



Handläggare: Richard Hultman
Telefon: 08-508 03 371

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Svar på remiss angående revidering av ramavtal med SISAB

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden lämnar svar på remissen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering av ärendet.

Maria Häggblom
stadsdelsdirektör

Christina Heglert
avdelningschef

Sammanfattning

I budgeten för år 2011 fick Kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Syftet med revideringen är att effektivisera lokalhållningen samt skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader.

En projektgrupp med företrädare från Stadsledningskontoret, stadsdelsnämnderna, utbildningsnämnden, Stockolms Stadshus AB och SISAB har utarbetande ett reviderat ramavtalsförslag. Juridiska avdelningen har följt arbetet.

Förvaltningen är positiv till förslaget och välkomnar förtydliganden gällande ansvarsområden och förändringar som syftar till att lösa förhållanden som har skapat problem i det befintliga avtalet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av strategiska staben.

Remissen i korthet

I budget för år 2011 gavs Kommunstyrelsen i uppdrag att revidera ramavtalet med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. Ett förslag skulle föreläggas Kommunfullmäktige under år 2012. Ett reviderat avtal syftade till att effektivisera lokalhållningen och skapa incitament för kostnadseffektiva lösningar i samband med om-, ny- och tillbyggnader. Det nya ramavtalet ska, under förutsättning av erforderliga beslut, gälla från och med 1 januari 2013.

Nuvarande ramavtal, som omfattar samtliga pedagogiska lokaler som staden hyr av SISAB, är från år 2002 och reviderades 2006. Avtalet 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 samt kapitalkostnader som betalas med rak amortering baserad på en bakomliggande skuld om cirka 8,3 miljarder kronor.

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 självkostnad över längre tid. Det innebär att alla nämnders hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka SISAB:s alla 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 kostnader.

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 på ett effektivt sätt 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.

Det är inte helt självklart att inordna relativt skilda pedagogiska verksamheter med olika huvudmän och varierande organisatoriska förutsättningar, i ett och samma ramavtal. Förskolor och grundskolor närmar sig dock alltmer varandra i både utformning och funktion. I stadsutvecklingsområden byggs därför pedagogiska lokaler med stor flexibilitet så att de initialt har en stor andel förskola som successivt kan växla över till grundskola i takt med att behoven ändras.

Grundskolor ska dessutom kunna bedriva förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Sammantaget ser Stadsledningskontoret att fördelarna därmed 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 verksamheter 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 ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Endast i speciella fall bör annan hyresvärd övervägas. Fördelaktiga ekonomiska villkor kan enligt Stadsledningskontoret utgöra argument för att annan fastighetsägare kan komma ifråga.

Det reviderade ramavtalet tecknas mellan Stockholms stad 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.

Konsekvenser av remissen ur förvaltningens perspektiv

Förslaget till nytt Ramavtal gäller de av stadens förvaltningar som bedriver pedagogisk verksamhet. Avtalet gäller alltså ett stort antal av stadens förvaltningar. Med utgångspunkt i stadsledningskontorets beräkningar kommer förvaltningens kostnad för hyror till SISAB öka med ca. 1,0 mnkr. Ökningen förväntas ge motsvarande minskade kostnader för elabonnemang och minskade hyrestillägg.

Förvaltningen ser i övrigt ingenting i avtalet som är särskilt besvärande eller positivt utifrån de förutsättningar som råder inom Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Nämnden har med intresse tagit del av förslaget till reviderat ramavtal mellan stadens förvaltningar och SISAB. Bland annat kan nämnden med glädje notera att ett flertal av de problem som det gamla avtalet gav upphov till nu är adresserade och på väga att klaras ut.

Nämnden vill särskilt nämna att incitament till energieffektiviseringar kommer att öka då SISAB sedan tidigare har ansvar för fjärrvärmeavtal men nu också föreslås få ansvaret för alla elavtal som rör pedagogiska lokaler. Genom detta ges fastighetsägaren ett helhetsansvar för lokalens energianvändning. Det medför att

det blir intressant för fastighetsägaren att till exempel installera effektiva och närvarostyrda belysningsarmaturer och effektiva vitvaror eftersom energibesparingen tillfaller fastighetsägaren i form av lägre energikostnad.

Vidare är det positivt med ambitionen att minska spännvidden i hyreskostnaden sett över tiden. Det ger bättre förutsättningar för långsiktighet i samband med frågor kring lokalbeståndet.

Nämnden ställer sig också positiv till inrättandet av en grupp för tolkning och uppföljning av avtalet. Förvaltningen ställer sina tjänster till förfogande för att ingå i gruppen.

Nämnden ser med viss oro på förslaget att lägga kostnader och finansieringen av verksamhetsanpassningar och standardhöjningar direkt i drift- och underhållsschablonen. I och med det kan hyresgästens möjlighet att påverka lokalens utformning och standard minska. I den nuvarande modellen har hyresgästen, i form av hyrestillägg, stora möjligheter att påverka lokalernas utformning för att passa den egna verksamheten. Det är dock förvaltningens förhoppning att detta går att lösa genom att alla parter har ett koncernperspektiv och att tolkningsgruppen särskilt granskar detta.

Nämnden kan avslutningsvis konstatera att stadsledningskontoret har uppskattat att effekten av det nya avtalet kommer att innebära en ökad hyreskostnad för förvaltningen på ca. 1,0 mnkr årligen. Förvaltningen förutsätter dock att nettoeffekten blir noll då kostnader för t.ex. hyrestillägg och elabonnemang bör minska med åtminstone motsvarande summa.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande
2. Ramavtal för utbildningslokaler 2013