



KOMMUNSTYRELSEN
SKOLROTELN

STOCKHOLMS STAD
UTBILDNINGSNÄMNDEN

2012-06-11
12-126/6132
Dnr.....

DNR: 125-1591/2011

DATUM: 2012-06-11

Till berörd remissinstans

ANGÅENDE REMISSEN OM REVIDERING AV RAMAVTAL - SISAB

Detta gäller remissvar på "Revidering av ramavtal - SISAB"

Dnr: 125-1591/2011

Remisstiden sträcker sig till den 31 augusti 2012, vilket vi ber er respektera. Om det av några skäl inte är möjligt för er att inkomma med svar inom utsatt tid måste en kontakt tas med den för ärendet ansvariga personen på roteln.

Ansvarig handläggare/borgarrådssekreterare på Skolroteln är Åsa Härkegård, tfn 076-12 29 162.

Remissvar skickas till:

- Skolroteln i **digital form (word/excel)**. Ange KS:s diarienummer som namn på ärenderubrik. Ex: KS 314-331-2004
- KF/KS kansli i **pappersform**.

Adresserna är följande:

Rotelns e-post: Funktion SLK RIV-remissvar eller
RIV-remissvar@stockholm.se

KF/KS kansli, Stadshuset, 105 35 STOCKHOLM

Med vänliga hälsningar

Skolroteln



Remitteringsmapp

Ärende: Revidering av ramavtal - SISAB

Inkom till KF/KS kansli den

Behandling i övrigt:

För yttrande senast:

Stadsdelsnämnderna

Bromma
Enskede-Årsta-Vantör
Farsta
Hägersten-Liljeholmen
Hässelby-Vällingby
Kungsholmen
Norrmalm
Rinkeby-Kista
Skarpnäck
Skärholmen
Spånga-Tensta
Södermalm
Älvsjö
Östermalm

Facknämnderna

Utbildningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Övriga

Stockholm stadshus AB
(Sisab)



Handläggare: Stefan Kristensson
Telefon: 50829347

Till
Kommunstyrelsen

Revidering av ramavtal - SISAB

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Ramavtal mellan staden och Skolfastigheter i Stockholm AB, att börja gälla från och med 1 januari 2013, godkänns.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att med stöd av ramavtalet överenskomma om mindre förändringar enligt punkt 4, utfärda anvisningar för anskaffning av elektrisk utrustning enligt punkt 8.5, samt att fastställa arbetsordning och utse representanter till tolkningsgrupp enligt punkt 12.10.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Kerstin Sandström
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har i uppdrag att revidera ramavtalet med SISAB. Nuvarande ramavtal är senast reviderat 2006. Ramavtalet omfattar cirka 570 hyresobjekt som staden hyr för pedagogisk verksamhet. Den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 1,3 miljarder kronor per år och arean omfattar knappt 1,5 miljoner m². Hyran baseras på självkostnad och består av en drift- och underhållsschablon (DoU) samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering baserad på en bakomliggande skuld om cirka 8,3 miljarder kronor.

Årshyreskostnaden sedan 2006 har totalt sett varit relativt konstant för staden även om kostnaden mellan olika hyreskontrakt varierar kraftigt. I det nya ramavtalet eftersträvas en mindre spännvidd i hyressättningen.

I samband med byggprojekt krävs med hänsyn till gällande regler ofta standardhöjningar. Det finns inget egentligt utrymme i DoU-schablonen för dessa utan de finansieras av hyresgästen via hyrestilllägg. Konstruktionen medför otydlighet. Det nya ramavtalet föreslår därför att SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestilllägg minskar. Åtgärder som med nuvarande ramavtal hade hyresförts på objektsnivå finansieras i stället inom ramavtalet, bland annat ingår uppgradering av ventilation i detta. Hyresgästen och SISAB ska årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, prioritera och planera genomförandet. Åtgärder om totalt cirka 4,7 miljarder kronor beräknas de kommande 10 åren.

En så kallad baskapitalhyra införs som innebär att kapitalkostnaderna för lån räknade på 20 år eller längre aldrig kan understiga 400 kronor per m² och år. Detta innebär att de billigaste hyresobjekten blir dyrare. SISAB tillförs cirka 118 miljoner kronor per år genom detta.

I det nya ramavtalet föreslås att processen för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras justeras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Möjligheten att finna olika kostnadseffektiva lösningar, till exempel partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll, underlättas därmed.

I stort sett samtliga berörda utbildningslokaler försörjs via ett elabonnemang som innehas av hyresgästen. Det avser hela byggnaden/fastigheten, alltså hushållsel och fastighetsel. Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och fast allmänbelysning. SISAB svarar idag för fjärrvärme, fast armatur för allmänbelysning samt för fastighetstekniska installationer. Det nya ramavtalet föreslår att samtliga elabonnemang övertas av SISAB. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning eller annat. Stadens kostnader för el i berörda lokaler beräknas 2013 till cirka 121 miljoner kronor per år. Denna kostnad överförs till SISAB och ingår som en post i DoU-schablonen.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Avgälden föreslås inte längre ingå i DoU-schablonen. Den läggs ut på objektsnivå. Hyresförhållandet får därmed ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget. Även kostnader för drift av konstgräsanläggningar tillkommer och läggs på objektsnivå. Det nya ramavtalet förutsätter därutöver att P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling.

Ramavtalet ger ökade möjligheter för parterna att gör olika specialöverenskommelser inom hyresförhållandet, bland annat kan så kallade ”gröna avtal” tecknas.

Avtalet förutsätter att en särskild tolkningsgrupp inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Gruppen har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister.

SISAB:s åtaganden för DoU ökar, bland annat övertar bolaget ansvaret för underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum. En ny DoU-schablon beräknas om 483 kronor per m² och år från och med 2013. För att minska hyresspannet, och hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader, så reduceras den del av DoU-schablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren efter färdigställande. Reduceringen motsvarar 200 kronor per m² och år.

Andra ändringar är minskade kostnader i samband med evakueringar samt administrativa påslag upphör för beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor.

Med avdrag för beräknad elkostnad så ökar stadens hyreskostnad med det nya ramavtalet netto med ca 93 miljoner kronor räknat på helår.

Bakgrund

I budget för 2011 fick kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Ett förslag ska föreläggas kommunfullmäktige under 2012. Syftet med revideringen är att effektivisera lokalhållningen samt skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya ramavtalet ska gälla från och med 1 januari 2013.

Nuvarande ramavtal

Nuvarande ramavtal, som omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB, är från 2002 med en revision från 2006. Hyressystemet baseras på självkostnad och består per hyresobjekt av: (nivå 2012)

Kapital- kostnader	<i>Ränta på skuld</i> <i>Raka amorteringar, 5, 10, 20 och 33 år</i>	Fastställs årligen av kommunfullmäktige, för närvarande 3,00 procent Utgår från anskaffningsvärde och/eller be- ställda hyresgäst Anpassningar
DoU*	<i>Drift, värme, under- håll, skadegörelse administration och tomträttsavgifter</i>	Schablon. För närvarande 457 kronor per m ² och år för permanenta byggnader och 125 kronor per m ² för tillfälliga paviljonger. Om permanent byggnader värms upp med di- rektverkande el avgår 79 kronor per m ² . Om tillfälliga byggnader värms upp med fjärr- värme tillkommer 79 kronor per m ² . Belop- pen justeras årligen med 75 procent av för- ändringen av konsumentprisindex.

*) Drift och underhåll

Till avtalet finns en ansvarsfördelningslista som detaljerat klargör om det är
SISAB eller hyresgästen som svarar för och bekostar en specifik åtgärd.

Ramavtalet omfattar cirka 600 hyresobjekt, varav cirka 240 hyrs av utbildnings-
nämnden, cirka 330 av stadsdelsnämnderna och cirka 25 av arbetsmarknadsnämnden
och övriga nämnder. I viss omfattning förekommer andrahandsuthyrningar
mellan nämnderna, Sammanlagd lokalstatus per den 31 december 2011:

Area:	1 457 000 m ² , bruksarea (BRA), varav 34 000 m ² är tillfälli- ga paviljonger.
Kapitalskuld:	8 272 miljoner kronor.

Hyreskostnad 2011	Totalt	1 313,2 miljoner kronor
	<i>Varav*</i>	
	DoU	618, 5 miljoner kronor
	Amortering	402,3 miljoner kronor
	Ränta	208,9 miljoner kronor

*) delsummorna avviker från totalen pga att projekt kan redovisas med fördröjning över årsskifte.

Beräknad hyreskostnad 2012 per hyresobjekt framgår av bilaga 1. Kostnaden är
preliminär då den baseras på förutsättningar kända 1 april 2012 samt hyresavise-
ringar till och med kvartal 2.

DoU-schablonen beräknades 2006 till 425 kronor per m² och år för permanenta byggnader och inklusive värme. Den har sedan dess justerats med konsumentprisindex, KPI, och uppgick 2011 till 448 kronor per m². För 2012 är den 457 kronor per m². Uppföljning sker via ett antal delposter som redovisas årsvis. Kostnadsutvecklingen för SISAB har inte skett likartat för de olika delposterna. Schablon, utfall och differens, avser 2011, kronor/m²:

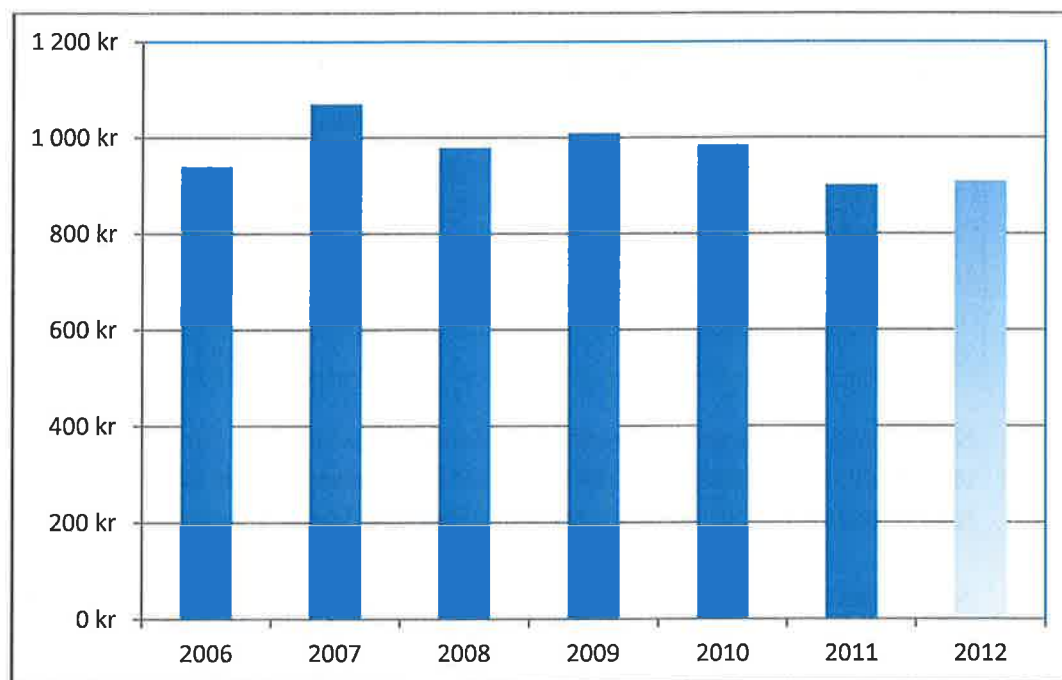
Avser	Schablon	Utfall	Differens
<i>Drift exkl. värme</i>	94	133	-39
<i>Uppvärmning</i>	76	83	-7
<i>Underhåll</i>	177	128	+49
<i>Skadegörelse</i>	18	18	0
<i>Administration</i>	38	38	0
<i>Tomträttsavgälder</i>	45	52	-7
Totalt	448	452	-4

Som framgår finns stora inbördes avvikelser. Kostnaderna för drift, värme och underhåll avviker markant från schablonen. Kostnadsramen har totalt överskridits med 4 kronor per m² vilket motsvarar cirka 6 miljoner kronor.

Avvikelsen om 49 kronor per m² och år för underhåll avser periodiskt underhåll. Beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringar som träffar det periodiska underhållet har minskat under senare år. Därmed begränsas SISAB:s möjligheter att på ett rationellt sätt genomföra åtgärder. Samtidigt är kostnaderna för driften generellt högre än vad som är förutsatt. Driftkostnaden kan vara svår att helt påverka. Marknadsmässigt ökar kostnaderna för många komponenter för driften mer än den ersättning som justeras via KPI. Även oförutsedda händelser kan kräva åtgärder som inte kan undvaras. Resultatet har blivit att det planerade underhållet har fått stå tillbaka. Utfallet för drift har varit högre än schablonen samtliga år sedan 2006, i genomsnitt motsvarande cirka 50 miljoner kronor per år perioden 2006-2011, se [bilaga 2](#).

Sedan 2006 har SISAB fått koncernbidrag eller motsvarande med i genomsnitt 70 miljoner kronor per år.

