpassningar.

Åtgärder i fastigheten beroende på *ändrade myndighetskrav*; t ex brand, ventilation, akustik, tillgänglighet, miljö, etc ska vara SISAB's ansvar kostnadsmässigt. Drift- och underhållsschablonen får justeras utjämnat i motsvarande grad. Detta gäller endast "allt annat lika". Myndighetskrav som beror på ändrad verksamhet belastar således staden. Ändringen motiveras av att det är en kostnad som ej kan påverkas av staden och att det annars kan uppstå orimliga hyreseffekter i det enskilda fallet/skolan.

Bindande *offerter* ska lämnas på byggåtgärder. Principen är bra då det kan skapa incitament till besparingar i alla led. Praktiskt upplever dock förvaltningen problem redan idag då metoden ska tillämpas. För att vara meningsfulla och innehålla ett reellt riskmoment måste säkerställas att offerterna ej baseras på otillbörliga marginaler. Detaljerade anvisningar behöver utarbetas.

Förvaltningen förutsätter att samtliga ingående objekt i det nya hyressystemet skrivs av på 33 år med start 2002. Innebörden av detta är att berörda lokaler förväntas ha en livslängd motsvarande denna tid. Alternativt ska avskrivningstiden justeras för lokaler med förväntad kortare livslängd – eller eventuellt göras en bedömning av huruvida enskilda lokaler är att betrakta som permanenta eller tillfälliga. Nämnden har under senare år vid ett flertal tillfällen drabbats av att lokaler rivs av SISAB med hänvisning till att de är i så dåligt skick att de ej kan rustas (frågan har alltså gällt om SISAB varit försumlig i sitt underhållsansvar). Utöver krav på restvärde för ej amorterad kapitalskuld på de rivna byggnaderna så har nämnden också "drabbats" av kostnader för ersättningslokaler. Med det nya avtalet utgår förvaltningen således från att det är upp till SISAB att avgöra om aktuella lokaler ska renoveras eller ersättas med nytt då det är frågan om omfattande underhåll – kostnaderna ska i dessa fall fullt ut ingå i underhållsschablonen. Motsvarande princip bör också gälla fast lekutrustning ute, mm.

Förvaltningen ifrågasätter SISAB's "hembud" på att lämna offert och informationsplikt på åtaganden som åvilar hyresgästen enligt X-lista. (bilaga 1, sid 5). I flera fall kan detta rimligtvis ej vara motiverat (t ex anskaffning av kaffebryggare ?). Däremot är det rimligt att SISAB mot självkostnad och särskilt avtal kan erbjuda staden motsvarande serviceavtal för hyresgästens åtaganden enligt X-listans fastighetsåtgärder. Ur ett nyttjandeperspektiv underlättar det för och kan vara mer praktiskt för den enskilda skolan att ha möjlighet att samla fastighetsåtgärder, felanmälningar mm "under en hatt"

Nämnden bör som hyresgäst även ha möjlighet att finansiera anpassningar mm understigande 500 tkr som lån med tillägg på hyran. För närvarande har nämnden så stora behov av mindre åtgärder (< 500 tkr) inom ett flertal skolor att orimliga ekonomiska konsekvenser uppstår om inte denna beloppsgräns sätts till 100 tkr.

Förvaltningen motsätter sig det lägsta administrationspåslag (500 kr) som SISAB börjat debitera från 2002 vid mindre beställningar, t ex nycklar. Det saknas grund i avtalet för detta. SISAB's kringkostnader i dessa fall borde rimligtvis ingå i drift- och underhållschablonen. Alternativt bör tex nyckelsystem o dyl läggas över på staden så att nya nycklar kan anskaffas till acceptabel kostnad.

Motsvarande justering som görs av drift- och underhållschablonen för tillfälliga skollokaler som värms upp med el där hyresgästen har abonnemanget måste också gälla eluppvärmda permanenta lokaler.

För att erhålla en rationell fastighetsdrift och samlad förvaltarbild anser förvaltningen att följande åtaganden i X-listan ansvars- och kostnadsmässigt ska överföras till SISAB:

- vikväggar (sid 3), jmr dörrar/väggar

- sval-, kyl- frysrum i restaurangkök – platsbyggda med kompressorer (sid 4) jmr soprum, lektionssal samt besiktning

- skrapmattor, lösa som är infällda/nedsänkta (sid 1)

- nödsignalanläggning från RWC, vilrum, frysrum (sid 2)

Utöver ovan bör avtalet förtydligas med att skadedjursbekämpning samt luftning av radiatorer är SISAB's ansvar.

**Katarina-Sofia stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Tjänsteutlåtandet utgör svar på remissen.

**Katarina-Sofia stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 19 mars 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

#### *Allmänt*

Det avtalsförslag som medföljer stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, *bilagt*, består av dels den reella avtalstexten dels en bilagd krysslista som fördelar ansvaret för olika

åtgärder på avtalsparterna. Även tidigare avtal har haft en liknande krysslista som bilaga. Till stora delar är ansvarsfördelningen oförändrad. Vissa kostsamma förändringar kan dock noteras, se nedan.

Genomgående saknar också avtalsförslaget incitament för SISAB att hålla nere sina kostnader eftersom självkostnadssystemet ger bolaget full kostnadstäckning både för förvärvs- och ombyggnadskostnader. Även beträffande kostnader för drift och underhåll synes incitament för kostnadseffektiviseringar saknas.

#### *Självkostnadsersättningen m.m.*

Enligt punkt 7.1 i avtalsförslaget ska självkostnaden täcka en av staden godtagbar standard för skollokaler. Det är inte klarlagt huruvida det är hyresgästen eller någon annan som avgör vilken den standarden är. Stadsdelsnämnderna har tidigare haft problem med att SISAB genomfört åtgärder som hyresgästen inte ansett nödvändiga med de kostnader som därmed följer.

Det har redan visat sig att självkostnadsmodellen medfört ökade hyreskostnader för stadsdelsnämndens skollokaler med 2,2 mnkr, varav endast 0,2 täckts av centrala medel. Alla ny-, till- och ombyggnationer till en kostnad om högst 500 000 kr ska enligt ramavtalet punkt 7.1.2 betalas kontant av hyresgästen, istället för att såsom idag ofta sker läggas som ett hyrestillägg att avbetalas under upp till fem år. Det är förvaltningens erfarenhet att det ofta är svårt att få fram medel i den storleksordningen. En inte alltför stor anpassning av ett par klassrum kan t.ex. kosta 200 000 kr.

Såvitt stadsdelsförvaltningen kan bedöma speglar avtalsförslaget med bilagd krysslista ett ökat åtagande för SISAB gentemot stadsdelsnämnden i princip endast beträffande automatiska dörröppnare och brandlarm. Beträffande storköksutrustningen har deras tidigare åtaganden nu lagts över på staden. Trots detta debiteras 443 kr/m<sup>2</sup> och år för drift och underhåll. Ett belopp som måste betraktas som högt. Jämförelsevis betalas ca. 280 kr/m<sup>2</sup> till de kommunala bostadsbolagen för fullservice i t.ex. förskolor. Med fullservice avses då reparationer, underhåll och återanskaffning av i princip all utrustning, även köksutrustning.

Det faktum att stadsdelsnämnden enligt förslaget ska äga, underhålla och således återanskaffa all synnerligen kapitalkrävande utrustning i skolköken kommer att orsaka finansiella problem. Diskmaskiner, kokgrytor m.m. för denna typ av kök kostar ofta 100 000 kr styck eller mer att byta ut. Reparationer och underhåll måste fortlöpande ske och uppgår årligen till stora belopp. Det rör sig också regelmässigt om akuta åtgärder eftersom skolan inte kan klara sig mer än ett par dagar utan denna typ av utrustning. Fram till nu har underhåll och reparationer bekostats av SISAB medan stadsdelsnämnden haft återanskaffningsansvaret.

I sammanhanget bör också uppmärksammas att det ska åligga SISAB att avgöra om reparation eller utbyte av utrustningen är den lämpligaste åtgärden. När, såsom beträffande storköksutrustningen, kostnadsansvaret åvilar stadsdelsnämnden synes det mera rimligt att hyresgästen får avgöra frågan om reparation eller utbyte.

### *Avbetalning av förvärvskostnaden för skolan*

Enligt 7.1.1 i avtalet ska den kostnadsersättning hyresgästen erlägger utgå från förvärvskostnaden för skolan och beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Amorteringstiden ska vara 33 år med början 2002-01-01.

Förmodligen avses amorteringen av förvärvskostnaden motsvara avskrivningskostnader. Det har dock inte redovisats och många av skolorna är äldre än 33 år och får således antas vara avbetalade sedan länge. De tidigare betalade hyrorna har väl också inkluderat amorteringar. Detta synes nu inte tillgodoräknas hyresgästerna. Förvaltningen ser inte varför hyresgästen ska betala av hela skolan om det inte är så att äganderätten till skolan ska övergå från SISAB till respektive stadsdelsnämnd eller staden och någon sådan tanke har inte framkommit i materialet. Att man som hyresgäst betalar av ombyggnadskostnader är mer naturligt eftersom dessa kan betraktas som en sorts förbrukningskostnader, som inte medför någon bestående värdeökning för fastighetsägaren. Detta resonemang är orimligt vad gäller den totala förvärvskostnaden.

### *Förändring av självkostnaden*

Tredje stycket 7.4 stadgar att staden och SISAB löpande gemensamt ska gå igenom bolagets kostnader och effektivitet i syfte att fastställa bolagets faktiska kostnader för att tillhandahålla lokalerna. Någon precisering av hur detta ska gå till finns inte. För att en sådan genomgång ska vara meningsfull krävs omfattande revisorsinsatser, som bl.a. omfattar utredning av hur pass kostnadseffektiva SISABs åtgärder varit.

