

Handläggare
Thomas Eriksson
Telefon: 08-508 33 719**Till**
Utbildningsnämnden
2022-04-28

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler

Remiss från kommunstyrelsen, dnr. 2021/992

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsnämnden har fått förslag om revidering av samverkansavtal mellan Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, och Stockholms stad på remiss från kommunstyrelsen. Utbildningsförvaltningen anser att förslaget medför positiva revideringar av befintligt avtal, bland annat avseende ansvarsfördelning och en förenkling av schabloner. Förvaltningen har synpunkter på delar av de föreslagna ändringarna avseende bland annat styrning och incitament för att minska kostnader i byggprojekt.

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen, samt att beslutet justeras omedelbart med anledning av remissens svarstid.

Bakgrund/ärendet

Nuvarande samverkansavtal för utbildningslokaler mellan Stockholms stad och SISAB beslutades av kommunfullmäktige den 19 mars 2018. Samverkansavtalet reglerar hyresvillkoren för utbildningslokaler som hyrs av SISAB, i alla delar exempelvis hyresnivå, ansvarsfördelning och uppsägningstider. Kommunstyrelsen har i uppdrag i budget 2021 att revidera samverkansavtalet, bland annat i syfte att öka incitament för alla parter att minska kostnaderna och att öka kostnadseffektiviteten ur ett kommunkoncernperspektiv. Det nya samverkansavtalet föreslås börja gälla från och med den 1 juli 2022.

Utbildningsförvaltningen är SISAB:s största hyresgäst och förvaltningen hyr en majoritet av SISAB:s lokaler. SISAB är också utbildningsförvaltningens största hyresvärd.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning i samverkan med grundskoleavdelningen och gymnasieavdelningen.

Ärendet kommer att behandlas i samverkan med de fackliga organisationerna den 19 april 2022. Funktionshinderrådet kommer att få möjlighet att behandla ärendet vid sammanträdet den 20 april 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen har innan remissförfarandet varit delaktig i diskussioner kring den föreslagna revideringen av samverkansavtalet. Förvaltningen ställer sig positiv till en revidering av samverkansavtalet, särskilt översynen av incitament och styrning för att hålla nere kostnader i projekt. Förvaltningen har vissa synpunkter på förslaget till avtalsrevidering vilka redogörs för nedan.

Nya schabloner

Utbildningsförvaltningen är positiv till att nyproduktionsrabatt och baskapitalhyra som schabloner tas bort. Detta medför att kostnaden för hyran för varje enskilt objekt blir mer rättvisande. Det blir mer förmånligt att behålla existerande lokaler och dyrare att bygga nytt. Förändringen kan leda till ökat underhållsbehov. Utbildningsförvaltningen föreslår därför att SISAB får i uppdrag att årligen redovisa underhållsarbetet till tolkningsgruppen.

Justering av det administrativa påslaget

Förvaltningen tycker att det är oklart vilka kostnader i ett projekt som ska omfattas vid beräkning av omkostnadstillägget (tidigare administrativt påslag). Omkostnadstillägget föreslås enligt nya samverkansavtalet inte längre räknas på entreprenadkostnaden,

dock ska det kvarstå på byggherrrelaterade kostnader. Förvaltningens förståelse av begreppet ”byggherrekostnad” är att det omfattar sådana kostnader som kreditiv, projektledning och andra kostnader för åtgärder som byggherren genomför i ett projekt.¹ Dessa är kostnader som enligt samverkansavtalet inte ska omfattas av påslaget. Utbildningsförvaltningen önskar med anledning av detta ett förtydligande avseende vilka kostnader som ska beaktas vid beräkning av omkostnadstillägget.

Inrättande av särskild beredningsgrupp

En särskild beredningsgrupp föreslås inrättas för bättre projektstyrning. Förvaltningen önskar att beredningsgruppens arbete också omfattar projekt i tidiga skeden med detaljplaneändring.

Timpris för SISAB:s timmar

Enligt förslaget införs timpris, där SISAB får betalat för arbetade timmar i projekt. Utbildningsförvaltningen ser fördelar med införandet av timpris. För att införandet ska uppnå sitt syfte om högre transparens och bättre möjlighet till uppföljning är det viktigt att SISAB redovisar sina timmar i samma detalj som gemene konsult på marknaden. Detta bör förtydligas i samverkansavtalet.