Hyresutveckling 2006 – 2011, prognos 2012, kr/m²



Tabell 2. Hyresutveckling beräknad efter inbetald hyra under året delat med totalt hyrd area per den 31 december samma år. Prognos för 2012.

Årshyreskostnaden 2006-2011 har varierat mellan 901 kr/m² och 1 070 kr/m². En anledning till variationen beror på justerade räntor mellan åren. En justering av räntan med 1,0 procent motsvarar en hyreseffekt om cirka 57 kronor/m² och år, eller totalt cirka 83 miljoner kronor. Räntan har aktuella år varierat mellan 3,12 - 4,04 procent (2012: 3,00 procent). Utifrån idag kända uppgifter prognostiseras årshyreskostnaden 2012 till i genomsnitt 910 kronor/m², det vill säga den nominellt näst lägsta nivån sedan 2006. Räknat på totalt 1 457 000 m² motsvarar skillnaden mellan högsta och lägsta år cirka 250 miljoner kronor.

I ramavtalet från 2006 gjordes en revision för att integrera drygt 300 förskolor som hade överförts från dåvarande gatu- och fastighetsnämnden till SISAB. Avtalet förutsätter att samma villkor ska gälla för samtliga lokaler oavsett vilken pedagogisk verksamhet som för tillfället disponerar en lokal.

Utgångspunkter och ärendets beredning

En projektgrupp med företrädare från stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden, Stockholms Stadshus AB och SISAB har bistått kommunstyrelsen i utarbetandet av ett nytt ramavtalsförslag. Juridiska avdelningen har följt arbetet.

Inriktningen är att det nya avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på över tiden *självkostnad*. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

Ramavtalet och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett konstant behov av att tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelningslista som är kopplad till ramavtalet.

I avtalet, och i denna text, används begreppet ”utbildningslokaler” om samtliga berörda lokaler. När texten relaterar till verksamheten används på motsvarande sätt begreppet ”skolan”.

Omfattning

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän med varierande organisatoriska förutsättningar, i ett och samma ramavtal. Förskolor och grundskolor närmar sig alltmer till utformning och funktion varandra. Nya skolor i stadsutvecklingsområden byggs från början flexibelt så att de initialt har en stor andel förskola som successivt växlar över till grundskola i takt med att behoven ändras. Grundskolor ska kunna bedriva förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Sammantaget ser kontoret att fördelarna överväger med ett samlat ramavtal med lika villkor för samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB. Härmed underlättas en över tiden flexibel användning av lokalerna mellan både olika pedagogiska verksamhet och mellan olika nämnder. Det nya ramavtalet bör därför liksom tidigare omfatta samtliga lokaler som staden hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet.

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya skollokaler av SISAB, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller

förvaltningar. Vid tungt vägande skäl kan annan hyresvärd övervägas. Fördelaktiga ekonomiska villkor kan enligt kontoret prövas att vara ett sådant skäl.

Kapital- och hyreskostnader

Med dagens system varierar hyreskostnaden för olika hyreskontrakt kraftigt. Nybyggda utbildningslokaler med stora kapitalkostnader, eller sådan där stora investeringar nyligen gjorts, kan ha relativt höga initiala hyreskostnader. För permanenta hyresobjekt förekommer hyror om drygt 3 000 kronor/m² och år. För tillfälliga paviljonger med kortare amorteringstider kan ännu högre nivåer förekomma. I takt med att amorteringar görs sjunker successivt kostnaderna. Slutligen, om inga kapitalkostnader finns kvar, återstår endast kostnad för DoU, som för 2012 motsvarar 457 kronor/m² och år.

En bakomliggande tanke med nuvarande konstruktion var att via den raka amorteringen löpande frigöra ett ekonomiskt utrymme för att hyresföra nya beställningar på hyresgästpassningar. Som framgår av hyresutvecklingen ovan kan konstateras att SISAB:s lokaler har haft en relativt stabil hyresbild sedan 2006 med en lägstanivå 2011 och en prognos om näst lägstanivå 2012. Detta trots ökade kostnader inom flera fastighetsrelaterade poster under samma tid. I förhållande till reguljära marknadshyror, som normalt successivt ökar, avviker därmed hyrorna i SISAB:s bestånd vilket är en medveten effekt av rak amortering och självkostnadsprincipen.

Kontoret förespråkar mindre spännvidd i hyressättningen. Det rimmar väl med resursfördelningssystemen inom de pedagogiska områdena som är generella oavsett hyran för ett enskilt objekt. Allt för dyra eller allt för billiga lokaler kan även under olika omständigheter medföra suboptimeringar i samband med beslut som rör lokalbeståndet.

Kapitalkostnaderna amorteras idag med rak amortering på 33, 20, 10 samt 5 år beroende på vad som är en rimlig brukstid för olika komponenter. Om inte nya hyresgenererande investeringar görs under tiden så finns inget restvärde kvar efter 33 år. Om underhåll med mera har skötts bör dock rimligtvis ett värde överstigande 0 kronor finnas kvar även efter 33 år.

För samtliga nämnder gäller att förvaltningscentrala utjämnningar görs genom att hyrorna för de pedagogiska lokalerna betalas centralt. Kontoret har övervägt inslag av mer marknadsbaserad hyressättning men bedömer att för att denna konstruktion ska få fullt genomslag med högsta möjliga nytta så bör hyreskostnaden och mer befogenheter rörande lokalhanteringen föras ut på den enskilda skolenheten. Detta

alternativ är intressant men för närvarande inte aktuellt. Kontoret kommer dock att fortsätta att studera förutsättningarna för en hyresmodell med en sådan inriktning.

Byggprojekt

Låga byggkostnader, givet standard, är en grundförutsättning för rimliga hyror då det handlar om hyresförhållanden baserade på självkostnad. I samband med nyproduktion bör upprepat byggande med standardmodeller kunna öka i omfattning så att samordningsvinster kan nås mellan olika projekt. Då staden den närmaste framtiden har ett stort behov av utbyggnad av pedagogiska lokaler är denna potential intressant. En omständighet som ibland försvårar möjligheten att bygga billigt är dock stora skillnader i projektförutsättningarna. Markanvisningar och planvillkor är exempel på förutsättningar som kan medföra unika och kostnadsdrivande lösningar för ett enskilt projekt. Även olika markförhållanden spelar stor roll. Bättre samordning med stadsbyggande nämnder kan i förekommande fall krävas för att kunna bygga nytt till rimliga villkor.

Det finns en stor potential genom det stora antalet friliggande förskolor i staden. Många av dessa är dessutom mindre och av äldre datum och kan närma sig slutet på byggnadens tekniska livslängd. Samtidigt kan tomterna medge ytterligare utbyggnad. Nya moderna förskolor kan byggas större med bättre förutsättningar för kostnadseffektiv och rationell drift både verksamhets- och fastighetsmässigt. På sådana tomter där så är möjligt kan även prövas bostadsexploatering med nya förskolor integrerade på bottenvåningarna på nya flerbostadshus. Därmed kan även stadens mål om fler bostäder på ett fördelaktigt sätt kombineras med fortsatt förskoleutbyggnad.

Underhåll och DoU-schablon

Nuvarande underhållsschablon är beräknad för att hålla eller återställa olika byggnadsdelar till ursprungligt skick eller prestanda. Det finns inget egentligt utrymme i schablonen för *standardhöjningar*, utan dessa ska normalt finansieras av hyresgästen via hyrestillägg. Under de senaste åren har beställningsvolymen från nämnderna avseende de delar av investeringsutgifterna som avser standardhöjningar åtgärder minskat och legat 100-200 miljoner kronor per år lägre än vad SISAB bedömer som nödvändigt.

SISAB beräknar ett behov innefattande periodiskt underhåll och i samband med detta för fastigheten standardhöjande åtgärder om cirka 4,7 miljarder kronor kommande fram till 2022, eller cirka 500 miljoner kronor per år. Bilaga 3, Planerat underhåll 2012-2022.

Som framgått av redovisningen av DoU-schablonen, bilaga 2, har genomgående sedan 2006 SISAB:s kostnader för drift och värme överskridit denna del av schablonen. Detta har resulterat i att delar av det periodiska underhållet har fått stå tillbaka för att schablonramen ska klaras. På sikt är detta ohållbart då det leder till eftersatt underhåll med risk för kapitalförstöring. Delvis beror dagens stora behov av underhåll på denna effekt. Det koncernbidrag eller motsvarande som utgått sedan 2006 om i genomsnitt cirka 70 miljoner kronor per år har kompenserat både de kostnader som DoU-schablonen inte täckt och standardhöjningar som egentligen borde hyresförts.

Kraven på utbildningslokalerna förändras över tiden. I samband med större reguljära upprustningar och underhåll tillkommer nästan alltid nya tvingande krav på utförandet genom ändrade regler. Exempel på sådana områden kan vara tillgänglighet, energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. För att kunna genomföra olika åtgärder och klara sina åtaganden måste parterna därför komma överens om dels hur olika projekt tidsmässigt ska prioriteras men också om kostnadsfördelningen. Samarbetet mellan hyresgästerna och SISAB behöver därför stärkas och breddas.

Det är varken ur verksamhets- eller fastighetssynpunkt optimalt att ansvaret för fastighetsunderhåll är fastighetsägarens samtidigt som hyresgästen via förväntade beställningar förfogar över en stor del av nödvändig finansiering av det som kan definieras som *standardhöjningar*. Projekten drar ut på tiden, det skapar otydlighet, mycket tid och resurser åtgår för förhandlingar. Exempel kan vara ett nödvändigt byte av befintliga gamla 2-glasfönster. Enligt dagens krav ska nya fönster vara 3-glas. Med nuvarande ansvarsfördelning ska kostnaden fördelas så att motsvarande två glas ska bekostas av SISAB och det tillkommande glaset ska betalas av hyresgästen via ett hyrestillägg.

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelningen mellan parternas åtaganden för drift, reparation, skötsel med mera styr i alla delar inte mot vad som är optimalt för staden som helhet. Justeringar behövs för att göra den mer ändamålsenlig.

Förslag till nytt ramavtal

Det nya ramavtalsförslaget bifogas, bilaga 4. Hur den ekonomiska effekten blir per hyresobjekt framgår av bilaga 1 till detta ärende.

Ramavtalet tecknas mellan Staden och SISAB. Objektsvisa hyreskontrakt tecknas mellan berörda nämnder och SISAB. Företrädare för en verksamhet i ett specifikt hyresobjekt är därmed inte hyresgäst i ramavtalets bemärkelse.

Baskapitalhyra

I det hyresmässiga värdet ingår, precis som idag, SISAB:s anskaffningsvärde för byggnaderna. Amorteringstiden är i huvudsak densamma som idag, 33 år, och amorteras med rak amortering. Majoriteten av de förskolor som fördes över till SISAB 2005 amorteras dock på 20 år.

Kapitalkostnaderna beräknas som idag med en årlig räntesats, vilken fastställs årligen av kommunfullmäktige. Den stora skillnaden är att en lägsta nivå på samtliga kapitalkostnader, ränta och amortering, som betalas på 20 år eller längre införs, en så kallad *baskapitalhyra*. Baskapitalhyran kommer inte kunna understiga 400 kronor per m² och år. Detta för att SISAB långsiktigt ska kunna göra reinvesteringar samt upprätthålla fastigheternas funktion och modern standard. Beloppet justeras med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex med första höjning från 2014. Genom denna åtgärd tillförs SISAB 118,3 miljoner kronor per år, räknat på fastighetskapitalet per den 1 januari 2013. Cirka 88 miljoner kronor av denna kostnadsökning träffar utbildningsnämnden och resterande 30 miljoner kronor träffar övriga nämnder. Konstruktionen innebär att det är de lokaler med låga kapitalkostnader för lån som betalas under 20 år eller längre som får bära hela denna kostnadsökning.

Periodiskt underhåll

Nivån på baskapitalhyran är beräknad utifrån i dagsläget planerade, stora investeringar under den kommande tioårsperioden. SISAB åtar sig att under dessa tio år utföra investeringarna i rimlig, möjlig takt upp till dagens (2012) myndighetsnivå. Omräknat över hela beståndet motsvarar 118,3 miljoner kronor cirka 83 kronor per m²/år. Tillsammans med DoU-schablonens del för underhåll, (utfall 2011 om 128 kronor per m²) blir summan 211 kronor per m². Det är en hög men inte orimlig nivå.

SISAB:s direkta åtaganden för periodiskt underhåll, både kvantitativt och finansiellt, ökar så att beroendet av hyresgästen som beställare via specifika hyrestillägg minskar. Nivån på baskapitalhyran är beräknad för att nå SISAB:s planerade underhåll för den kommande tioårsperioden, vars totala investeringssumma uppskattas till ca 4,7 miljarder kronor, se [bilaga 3](#). Ökningen av baskapitalhyran medför att SISAB:s åtagande även kan innefatta standardhöjningar upp till dagens (2012) myndighetsnivå för åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återskapa befint-

liga funktioner. Bland annat inom områdena, ventilation, elsäkerhet och delvis energieffektivisering. Tillgänglighetsåtgärder ingår inte. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer, till exempel krav på en *ny* handikapptoilet, omfattas inte av SISAB:s åtagande.