Ärendet till kommunstyrelsen avslutas med en skrivning om att en tjänstemannagrupp från SLK, utbildningsförvaltningen och SISAB regelbundet ska diskutera tolkning av ramavtalet. Denna diskussion anser förvaltningen rätteligen höra hemma i referensgruppen där också stadsdelsförvaltningarna är representerade.

### *Hyresoffert*

Det beskrivna förfarandet avseende hyresoffertter visar på bristande insikt om hur verkligheten ser ut. Innan SISAB lämnar en bindande hyresoffert utförs ett relativt omfattande projekteringsarbete som kan kosta flera hundratusen kronor. Ett enklare förfarande som resulterar i en preliminär hyresoffert som nämnden kan ta ställning till behöver föregå det mera omfattande arbete som SISAB lägger till grund för den bindande hyresofferten.

I det tidigare ärendet *Lokalförsörjning för stadens skolor och SISABs framtida roll* föreslogs en enhet för projektstöd som skulle vara uppdragsfinansierad och att stadsdelsnämnderna i någon form skulle tilldelas resurser för att köpa enhetens tjänster. Genom underhandsbesked har stadsdelsförvaltningen nåtts av information om att det finns sju miljoner kronor avsatta för projektstöd att ansöka om hos stadsledningskontoret. Detta är utmärkt och en förutsättning för framtagande av de fullständiga lokalprogram som enligt 8.1 ska läggas till grund för en hyresoffert från SISAB.

Förvaltningen anser det också vara synnerligen viktigt att SISAB tydligt särredovisar de åtgärder som genomförs utan att vara beställda av hyresgästen, så att kostnadsansvaret för detta inte hamnar på hyresgästen. Det finns andra otydligt reglerade förhållanden i den inledande texten under rubriken *Programförklaring*. SISAB kan med stöd av detta komma att genomföra en mängd åtgärder som hyresgästen inte har beställt, inte har fått hyresoffert på och således inte heller vill bekosta inom ramen för självkostnaden.

Lån avseende hyresgästanpassningar slutförda före 2002-01-01 med annuitetsplan ska nu konverteras. Därvid förutsätter stadsdelsförvaltningen att hyresgästerna tillgodoräknas den ränta som redan erlagts och att den således inte ska erläggas två gånger beroende på att lånet läggs om till ett lån med rak amorteringsplan.

#### *Förgävesprojektering*

I de fall en projektering följs av en beställning av ett bygge inkluderas projekteringskostnaden i hyran. Skulle hyreskostnaden bli så hög att stadsdelsnämnden avstår från beställning faktureras nedlagda kostnader nämnden i form av förordningskostnader. Det är rimligt att SISAB kompenseras i de fall projektering inte leder till beställning. Frågan är dock om det är rimligt att stadsdelsnämnden bär kostnaden i de fall beställning uteblir p.g.a. politiska beslut i kommunstyrelse eller kommunfullmäktige vilka förvaltningen inte kunnat förutse. Man kan också tänka sig andra situationer där nämnden utan egen förskyllan tvingas avstå från en beställning.

#### *Tillfälliga skolbyggnader*

Av punkten 9 framgår inte huruvida hyresgästen kan välja att hyra paviljonger att placera intill skolan från annan än SISAB. Det har tidigare i många fall visat sig vara möjligt att från andra hyra paviljonger till betydligt lägre kostnader än vad SISAB kunnat erbjuda.

#### *Friställande av lokaler*

Av 12.3 framgår att för det fall hyresgästen vill lämna en skola ska ej amorterad del av beställd ny- om eller tillbyggnad slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten. Huvudregeln måste här vara att SISAB kan tillgodogöra sig investeringen i den fortsatta verksamheten.

#### *Särskilda bestämmelser*

Enligt punkt 14. har hyresgästen rätt att, efter SISABs godkännande, själv göra mindre ombyggnadsarbeten m.m. SISAB ska lämna godkännande till detta om de inte har beaktansvärda skäl att neka tillstånd. Uttrycket beaktansvärda skäl är olämpligt eftersom i princip alla skäl kan anses vara beaktansvärda. Det är viktigt att



som i princip alla skäl kan anses vara beaktansvärda. Det är viktigt att förvaltningarna kan använda tillgängliga resurser i form av övertalig personal eller upphandlade hantverkare utan att hindras av att SISAB helst ser att samtliga arbeten utförs av av dem godkänd personal. Jämförelsevis har man i skrivningen angående andrahandsuthyrning i punkten 11 angivit att tillstånd till andrahandsuthyrning ska lämnas om SISAB inte har *synnerliga* skäl att neka. Det är således i detta fall endast undantagsvis som andrahandsuthyrning kan nekas.

**Kista stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Kista stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till stadsledningskontoret som yttrande över remiss.

**Kista stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 8 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Ramavtalet gäller enbart skolor ägda av SISAB. I Kista stadsdelsförvaltning finns även skolor och skolrestauranger som ägs av Svenska Bostäder och fritidshem som ägs av privata värdar. Detta komplicerar för stadsdelsförvaltningen och innebär inte den renodling i ansvars- och kompetensfördelningen som skulle kunna göras om samma regler gällt för alla skollokaler.

Stadsdelsnämnden har framfört en rad synpunkter i förra remissen. Mycket har beaktats av dessa. Förvaltningen anser det inte meningsfullt att ånyo framföra det som inte beaktats utan inriktar sig mer på vissa punkter i ramavtalet.

Kostnaderna för ny-, till- eller ombyggnadskostnader skall erläggas genom ett tillägg på hyran. Detta beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden skall vara relaterad till rimlig brukstid för åtgärden. Detta innebär en kraftigt ökad kostnad för enskilda objekt i början av brukstiden jämfört med tidigare princip med annuitetslån. Om objekten är jämt fördelade mellan olika år har detta ingen nämnvärd betydelse, men som i Kistas fall där skolorna aldrig totalupprustats och anpassats till nuvarande krav så drabbas stadsdelen hårt när så ska ske. Det är mycket viktigt att brukstiderna fastställs på ett objektivt sätt om angelägna ombyggnader och omstruktureringar ska ske. Hittills i år har SIAB endast gått med på att verksamhetsanpassningar får en amorteringstid på 10 år fast stora delar av investeringarna har mycket längre brukstid. Detta kan leda till att relativt lönsamma projekt får skrinläggas på grund av alltför höga kapitaltjänstkostnader särskilt i början av bruksperioden. Stadsdelsförvaltningen anser att klarare regler ska fastställas beträffande amorteringstiderna för olika typer av investeringar och att objekt kan bestå av delar med olika lång avskrivningstid.

Hyresofferten skall enligt ramavtalet lämnas med fast pris. Stadsdelsförvaltningen förutsätter att offerten lämnas först efter att anbud infordrats. Stadsdelsförvaltningen

vill för sin del ha ett anbudsunderlag som visar vad verkliga kostnaden förväntas bli innan ett fast pris fastställs ev. kopplat till ett incitamentsavtal.

För friställande av lokaler så gäller enligt ramavtalet att för att lämna en hel skola måste uppsägning inklusive varsel ske 18 månader innan och för del av skola 12 månader. I normala planeringslägen kan detta vara acceptabelt. Problemet är att stora friskolor kan uppstå i stadsdelarna utan att stadsdelsförvaltningen har vetskap härom mer än några månader i förväg och sedan ingen möjlighet att bedöma vad det får för effekter på elevunderlaget förrän läsåret börjar. Detta kan omgående radikalt minska lokalbehovet och de ekonomiska förutsättningarna genom direkt reducerad lokalpeng. I dessa exceptionella fall måste det finnas möjligheter att vid behov komma ur kontrakten snabbare eller erhålla ekonomisk kompensation centralt ifrån.

**Kungsholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Remissen besvaras med detta tjänsteutlåtande.

**Kungsholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 11 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget till ramavtal. Förslaget syftar till att tydliggöra rollerna för beställaren/ hyresgästen respektive hyresvärden, vilket är mycket välkommet.

Avtalet tydliggör villkoren för hyresgäst Anpassning, ger vägledning i frågor om möjligheter till och villkor för att lämna del av skolbyggnad samt reglerar hur index skall beräknas och vilka förändringar som kan ligga till grund för ändring av den självkostnadsprincip som är grunden för hyressättningen. Till avtalet finns också fogat en s.k. krysslista som tydliggör hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar för olika typer av reparations- och underhållskostnader.

Sammanfattningsvis ger avtalsförslaget med bilagor en bra grund för arbetet med att skapa och vidmakthålla goda lokaler för skolans behov, till kostnader som redan i förväg enklare kan beräknas.

**Liljeholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Stadsdelsnämnden översänder förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

**Liljeholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 25 mars 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiv till de förändringar som ramavtalet innebär. Ramavtalet har undertecknats under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige senast 2002-06-01.

Hyresavtalen för Liljeholmens skolor kommer att anmälas till Liljeholmens stadsdelsnämnd så snart de kommit till förvaltningen.

**Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Som svar på remissen till kommunstyrelsen överlämnar och åberopar nämnden förvaltningens tjänsteutlåtande 2002-04-07.

**Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 7 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen tycker att ramavtalet i de flesta delar är bra och framför därför bara synpunkter inom några delområden.

? *Punkt 4 Programförklaring, andra stycket (sid 1(9)).*

SISAB och berörd hyresgäst ska gemensamt arbeta för att skolbyggnaderna är ändamålsenliga för verksamheten. SISAB har dessutom ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras. Enligt ramavtalet ska lokalerna uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bland annat med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning.

Förvaltningen tycker att det i denna punkt även ska ingå att lokalerna ska uppfylla krav på säkerhet.

? *Punkt 7.2.2 Nya byggnader (sid 3 (9)).*

För nybyggda skolor ska ingen kostnadsersättning utgå för eftersatt underhåll och ventilation.