Särskild hantering av gemensamma ytor

Utbildningsförvaltningen hyr i ett fåtal fall ut delar av sina lokaler i andra hand, där delar av lokalens ytor delas mellan förvaltningen och andrahandshyresgäst (som inte omfattas av samverkansavtalet). I syfte att på ett bättre sätt särskilt hantera momsfrågan föreslås de ytor som nyttjas gemensamt hyresföras särskilt. Gemensamma ytor medför också behov av att särskilt hantera arbetsmiljö och samordningsansvaret. Förvaltningen hade önskat att den särskilda hanteringen av gemensamma ytor också hade reglerat dessa frågor. Förvaltningen förordar att SISAB tar samordningsansvaret för arbetsmiljön inom de gemensamma ytorna eller att det i annat fall klargörs i ärendet vem samordningsansvaret för arbetsmiljön ska ligga på samt att SISAB ansvarar för städning av de gemensamma ytorna.

Infrastruktur för datakommunikation

Utbildningsförvaltningen har genom sidoavtal med SISAB överfört drift- och underhållsansvaret, ansvaret för felsökning och CURRUM för datakommunikation på SISAB. Detta föreslås nu att regleras i samverkansavtalet. Det ser förvaltningen som positivt. SISAB:s ansvar för CURRUM begränsas till datakommunikation som SISAB låtit installera. Det händer att förvaltningen i CURRUM har utrustning kopplad till kameraövervakning och passagesystem. Även annan utrustning kan förekomma om skolan exempelvis har

särskild inriktning mot it. Förvaltningen förordar att SISAB som utgångspunkt ansvarar för CURRUM, oavsett om förvaltningen har utrustning i rummet eller inte.

I samband med remisshanteringen har det framkommit att SISAB:s kostnader för deras nyttjande av datakommunikation i sin fastighetsförvaltning är en kostnad som SISAB ska få täckning för genom grundschablonen. Idag använder SISAB portar i de switchar som är monterade i skolorna för fastighetsförvaltningen. Den löpande kostnaden för switchar på skolorna betalar utbildningsförvaltningen till Sankt Erik kommunikation. SISAB bär således i dagsläget inte någon av de löpande kostnaderna för den datakommunikation som de nyttjar för sin fastighetsförvaltning i skollokaler. Utbildningsförvaltningen föreslår att grundschablonen justeras ned något och att förvaltningen fortsätter att betala kostnaderna för switchar som nyttjas av både SISAB och förvaltningen själva.

Ändrad hantering av avetableringskostnader av paviljonger
Idag betalar utbildningsförvaltningen en hyra i vilken det ingår avetableringskostnader för paviljonger. Det nya förslaget till samverkansavtal föreslår en justering där avetableringskostnaderna istället direktbetalas i samband med avetableringen. Förvaltningen är beroende av att SISAB i samband med uppsägning av en paviljong kan lämna en kostnadsbedömning av avetableringskostnaderna för att kunna avsätta medel för den kommande kostnaden. SISAB bör ha i uppdrag att ge en uppskattad kostnad i samband med offert vid inhyrning samt vid uppsägning av avtalet, och förvaltningen önskar att detta framgår av samverkansavtalet.

Kostnadsfördelning vid förtida underhåll

I det nya samverkansavtalet finns en omformulering avseende fördelningen av förtida underhåll mellan hyresgäst och hyresvärd. Idag anges att kostnaden för förtida underhåll *ska* fördelas mellan parterna om underhållet sker på hyresgästens beställning. I det nya samverkansavtalet anges att kostnaden *kan* fördelas. För att det inte ska uppstå oklarheter förordar utbildningsförvaltningen en justering av skrivningen i avtalets punkt 7.1 5 st. till *ska* istället för *kan*.

Giltighetstid på SISAB:s offerter

Enligt förslaget till nytt samverkansavtal ska nedlagda kostnader i ett projekt direktfaktureras om förvaltningen fått en offert och offerten hinner förfalla innan en beställning gjorts av förvaltningen. Förvaltningen vill understryka vikten av att offerter från SISAB har en giltighetstid, som regel fem månader, som möjliggör att förvaltningen kan låta ett ärende ha sin beslutsgång innan offerten förfaller.

Myndighetsanmärkning

Ibland behöver ansvarsfördelningen mellan SISAB och hyresgäst avseende olika myndighetsanmärkningar tolkas. Det gäller exempelvis tillgänglighet och frångänglighet som följer av Boverkets byggregler och som aktiveras med anledning av underhållsprojekt. Utbildningsförvaltningen menar att en sådan myndighetsanmärkning är en fastighetsspecifik fråga och något som fastighetsägaren har att bekosta. Förvaltningen vill framhålla vikten av att regleringen kring ansvaret för myndighetsanmärkningar klargörs för att öka tydligheten.

Konsekvenser för barn och barns rättigheter

Justeringen av samverkansavtalet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn och barns rättigheter.

Konsekvenser för jämställdhet

Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Förslag till beslut

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen. Förvaltningen föreslår att beslutet justeras omedelbart med anledning av att remissens svarstid.

Bilaga

Revidering av samverkansavtal med SISAB gällande utbildningslokaler