SISAB står för ett helhetsansvar för lokalerna så att de håller en nivå, som gäller vid ramavtalets tecknande, för en utbildningslokal med grundförutsättningar för att bedriva utbildning utifrån lokalens disposition. Det innebär att ett klassrum som idag har ventilation för 20 elever men som i övrigt har en högre kapacitet, till exempel 30 elever, ska kunna få en anpassning av ventilationen till denna nivå inom ramen för SISAB åtagande. Nya platser och högre kapacitet kan härigenom tillföras.

Alla åtgärder ska prioriteras och hyresgästen och SISAB ska per hyresobjekt årligen, i samband med återkommande gemensamma genomgångar av det långsiktiga planerade underhållet, planera genomförandet. Insatserna ska styras mot där behovet är som störst och vara i linje med stadens pågående planering för hur ökningen av antalet grundskoleelever i staden ska mötas. Omvänt ska givetvis framåtsyftande åtgärder begränsas i lokaler som långsiktigt inte är prioriterade.

Totalt motsvarar det ökade åtagandet från SISAB en hyreseffekt som med nuvarande ramavtal hade påförts nämnderna som hyresgenererande kostnader om grovt cirka 300-400 miljoner kronor per år, det vill säga ett hyrestillägg om cirka 30-40 miljoner kronor per år.

De beräkningsmodeller som använts bygger på dagens, 2012 års, myndighetskrav. Skulle förändrade myndighetskrav tillkomma under ramavtalets gång får korrigeringar övervägas.

Byggprojekt

För att minska hyresspannet och hålla nere de högsta nivåerna i samband med ny- eller tillbyggnader så reduceras den del av DoU-schablonen som avser periodiskt underhåll under de inledande fem åren. Utjämningsvis beräknas denna reduktion, i nivå 2013, till 200 kronor per år och per nytillkommen m². Reduktionen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Genom denna åtgärd minskar de ofta höga initialkostnaderna som principen om rak amortering medför. När denna så kallade schablonrabatt upphör efter 5 år är i regel kostnaderna för de åtgärder som amorteras under 5 år slutbetalda varför avgående kapitalkostnader till del kompenseras att schablonrabatten upphör. Ingen rabatt utgår för tillfälliga paviljonger. Framför allt ser kontoret att detta träffar den idag omfat-

tande nyproduktionen av utbildningslokaler. Konstruktionen ligger därför i linje med det uppdrag om att utarbeta en modell för att hålla nere hyreskostnaden för nyproducerade skolor och förskolor som kommunfullmäktige gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram.

Om ett identifierat lokalbehov är något osäkert men begränsat till mellan 10-20 år medger ramavtalet att särskilda flexibla byggnader kan beställas för ändamålet. De är permanenta och uppfyller alla gällande funktionskrav men är av enklare utförande med hänsyn till den begränsade tekniska livslängden. Därmed finns utrymme för ett alternativ i spannet mellan tillfälliga paviljonger och permanent utförande. Reguljär DoU-schablon utgår för sådana flexibla byggnader.

Amorteringstiderna för *grundinvesteringar* för nya objekt ses över med inriktning att göras mer flexibla efter hur byggnaden är konstruerad. Tiderna kan bli mellan 20 och 50 år beroende på byggnadens förutsättningar.

SISAB ska där så är möjligt alltid kunna offerera projekt som samlade entreprenader eller etappvisa. Påverkan på verksamheten och den samlade kostnaden kan variera beroende på upplägg varför parterna bör ha olika alternativ att ta ställning till.

Om evakuering krävs till externa lokaler i samband med byggprojekt och om de beställs av SISAB ska de bekostas i projekten och hyresförs inte separat. Parterna ska gemensamt för staden alltid eftersträva den mest rationella och kostnadseffektiva evakueringslösningen. Hyresgästen bekostar alltid evakueringen eller sådana merkostnader som uppstår för hyresvärden på grund av vald evakueringslösning. En sådan evakueringslösning kan inte förlängas såvida inte förlängningen direkt beror på den byggentreprenad som evakueringen betjänar.

I det nya ramavtalet föreslås att bestämmelserna för hur en hyresgäst Anpassning ska genomföras ändras. Huvudinriktningen att hyresgästen har rätt att få en offert om genomförandet till fast pris utgår till förmån för möjlighet att erhålla ett kalkylpris. Ett sådant kalkylpris ska vara så väl underbyggt så att det kan utgöra under för genomförandebeslut. Om hyresgästen önskar kan fast pris begäras. Genom ändringen ser kontoret bland annat följande effekter:

- Omfattningen på inledande projektering kan hållas nere
- Projektiden kortas ner
- Beställande nämnd måste följa processen mer aktivt och noggrant

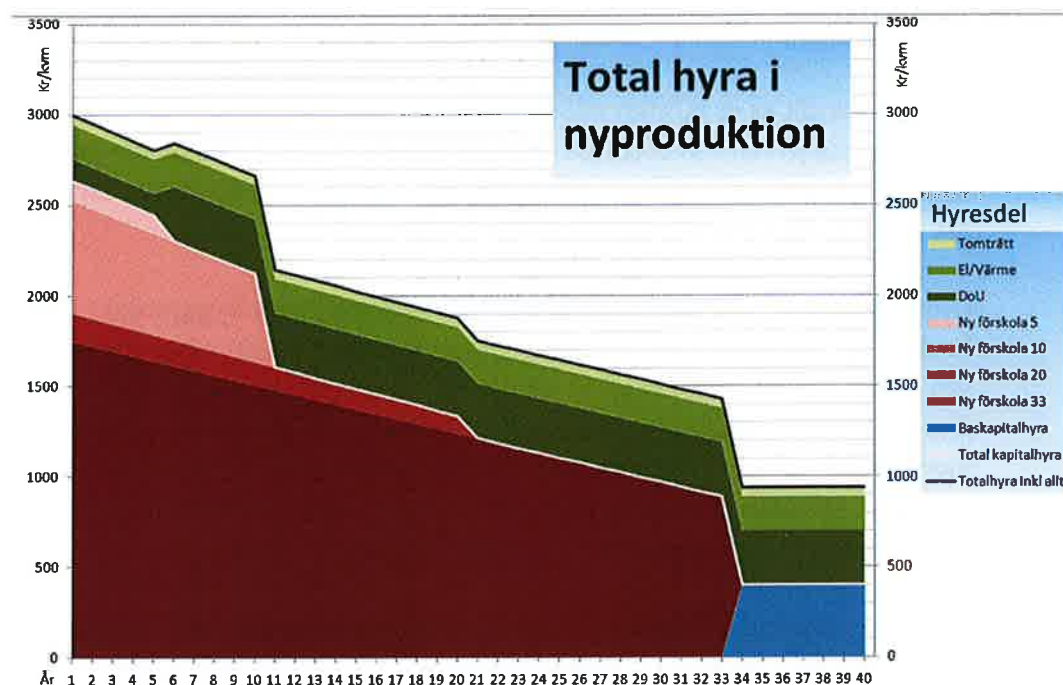
- Möjligheten till så kallade partneringsprojekt till målpris med incitament för gemensam kostnadskontroll underlättas.

Om flera nämnder berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

Exempel på hyresberäkning

För att åskådliggöra hur hyresberäkningen kommer att ske visas ett exempel på en ny skolbyggnad. År 1 i grafen kan teoretiskt tänkas vara år 2013 (ingen hänsyn har tagits till ränte-, index eller tomrättsändringar):

Nyproduktion, med hyra från 2013



Efter 5 år upphör reduktionen om 200 kronor per m² för periodiskt underhåll, samtidigt är hyrestillägget som amorterats under 5 år slutbetalt. Sammantaget blir effekten i detta exempel en liten hyreshöjning jämfört med året innan. Efter 33 år inträder baskapitalhyra.

Förråd och bodar

Förråd och bodar, med kvaliteter som el, vatten eller värme hyressätts dito lokaler. Arean räknas in i kontraktet och därmed förtydligas ansvaret för DoU avseende dessa byggnader. Genom ändringen ökar den debiterbara arean jämfört med tidiga-

re med cirka 2 200 m² vilket beaktats vid beräkningen av ny DoU-schablon så att effekten blir kostnadsneutral.

Administrativt påslag

Totalt sett ökar SISAB:s ekonomiska utrymme för underhåll genom det nya avtalet. Det administrativa påslaget för beställda åtgärder har tidigare beräknats med bestämda procentsatser, mellan 5 och 2 procent, beroende på olika beloppsintervall. Principen för beräkningen justeras och tillägget beräknas för offerter till fast pris enligt följande:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (beräknas från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (beräknas från första kronan)

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfaktureras. För andra typer av offerter *kan* annan överenskommelse om administrativt tillägg träffas. Till exempel kan faktisk timredovisning begäras.

Konstnärlig utsmyckning

I förekommande fall kan befintlig fast konstnärlig utsmyckning medföra restriktioner för möjligheterna att genomföra åtgärder i lokalerna. För att i någon mån minska framtida effekter av detta slag förordas i det nya ramavtalet en inriktning mot mer *lös* konstnärlig utsmyckning. I övrigt gäller oförändrat vid större projekt att ett belopp motsvarande 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsätts för ändamålet.

Tomträtt/arrende

SISAB betalar tomträttsavgäld för skollokaler som motsvarar bostadsavgälden i aktuellt område. Förändringen som föreslås är att tomträttsavgälden inte längre ska ingå i DoU-schablonen utan läggs ut på objektsnivå. Tomträttsavgälden/arrendavgiften motsvarar idag mellan 36 kronor/m²/år (Rinkeby) upp till 178 kr/m²/år (Lugnets skola/förskola), Genomsnittet är knappt 60 kr/ m²/. Beräkningen av tomrätten är enligt så kallad BTA, bruttoarea, och avviker därför något från den BRA-area som är det areabegrepp som genomgående används i ramavtalet.

Tomträttskostnaden är en post som hyresgäst och hyresvärd inte kan påverka. Den är konstant under 10 år. Därefter justeras den och förändringen kan momentant vara relativt stor beroende på läge. Genom att tomrättskostnaden läggs på objektsnivå så får hyresförhållandet ett försiktigt inslag av att hyran påverkas av läget.

Tomträttskostnaden blir inte heller en post som indirekt påverkar övriga resurser för DoU. Åtgärden är i princip kostnadsneutral eftersom DoU-schablonen har reducerats motsvarande de samlade tomträttskostnaderna. Beroende på läge och objektsnivå sker en omfördelning mellan olika objekt och mellan nämnderna. Aviserade höjningar från och med 1 april 2013 tillkommer dock som en direkt kostnad med cirka 1,9 miljoner kronor räknat på helårseffekt 2013. Tomträttskostnad per hyresobjekt framgår av bilaga 1.

SISAB ska i god tid, minst 12 månader innan, avisera kommande tomträttsjusteringar.

Energi

Stadens pedagogiska lokaler använder mycket energi. Idag svarar hyresgästen för elabonnemangen och SISAB för fjärrvärme. Drivkraften att genomföra energieffektiviseringsåtgärder som samlat berör den totala energianvändningen i en skolor lokal är därmed delad.

SISAB-lokalerna, årlig energianvändning:

	Mängd	Kostnad, mnkr	Kostnad kr/ m ²	kWh/m ²
El*	112 GWh	121	84	76
Fjärrvärme**	213 GWh	132	92	148

*) avser stadens elabonnemang i SISAB:s lokaler, förbrukning 2009, uppskattad kostnad 2013 om 108 öre/kWh.

**) avser samtliga SISAB:s lokaler med fjärrvärme 2011, även sådana som inte hyrs av staden

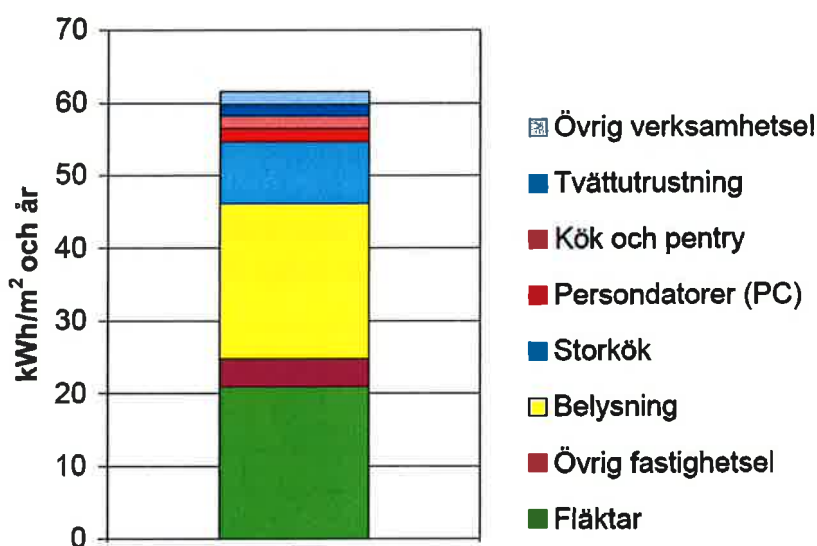
Stadens årliga elanvändning i SISAB:s lokaler uppgår till cirka 112 000 000 kWh = 112 GWh. SISAB:s årliga fjärrvärmeanvändning uppgår till ca 213 GWh.