Denna punkt bör kompletteras med att även omfatta ombyggda skolor. Det framkommer inte heller av ramavtalet under hur lång period som kostnadsersättning inte ska utgå för eftersatt underhåll och ventilation. Ett förtyd-

? *Aggatsfördelning (krysslista) (Bilaga 2)*

Denna lista innehåller en detaljerad beskrivning av stadens respektive SISAB:s ansvar för byggnaderna, inredning och utrustning.

Förvaltningen ser positivt på att ansvarsfördelningen mellan SISAB och staden klargörs. Krysslistan bör dock förtydligas under punkt skadegörelse och kompletteras med att skadegörelse även omfattar klottersanering.

**Norrmalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 18 april 2002 följande.

Stadsdelsnämnden besvarar remissen med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

**Norrmalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 11 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen har ingen erinran mot ramavtalet som sådant. Förvaltningen önskar dock ett klarläggande av vem som ansvarar för handikappanpassning av skolorna. Av den till ramavtalet fogade "krysslistan" framgår att SISAB svarar för t.ex. reparation och utbyte av hissar. Av detta kan man sluta sig till att installation av nya hissar som erfordras för att skolorna ska vara tillgängliga är hyresgästens/stadsdelsnämndens ansvar. Enligt förvaltningens mening borde generell tillgänglighetsanpassning liksom åtgärder för att anpassa byggnaderna till dagens krav på miljövard åvila fastighetsägaren.

Ett större problem i sammanhanget är emellertid det faktum att de nya hyror som förhandlats fram för skolorna medför totalt ökade kostnader för stadsdelsnämnden. En huvudorsak till detta synes vara att stadsdelsnämnderna numera ska betala hyrestillägg genom rak amortering. För Norrmalm innebär detta bl.a. att tidigare ombyggnader av Vasa Real ska betalas med c:a 10 mkr om året, utöver den egentliga hyran på 8 mkr om året. Denna kostnad täcks inte av minskade kostnader på en del andra skolor inom Norrmalm, där inga eller endast små hyrestillägg ska amorteras. Det innebär också att det inte finns utrymme i budgeten att genomföra större verksamhetsanpassningar på andra skolor förrän en betydande del av hyrestillägget på Vasa Real har amorterats. Att amortera lånen snabbare är i och för sig sunt från ekonomiska utgångspunkter. Att stadsdelsnämnden inte får täckning för hyreskostnader som uppkommit genom beslut av andra i den tidigare organisationen kan dock medföra problem från verksamhetssynpunkt. För Norrmalms del tillkommer dessutom att stadsdelsnämnden måste betala ett betydande hyrestillägg för en äldre ombyggnad i Lilla Adolf Fredriks skola. Av kostnaderna för den ombyggnad som gjordes i Lilla Adolf Fredrik för drygt 10 år sedan återstår ca 30 mkr att amortera. Det senare har överhuvudtaget inte beaktats av stadsledningskontoret i sammanhanget eftersom Lilla Adolf Fredriks skola förhyrs av Familjebostäder AB. Det nu aktuella hyressystemet endast avser SISAB.s skolor. När stadsdelsnämnden yttrade sig över den förändrade hanteringen av skollokalfrågor invände stadsdelsnämnden mot att utbildningsförvaltningen skulle få en starkare roll i lokalfrågor även när det gäller grundskolor. Den utformning som den nya handläggningsordningen har fått innebär emellertid att det är frivilligt att köpa beställarstöd från utbildningsförvaltningens lokalavdelning. Endast samrådsskyldigheten är obligatorisk. Därmed har tillskapats en ordning som jämställer investeringsbeslut i skolor med investeringsbeslut i äldreboenden och gruppboenden. D.v.s. att det finns ett centralt organ som samordnar investeringsbesluten så att dessa kan bedömas kommunövergripande. Detta är enligt förvaltningens mening en rimlig

növergripande. Detta är enligt förvaltningens mening en rimlig ordning. Förvaltningen vill emellertid förespråka en översyn av de administrativa rutinerna i syfte att förenkla dem. Dessa innefattar nämligen att stadsdelsnämnden ska fatta dels inriktningsbeslut, dels genomförandebeslut. Båda kringgärdas av samråd med centrala organ. Dessutom ska äskande om de centrala medel som finns för projektering och ombyggnad/utbyggnad tas upp i kvartalsrapport 1. Samma ärende ska alltså underställas såväl stadsdelsnämnden som centrala organ tre gånger.

**Rinkeby stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 18 april 2002 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till svar på remiss rörande ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnomsorg.

**Rinkeby stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 28 mars 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Det nya ramavtal har förhandlats fram mellan staden och SISAB. Ramavtalet ligger till grund för en hyressättning baserad på självkostnad för skollokaler. Ramavtalet ersätter det tidigare systemet med olika fastlagda hyresnivåer. Kostnaderna för drift och underhåll som ingår i hyran har fastställts i en schablon. Förvärvskostnad och hyrestillägg betalas av stadsdelsförvaltningarna i form av 10- respektive 33-åriga lån med raka amorteringsplaner. Detta innebär att hyran blir hög i början av perioden för att sedan sjunka i takt med att räntekostnaderna minskar vilket blir fallet när Askebyskolan är färdig att tas i drift efter nybyggnationen.

Totalt för staden innebär ovannämnda upplägg att hyreskostnaderna minskar med 9 mkr/år.

Tolkningar av avtal kommer att hanteras av en speciellt tillsatt tjänstemannagrupp från SISAB, stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen.

Till ramavtalet hör en bilaga i form av en "krysslista" där SISAB:s respektive stadens åtaganden framgår vad gäller inre och yttre underhåll.

Nya kontrakt kommer att tecknas för varje skola. Dessa är tydligare i sin utformning med bl.a. ritningar och uppgifter om avbetalningstid, amorteringar, ränta och återstående skuld.

När ombyggnader görs skall SISAB parallellt bekosta behov av ny ventilation och akustiktak, förutsatt att verksamheten är den ursprungliga.

Administrationskostnaden med 12 % som SISAB tidigare påförde beställda ombyggnadskostnader har sänkts i det nya ramavtalet till 5 % på åtgärder upp till 0,5 mkr, åtgärder upp till 30 mkr och över 30 mkr påförs 3 respektive 2 %.

Beställda åtgärder som kostar upp till 500 tkr skall betalas kontant av förvaltningen. Tidigare gick gränsen vid 100 tkr. Förvaltningen anser att beloppsgränsen skall behållas vid 100 tkr eftersom skolorna själva betalar dessa typer av åtgärder. Om gränsen höjs kommer detta att få stora konsekvenser för

sen höjs kommer detta att få stora konsekvenser för skolenheterna. Förvaltningen centralt har inte några egna investeringsmedel.

I självkostnadshyran har också kostnader för skadegörelse lagts in. Det bör dock framgå tydligare att detta gäller endast yttre skadegörelse och att inre skadegörelse svarar förvaltningen för.

I ramavtalet är också inskrivet att SISAB skall lämna offert med ett fast pris i samband med om- till och nybyggnader som skall hyresfinansieras. Priset skall gälla oavsett om SISAB:s verkliga kostnader blivit högre eller lägre. Detta anser förvaltningen ej stämmer med självkostnadsprincipen.

Det är positivt att nya krysslistan med ansvarsfördelningen av inre och yttre underhåll, innehåller fler åtaganden än den förra. Det som huvudsakligen skiljer sig från föregående krysslista är att nu ingår i SISAB:s åtaganden är bl.a. åtgärder för ventilationsutbyte, akustikdämpning, brandbesiktning.

**Skarpnäcks stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Skarpnäcks stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som sitt yttrande över remissen "Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg".

**Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 2 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till det nya ramavtalet. Staden och SISAB:s olika roller klargörs och förtydligas genom ramavtalet.

En fördel med självkostnad och rak amortering är att hyreskostnaden sjunker i och med att staden amorterar. Det kan frigöra medel som kan användas för investeringar i skolorna.

Det är bra om det blir nya hyreskontrakt för varje skola och gränsdragningen mellan fastighetsägarens och hyresgästens ansvar klargörs.

Möjligheten att säga upp en skola eller del av skola regleras i avtalet. Det är viktigt att den möjligheten finns när antalet elever minskar och förvaltningen måste minska antalet lokaler.

Det är också bra om SISAB lämnar beställarrollen och staden förstärker resurserna för beslutsstöd och uppföljning.

**Skärholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 18 april 2002 följande.

Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens synpunkter.

**Skärholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 2 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen tycker det är bra att man tydliggör stadens och SISAB:s olika roller. Förslaget skapar också incitament för skolorna att minska lokalkostnaderna. Problem som måste lösas är gamla investeringar för ny-, till eller ombyggnader med mera som har skett för att anpassa skolorna till S:t Örjans och särskolans verksamhet. Dessa skall enligt beslut belasta utbildningsförvaltningen. De kostnader för åtgärder vid ombyggnationer vad gäller Brand/larm/säkerhet och tillgänglighet bör ej innebära tillägg på hyran utan ingå i självkostnadsersättningen.

**Spånga-Tensta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 26 mars 2002 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag till svar på remiss om ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnomsorg.

**Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 6 mars 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Det nya ramavtal har förhandlats fram mellan staden och SISAB. Ramavtalet ligger till grund för en hyressättning baserad på självkostnad för skollokaler och ersätter det tidigare systemet med olika fastlagda hyresnivåer. Kostnaderna för drift och underhåll som ingår i hyran har fastställts i en schablon. Förvärvskostnad och hyrestillägg betalas av stadsdelsförvaltningarna i form av 10- respektive 33-åriga lån med rak amorteringsplan. Detta ger till en början en hög hyra, som sjunker mot slutet av perioden när räntekostnaderna minskar.

Totalt för staden innebär ovannämnda upplägg att skulden till SISAB i början amorteras med ca 9 mkr per år. Stadens totala hyreskostnader för grundskolor i SISAB:s fastigheter, uppgår nu till ca 900 mkr per år inkl. drift och underhåll. Jämförelsevis kan nämnas att Spånga-Tenstas skolhyror i SISAB:s fastighetsbestånd inkl. drift och underhåll f.n. uppgår till 53,2 mkr exkl Spånga gymnasium. Detta innebär att i början kommer grundskolehyrorna i Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning att sjunka med ca 0,4 mkr per år. En större effekt kan påräknas först när de 10-åriga lånen amorterats av.

Till ramavtalet hör också en bilaga i form av en krysslista, där SISAB:s respektive stadens åtaganden vad gäller inre och yttre underhåll framgår.

Nya kontrakt kommer att tecknas för varje skola. Dessa är nu avsevärt bättre och tydligare i sin utformning med bl.a. ritningar och uppgifter om avbetalningstid, amorteringar, ränta och återstående skuld.

När ombyggnader görs skall SISAB nu samtidigt bekosta behov av ny ventilation och akustiktak, förutsatt att verksamheten är den ursprungliga. Dock har SISAB begränsade resurser för detta (10 mkr år 2002 för ventilationsåtgärder), vilket gör att de måste prioritera hårt mellan alla behovsökande skolor.

Administrationskostnaden med 12 % som SISAB tidigare påförde beställda ombyggnadskostnader har sänkts i det nya ramavtalet till 5 % på åtgärder upp till 0,5 mkr, åtgärder upp till 30 mkr och över 30 mkr påförs 3 respektive 2 %.

Beställda åtgärder som kostar upp till 500 tkr skall betalas kontant av stadsdelsförvaltningen. Tidigare gick gränsen vid 100 tkr. Stadsdelsförvaltningen anser att beloppsgränsen skall sättas till 300 tkr i likhet med gatu- och fastighetskontorets gräns, eftersom stadsdelsförvaltningen inte har några egna investeringar. Inskrivningskostnadshyran har också kostnader för skadegörelse lagts in. Det bör dock framgå tydligare att detta gäller endast yttre skadegörelse.

I ramavtalet är också inskrivet att SISAB skall lämna en offert med ett fast pris i samband med ombyggnader för hyresgäst Anpassningar som skall hyresfinansieras. Priset skall då gälla oavsett om SISAB:s verkliga kostnader blivit dyrare eller billigare. Som stadsdelsförvaltningen tidigare påpekat i remissvaret till "Lokalförsörjning för stadens skolor och SISAB:s framtida roll" är det troligt att kalkylen "saltas" för att vara på säkra sidan, åtminstone innan SISAB hunnit bygga upp något riskkapital. Stadsdelsförvaltningen kan inte ta in fler offerter av privata byggnads-firmor i konkurrenssyfte, eftersom SISAB är den ende som kan hyresfinansiera ombyggnaden. I och med detta saknas incitament för SISAB att redovisa en så låg kostnad på offerten som möjligt.

Det är positivt att nya krysslistan med ansvarsfördelningen av inre och yttre underhåll, innehåller fler åtaganden än den förra. Det som huvudsakligen skiljer sig från föregående krysslista är att nu ingår i SISAB:s åtaganden åtgärder för ventilationsutbyte, akustikdämpning, brandbesiktning, utbyte av dörrstängare samt utbyte av lekutrustning på skolgården när dessa inte går att reparera längre. Förvaltningen bedömer tyvärr att som en konsekvens av det senare revs en större lekställning på Elinsborgsskolan strax innan det nya avtalet trädde i kraft, varför stadsdelsförvaltningen nu måste stå för hela kostnaden vid återuppförandet i vår. Vid utbyte av trasigt akustiktak måste stadsdelsförvaltningen stå för mellanskillnaden av kostnaden för den förra sämre kvalitén och den nya kvalitén med bättre ljuddämpning. Det är en brist att det nya avtalet inte lyckats reglera denna typ av "bedömningsåtgärder" bättre.

#### *Konsekvenser för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning*

Övergången till självkostnadshyra innebär för Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning initialt en ökad hyreskostnad jämfört med det förra systemet med ca 4 mkr som först om tio år kommer att vara avbetald. Härtill kommer att lokalschablonen per barn samtidigt sänktes, vilket medfört en intäktsminskning med ca 3 mkr kronor. Sänkningen av lokalschablonen infördes för att stimulera stadsdelsförvaltningarna att minska på sina skollokalytor.



Att ändra och lägga ned verksamheter i samband med ett systemskifte är svårt från en dag till en annan i en kommunal ekonomi som har ett annat hänsynstagande än ett privat företag. Det krävs ett långsiktigt arbete för att kunna göra besparingar som ger effekt, t.ex. vid nedläggning av en hel eller del av en skola. Förvaltningen har tidigare konstaterat att för att kunna göra detta, krävs andra investeringar som kan "äta upp" hela hyresbesparingen p.g.a. dagens höga byggkostnadsläge (se remissvaret till lokalförsörjningsärendet).

Systemskiftet har inneburit att allt planeringsarbete med att i första hand bygga om och verksamhetsanpassa Spånga-Tenstas miljonprogramskolor, stoppats upp. Den rent underhållsmässiga standarden och ventilationen i skolorna har därmed blivit mycket eftersatt, eftersom SISAB först vill åtgärda detta i samband med ombyggnaderna, som nu inte blir av. Det som förvaltningen nu bekostar i skolorna är det som måste ordnas p.g.a. myndighetskrav som brandskyddsåtgärder, handikappåtgärder (hiss i Sundbyskolan) och många reparationer och utbyten av fast utrustning, som inte ingår i SISAB:s krysslista enligt det nya ramavtalet, t.ex. vitvaror i skolköken.

Som en konsekvens av att ingenting kan göras för att modernisera och upprusta skolorna i Spånga-Tensta har stadsdelen redan tappat många elever till mer spännande nyombyggda innerstadsskolor. Detta medför att intäkten per elev från skollokalschablonen ytterligare sjunker och stadsdelen får ännu mindre möjligheter att erbjuda eleverna en skolmiljö som på ett bättre sätt utgår från nationella styrdokument.

De stadsdelsförvaltningar som drabbats av negativ hyreskonsekvens större än 2 mkr p.g.a. det nya hyressystemet skall enligt beslut i utlåtande 2001:69 erhålla en extra tilldelning t.o.m. år 2004. Mot ovanstående bakgrund anser Spånga-Tensta stadsdelsnämnd att denna extra tilldelning måste kompenseras fullt ut till stadsdelens skolor med 7 mkr per år under en 10-årsperiod för att få möjligheter att kunna verksamhetsanpassa främst de eftersatta miljonprogramskolorna.

**Vantörs stadsdelsnämnd** har inte svarat på remissen.

**Älvsjö stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Nämnden beslöt att bordlägga ärendet.

**Älvsjö stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 8 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

Sammantaget ger avtalet goda förutsättningar för en tydligare ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst och möjligheter till bättre ekonomiska underlag för beslut vid ny- och ombyggnadsprojekt. Till varje objekt upprättas dessutom en underhållsplan. Självkostnad och rak amortering innebär att hyreskostnaden sjunker i och med att staden amorterar. Detta kan frigöra medel som kan användas för investeringar i skolorna.

### *Önskemål om relationshandlingar*

Förvaltningen har önskemål om att det till de nya hyreskontrakten upprättas relevanta relationsritningar. Relationshandlingarna bör därefter revideras vid varje ny åtgärd i lokalerna. Idag saknas ofta relationshandlingar som beskriver de faktiska förhållandena i lokalerna.

### *Större buffert kan behövas för mindre investeringar*

Stadsdelsnämnden kan behöva en större buffert för lokalinvesteringar kopplade till skol- och fritidsverksamheten. Avtalet innebär att ansvaret för utrustningen i skolornas matlagingskök förs över till stadsdelsnämnden. Detta ansvar kan innebära betydande kostnader om viss utrustning måste bytas ut eller går sönder. Exempelvis en tunneldiskmaskin kostar ca 200 000kr.

Avtalet innebär också en höjning av marginalen för investeringar som kan tas via hyrestillägg. Detta innebär att stadsdelsnämnden kontantfinansierar investeringar upp till 500 000 kr. Kostnader därutöver kan tas via hyrestillägg. Detta är både bra och dåligt, eftersom detta kräver en noggrannare planering för mindre investeringar vilket är positivt medan nödvändiga verksamhetsanpassningar kan tvingas vänta om nämndens ekonomi inte tillåter dessa.

### *Tak för kostnader för förgävesprojektering bör finnas.*

Det kan inträffa att större projekt måste inhiberas. Exempelvis vid en konkurrenssituation från friskoleverksamhet som omöjliggör genomförande av ett större projekt. Avtalet innebär att vid ny- och ombyggnadsprojekt ska kostnader för all eventuell förgävesprojektering tas av stadsdelsnämnden. Förvaltningen anser dock att det bör finnas ett tak på 500 000kr och att kostnader därutöver bör delas mellan parterna.

*Avtal som finns mellan Kultur och idrottsförvaltningen och skolorna beträffande andrahandsuthyrningen bör ses över.*

Det finns också anledning att se över det avtal som finns mellan Kultur och idrottsförvaltningen och skolorna beträffande andrahandsuthyrningen. Idag finns ett betydande problem i att den ersättning som skolorna får för uthyrning till exempelvis idrottsföreningar ej täcker kostnader för städning, skadegörelse, slitage mm.

**Östermalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2002 följande.

Nämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

**Östermalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande av den 10 april 2002 är i huvudsak av följande lydelse.

#### *4. Programförklaring*

*Målet är att genom detta avtal reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan parterna.*

*SISAB och berörd hyresgäst gemensamt skall arbeta för att skolbyggnaderna är ändamålsenliga för verksamheten samt att lokalerna skall uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bl.a. med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning.*

*Hyran för respektive objekt skall grunda sig på SISABs självkostnad för förvärv, ny- till- eller ombyggnad, upprustning samt förvaltning av de ytor respektive hyresgäst hyr för grundskoleverksamhet.*

Förvaltningen instämmer i programförklaringen.