Med ett undantag är samtliga *skolor* uppvärmda via fjärrvärme. Majoriteten av friliggande *förskolor* har uppvärmning och varmvatten via direktverkande el. Endast en handfull objekt har separerad el där hyresgästen kan teckna eget abonnemang för så kallad hushållsel och SISAB kan teckna eget abonnemang för så kallad fastighetsel. Ur verksamhetssynpunkt är detta normalt en rationell konstruktion. Kostnaden för att separera *samtliga* elabonnemang på detta sätt har tidigare beräknats och bedömts som orimligt hög. Nyttan med en sådan åtgärd måste också vägas mot kostnaden och möjlighet till finansiering. Inom ramen för ett hyresförhållande som bygger på självkostnad ser inte kontoret detta som realistiskt. Förhållandet att en fastighet försörjs med endast ett abonnemang som avser hela byggnaden/fastigheten kommer således att bestå. I samband med nybyggnads-

eller större ombyggnadsprojekt ska dock separerad el, hushålls- respektive fastighetsel, övervägas för att skapa handlingsfrihet i denna fråga framöver.

Storkök är en särskild funktion där separerad el generellt vore en stor fördel. Sådana kök som till exempel ska drivas på entreprenad skulle vinna på om faktisk elanvändning kunde avläsas. Prissättningen av måltider kan då bli mer korrekt.

Elanvändningen, exklusive uppvärmning, i pedagogiska lokaler fördelar sig enligt en statlig studie normalt enligt följande:



Elanvändningens fördelning i skolor och förskolor specifikt per area, källa: STIL2, Energimyndigheten.

Cirka 70 procent av elanvändningen avser fläktar, övrig fastighetsel och belysning. Belysningen svarar för cirka 35 procent varav allmänbelysningen utgör huvuddelen. Genom att till exempel installera modern belysningsarmaturer med rörelse- och dagsljussensorer kan normalt mellan 70-80 procent el sparas på denna del. Kontoret bedömer detta resultat som väsentligt bättre jämfört med om befintlig högförbrukande armtur behålls och verksamheten i stället ska spara genom ändrat beteende. Pedagogiskt har det givetvis stor betydelse men besparingspotentialen är sannolikt ändå förhållandevis begränsad. SISAB svarar idag för fast armatur för allmänbelysning tillika för fastighetstekniska installationer. Ovanstående förhållande förstärks väsentligt, det vill säga SISAB:s andel ökar ytterligare, om en fastighet värms upp samt får varmvatten via direktverkande el.

Det nya ramavtalet förutsätter att elabonnemangen överförs från hyresgästen till SISAB och att el ingår i hyran. En part har därmed det samlade ansvaret för energifrågorna i en byggnad och kan på ett professionellt sätt bedöma olika energibesparande åtgärder i hela fastighetsbeståndet oavsett om de gäller fjärrvärme, elanvändning, solfångare eller annat. Alla nya offentliga byggnader ska från och med 2019 byggas med inriktning mot så kallad "passivhusfunktion" enligt gällande EU-direktiv. En samlad hantering underlättar stadens planering inför denna omställning. En samlad hantering ligger även i linje med stadens ambitioner inom miljöområdet, bland annat genom programmet för en hållbar stadsutveckling som anger att:

"Stadens byggande av bostäder och lokaler ska kännetecknas av att energianvändningen per kvadratmeter för nybyggda lokaler och bostäder ska komma att motsvara energianvändningen hos passivhus och på snar sikt även plushus."

Kommunfullmäktiges indikatorer inbegriper elanvändning i stadens lokaler. I budget för 2012 anges årsmål för elanvändningen enligt följande:

År	kWh/m ²
2012	76
2013	74
2014	72

Via stadens satsning "Stimulans för Stockholm" har SISAB getts utrymme att investera stort i energibesparande åtgärder vilket i nuläget underlättar insatser inom området. Genom att bredda insatsområdet, till att utöver värme med mera även omfatta el, ökar potentialen att maximera nyttan av de investeringar som görs. Även uppföljning av användningen underlättas om ansvaret samlas hos en part.

Stadens minskade kostnader för el gottgörs SISAB med 121 miljoner kronor som läggs som en post i DoU-schablonen. Nivån är beräknad utifrån ett antagande om ett elpris om 108 öre per kWh. Tillfälliga paviljonger som nämnderna hyr direkt av externa leverantörer, och som försörjs via elmatning från ett SISAB-abonnemang, får debiteras särskilt.

Särskilda anvisningar ska kompletteras ansvarsfördelningen och utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid nyanskaffning av elektrisk utrustning, till exempel vitvaror, en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla. Ramavtalet medger även att för enskilda hyresobjekt så kan parterna komma överens om "gröna tillägg" Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och

följas upp. Genom denna process finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapas ett gemensamt incitament att minska användningen.

Omfördelningen av el baseras på aktuell förbrukning. Eventuella avvikelser på objektsnivå som direkt kan härledas till hyresgästens agerande får bedömas särskilt. För att undvika suboptimeringar gäller att kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras berörd nämnd separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att berörd hyresgäst kan vidta åtgärder. Ändrade arbetssätt eller inriktning på lokalernas användning, elevförändringar, och liknande orsaker som kan påverka elanvändningen ska inte omfattas av sådan avvikelshantering.

Vid ny- om eller tillbyggnader ska en uppskattad elanvändning beräknas och överenskommas.

SISAB ingår i stadens centrala upphandling av el varför överföringen av abonnemang kan ske inom ramen för lagen om offentlig upphandling. DoU-schablonen justeras med 84 kronor/m² vilket motsvarar 120,7 miljoner kronor räknat på helår.

En särskild avstämning ska genomföras under 2013 för att säkerställa att samtliga berörda elabonnemang har identifierats och överförts. Inför 2014 kan med anledning av detta en korrigering av schablonen bli aktuell.

Uppvärmning

SISAB tar ut en varmhyra, d v s värmen ingår i hyran oavsett vilken typ av uppvärmning det är. I och med att elen överförs till SISAB så blir schablonen densamma för samtliga utbildningslokaler. Det avdrag som tidigare gjorts för eluppvärmda permanenta utbildningslokaler utgår. För tillfälliga paviljonger tillkommer kostnad för el och värmeschablonen.

Konstgräs

Konstgräs beställs i ökad omfattning på bollplaner och liknande anläggningar (till exempel multisport). Detta är positivt då de utöver skolans behov normalt även har ett mervärde för annan användning. Utanför skoltid kan de, beroende på utformning, användas både av boende i närområdet för spontan idrott och för organiserad idrott som bokas via idrottsnämnden. Konstgräs kräver frekvent specialskötsel för

att bibehålla kvalitet och funktion. För att få en rationell hantering av drift och underhåll och reinvesteringar samlas ansvaret för skötsel hos SISAB. Ansvaret omfattar även eventuella kringanordningar som betjänar anläggningen, till exempel belysning.

Konstgräsanläggningar är en extra kvalitet för de skolor som har dessa och medför hyrestillägg för drift i form av bestämda belopp. Beloppen beräknas i två nivåer beroende på anläggningens storlek/standard:

- Mindre plan, 7-manna bollplan/multisportanläggning 50 000 kronor per år.
- Stor plan, 11-manna bollplan, idrottsanläggning, 100 000 kronor per år.

Beloppen justeras årligen med 75 procent av förändringen av konsumentprisindex. Utöver kostnad för drift tillkommer även ökade investeringskostnader för SISAB i samband med reinvesteringar. Kontoret uppskattar kostnaden för byte av konstgräs på en stor plan till 1,5 - 2,0 miljoner kronor. Byte krävs minst vart 10:e år.

I nuläget finns 13 konstgräsanläggningar på SISAB:s fastigheter. Nya konstgräsanläggningar ska beställas av hyresgästen via SISAB.

Restvärden vid avveckling

I samband med avveckling av permanenta lokaler ska eventuella kvarvarande hyrestillägg, som ursprungligen räknats kortare tid än 20 år, slutbetalas av hyresgästen när ett avtal upphör genom uppsägning av hyresgästen. Inga kostnader för eventuell rivning, eller hyrestillägg som räknats på 20 år eller längre tid, ska betalas av hyresgästen. Detta gäller även om avtalet sagts upp före 2013. Ersättning utgår inte för sådana restvärden som SISAB kan tillgodogöra sig på annat sätt, till exempel via en ny hyresgäst.

För så kallade flexibla byggnader med en hyrestid mellan 10-20 år ska vid beställning separata överenskommelser träffas om restvärde i samband med eventuella förtida avvecklingar.

Evakueringar

Vid evakuering av hel eller avskiljbar del av ett hyresobjekt under 3 månader eller längre kan hyresreduktion utgå motsvarande 75 procent av DoU-schablonerna. Reduktionen räknas från dag 1 och en förutsättning är att åtgärden i huvudsak beror på bakomliggande åtaganden som är SISAB:s ansvar.

SISABs uppsägning

SISAB kan säga upp ett kontrakt på grund av förvaltningsmässiga skäl, till exempel om bolaget inte kan garantera säkerheten i lokalen till försvarbara kostnader (lokalen kan inte underhållas mer). Samråd ska ske med hyresgästen. Hyresgästen betalar restskuld för gjorda verksamhetsanpassningar enligt ovan. Vid sådan uppsägning svarar SISAB för eventuella rivningskostnader. Sådan uppsägning ska godkännas av kommunstyrelsen.

Uppsägning av hyresobjekt

Uppsägningstid för avflyttning är minst 12 månader och avflyttningstidpunkt för helt hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7.

Tomgångshyra

Ramavtalet medger att en hyresgäst kan hålla en skollokal i så kallad tomgång i avvaktan på till exempel framtida behov. Det innebär att ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem. Anmälan om tomgång ska ske till SISAB senast 12 månader innan den inträder. Under tomgångstiden utgår ersättning motsvarande kapitalkostnader, tomträtt samt 50 % av vid varje tillfälle gällande DoU-schablon.

Hyresavisering

SISAB:s hyresavisering ska ske elektroniskt i aktuellt format som staden använder. Under 2012 har elektronisk avisering införts i formatet Svefaktura.

Förskolor från före detta gatu- och fastighetsnämnden

I samband med ramavtalet 2006 överfördes ett antal förskolor från dåvarande gatu- och fastighetskontoret till SISAB. Underhållet var eftersatt på dessa och en särskild satsning gjordes. En skuld beräknades som uppgick till 292 miljoner kronor. Den hyresfördes under 20 år med start 2006. Åtgärderna skulle genomföras under 10 år. Samtliga medlen har förbrukats med sista insatser gjorda under 2011. Denna satsning betraktas som avslutad och klar.

P-Platser

Det nya ramavtalet förutsätter att skolornas P-platser inte ingår i stadens hyresförhållande. Inom staden ska det inte förekomma avgiftsfri parkering för arbetsplatspendling. Till detta ska regler rörande förmånsbeskattning fogas. Totalt berörs cirka 4 000 P-platser, varav cirka 500 är belägna innanför tullarna.

Kontorets uppfattning är att det finns flera fördelar med att SISAB tar ett helhetsansvar för P-platserna, bland annat ökad trygghet, olika miljöaspekter, ekonomi, fler platser kan erbjudas stockholmarna samt tydlighet beträffande för-

månsbeskattning. Bolaget kan samlat lägga över hanteringen på till exempel Stockholms Stads Parkerings AB. En viktig aspekt är att SISAB har rådighet över resursen och säkerställer att existerande handikapplatser blir kvar samt att berörda platser fortsättningsvis helt eller delvis upplåts via timtaxa så att de trots allt kan vara tillgängliga för skolans behov. En skola som önskar ska även ha möjlighet att till gällande taxor kunna teckna särskilda P-avtal för eget behov.

I en förlängning kan inte uteslutas att P-platserna, om de är lämpade, även behövs för andra ändamål, till exempel utbyggnad av aktuell skola-förskola, bostäder, med mera. Om P-platserna är belägna så att de egentligen är olämpliga som både P-platser och även annan användning kan de kanske, om behov finns, även ställas om till skolgård.

SISAB och berörda nämnder ska inventera P-platserna med inriktning enligt ovan. Inventeringen ska ske så att överföringen kan genomföras per den 1 januari 2013.

Överföringen av P-platser medför ökade intäkter för SISAB vilket beaktas i DoU-schablonen. För nämndernas del innebär det sänkta kostnader för bevakning och bortforsling av felparkerade eller övergivna bilar. Dock tillkommer kostnad för eventuell hyra av platser.

Paviljonger, eller lokaler med tillfälliga bygglov

Tillfälliga paviljonguppställningar kan beställas av SISAB som idag, oavsett om paviljongen ställs upp på SISAB:s tomträtt eller på parkmark. SISAB åtar sig ett helhetsansvar för dessa. Tidsbegränsade kontrakt ska skrivas. Förlängning är möjligt, men nytt kontrakt ska skrivas i god tid innan.