#### *6. Hyreskontrakt*

*Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen skall upprättas för varje enskilt objekt. Avtalen gäller från och med 2002-01-01 och skall överensstämma med ramavtalet. Nya kontrakt skall var tecknade inom sex månader från ramavtalets upprättande i enlighet med kontraktsmall.*

Förvaltningen instämmer i att hyreskontrakt ska upprättas för varje enskilt objekt inom sex månader.

#### *7.1.2 Kapitalkostnader*

*Ny-, till- och ombyggnader till en kostnad om högst 500 000 kronor per projekt skall betalas direkt (kontant) av hyresgästen.*

Förvaltningen anser att detta är en hög summa att betala kontant. Det borde finnas möjlighet att välja om kostnaden ska betalas kontant eller läggas som tillägg på hyran.

#### *8.1 Hyresoffert*

*Hyresgästen begär skriftligen av SISAB en offert avseende de åtgärder som hyresgästen önskar få utförda. /.../ Den offert SISAB lämnar skall ange ett fast pris. /.../ Hyresofferten skall bl.a. innehålla en sammanställning av den totala kostnaden för åtgärderna redovisade så att det enkelt går att bedöma de olika delarnas kostnad och hyreskonsekvenser. /.../ Hyresgästen tar därefter ställning till om åtgärderna skall beställas eller ej. Om hyresgästen skriftligen kompletterar eller förändrar beställningen skall SISAB ta fram ny offert med fast pris utifrån de nya förutsättningarna.*

Förvaltningen anser att det är bra att SISAB tar fram ett övergripande kostnadsförslag som hyresgästen kan ta ställning till **innan** en beställning görs.

### *10.2 Hyresgästens åtagande*

*Hyresgästen svarar huvudsakligen för renhållning, städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad inredning och utrustning. Ovanstående regleras i bilaga 2 Ansvarsfördelning (krysslista).*

Förvaltningen anser att vid en jämförelse mellan krysslista daterad 1999-12-07 och den som ingår i det nya ramavtalet för daterat 2002-01-29 finns ett antal förändringar av ansvarsområde (reparation/underhåll/ skötsel) som kan tyckas som en försämring för skolorna/staden:

#### Teleinstallation/svagström

Datanät från fördelningsskåp till och med uttag och datanät, som ej installerats av SISAB, hade tidigare SISAB ansvar för. Ansvaret har nu övergått till staden.

#### Inredning och utrustning

Pentryutrustning i personalrum, maskinutrustning, vitvaror m.m. hade tidigare SISAB ansvar för. Ansvaret har nu övergått till staden.

Åtgärder pga myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet Myndighetsanmärkning - åtgärder på grund av ändrade krav hade tidigare SISAB tillsammans med skolan/staden ansvar för. Ansvaret har nu övergått till staden.

Bygglov- och anmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part) Bygglov- och anmälan vid verksamhetsanpassning hade tidigare staden ansvar för. Ansvaret har nu staden tillsammans med SISAB. (Detta är en förbättring för staden.)

#### Renhållning och skötsel

Sandningen av gång, trappa, skolgård etc är SISABs ansvar. Skolan ansvarar för att sandningen blir gjord i avvaktan på SISABs entreprenadinsats. Det är viktigt att SISAB utför dessa åtgärder relativt omgående. En tidsbegränsning på till exempel tre dagar borde införas i samband med denna skrivning i krysslistan.

### *10.3 Övrigt*

*I syfte att nedbringa energiförbrukningen i skolorna samt att göra det möjligt för skolorna att påverka förbrukningen skall SISAB årligen redovisa energiförbrukningen för varje skola. Redovisningen skall innehålla kostnader och förbrukade kilowattimmar.*

Förvaltningen anser att det är av stor vikt att nedbringa energiförbrukningen i skolorna och tycker att det är bra att SISAB årligen redovisar förbrukade kilowattimmar som ett led i detta.

## RESERVATIONER M M

### **Enskede-Årsta stadsdelsnämnd**

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande Rolf Brattström m fl (v) och ledamot Lars-Åke Henriksson m fl (s) enligt följande.

Ramavtalsförslaget har sin grund i tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige:

Förändrat hyressystem för SISAB:s grundskolor (Dnr 350/01) och Lokalförsörjning för stadens skolor och SISAB:s framtida roll (Dnr 778/01).

Besluten får som praktisk konsekvens att skolor med behov av upprustning/modernisering får en oskäligt hög hyra. Principen för solidarisk hyressättning överges härmed. Detta innebär att skolorna får mycket olika hyreskostnader tvingas att ägna stor tid åt lokalrelaterade frågor istället för undervisning. Genom att ständigt tvingas anpassa hyresytorna till elevantalet, genom att tvingas genomföra förändringar av skolmiljön som att avträda ytor eller bygga till för att få plats för fler elever örskjuts fokus från undervisningen till ekonomiska kallsjörkostnadsprincipen är inte förenlig med samhällets övergripande ansvar för en rättvis och likvärdig undervisning av barnen. Kommunfullmäktiges beslut om hyressystem för skolorna och sänkning av lokalschablonerna motverkar de politiska mål för skolan som fattats och är inte ägnat att förbättra skolsituationen.

För Enskede-Årstas del framtvingar de nya förhållandena åtgärder som inte har sin grund i behov eller kommunens primära åtaganden. Två skolor med planerad ombyggnad kommer inte att kunna täcka sina hyreskostnader med lokalschablonen. Två skolor tvingas ta in väsentligt fler elever än de har plats för, de tvingas därmed till kostsamma investeringar på spekulativ grund. En skola tvingas avstå från flera 1000 kvadratmeter yta.

Ramavtalet är därför i sitt sammanhang inte lämpligt som underlag för hyressättning/avtal.

Ramavtalet har sin grund i följande kommunfullmäktigebeslut:

**Förändrat hyressystem för SISAB:s grundskolor, 2001-06-18, utl 2001:69 (Dnr 350/01)**

**Lokalförsörjning för stadens skolor och SISAB:s framtida roll, 2001-12-17, utl 2001:157 (Dnr 778/01)**

#### **1. AVTALSPARTER**

Detta ramavtal tecknas mellan Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad Staden.

#### **2. HYRESVÄRD**

SISAB Organisationsnummer 556034-8970.

#### **3. HYRESGÄST**

Varje nämnd, nedan kallad hyresgästen, tecknar och svarar självständigt för objektsvisa hyresavtal inom sitt ansvarsområde.

#### **4. PROGRAMFÖRKLARING**

Målet är att genom detta avtal reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan parterna.

SISAB och berörd hyresgäst skall gemensamt arbeta för att skolbyggnaderna är ändamålsenliga för verksamheten. SISAB har dessutom ett ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras. Lokalerna skall uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bland annat med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning.

Hyran för respektive objekt skall grunda sig på SISAB:s självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad, upprustning samt förvaltning av de ytor respektive hyresgäst hyr för grundskoleverksamhet, förskoleklass och skolbarnsomsorg. Självkostnaden har beräknats med utgångspunkt från bolagets kapitalkostnader för ovan angivna åtgärder samt kostnaderna för drift, underhåll och tomträttsavgälder, se punkt 7 nedan.

#### **5. RAMAVTALET**

Genom detta avtal överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt skall gälla för samtliga hyreskontrakt för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg, som har tecknats eller som kommer att tecknas mellan SISAB och hyresgästerna.

Detta ramavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade avtal rörande lokalupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna avseende lokaler för grundskoleverksamhet, förskoleklass och skolbarnsomsorg ersätts med detta avtal. Villkorsändringen gäller såväl avtal som tecknats mellan parterna centralt som avtal

vilka tecknats med hyresgästen lokalt före tidpunkten för undertecknandet av detta avtal.

Ramavtalet, som skall godkännas av kommunfullmäktige, löper från och med 2002-01-01 och till dess nytt avtal tecknats. Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige.

## **6. HYRESKONTRAKT**

Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen skall upprättas för varje enskilt objekt. Avtalen gäller från och med 2002-01-01 och skall överensstämma med detta ramavtal. Hyreskontrakten skall bland annat innehålla följande:

- ✍ Kvadratmeteryta i BRA.
- ✍ Ritning med uthyrda ytor markerade.
- ✍ Uppgift om SISAB:s kostnad för förvärv av fastigheten.
- ✍ Uppgift om SISAB:s kostnader för ny-, till- eller ombyggnad av lokalerna med angivande av ombyggnadskostnaden, ombyggnadernas syfte, avbetalningstid, ränta, amorteringar och återstående skuld vid tidpunkten för kontraktets tecknande.

Nya kontrakt skall vara tecknade inom sex månader från ramavtalets upprättande i enlighet med bifogad kontraktsmall, bilaga 1 Mall för de objektsvisa kontrakten.

## **7. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING**

### **7.1 Kapitalkostnader**

Den överenskomna årliga kostnadsersättningen skall på objektsnivå motsvara SISAB:s självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning till av Staden godtagbar standard av de lokaler som används för grundskoleverksamhet, förskoleklass och skolbarnsomsorg. Ersättningen skall, objektsvis, beräknas enligt nedan.

#### *7.1.1 Förvärvskostnader*

Den kostnadsersättning hyresgästen erlägger utgår från förvärvskostnaden av skolan och beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Räntan skall motsvara genomsnittliga räntan för SISAB:s totala upplåning. Amorteringstiden är 33 år med början 2002-01-01.

Tillkommande lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg skall hyressättas på samma sätt som befintliga lokaler. Vid nybyggnad skall förvärvskostnaden ersättas med produktionskostnaden.

#### *7.1.2 Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader med mera*

Kostnader för ny-, till eller ombyggnader skall erläggas genom ett tillägg på hyran. Detta beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden skall vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden. Räntan skall motsvara SISAB:s genomsnittliga räntenivå. Parterna skall upprätta en ny bilaga eller justera befintlig bilaga till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd.

Kostnader för nedanstående åtgärder vid ombyggnader skall ej innebära tillägg på hyran då de ingår i självkostnadsersättningen enligt punkten 7.2:



- ✍ Ventilationsanpassning, vid oförändrad verksamhet, allmänventilation
- ✍ Akustikåtgärder, vid oförändrad verksamhet
- ✍ Drift- och underhållsåtgärder

Hyresgästanspassningar slutförda före 2002-01-01 har betalats som ett lån med annuitetsplan. Dessa lån konverteras till rak amorteringsplan från och med 2002-01-01. Vid omtecknandet skall den ursprungliga skulden redovisas. Löptiden skall motsvara kvarstående löptid för ursprungsskulden.

Vid ny-, till- eller ombyggnader ingår kostnader för SISAB:s administration med:

- ✍ För beställda åtgärder till en kostnad upp till 0,5 mkr, 5 %, dock lägst 500 kronor.
- ✍ För beställda åtgärder över 0,5 mkr till och med 30,0 mkr, 3 %.
- ✍ För beställda åtgärder överstigande 30,0 mkr, 2 %.

Ersättning för administrativa kostnader utgår endast för åtgärder som betalas av hyresgästen, som hyrestillägg eller direktbetalning.

Ny-, till- eller ombyggnader till en kostnad om högst 500 000 kronor per projekt skall betalas direkt (kontant) av hyresgästen.

## **7.2 Drift och underhåll**

Härutöver skall kostnadsersättningen täcka SISAB:s genomsnittliga självkostnad för:

- ✍ Drift inklusive värme
- ✍ Underhåll
- ✍ Eftersatt underhåll
- ✍ Skadegörelse
- ✍ Administration
- ✍ Ventilation
- ✍ Tomträttsavgäld

Dessa kostnader (schablondelen) uppgår vid ramavtalets undertecknande till 443 kronor per kvadratmeter BRA yta och år.

### *7.2.1 Objekt som tillkommit efter 1997-12-31*

För objekt som tillkommit efter 1997-12-31 skall prövning ske, i varje enskilt fall, om ersättning för eftersatt underhåll eller ventilation skall utgå.

### *7.2.2 Nya byggnader*

För nybyggda skolor skall ingen kostnadsersättning utgå för eftersatt underhåll och ventilation. Kostnaderna för dessa åtgärder uppgick vid ramavtalets undertecknande till 51 kronor per kvadratmeter BRA yta och år.

## **7.3 Index**

Av den i självkostnaden ingående, i punkt 7.2 angivna, schablondelen regleras 315 kronor per kvadratmeter BRA mot förändringen i konsumentprisindex med basmånad oktober 2001 (269,1). Justering sker första gången från och med 2003-01-01. Beloppet avser följande punkter ovan:

- ✍ Drift inklusive värme

- ✍ Underhåll
- ✍ Skadegörelse

#### **7.4 Förändring av självkostnaden**

Principerna för självkostnadsersättningen kan endast ändras genom beslut av kommunfullmäktige. Ändring övervägs och görs i samband med budget för Stockholms stad. Förslag till ändring skall beräknas utifrån nedan angivna förutsättningar. Självkostnaden ändras årligen på samma sätt som den genomsnittliga räntan för SISAB:s totala upplåning.

Staden och SISAB är ense om att löpande gemensamt gå igenom bolagets kostnader och effektivitet i syfte att fastställa bolagets faktiska kostnader för att tillhandahålla lokaler för grundskoleverksamhet, förskoleklass och skolbarnsomsorg. Parternas gemensamma målsättning är att förslag till kostnadsersättning/hyressättning/resultatdisposition skall föreläggas kommunfullmäktige i så god tid att beslut om ändring skall kunna fattas i samband med budget för Stockholms stad.

#### **7.5 Vissa lokaler för skolbarnsomsorg**

Under åren 1996 och 1997 förvärvade SISAB 84 lokaler avsedda för skolbarnsomsorg av AB Stockholms hem. Dessa lokaler berörs delvis av detta ramavtal. Befintliga hyreskontrakt gäller även fortsättningsvis med undantag av att detta ramavtals punkter 8, 9, 11, 12 och 13 samt Bilaga 2, Ansvarsfördelning (krysslista), tillämpas. I övrigt görs inga förändringar av befintliga avtal. Ovanstående förändringar gäller från och med 2002-01-01.

### **8. HYRESGÄSTANPASSNING**

Om- eller tillbyggnader eller andra anpassningsåtgärder i de förhyrda lokalerna, som kan föranleda hyreshöjningar skall genomföras enligt följande.

#### **8.1 Hyresoffert**

Hyresgästen begär skriftligen av SISAB en offert avseende de åtgärder, som hyresgästen önskar få utförda. Denna offertbegäran skall åtföljas av ett lokalprogram. SISAB lämnar därefter skriftligen uppgift om vilken hyreshöjning de önskade åtgärderna kommer att medföra. Hyreshöjningen skall beräknas enligt punkt 7 och offerten skall innehålla ett fullständigt underlag till grund för denna beräkning. Den offert SISAB lämnar skall ange ett fast pris. SISAB står för kostnaderna för ombyggnader eller dylikt som inte beställts skriftligt av bemyndigad person hos hyresgästen.

Hyresofferten skall bland annat innehålla:

- ✍ En redovisning av hur hyresgästens mål och verksamhetskrav tillgodoses samt en presentation av vilka handlingar som ligger till grund för offerten.
- ✍ En noggrann beskrivning av vilka åtgärder som skall utföras, till exempel en systemhandling där de olika momenten är prissatta.

- ✍ Om SISAB genomför andra åtgärder än de som beställts av hyresgästen skall även dessa redovisas så det tydligt framgår att kostnaderna inte kommer att belasta hyresgästen.
- ✍ En sammanställning av den totala kostnaden för åtgärderna redovisade så att det enkelt går att bedöma de olika delarnas kostnad och hyreskonsekvenser.
- ✍ Hyresgästens kostnadsandel, kalkylränta, amorteringstider för de olika åtgärderna samt omsättningstidpunkter och tidpunkt för slutbetalning.

Hyresgästen tar därefter ställning till om åtgärderna skall beställas eller ej. Beställningen skall vara skriftlig. Om hyresgästen skriftligen kompletterar eller förändrar beställningen skall SISAB ta fram en ny offert med fast pris utifrån de nya förutsättningarna.

## **8.2 Förgävesprojektering**

I det fall en hyresoffert inte accepteras eller en planerad åtgärd av andra skäl inte genomförs skall hyresgästen ersätta SISAB för skäliga nedlagda kostnader. Kostnaden skall regleras genom en faktura och kan inte tas ut som en hyreshöjning.

## **9. TILLFÄLLIGA SKOLBYGGNADER**

Hyresgäst kan beställa och hyra tillfälliga skolbyggnader, så kallade paviljonger. För sådana skall separata hyreskontrakt upprättas.

SISAB tillhandahåller utifrån skriftlig beställning från hyresgästen tillfälliga skolbyggnader. Hyran för dessa skall motsvara SISAB:s självkostnad för:

- ✍ Hyra, leasing eller rimlig kapitalkostnad för förvärv av hyresobjektet.
- ✍ Uppställnings- och anpassningskostnader.

Dessa kostnader betalas av hyresgästen med rak amorteringsplan där återbetalningstiden skall motsvara planerad uppställningstid, dock längst tio år. Skulle hyrestiden förlängas skall endast i nästa stycke angivna kostnader med eventuellt tillägg för underhåll betalas.

Härutöver betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i punkt 7.2, kostnadsersättningen för SISAB:s genomsnittliga självkostnad för:

- ✍ Drift inklusive eller exklusive värme
- ✍ Underhåll
- ✍ Skadegörelse
- ✍ Administration

Dessa kostnader (schablondelen) uppgår vid ramavtalets undertecknande till 180 kronor per kvadratmeter BRA yta och år inklusive värme och 110 kronor exklusive värme. I vissa fall värms de tillfälliga lokalerna upp med el där hyresgästen har abonnemanget. I dessa fall skall ingen ersättning för värme utgå.

Nya tillfälliga skolbyggnader skall beställas och hanteras på samma sätt som anges i punkten 8.

### **9.1 Övergångsregler för tillfälliga skolbyggnader uppställda före 2002-01-01**

Avtal tecknade före 2002-01-01 avseende tillfälliga skolbyggnader justeras inte till följd av detta ramavtal.

## **10. DRIFT OCH UNDERHÅLL**

Huvudsyftet med fördelningen av ansvaret och kostnaderna för drift och underhåll är att optimera koncernnyttan. Detta medför att den part som bedöms kunna utföra en åtgärd mest effektivt och till lägst kostnad skall svara för åtgärden.

För att underlätta för parterna att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen exemplifierats i bilaga 2 Ansvarsfördelning (krysslista).

### **10.1 SISAB:s åtagande**

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheten både löpande och periodiskt, såväl inre som yttre om inte annat anges i bilaga 2 Ansvarsfördelning (krysslista). Vissa undantag anges även under punkt 10.2. Åtagandet omfattar både byggnader med fastighetstekniska installationer och markanläggningar, friytor med tillhörande anordningar och planteringar.

SISAB:s åtagande är att vidmakthålla lokalerna i ett gott och funktionsdugligt skick. SISAB skall för varje objekt upprätta en underhållsplan. Sådan underhållsplan skall vara hyresgästen tillhanda senast 2002-12-31. Det ankommer på SISAB att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av underhållsplan skall kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

### **10.2 Hyresgästens åtagande**

Hyresgästen svarar huvudsakligen för renhållning, städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad, inredning och utrustning. Ovanstående regleras i bilaga 2 Ansvarsfördelning (krysslista).

Hyresgästen svarar för och bekostar mediaförbrukning för el och gas, samt sophämtning och va-avgifter.