Liksom tidigare utgår en särskild DoU-schablon för inhyrda paviljonger. Den justeras inte i det nya ramavtalet utan gäller oförändrat jämfört med idag, det vill säga 125 kronor per m² räknat i nivå 2012. Kostnad för el och värme tillkommer med 169 kronor per m². Tillfälliga paviljonger som ägs av SISAB åsätts en grundhyra motsvarande baskapitalhyran samt DoU-schablon motsvarande permanenta skollokaler.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för paviljonger på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader.

Tolkningsgrupp av ramavtalet

Avtalet förutsätter att en särskild "tolkningsgrupp" inrättas under ledning av stadsledningskontoret. Kontoret föreslår att stadsdirektören ges i uppdrag att utse representanter till gruppen enligt följande:

- Kommunstyrelsen 2 personer, sammankallande
- SISAB, 2 personer
- Stockholms Stadshus AB, 1 person
- Utbildningsnämnden, 2 personer
- Stadsdelsnämnderna, 2 personer

Gruppen träffas minst 1 gång per termin och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister. Gruppen kan även föreslå justeringar som kan bli tillägg efter överenskommelse mellan stadsdirektören och VD på SISAB enligt avtalets punkt 3. Gruppen ska även fortlöpande diskutera och utveckla principiella frågor och gemensamma intentioner som har betydelse för ramavtalet, bland annat inom följande områden:

- ekonomi
- uppföljning
- kontraktsmallar
- underhållsplanering
- projektstyrning
- standard
- kvalitet
- miljö/energi
- utformning
- ansvarsfördelning
- information

Gruppen ska inte bedöma eller yttra sig i enskilda byggprojekt. Gruppens mandat är rådgivande med inriktning att utveckla och förbättra parternas hyresförhållande genom ramavtalet. Stadsdirektören ges även i uppdrag att fastställa en detaljerad arbetsordning för gruppen.

Förändringar ansvarsfördelning

Av ansvarsfördelningslistan framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Med utbyte till nytt avses likvärdig nivå/funktion. Bland annat föreslås följande förändringar:

- Elabonnemang överförs till SISAB
- Vitvaror inom de pedagogiska areorna samt personalutrymmen överförs till SISAB.(berör inte tillagnings- eller beredningskök).

- Solceller och vindsnurror som är kopplade till skolokalernas värme- eller elsystem övertas av SISAB
- Nödbelysning överförs till SISAB.
- Rensning av vattenlås överförs till SISAB

Överföring enligt ovan sker i förekommande fall till bokfört värde.

Försäkring

I avtalet har förtydligas vad som gäller vid försäkringsärenden och parternas ansvar.

DoU-schablon

Med hänvisning till de förändringar som föreslagits ovan har en ny DoU-schablon beräknats. Uppräkning baserad på 2,0 procents ökning av KPI är i förekommande fall gjord till 2013 års nivå.

Delposterna ska ses som ungefärliga, kronor per m² och år.

Avser	Utfall 2011	Ny nivå 2013
Drift exkl. värme	133	140
Uppvärmning (fjärr)	83	85
Underhåll	128	118*
Skadegörelse	18	18
Administration	38	38
Tomträttsavgäld	52	0
El(inkl elvärme)	0	84
Totalt	452	483

**) tillkommer baskapitalkostnad motsvarande cirka 81 kronor per m²*

DoU-schablonen föreslås delas i två separata delar som årligen justeras mot förändringen av KPI. Kostnad för el har under 10 år, fram till 2011, ökat med 6-7 gånger mer än utvecklingen av KPI. Det senaste året har priset dock sjunkit. För fjärrvärme har kostnaden i huvudsak följt utvecklingen av KPI. Denna energidel, DoU-energi, om totalt 169 kronor per m² föreslås justeras med 100% av KPI. Givet att prisutvecklingen på energi och förändringen av KPI, bortsett från det senaste året, blir likartad framöver innebär detta ett effektiviseringskrav på SISAB motsvarande en *kostnadsminskning* om 2-3 procent per år. Mätt i energianvändning

blir effektiviseringskravet väsentligt större. Resterande del av DoU-schablonen, DoU-drift om 314 kr, föreslås justeras med 75% av KPI.

Fortlöpande uppföljning av schablonen kommer att göras av den tolkningsgrupp som tillsätts. De olika delkostnadsposter som redovisas ovan ska främst ses som vägledning och underlag för att räkna fram den nya DoU-schablonen. Vid uppföljning av ramavtalet kommer fokus ligga på den totala kostnaden.

Övergångsregler

Ett antal byggprojekt pågår som har bedömts utifrån det nuvarande ramavtalet, antingen genom bindande beställningar om projektering och genomförande eller som pågående byggtreprenader. Samtliga sådana projekt ska hyressättas enligt det nya ramavtalet om åtgärderna hyresförs från och med 2013 *och* om åtgärden är beaktad i kostnadssammanställningen över planerat underhåll 2012-2022 enligt bilaga 3. För offererade pågående projekt som *inte* ingår i bilaga 3 ska de delar som avser kapitalkostnader för standarthöjande åtgärder hyresföras enligt nuvarande ramavtal även om de hyresförs efter 1 januari 2013. I övriga delar gäller det nya ramavtalet. För projekt som är under planering och som i något skede är möjliga att avbryta gäller att beställande nämnd har rätt att få vetskap om ny hyra beräknad efter det nya ramavtalsförslaget för eventuell omprövning av projektet.

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 1 januari 2013 gäller det nya ramavtalet.

Eftersom ansvaret för vissa vitvaror överförs från 1 januari 2013 är det viktigt att nämnderna fortlöpande fullföljer sina åtagande fram till dess. Såvida inte särskild överenskommelse träffats så är det inte SISAB:s ansvar att bekosta åtgärder, reparationer eller utbyte till nytt, på sådan utrustning med mera som den 1 januari 2013 inte är i "brukbart" skick.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnadsökningen till 2013 motsvarar totalt cirka 214 miljoner kronor. Av detta kan cirka 121 miljoner kronor tillskrivas elkostnad som avgår för nämnderna. Tomrättsavgälderna motsvarar cirka 81,1 miljoner kronor.

Vid en samlad bedömning anser kontoret att stadens ersättning till berörda verksamheter via schabloner eller pengsystem inte påverkas av det nya ramavtalet. Det sker som framgått ovan mellan åren löpande stora förändringar av lokalkostnaderna och det är rimligt att effekten av det nya ramavtalet ryms inom dessa.

Det nya ramavtalet medför att ett antal avgående kostnader för nämnderna. Följande poster ger en sådan effekt:

- Elabonnemang
- Kostnad/hyrestillägg för standardhöjningar i samband med underhåll.
- Underhåll av vitvaror inom pedagogiska areor samt personalrum
- Minskade kostnader i samband med evakueringar
- Administrativt påslag vid beställda åtgärder under 0,5 miljoner kronor upphör
- Kostnader för P-platser
- Schablon för periodiskt underhåll för nyproduktion är lägre under 5 år
- SISAB övertar ansvaret för ett antal åtaganden enligt ansvarsfördelningslistan

Tillkommande kostnader för nämnderna:

- Baskapitalhyra införs
- Högre DoU-schablon
- Tomträtt motsvarande faktisk kostnad
- Drift av konstgräsplaner
- Kostnad för hyra av P-platser

Sammantaget på nämndnivå beräknar kontoret en effekt enligt bilaga 5. Beräkningen, som baseras på lokalstatus per den 31 december 2011, ska betraktas som preliminär. Den kommer att avvika något från faktiskt resultat beroende på ett antal faktorer. Bland annat:

- Tillkommande kostnader för hyresgästpassningar från och med 1 juli 2012.
- Tillkommande/avgående lokaler från och med 1 juli 2012.
- Nämnden hyr i andra hand av en annan nämnd (redovisningen avser endast den nämnd som har 1:a handskontrakt med SISAB)
- Area och kostnad för tillkommande bodar och konstgräsplaner ingår inte.
- Tillfälliga paviljonger ingår inte då hyran samlat för dem i princip inte ändras genom det nya ramavtalet
- Avgående kostnader för el har räknats schablonmässigt.

Utöver de i bilaga 5 redovisade nämnderna kommer även nämnder med enstaka kontrakt att påverkas av det nya ramavtalet. Effekten för dessa nämnder; kultur-nämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden, blir dock relativt marginell.

Bilagor

1. Objektsförteckning med hyreseffekt
2. Utveckling av DoU-schablon 2006 – 2011
3. Planerat underhåll 2012-2022



4. Ramavtal för utbildningslokaler 2013
5. Hyreseffekt per nämnd

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el
Rinkeby-Kista	16 879 140,0	18 160 343,0	-1 558 532,9
Spånga-Tensta	14 922 986,0	18 651 732,0	-2 701 860,8
Hässelby-Vällingby	19 977 720,0	25 138 585,0	-4 091 235,5
Bromma	20 605 130,0	24 439 193,0	-3 403 332,7
Kungsholmen	3 190 512,0	3 906 258,0	-457 708,9
Norrmalm	2 695 670,0	3 129 587,0	-219 780,0
Östermalm	2 662 562,0	3 248 127,0	-244 388,9
Södermalm	10 454 636,0	11 945 881,0	-1 046 624,1
EÅV	24 339 272,0	30 388 133,0	-4 539 046,7
Skarpnäck	11 455 880,0	15 208 557,0	-2 254 088,5
Farsta	11 525 830,0	15 576 264,0	-2 422 949,8
Älvsjö	8 399 584,0	10 585 368,0	-2 158 063,6
Hägersten-Liljeholmen	21 931 740,0	25 917 294,0	-3 015 402,1
Skärholmen	16 602 504,0	18 967 862,0	-1 702 058,4
Utbildning	1 094 905 108,0	1 258 597 865,0	-88 043 648,8
Arbetsmarknad	24 750 166,0	36 005 280,0	-2 815 651,8
Totalt	1 305 298 440,0	1 519 866 329,0	-120 674 373,4

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Avgår el
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	-1,6
Spånga-Tensta	14,9	18,7	-2,7
Hässelby-Vällingby	20,0	25,1	-4,1
Bromma	20,6	24,4	-3,4
Kungsholmen	3,2	3,9	-0,5
Norrmalm	2,7	3,1	-0,2
Östermalm	2,7	3,2	-0,2
Södermalm	10,5	11,9	-1,0
EÅV	24,3	30,4	-4,5
Skarpnäck	11,5	15,2	-2,3
Farsta	11,5	15,6	-2,4
Älvsjö	8,4	10,6	-2,2
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	-3,0
Skärholmen	16,6	19,0	-1,7
Utbildning	1094,9	1258,6	-88,0
Arbetsmarknad	24,8	36,0	-2,8
Totalt	1305,3	1519,9	-120,7

Skillnad netto 2012-2013
-277 329,9
1 026 885,2
1 069 629,5
430 730,3
258 037,1
214 137,0
341 176,1
444 620,9
1 509 814,3
1 498 588,5
1 627 484,2
27 720,4
970 151,9
663 299,6
75 649 108,2
8 439 462,2
93 893 515,6

Skillnad netto 2012-2013
-0,3
1,0
1,1
0,4
0,3
0,2
0,3
0,4
1,5
1,5
1,6
0,0
1,0
0,7
75,6
8,4
93,9

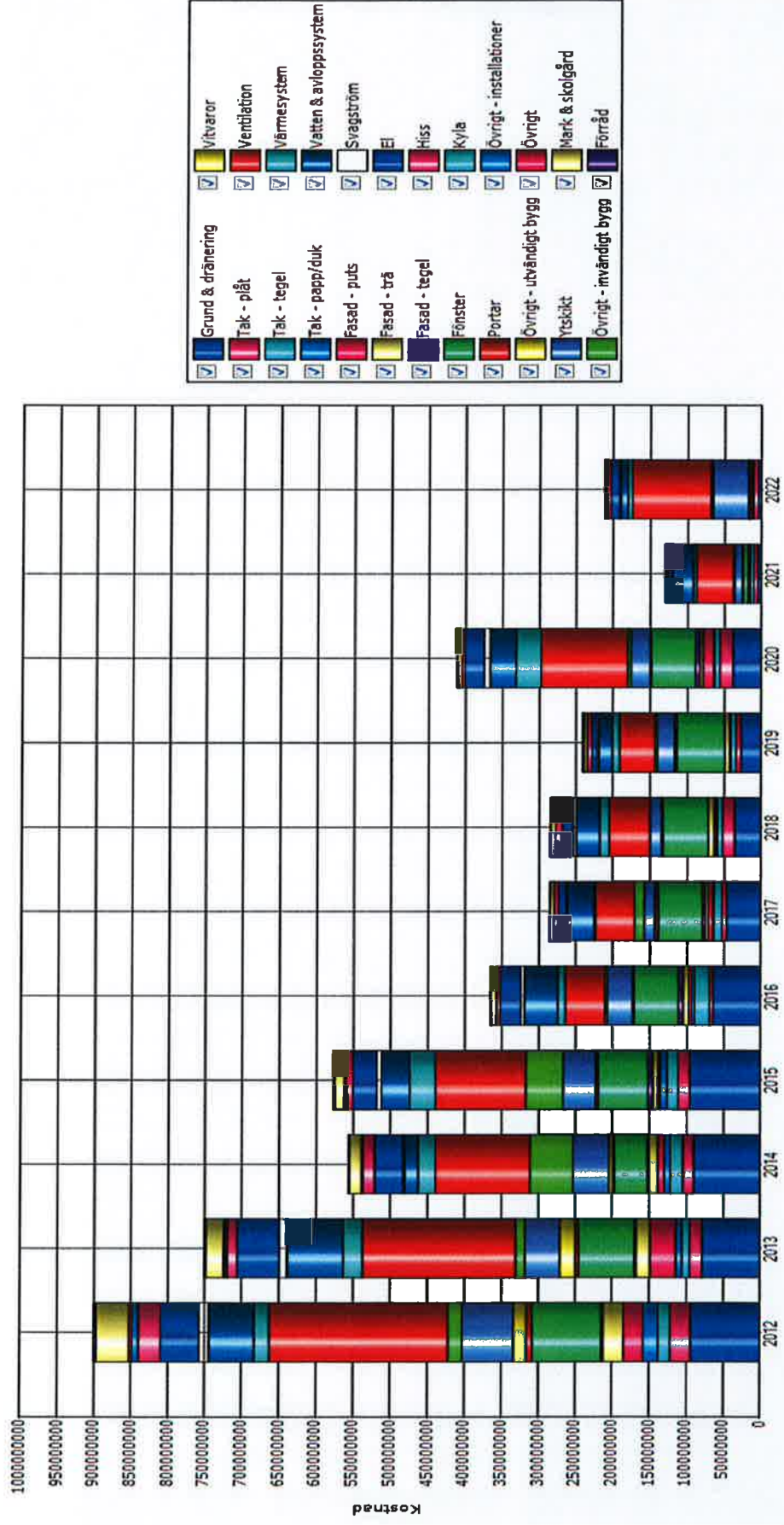
Utveckling drift- och underhållsschablon 2006-2011