### **10.3 Övrigt**

SISAB respektive hyresgästen svarar för att besiktningar för vilka respektive part har ansvaret, enligt bilaga 2 Ansvarsfördelning (krysslista), utföres och för att åtgärder som följer därav vidtas.

I syfte att nedbringa energiförbrukningen i skolorna samt att göra det möjligt för skolorna att påverka förbrukningen skall SISAB årligen redovisa energiförbrukningen för varje skola. Redovisning skall innehålla kostnader och förbrukade kilowattimmar.

## **11. ANDRAHANDSUTHYRNING**

Hyresgästen äger rätt att, tillfälligt eller permanent, i andra hand hyra ut lokal eller del av lokal. SISAB:s skriftliga tillstånd skall dock inhämtas. Tillstånd skall lämnas om SISAB inte har synnerliga skäl att neka.

SISAB är medveten om att hyresgästen regelmässigt hyr ut lokaler i andra hand till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut lokaler till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Vid sådan uthyrning skall avtal angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden.

## **12. FRISTÄLLANDE AV LOKALER**

Parterna skall kontinuerligt hålla varandra informerade om planerade förändringar i den egna verksamheten som kan påverka motparten.

Trots att hyresavtalen ofta sträcker sig över en längre tid är parterna överens om att skola eller del av skola kan lämnas enligt nedanstående principer. Hyresgästen äger därför rätt att löpande lämna hel fastighet eller sådan avskiljbar del av skola som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

### **12.1 Lämna del av skola**

Vid uppsägning av del av en skola skall skriftligt varsel ske sex månader innan uppsägningen. Uppsägningstiden är därefter sex månader. Det innebär att del av skola kan lämnas efter totalt tolv månader.

### **12.2 Lämna hel skola**

Vid uppsägning av hel skola skall skriftligt varsel ske nio månader innan uppsägningen. Uppsägningstiden är därefter nio månader. Det innebär att en hel fastighet kan lämnas efter totalt 18 månader.

### **12.3 Övrigt**

Kvarstående ej amorterad del av beställd ny-, om- eller tillbyggnad slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten.

Har hyresgäst varslat om uppsägning skall SISAB omgående påbörja arbetet med att finna annan hyresgäst. SISAB skall inom ovan nämnda tid eller så snart den hyrts ut till annan återtä lokal. Parterna skall gemensamt verka för att lämpliga uthyrningsenheter tillskapas.

Om SISAB avser att ändra användning för del av en skolfastighet i vilken hyresgästen inte bedriver verksamhet, skall stadsledningskontorets yttrande inhämtas före ingivande av ansökan om detaljplaneändring.

Om SISAB avser att ändra användning av en skolfastighet som frånträtts av hyresgästen skall stadsledningskontoret informeras.

### **13. AVFLYTTNING**

Vid avflyttning från skolbyggnad eller del av sådan skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffas, bortföra sig tillhörig inredning och utrustning samt på egen bekostnad åtgärda lokalens ytskikt till en standard motsvarande lokalens skick i övrigt. I annat fall äger SISAB efter tre månader rätt att på hyresgästens bekostnad vidta motsvarande åtgärder.

### **14. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

Hyresgästen äger, efter SISAB:s godkännande, rätt att göra mindre ombyggnads-, kompletterings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. Sådant godkännande skall lämnas om SISAB inte har beaktansvärda skäl att neka tillstånd. Har besked inte lämnats inom en månad från hyresgästens skriftliga förfrågan äger denne rätt att genomföra åtgärderna.

Ingrepp i byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan SISAB:s skriftliga medgivande.

För att minimera störningarna i skolan och samtidigt utnyttja stadens samlade resurser optimalt är målsättningen att i möjligaste mån, samordna upprustningsåtgärder, underhållsinsatser och hyresgäst Anpassningar.

Hyresgäst som önskar vidta förändringar i lokalerna skall om möjligt planera åtgärderna så i tiden att de kan utföras i samband med att SISAB vidtar åtgärder i lokalerna enligt gällande åtgärds- och/eller underhållsplan. Kan så inte ske skall hyresgästen undersöka SISAB:s möjligheter att tidigarelägga eller skjuta på planera de åtgärder för att åstad-komma en samordning.

Hyresgästen skall utöver hyra och hyrestillägg erlagga vid varje tillfälle utgående moms för förhyrningen.

Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning av hyran till följd av SISAB:s arbeten för att sätta lokaler i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokaler eller fastighet i övrigt, ej heller för åtgärder för att utrota skadedjur inom lokaler eller fastighet i övrigt.

Hyresgästen äger rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som orsakas av avbrott i tillhandahållande av uppvärmning och varmvatten. Hyresgästen äger rätt till ersättning för skada om detta beror på SISAB:s försumelse. Självkostnadsersättningen enligt punkt 7 innefattar ej kostnader för evakuering. Hyresvärden kan efter skriftlig beställning medverka till evakueringslösningar. Hyresgästen står för evakueringskostnaderna som skall betalas löpande. Detta gäller dock ej om evakuering är en följd av SISAB:s försumelse. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av hyresvärden skall kostnaderna, motsvarande självkostnad, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokalerna skall upprättas.

### **15. TVIST**

SISAB och Staden är överens om att tvister i första hand skall lösas i samråd mellan Stockholms kommun och Stockholms Stadshus AB. I annat fall skall tvisten avgöras

genom skiljeförfarande enligt lagen om skiljeförfarande med undantag som anges i JB 12 kap. 66 §.

#### **16. FORCE MAJEURE**

Force majeure såsom upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver part ej råder, fritager part, med de undantag som följer av hyreslagen (JB 12 kap.), från fullföljandet av sina enligt detta avtal åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullföljas utan oskäligt höga kostnader.

#### **17. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE**

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte Stockholms kommunfullmäktige senast den 1 juni 2002 genom beslut, som vinner laga kraft, godkänner avtalet.

*Detta ramavtal jämte bilagor har upprättats i två likalydande original exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.*

Stockholm 2002-01-

Stockholm 2002-01-

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Stockholms kommun

.....  
*Jan-Åke Henriksson, VD*

.....  
*Roland Strömberg, tf stadsdirektör*

---

#### **Bilagor:**

2:1 Mall för de objektsvisa kontrakten.

2:2 Ansvarsfördelning (krysslista)

2:3 Åtgärdsplan (från SISAB) (här ej tryckt)

2:4 Underhållsplan (från SISAB) (här ej tryckt)

Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg					
<b>Ansvarsfördelning</b>					
<i>(krysslista)</i>					
avseende		befintliga			
byggnadsdelar,		inredning,			
utrustning mm.					
Fördelning av ansvar och kostnader för drift, reparation/underhåll/skötsel samt utbyte till nytt.					
All överenskommen/beställd standardhöjning är hyresgenererande/föremål för fakturering.					
<b>Byggnadsdel/inrednings detalj</b>	<b>Reparation/underhåll/skötsel</b>		<b>Utbyte till nytt</b>		<b>Anmärkning</b>
	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	
<b>Fastighet yttre</b>					
Entréparti	X		X		
Fasad	X		X		
Fasadskylt med skolnamn, entréskyld etc.		X		X	
Skrapgaller	X		X		
Solavskärmningsanordning		X		X	
Yttertak	X		X		
<b>Fastighet inre</b>					
Akustiktak	X		X		
Innervägg inkl. dörr	X		X		
Ytskikt, tex målning, golvbeläggning	X		X		
Skrapmattor, lösa mattor		X		X	Stadens egendom



<b>Fönster</b>					
Galler, in- och utvändigt		X		X	
Glasruta - sönderslagen utifrån	X		X		
Glasruta - sönderslagen inifrån		X		X	
Karm, båge, beslag	X		X		
<b>Transportutrustning</b>					
Hiss	X		X		
Lingångar, matthiss i gymnastik, lyftanordning (rå) i samlingslokal etc		X		X	Stadens egendom
Lyftbord	X		X		
Trapphiss	X		X		
<b>Markanläggning</b>					
Cykelställ - fasta	X		X		
Flaggor		X		X	Stadens egendom
Flaggstång inkl lina	X		X		
Hårdgjorda ytor- asfalt, grus	X		X		
Konst fast utvändigt	X			X	Stadens egendom
Köksträdgård utomhus		X		X	
Lekutrustning, inkl bänkar och soffor	X		X		
Nät - badminton, basket, fotboll etc		X		X	Stadens egendom
Papperskorg utvändigt	X		X		
Sandlåda för halkbekämpning - inkl	X		X		
Sandtar, tex hänvisningsskylt, ori- enteringsskylt etc		X		X	Stadens egendom
Sitringstol etc - fasta	X		X		
Tillgänglighetsanpassnin- gar-fasta	X		X		
Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd	X		X		

<b>Parkeringsutrustning</b>					
Parkeringsautomat	X		X		
Skylt	X		X		
<b>VVS-anläggning</b>					
Avfuktningssystem	X		X		
Avloppsanläggning inkl golvbrunn, vattenlås etc.	X		X		
Brandposter inkl slang	X		X		
Fettavskiljare inkl tömning	X		X		
Spolslang		X		X	Stadens egendom
Sprinkleranläggning	X		X		
<b>Byggnadsdel/inrednings detalj</b>	<b>Reparation/</b>		<b>Utbyte till</b>		<b>Anmärkning</b>
	<b>underhåll/skötsel</b>		<b>nytt</b>		
	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	
<b>Tappvattenanläggning och toalett mm</b>					
Kranbröst	X		X		
Packning	X		X		
Toalettstol, exklusive sittring	X		X		
<b>Värme</b>					
Värmeanläggning, inklusive radiator	X		X		
<b>Ventilation</b>					
Befuktningssystem		X		X	
Fettfilter för kök		X		X	
Filter-utbyte till ventilationsanläggning	X		X		
Imkanal inkl rengöring	X		X		
Rökanal inkl sotning	X		X		
Ventilationsanläggning inkl till- och frånluftsdon	X		X		

<b>Tryckluft</b>					
Tryckluftsanläggning		X		X	Stadens egendom
<b>Kyla</b>					
Kylanläggning - fast, i tex lektionssal, soprum	X		X		
<b>Teleinstallation / svagström</b>					
Antenn inkl kablage, uttag etc		X		X	
Centralur		X		X	
Signalanläggning		X		X	
Datanät från fördelningsskåp tom uttag		X		X	
Datanät, ej installerat av SISAB		X		X	
Datanät, fiberkabel och fördelningsskåp	X		X		
Klockor		X		X	Stadens egendom
Nödsignalanläggning från RWC, vilrum, frysrum		X		X	Stadens egendom
Passagekontrollanläggning		X		X	Stadens egendom
Porttelefon		X		X	Stadens egendom
Radio- och TV-anläggning		X		X	Stadens egendom
Rikstelefon, televäxel, telenät		X		X	Stadens egendom
Server		X		X	Stadens egendom
Snabbtelefonanläggning		X		X	Stadens egendom
<b>Elinstallation</b>					
Armatur för allmänbelysning inomhus	X		X		
Armatur-ytterbelysning	X		X		
Elanläggning inklusive eluttag och strömbrytare	X		X		

Glödlampa och lysrör i övrig utvändig armatur - byte	X		X		
Glödlampa, lysrör och glimtändare i invändig armatur					
samt i utvändig entréarmatur och fasadskylt - byte		X		X	
Högspännings- och transformatoranläggning	X		X		
Nödbelysning	X		X		
Lås					
Dörrstängare, mekanisk	X		X		
Dörröppnare-automatisk (Besam)	X		X		
Lås insatta av staden		X		X	Stadens egendom
Låsanläggning-elektrisk		X		X	Stadens egendom
Låskista och cylinder	X		X		
Nycklar		X		X	
Byggnadsdel/inrednings detalj	Reparation/		Utbyte till		Anmärkning
	underhåll/skötsel		nytt		
	SISAB	Staden	SISAB	Staden	
Inredning och utrustning					
Anslagstavlor		X		X	Stadens egendom
Aulainredning, stol, bänk etc		X		X	Stadens egendom
AV-skåp		X		X	Stadens egendom
Bastuaggregat		X		X	Stadens egendom
Bokhyllor		X		X	Stadens egendom

Bänk- skåpinredningar och		X		X	Stadens egendom
Elevskåp		X		X	Stadens egendom
Filmduk inklusive fästskena		X		X	Stadens egendom
Gardinbeslag inkl stång		X		X	Stadens egendom
Gasolskåp, -tuber, -gas och -installation		X		X	Stadens egendom
Gymnastiksutrustning, tex ribbstol,linor,lingångar,bo mmar etc		X		X	Stadens egendom
Halkremsa på golv och trappnos		X		X	Stadens egendom
Högsåp		X		X	Stadens egendom
Högtalarutrustning		X		X	Stadens egendom
Inredning fast i NO,bild,slöjd etc, tex dragskåp och köksskåp		X		X	Stadens egendom
Inredning lös i NO,bild,slöjd etc, tex ,keramikugn etc		X		X	Stadens egendom
Inredningstextilier		X		X	Stadens egendom
Kaffebyggare		X		X	Stadens egendom
Kapphyllor, krokar, elevskåp, skohyllor etc		X		X	Stadens egendom
Kartskenor		X		X	Stadens egendom
Klämskydd i port, dörr, lucka etc		X		X	Stadens egendom
Konst-fast	X			X	Stadens egendom
Konst-lös		X		X	Stadens egendom

Kontors-inredning och maskin		X		X	Stadens egendom
Luftrenare		X		X	Stadens egendom
Medicinskåp		X		X	Stadens egendom
Mörkläggningsgardin		X		X	Stadens egendom
Overheadduk		X		X	Stadens egendom
Papperskorg - invändig		X		X	Stadens egendom
Pentryutrustning i personalrum-maskinutrustning,		X		X	Stadens egendom
Persien, markis och solskydd		X		X	Stadens egendom
Plantering och trädgård inomhus		X		X	Stadens egendom
Platsbelysning		X		X	Stadens egendom
Radiatorskydd		X		X	Stadens egendom
Schemaramar		X		X	Stadens egendom
Speglar		X		X	Stadens egendom
Skrivtavlor		X		X	Stadens egendom
Skyltar: rums-, orienterings-, entré- och hänvisningsskylt etc		X		X	Stadens egendom
Sopkomprimator, papperspress, sopkärl		X		X	Stadens egendom
Spånsug		X		X	Stadens egendom
Städinredningar		X		X	Stadens egendom
Städmaskin inklusive laddningsutrustning		X		X	Stadens egendom

Vikväggar, jalousivägg		X		X	Stadens egendom
Vitvaror, tex spis,kyl,frys,diskmaskin,t orbskåp etc- undervisningslokal		X		X	Stadens egendom
Vitvaror, tex spis,kyl,frys,diskmaskin,t orbskåp etc-fritidshem		X		X	Stadens egendom
<b>Larm / säkerhet</b>					
Branddörrstängare, magnetuppställning	X		X		
Brandlarm	X		X		
Brandsläckare		X		X	Stadens egendom
Driftlarm	X		X		
Hisslarm	X		X		
Inbrottslarm/skalskydd	X		X		
Utrymningslarm	X		X		
Utrymningsplan		X		X	
Utrymningsskylt		X		X	
Utrymningsskylt-belyst	X		X		
<b>Byggnadsdel/inrednings detalj</b>	<b>Reparation/ underhåll/skötsel</b>		<b>Utbyte till nytt</b>		<b>Anmärkning</b>
	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>	
<b>Skolrestaurangkök</b>					
Kokgryta, ugn, stekbord etc		X		X	Stadens egendom
Sval-, kyl- och frysrums		X		X	Stadens egendom
Sval-, kyl- och frysskåp		X		X	Stadens egendom
Serveringsdisk		X		X	Stadens egendom
Dryckesstation		X		X	Stadens egendom

Diskmaskin		X		X	Stadens egendom
<b>Skadegörelse</b>					
Invändig		X		X	
Utvändig	X		X		
<b>Besiktningar</b>	<b>Ansvarig part</b>		<b>Period</b>		
<b>Utförande- och kostnadsansvar</b>	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>			
<b>Typ av besiktning</b>					
Brand	X		Vartannat år		
Elrevision för fastighet	X		Vart tredje år		
Elrevision för stadens inredning och utrustning		X	Vart tredje år		
Gasolanläggning		X	Inga krav		
Gymnastiksalsutrustning- lingångar,bommar,matthi ss,lyftanordning mm		X	Årlig		
Hiss	X		Årlig		
Imkanal från restaurang- och storkök	X		2-3 gånger per år		
Kokgryta		X	Beror på storlek		
Kylanläggning	X		Årlig		
Lekutrustning utomhus	X		Årlig		
Lyftanordningar, rår mm i aula, samlingssal		X	Årlig		
Lyftbord	X		Årlig		
Maskin och utrustning- stadens		X			
Oljetank	X		Beror på storlek		
OVK	X		Vartannat år		
Skorsten, rök- och imkanal	X		2-3 gånger per år		
Stadsgasanläggning tom huvudventil i rum	X		Inga krav		
Stadsgasanläggning, utrustning i lokal		X	Inga krav		
Trapphiss	X		Årlig		
Tryckluftsanläggning		X			



<b>Åtgärder pga myndighetsan- ändrad verksamhet och bygglov</b>	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>			
<b>Typ</b>					
Myndighetsanmärkning- åtgärder pga verksamhetsanknytning		X			
Myndighetsanmärkning- åtgärder pga ändrade krav		X			
Bygglov och-anmälan vid verksamhetsanpassning (utförande part)	X	X			
Förändringar pga ändrad verksamhet		X			
<b>Renhållning och skötsel</b>	<b>Utföres av</b>				
	<b>SISAB</b>	<b>Staden</b>			
Avloppsrensning fom vattenlås		X			
Container för grovsopor		X			
Driftutrymme	X				
Duschmunstycke och golvbrunn-rensning och rengöring		X			
Fasadrengöring pga skadegörelse (ex klotter)	X				
Fasadrengöring, större – allmänt underhåll	X				
Filterbyte spånsug		X			
Filterbyte luftrenare		X			
Fönsterputsning		X			
Gips-/slamavskiljare- tömning		X			
Golvbrunn och vattenlås- tillse att vatten finns		X			
Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats	X				

Lokal, trappa och kommunikationsutrymme		X			
Luftning av radiator		X			
Nödbelysning-tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc		X			
Papperskorg-utvändig tömning	X				
Rengöring-yttre av till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal		X			
Returpapper		X			
Sandning av gång, trappa, skolgård etc.	X				
Sandning, avvaktan på SISABs entreprenadinsats		X			
Skrapgaller, entré- och skrapmattor inklusive brunn		X			
Sophämtning inkl sopkomprimator		X			
Sopsuganläggning	X				
Stamledning-rensning	X				
Utrymningsskyltar-tillse att inga saknas		X			
Utrymningsvägar - tillse att dessa ej är blockerade		X			
Vid reparation / underhåll samt utbyte till nytt som åvilar hyresgästen skall SISAB beredas möjlighet att					
offerera arbetena. Arbetena beställs utifrån lämnad offert av SISAB som på uppdrag av hyresgästen utför åtgärden.					
Om arbetena utförs av annan än SISAB skall hyresgästen informera bolaget och om åtgärdens omfattning motiverar					
det inhämta bolagets skriftliga godkännande innan arbetena utförs. Efter att staden utfört arbete i enlighet med vad					
SISAB godkänt, skall hyresgästen på egen bekostnad tillställa SISAB relationshandlingar.					