Bilaga 2

DoU - kronor per kvm	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall	Schablon	Utfall
Drift exkl. värme	90	124	89	115	91	125	95	111	94	160	94	133
Uppvärmning	70	72	72	72	74	80	77	82	76	96	76	83
Underhåll	170	151	170	261	175	175	180	187	178	99	177	128
Skadegörelse	18	15	18	19	18	15	19	19	18	17	18	18
Administration	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Tomträttsavgifter	39	45	42	46	42	44	42	45	42	45	45	52
Totalt	425	445	429	551	438	477	451	482	446	455	448	452

Bilaga 3

Planerat underhåll 2012 - 2022





Skolfastigheter
i Stockholm AB

Ramavtal för utbildningslokaler 2013

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler Stockholms stad hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB.

Bilaga:

1. Ansvarsfördelning

Innehåll

1. DEFINITIONER.....	2
2. AVTALSPARTER	3
3. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER	3
4. INLEDNING	4
5. HYRESKONTRAKT	4
6. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING	5
6.1 Kapitalkostnader.....	5
6.2 Ränta och räntejustering.....	5
6.3 Drift- och underhållsschablon	6
6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift.....	6
6.5 Index.....	6
6.6 Administrativt tillägg	6
6.7 Uppföljning av självkostnaden.....	6
6.8 Förändring av självkostnadsprincipen	6
6.9 Mervärdesskatt	7
7. HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING.....	7
7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader.....	7
7.2 Egen hyresgäst Anpassning	8
8. DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR	9
8.1 SISAB:s åtagande.....	9
8.2 Hyresgästens åtagande	10
8.3 Separata avtal	10
8.4 Besiktningar	10
8.5 Elanvändning.....	10
8.6 Konstgräs.....	10
9. TILLFÄLLIGA PAVILJONGER.....	11
10. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE.....	11
10.1 Externa hyresgäster	12
10.2 Interna hyresgäster	12
11. FRISTÅLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER	12
11.1 Uppsägning	12
11.2 Tomgång	13
11.3 Avveckling av lokaler	13
11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål.....	14
12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER	14
12.1 Ändrad användning	14
12.2 Störning	14
12.3 Planering	14
12.4 Nedsättning av del av hyra	14
12.5 Evakuering	15
12.6 Konstnärlig utsmyckning	15
12.7 Försäkring	15
12.8 Ommätning av areor.....	16
12.9 Kontraktstid vid nyproduktion	16
12.10 Tolkningsgrupp	16
13. TVIST.....	16
14. FORCE MAJEURE	16

15. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE.....	16
----------------------------------	----

1. DEFINITIONER

<i>Avskiljbar del av skola</i>	<i>Del av skola, ett eller flera hyresobjekt eller en del av ett enskilt hyresobjekt (våningsplan/del av våningsplan), som kan tas bort utan att det kvarvarande hyresobjektets funktion påverkas. Den avskiljbara delen ska kunna upplåtas eller hyras ut separat till extern part.</i>
<i>BRA</i>	<i>Bruksarea, normalt den area som begränsas av omslutande ytterväggars insida</i>
<i>Extern hyresgäst</i>	<i>Annan hyresgäst än den som enligt definition är bunden av detta ramavtal</i>
<i>Förråd-bodar</i>	<i>Bodar utan el, vatten eller avlopp indraget</i>
<i>Försummelse</i>	<i>Fel, förbiseende, vårdslöshet</i>
<i>Godtagbar standard</i>	<i>Utbildningslokal som är lämpade för och uppfyller myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet</i>
<i>Hyra</i>	<i>Kostnadsersättning för kapitalkostnader, drift- och underhåll inklusive konstgräs, tomträttsavgäld/arrendeavgift samt hyra- eller leasingkostnader för inhyrda paviljonger</i>
<i>Hyresgäst</i>	<i>Varje nämnd inom Stockholms Stad</i>
<i>Hyresobjekt</i>	<i>Utbildningslokal/er som omfattas av ett hyreskontrakt och tillhörande mark (skolgård/förskolegård) inom en fastighet. P-platser se nedan</i>
<i>KPI</i>	<i>Konsumentprisindex</i>
<i>Mark/gård</i>	<i>Normalt den del av fastigheten, som inte är bebyggd med utbildningslokaler eller andra byggnader, och som är avsedd för utevistelse för den pedagogiska verksamhet som bedrivs i hyresobjektet . Exklusive P-platser. Enligt gällande detaljplan jämställd med allmän plats. Utanför verksamhetstid är det därmed fritt för allmänheten att vistas här</i>
<i>P-plats</i>	<i>Iordningsställda P-platser. Ingår inte i hyresförhållandet för ett hyresobjekt. Kan utgöra eget hyresobjekt</i>

<i>Rimlig brukstid</i>	<i>Amorteringstid</i>
<i>Självkostnad</i>	<i>Nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler ska långsiktigt täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift</i>
<i>Skola</i>	<i>Ett eller flera hyresobjekt som tillsammans skapar en organisatorisk skolenhet</i>
<i>Tillfälliga utbildningslokaler</i>	<i>Paviljonger med tidsbegränsade bygglov</i>
<i>Tillfällig nyttjande</i>	<i>Timbaserad upplåtelse som sammantaget inte överstiger 9 månader i följd (ej hyra enligt Jordabalken)</i>
<i>Underhåll</i>	<i>Reparation, upprustning, kontinuerlig skötsel och utbyte till nytt upp till dagens standard, krav i nivå 2012, av befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning, enligt ansvarsfördelningslista</i>
<i>Underlåtenhet</i>	<i>Avstående från åtgärd, passivitet</i>
<i>Utbildningslokal</i>	<i>Lokaler för pedagogisk verksamhet (undervisning) samt lokaler som hör samman med bedrivandet av sådan verksamhet. I det fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av ramavtalet.</i>
<i>Verksamhetsanpassning</i>	<i>Förändring av utbildningslokalen påkallad av hyresgästen som inte är underhåll</i>

2. AVTALSPARTER

Detta ramavtal tecknas mellan hyresvärd, Skolfastigheter i Stockholm AB (556034-8970), nedan kallat SISAB och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse (212 000 – 0142) nedan kallad Staden. Varje nämnd, nedan kallad hyresgästen, tecknar och svarar självständigt för objektsvisa hyreskontrakt inom sitt ansvarsområde.

3. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER

Detta ramavtal ersätter tidigare *Ramavtal för skollokaler 2006*, utlåtande 2006:187, KF 2006-11-06.

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler som Staden, inklusive övriga nämnder, hyr av SISAB för pedagogisk verksamhet. I de fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna ska inriktningen vara att även dessa omfattas av ramavtalet.

Detta ramavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade kontrakt rörande lokalupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna ersätts med villkoren i detta avtal. SISAB och Staden är överens om att nytt hyreskontrakt ska tecknas mellan

SISAB och hyresgäst, enligt detta ramavtal, om SISAB förvärvar en fastighet, även om det finns ett hyreskontrakt mellan den tidigare fastighetsägaren och hyresgästen.

4. INLEDNING

Syftet är att genom detta ramavtal reglera och klargöra grunderna för samarbetet samt hyres- och ansvarsförhållandet mellan parterna. SISAB är ett ändamålsbolag inom Stockholm stad, och SISAB:s hyresgäster utgörs till största delen av kommunala nämnder.

Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tiden. Innebörden av detta är att nämndernas samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s samlade kostnader för kapital, underhåll och drift för dessa fastigheter. Parterna har därför ett gemensamt ansvar att, med koncernnyttan i fokus, i alla lägen söka lösningar och eftersträva att hålla olika kostnader nere oavsett vem som för stunden bär dessa.

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

SISAB och berörd hyresgäst ska gemensamt arbeta för att skollokalerna är ändamålsenliga för verksamheten. Ansvarsfördelningen framgår av detta avtal och dess *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. Utbildningslokalerna ska vara lämpade för och uppfylla myndighetskrav, föreskrifter och Stadens krav för att bedriva utbildningsverksamhet.

Genom detta avtal överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt gäller för samtliga hyreskontrakt för utbildningslokaler som har tecknats eller som kommer att tecknas mellan SISAB och hyresgästerna.

Ramavtalet löper från och med 2013-01-01 och tills vidare.

Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, har dock möjlighet att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av Ramavtalet, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

5. HYRESKONTRAKT

Hyreskontrakt innehållande villkor för upplåtelsen ska finnas för varje hyresobjekt.

Parterna ska upprätta en ny bilaga och/eller tilläggsavtal till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd som påverkar hyreskostnaden och/eller hyresobjektets area. Ett nytt hyreskontrakt ska upprättas om det över tid gjorts många tilläggsavtal och någon part så önskar.

Kontraktstiden är tills vidare utom vad som gäller tillfälliga paviljonger, vilka är tidsbestämda, se punkt 9. Vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt ska en första tidsbegränsad upplåtelse ske under 10 år, varefter kontraktet övergår till ett tillsvidarekontrakt.

Hyra betalas per hyreskontrakt i förskott, i hela kronor, kvartalsvis.

Hyresgästen och SISAB äger rätt att utifrån detta ramavtal teckna avtal rörande särskild service som är förknippad med hyresförhållandet för ett enskilt objekt. Betalning för dessa särskilda avtal ska inte utgöra hyra utan faktureras separat.

Inriktningen är att olika hyresgäster tecknar egna hyreskontrakt med SISAB för de areor som man disponerar. Andrahandsuthyrningar mellan olika hyresgäster ska, om inte särskilda skäl föreligger, undvikas.

6. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING

6.1 Kapitalkostnader

Den överenskomna årliga kostnadsersättningen ska motsvara SISAB:s självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning till av Staden godtagbar standard. Ersättningen ska, objektsvis, beräknas enligt nedan.

6.1.1 Förvärvskostnader

Den kostnadsersättning hyresgästen betalar utgår från förvärvskostnaden av fastigheten eller byggnaden och beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Räntan beräknas enligt punkt 6.2. Amorteringstiden är normalt 33 år med början enligt hyreskontraktet. För de förskolor som SISAB förvärvat av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden enligt beslut i Kommunfullmäktige (utl. 2004:169) och som är uppförda före 2002-01-01 är i huvudsak amorteringstiden 20 år.

6.1.2 Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader med mera

Kostnader för ny-, till- eller ombyggnader ska betalas genom ett tillägg på hyran. Detta beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden.

Beställd åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 miljoner kronor ska direktfinansieras av hyresgästen. Olika åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att det avser samma hyreskontrakt och hyresförs vid samma tillfälle.

6.1.3 Baskapitalhyra

Om kapitalkostnaderna för förvärv eller hyrestillägg enligt punkterna 6.1.1 och 6.1.2 ovan, som beräknas med amorteringstider 20 år eller längre, tillsammans understiger 400 kronor per m² och år så ska en baskapitalhyra utgå i stället för dessa kapitalkostnader. Baskapitalhyran är vid avtalets tecknande 400 kronor per m² och år.

6.2 Ränta och räntejustering

Räntan ska motsvara den av kommunfullmäktige beslutade låneräntan för aktuellt verksamhetsår.

6.3 Drift- och underhållsschablon

Utöver kapitalkostnaderna ska kostnadsersättningen täcka SISAB:s genomsnittliga självkostnad för drift- och underhåll inklusive el, värme, skadegörelse och administration. Kostnaden är uppdelad i två delar. En del (DoU-energi) avser el och värme och uppgår till 169 kronor per m² och år. Den andra delen (DoU-drift) avser övriga drift- och underhållskostnader och uppgår till 314 kr/kvm/år.

För tillfälliga paviljonger gäller i förekommande fall drift- och underhållsschablon enligt punkt 9.

6.4 Tomrättsavgäld/arrendeavgift

Hyresgästen ska betala faktisk tomrättsavgäld/arrendeavgift per hyresobjekt. Senast 12 månader innan justering av kostnad för tomrättsavgäld/arrendeavgift ska SISAB skriftligen meddela hyresgästen den kommande kostnaden.

6.5 Index

Den i självkostnaden ingående, i punkt 6.3 angivna, drift- och underhållsschablonen för el och värme justeras med 100 % av förändringen av KPI. Den andra delen, övriga drift och underhållskostnader, liksom baskapitalhyran i punkt 6.1.3, justeras med 75% mot förändringen av KPI. Basmånad för KPI är oktober 2012. Justering sker från kommande årsskifte.

KPI noteras med det decimalantal som SCB publicerar (för närvarande 2 decimaler).

6.6 Administrativt tillägg

För beställd åtgärd, som offereras till *fast pris*, och som hyresförs, tillkommer kostnader för SISAB:s administration beräknad på hela projektkostnaden med:

Beställd åtgärd, kostnad	Administrativt tillägg
mellan 0,5 och 30,0 miljoner kronor	3 % (gäller från första kronan)
överstigande 30,0 miljoner kronor	2 % (gäller från första kronan)

För andra typer av offerter än fast pris kan annan överenskommelse om administrativt tillägg än ovan träffas.

Inget tillägg utgår för åtgärder under 0,5 miljoner kronor som direktfinansieras.

6.7 Uppföljning av självkostnaden

Den i punkt 12.10 angivna tolkningsgruppen ska årligen följa upp självkostnadsersättningen enligt punkt 6. Tolkningsgruppen tar fram underlag för uppföljningen.

6.8 Förändring av självkostnadsprincipen

Principerna för självkostnadsersättningen kan endast ändras genom beslut av kommunfullmäktige. Ändring övervägs och görs i samband med budget för Stockholms stad.

6.9 Mervärdesskatt

Hyresgästen ska utöver hyra och hyrestillägg betala vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt.

7. HYRESGÄST- OCH VERKSAMHETSANPASSNING

Om- eller tillbyggnader eller andra anpassningsåtgärder i de hyrda lokalerna ska genomföras enligt nedan. I tillämpliga delar gäller detta även nybyggnader.

Beställning av åtgärder eller utredningar ska vara skriftlig och undertecknad av företrädare för hyresgästen. Hyresgästen ansvarar för att beställningar undertecknas av behörig person. SISAB står för kostnaderna för åtgärder eller utredningar som inte beställts skriftligt.

Hyresgästen svarar för underlag för utbildningslokalernas pedagogiska utformning och innehåll, SISAB svarar för underlag för fastighetsrelaterade delar.

Beställningar som ska hyresföras ska tecknas av hyresgästen.

Om flera hyresgäster berörs av ett projekt, till exempel en skola med integrerad förskola, ska den nämnd som har huvuddelen av projektet samordna hyresgästsidans deltagande.

7.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

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

- Utredningsskede
 - Inleds med en förstudie
- Förslagshandlingsskede
- Genomförandeskede (Projekterings- och Produktionsskede)
- Projektavslut

Som en röd tråd från början ska en gemensam ”målbild” upprättas och följas upp kontinuerligt i alla skeden. Arbetssättet tydliggör projektets mål för alla inblandade. Tolkningsgruppen, se punkt 12.10, ska som stöd utarbeta detaljerade underlag för processstyrning och ansvarsfördelning under respektive skede.

Utredningsskede-Förstudie

Målet med förstudien är att säkerställa grundläggande förutsättningar i ett projekt innan resurser läggs ner på fortsatt utredning. Förstudiefasen ska som minst resultera i en gemensam målbild samt beslut om fortsättning eller inte. Förstudien kan resultera i flera alternativ.

Utredningsskede

(I detta skede kan hyresgästen i flertalet moment och efter samråd med SISAB beställa utredning av annan part än SISAB)

Utredningsskedet ska klarlägga hyresgästens behov och en fastighets- eller nybyggnadsprojekts förutsättningar och ge ett förslag och underlag för beslut om inriktning på det om-, ny- eller tillbyggnadsprojekt som föreligger.

Förslagshandlingsskede

I förslagshandlingsskedet utarbetas underlag för genomförandebeslut såsom hyresoffert och vid behov ytterligare underlag för beställning av genomförande. Hyresofferten ska vara så väl underbyggd så att den kan utgöra underlag för genomförandebeslut. Av hyresofferten ska framgå:

- Redovisning av offertens underlag
- Beskrivning av vilka åtgärder offerten omfattar, och vilka eventuella underhålls-åtgärder SISAB avser att genomföra i anslutning till projektet utöver hyresgästens beställning.
- Sammanställning av den totala kostnaden redovisad så att det går att bedöma olika åtgärder samt eventuell kostnadsfördelning mellan hyresgästen och SISAB.
- Hyreseffekt uppdelad på olika hyrestilläggstider
- Tidplan.
- Övriga villkor och faktorer av betydelse.

Hyresgästen kan begära och erhålla en hyresoffert med fast pris.

Om särskilda skäl föreligger kan parterna helt eller delvis överenskomma att beställa eller offerera projekt som incitamentsuppdrag och/eller till målpris. Utformningen kan variera och parterna kan finna lämpliga lösningar i det enskilda fallet. Ett incitamentsuppdrag ska alltid dokumenteras noggrant och överenskommas innan beställning.

Genomförandeskede (Projektering och produktion)

Efter skriftlig beställning ansvarar SISAB för genomförandet med projektering och produktion. I båda dessa aktiviteter har hyresgästen rätt och skyldighet att kontinuerligt följa arbetet, för att bevaka och tidigt ta del av eventuella avvikelser. SISAB initierar och genomför gemensamma styrgruppsmöten.

Projektavslut

Efter genomförande ska en slutredovisning göras av ny-, om- eller tillbyggnadens utfall avseende ekonomi, funktion och tidplan. SISAB initierar möte för erfarenhetsåterföring.

7.2 Egen hyresgäst Anpassning

Hyresgästen äger, efter SISAB:s godkännande, rätt att göra ombyggnads-, anpassnings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. En förutsättning är att hyresgästen lämnar ett skriftligt underlag till SISAB som bolaget kan bedöma. Godkännande ska 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 ventilation, byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan SISAB:s skriftliga medgivande.

I de fall hyresgästen väljer att själv utföra utredningar eller projektering ska SISAB, i rimlig omfattning, utan särskild ersättning vara behjälplig med befintligt ritningsunderlag och information om byggnaderna, tekniska installationer, underhållsstatus med mera.

Hyresgäst Anpassningen ska utföras i enlighet med gällande lagar och förordningar. För hyresgäst Anpassningen som så kräver ska kompletta relationshandlingar inklusive drift- och skötselinstruktioner lämnas till SISAB.

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. I undantagsfall kan en hyresgäst Anpassning som innebär ändrade drift- och underhållskostnader kräva en särskild överenskommelse om vilken part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan överenskommelse ska tecknas före projektstart.

8. DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT INVESTERINGAR

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 ska svara för åtgärden.

För att underlätta för parterna att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen förtydligats i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.1 SISAB:s åtagande

8.1.1 Drift och underhåll

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheterna, både löpande och periodiskt och såväl inre som yttre, om inte annat anges i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*. Vissa undantag anges även under punkterna 7.2, 8.3 och 9. Åtagandet omfattar både byggnader och markanläggningar.

8.1.2 SISAB:s investeringar

En långsiktig underhållsplan ska finnas för varje objekt. Mer detaljerad för kommande tre år. Denna plan ska, efter dialog med hyresgästen, revideras löpande. Planen går igenom årligen med hyresgästen.

Utöver underhåll ska SISAB även svara för standardhöjningar upp till dagens, 2012 års, myndighetsnivå med syfte att vidmakthålla eller återskapa befintliga funktioner. Bland annat inom områdena energieffektivisering, elsäkerhet och ventilation. Myndighetskrav som innebär helt nya installationer omfattas inte.

Kostnader för SISAB:s investeringar som utgör underhåll kan aldrig medföra hyrestilllägg för hyresgästen. Annan av hyresgästen beställd standardhöjning eller förtida underhåll medför hyrestilllägg eller ska direktfinansieras av hyresgästen

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

underhållsplanen ska kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

8.2 Hyresgästens åtagande

Hyresgästen svarar för städning och daglig skötsel. Härutöver svarar hyresgästen för drift och allt underhåll av egen, även av SISAB finansierad, inredning och utrustning. Åtagandet regleras i *bilaga 1. Ansvarsfördelning*.

8.3 Separata avtal

Hyresgästen och SISAB får i separata avtal som rör enskilda objekt skriftligen överenskomma om villkor som avviker från ansvar och kostnader för drift och underhåll enligt ovan. Detta för att ha en möjlighet till flexibilitet, både vad gäller drift men också för nya investeringar. Ett exempel kan vara att hyresgästen beställer ett plushus (energi-smart byggnad) alternativt flyttar ansvaret för olika åtaganden i *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, och då överenskommer om schablonförändringar eller tillägg, se även punkt 7.2.

8.4 Besiktningar

SISAB respektive hyresgästen svarar i enlighet med *bilaga 1, Ansvarsfördelning*, för att besiktningar utförs och för att åtgärder som följer av dessa vidtas.

8.5 Elanvändning

Parterna ska gemensamt verka för att minska energiförbrukningen i lokalerna. Särskilda anvisningar ska komplettera *bilaga 1, Ansvarsfördelning*. De utfärdas av stadsdirektören. Till exempel ska vid hyresgästens nyanskaffning av elektrisk utrustning en viss lägstanivå på energiklassning kunna gälla.

För enskilda hyresobjekt kan parterna komma överens om ”gröna tillägg”. Ett gemensamt energimål kan bestämmas för berörd fastighet och följas upp. Därmed finns utrymme att fördela minskade energikostnader och därmed skapa ett gemensamt incitament att minska användningen.

Elanvändningen baseras på aktuell förbrukning år 2012. Eventuella avvikelser på års- och objektsnivå som direkt kan härledas till hyresgästens agerande får bedömas särskilt. Kraftiga avvikelser (> 10 procent) i form av *ökad* förbrukning på årsbas jämfört med tidigare, allt annat lika vad gäller bakomliggande förutsättningar i lokalernas disposition, kan debiteras hyresgästen separat. SISAB ska följa förbrukningen och i god tid informera om befarade avvikelser så att hyresgäst kan vidta åtgärder.

8.6 Konstgräs

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

- Mindre plan (typ 7-manna bollplan/multisportanläggning): 50 000 kronor per år.
- Stor plan (typ 11-manna bollplan, idrottsanläggning): 100 000 kronor per år.

Beloppen justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5.

9. TILLFÄLLIGA PAVILJONGER

Hyresgästen kan skriftligen beställa och hyra tillfälliga utbildningsbyggnader, så kallade paviljonger, med tidsbegränsade bygglov (för närvarande 5 år med möjlighet till 5 års förlängning). För sådana ska separata hyreskontrakt upprättas. Hyran för dessa ska motsvara SISABs självkostnad för:

- Hyra, leasing motsvarande SISAB:s inhyrningskostnad, alternativt baskapitalhyra enligt punkt 6.1.3 om byggnaden ägs av SISAB
- Uppställnings-, anpassnings- och avetableringskostnader
- Kostnad för upplåtelse av mark
- Drift och underhåll

Kostnader för uppställning, anpassning och avetablering betalas av hyresgästen med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska motsvara planerad uppställningstid, dock längst tio år. Om förlängt bygglov, efter fem år, inte lämnas ska resterande kapitalkostnader betalas av hyresgästen direkt.

Skulle hyrestiden, för vid ramavtalet redan befintliga paviljonger, förlängas och kapitalkostnaderna därmed är slutbetalda, ska nytt hyreskontrakt tecknas.

Utöver ovan kapitalkostnader betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i punkt 6.3. kostnadsersättning för drift- och underhåll. Denna kostnad (schablondelen, DoU-paviljong) är 127 kronor per m² och år för inhyrda objekt. Beloppet justeras med 75 procent mot förändringen av KPI enligt punkt 6.5. För SISAB-ägda objekt utgår DoU-schablon enligt punkt 6.3.

Ett särskilt tillägg kan utgå för DoU för paviljonger på parkmark om det är motiverat. Det förhandlas i särskild ordning i samband med beställning utifrån faktiskt bedömda kostnader för det enskilda hyresobjektet.

Nya tillfälliga paviljonger ska beställas och hanteras på samma sätt som anges i punkt 7.

SISAB ska kunna säga upp hyresgästen från en tillfällig lokal om det finns särskilda skäl. Ett skäl kan vara att lokalen har sådana brister att det inte är rimligt att underhålla den. Samråd ska ske med Staden, via stadsledningskontoret, innan sådan uppsägning.

Tillfälliga paviljonger som SISAB tillhandahåller för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt bekostas i projekten och hyresförs inte separat. Inga hyreskontrakt upprättas.

10. ANDRAHANDSUTHYRNING/UPPLÅTELSE

Hyresgästen äger rätt att upplåta lokal för *tillfälligt nyttjande* utan SISAB:s tillstånd. SISAB ska alltid informeras.

10.1 Externa hyresgäster

SISAB ska hantera uthyrningar av lokaler till externa hyresgäster. Det ska ske i samråd med hyresgästen.

Hyresgästen äger, i undantagsfall, rätt att hyra ut lokaler i andra hand till externa hyresgäster. SISAB:s skriftliga tillstånd ska dock inhämtas. Tillstånd ska lämnas om SISAB inte har synnerliga skäl att neka.

10.2 Interna hyresgäster

SISAB är medveten om att hyresgästen regelmässigt upplåter lokaler till idrottsnämnden som i sin tur hyr ut lokaler till föreningslivet enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Vid sådan uthyrning, inklusive övernattnings, ska överenskommelse angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden. Hyresgästen upplåter även lokaler för annan kommunal verksamhet med exempelvis kulturnämnden och valnämnden som huvudman. Om hyresgästen tillfälligt upplåter lokalen för annan verksamhet än vad lokalen är avsedd för ansvarar hyresgästen för att detta inte sker i strid med myndighetsföreskrifter, exempelvis avseende brandskydd.

I de fall förstahandshyresgästen hyr ut/upplåter till annan part som är bunden av detta ramavtal (stadens nämnder) ska ramavtalet gälla i händelse av avsaknad av närmare skriftlig reglering mellan parterna. SISAB ska informeras om sådan uthyrning/upplåtelse.

11. FRISTÄLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

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

11.1. Uppsägning

Uppsägning ska alltid vara skriftlig och innehålla information om objektsidentitet och tidpunkt då hyresförhållandet önskas upphöra, e-post vars mottagande bekräftas av berörig person accepteras.

Avveckling av del av lokaler i samband med ny- och tillbyggnader hanteras inom de tider och villkor som gäller för projektet som helhet. Separat uppsägning krävs inte i dessa fall.

11.1.1 Hyresgästens uppsägning

Trots att hyreskontrakten ofta sträcker sig över en längre tid är parterna överens om att skola eller del av skola kan sägas upp för avflyttning. Hyresgästen äger därför rätt att löpande lämna hel skola eller sådan avskiljbar del av skola som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

11.1.2 SISAB:s uppsägning

SISAB kan, efter samordning med hyresgästen, säga upp ett kontrakt på grund av af-färsmässiga skäl (lokalen kan inte underhållas mer) eller om säkerheten inte kan garan-teras i lokalen. Sådan uppsägning ska godkännas av Staden.

11.1.3 Uppsägningstider

Uppsägningstid är minst 12 månader räknat per den sista i månaden. Vid nyproduktion se punkt 12.9. Avflyttningstidpunkt för *helt* hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7. Uppsgad part ska skyndsamt, senast en månad efter uppsägningen, kvittera inkommen uppsäg-ning och med eventuell begäran om avflyttningvillkor. Vid uppsägning ska parterna vara överens om villkoren senast tre månader efter uppsägningen.

11.2 Tomgång

Hyresgästen kan, (bortsett från vad som anges i punkt 12.9), säga upp hyresavtal för upphörande enligt samma villkor som ovan men med förbehållet att ändå ha rådighet över resursen för planerad framtida användning. Ingen reguljär verksamhet ska bedrivas i lokalerna även om hyresgästen har viss tillgång till dem under tiden. Särskilt avtal som ersätter det befintliga hyreskontraktet ska tecknas som närmare beskriver förutsättning-arna när ett hyresobjekt på så sätt tills vidare hålls i så kallad "tomgång". Av avtalet ska framgå hur länge förhållandet beräknas fortgå och övriga villkor som ska gälla. Under tomgångstiden utgår full hyra enligt punkt 6.1, 6.4 och 8.6. Hyra enligt punkt 6.3 utgår med 50 procent av aktuella schabloner.

11.3 Avveckling av lokaler

Har hyresgäst sagt upp ett hyresobjekt för avflyttning ska SISAB omgående påbörja arbetet med att finna annan hyresgäst. SISAB ska medge förtida frånträde för hyresgäs-ten och återta lokalen om det är möjligt att hyra ut den till annan under uppsägningsti-den. Parterna ska gemensamt verka för att lämpliga uthyrningsenheter skapas.

11.3.1 Avflyttning

Vid avflyttning från skola eller del av sådan ska hyresgästen, om inte annan överens-kommelse träffas, bortföra sig tillhörig inredning och utrustning samt, i rimlig omfatt-ning, åtgärda skador till följd av detta. I annat fall äger SISAB efter tre månader rätt att på hyresgästens bekostnad vidta motsvarande åtgärder.

11.3.2 Slutbetalning vid avflyttning

Kvarstående ej betald del av beställd hyresgäst Anpassning (som amorteras under en tid understigande 20 år) slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten. För nya permanenta projekt (ej tillfällig byggnad enligt punkt 9) kan även särskilda anpassning-ar med amorteringar om 20 år eller längre krävas återbetalas om avflyttning sker under hyresförhållandets första 10 år. Detta särskilda villkor ska i sådana fall vara redovisade i projektunderlagen eller överenskommas i särskild ordning.

Om SISAB enligt punkt 11.1.2 ovan säger upp hyresgästen svarar SISAB för rivnings-kostnad.

Restvärde för lokaler som rivs på initiativ av SISAB bekostas av bolaget.

11.4 Lokaler som inte kan användas för avsett ändamål

I de fall en lokal inte längre har godtagbar standard så ska SISAB, utan dröjsmål, informera hyresgästen om detta och medverka till att lösa den uppkomna situationen, antingen genom att omedelbart åtgärda problemet eller omedelbart lösa hyresgästen från kontraktet eller enligt annan särskild överenskommelse mellan parterna.

För det fall det är hyresgästen som först blir varse förhållandet, så är det hyresgästens ansvar att utan dröjsmål informera SISAB om detta och invänta bolagets omedelbara agerande

12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Ändrad användning

Om SISAB avser att ändra användning för del av en skolfastighet i vilken hyresgästen inte bedriver verksamhet, ska Stadens, genom stadsledningskontoret, yttrande inhämtas före ingivande av ansökan om detaljplaneändring eller, om planändring ej erfordras, innan avtal tecknas om annan användning.

Om SISAB avser att ändra användning av en skolfastighet som frånträtts av hyresgästen ska Staden, genom stadsledningskontoret, informeras.

12.2 Störning

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

12.3 Planering

Hyresgäst som önskar vidta förändringar i lokalerna ska om möjligt planera åtgärderna så i tiden att de kan utföras i samband med att SISAB vidtar åtgärder i lokalerna enligt gällande underhållsplan. Kan så inte ske ska parterna undersöka möjligheten att tidigarelägga eller skjuta på planerade åtgärder för att åstadkomma en samordning. Enligt punkt 8.1.2 finns en långsiktig underhållsplan för varje objekt som, efter dialog med hyresgästen, revideras årligen.

12.4 Nedsättning av del av hyra

Hyresgästen äger inte 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, inte heller för åtgärder för att utrota skadedjur inom lokaler eller fastighet i övrigt, eller åtgärdande till följd av försäkringsskador vållade av hyresgästen.

Hyresgästen äger dock vid större åtgärder som i huvudsak beror på åtaganden som är SISAB:s ansvar, och som erfordrar, eller resulterar i, en *evakuering* av hel eller del av skola överstigande tre månader rätt till nedsättning av hyran motsvarande 75 procent av vid tillfället utgående drift- och underhållsschabloner. Övriga kostnader utgår oförändrat.

Hyresgästen äger vidare rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse.

12.5 Evakuering

Självkostnadsersättningen enligt punkt 6 innefattar inte kostnader för evakuering. SISAB ska efter skriftlig beställning medverka till evakueringslösningar. Hyresgästen står för evakueringskostnaderna som ska betalas löpande. Detta gäller dock inte om evakuering är en följd av SISABs försummelse eller täcks av försäkring. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av hyresvärden ska kostnaderna, motsvarande självkostnad, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokaler ska upprättas. Se punkt 9 för evakuering i samband med och i direkt koppling till ett byggprojekt.

12.6 Konstnärlig utsmyckning

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande 1 procent av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för i första hand lös konstnärlig utsmyckning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Utsmyckning kan dock göras även i mindre projekt, i de fall lokalerna är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel aula eller matsal/samlingssal. På motsvarande sätt krävs inte utsmyckning i projekt avseende mindre byggnader med lokaler av begränsat publikt intresse. I dessa fall ska hyresgästen ta ställning till utsmyckningens omfattning.

12.7 Försäkring

SISAB ska ha fastigheterna försäkrade med en fastighetsförsäkring. Hyresgästen försäkrar för sin del lös egendom och egendom som enligt bilaga 1, *Ansvarsfördelning*, är hyresgästens.

12.7.1 Försäkringsskada

Skulle ett helt hyresobjekt förstöras på ett sådant sätt, genom exempelvis brand, att den inte kan återställas för att utnyttjas för avsett ändamål, så kallad totalskada, upphör aktuellt hyreskontrakt att gälla den dagen skadan sker. Om del av fastighet skadas på samma sätt ska hyreskontraktets area minskas motsvarande del. Ej slutbetalda hyresgästanspassningar ska regleras mellan parterna.

Om hel eller del av fastighet skadas lindrigt, så att ett återställande kan ske inom tre månader, ska full hyra utgå. För återställandetid över tre månader gäller vid evakuering reglerna i 12.4.

För nyuppförande och/eller återställande ska parterna förfara enligt punkt 7.

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

12.8 Ommätning av areor

Om ett befintligt hyresobjekts area mäts om och resultatet skiljer sig från vad som anges i hyreskontraktet ska parterna förfara enligt punkt 5. Denna typ av förändring ska fastställas (överenskommas) senast den 31 oktober, och förändring av hyreskontrakt sker per 1 januari påföljande år.

12.9 Kontraktstid vid nyproduktion

Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion (inte tillfällig byggnad) teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om minst 10 år.

12.10 Tolkningsgrupp

En så kallad tolkningsgrupp, ska träffas regelbundet under ledning av kommunstyrelsen och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka ramavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Företrädare för Staden, SISAB, hyresgästerna och Stockholms Stadshus AB ska ingå i gruppen. Staden, genom stadsdirektören, och SISAB, genom verkställande direktören, utser representanter till gruppen samt fastställer en detaljerad arbetsordning.

13. TVIST

SISAB och Staden är överens om att tvister i första hand ska lösas i samråd mellan parterna i tolkningsgruppen enligt punkt 12.10, i andra hand mellan Stockholms kommun genom stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. I de fall tvisten fortfarande är olöst ska den avgöras genom skiljeförfarande enligt lagen om skiljeförfarande med undantag som anges i JB 12 kap. 66 §.

14. FORCE MAJEURE

Force majeure såsom upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver part inte råder, fritar 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.

15. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE

Styrelsen för SISAB har godkänt detta ramavtal i beslut den xxx 2012. Stockholms kommunfullmäktige har godkänt ramavtalet genom beslut den xxxxx 2012 (utl. 2012:xxx). Fullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

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

Stockholm 2012-xx-xx

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Stockholms kommun

.....
Åsa Öttenius, VD

.....
Irene Lundquist Svenonius Stadsdirektör

Hyreseffekt per nämnd - preliminära belopp, miljoner kronor

Bilaga 5

Nämnd	Hyra 2012	Hyra 2013	Skillnad brutto 2012-2013	Avgår el	Skillnad netto 2012-2013
Rinkeby-Kista	16,9	18,2	1,3	-1,6	-0,3
Spånga-Tensta	14,9	18,7	3,7	-2,7	1,0
Hässelby-Vällingby	20,0	25,1	5,2	-4,1	1,1
Bromma	20,6	24,4	3,8	-3,4	0,4
Kungsholmen	3,2	3,9	0,7	-0,5	0,3
Norrmalm	2,7	3,1	0,4	-0,2	0,2
Östermalm	2,7	3,2	0,6	-0,2	0,3
Södermalm	10,5	11,9	1,5	-1,0	0,4
Enskede-Årsta-Vantör	24,3	30,4	6,0	-4,5	1,5
Skarpnäck	11,5	15,2	3,8	-2,3	1,5
Farsta	11,5	15,6	4,1	-2,4	1,6
Älvsjö	8,4	10,6	2,2	-2,2	0,0
Hägersten-Liljeholmen	21,9	25,9	4,0	-3,0	1,0
Skärholmen	16,6	19,0	2,4	-1,7	0,7
Utbildning	1094,9	1258,6	163,7	-88,0	75,6
Arbetsmarknad	24,8	36,0	11,3	-2,8	8,4
Totalt	1305,3	1519,9	214,6	-120,7	93,9

