

Utlåtande 2003: RIV (Dnr 322-2392/2003)

Ramavtal för skollokaler

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ramavtal för skollokaler godkänns enligt bilaga 2.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna en kompletterande överenskommelse med SISAB avseende ventilationsåtgärder i gymnasieskolor föranledd av förelägganden från Arbetsmiljöverket.

Föredragande borgarrådet Erik Nilsson anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat att nytt ramavtal för samtliga lokaler staden hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, skall tas fram. Föreliggande ramavtal har sin grund i det befintliga ramavtalet för lokaler för grundskola, förskola och skolbarnsomsorg. I det nya ramavtalet, *bilaga 2*, har den sänkning av SISAB:s hyra med 100 mnkr som föreslås i finansborgarrådets förslag till budget infriats. Dessutom tydliggörs parternas roller som hyresvärd och hyresgäst. Ramavtalet, som bygger på självkostnadshyra, reglerar tydligt hur självkostnaden ska följas upp. Ramavtalet innebär att gymnasieskolor och fritidshem övergår till det nu föreslagna ramavtalet samtidigt som drift- och underhållsschablonen sänks.

Remisser

Ärendet har remitterats till Hägerstens stadsdelsnämnd, Rinkeby stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, utbildningsnämnden, SISAB och stadsledningskontoret.

Rinkeby stadsdelsnämnd förslår att ramavtal för skollokaler godkänns. Under rubrik 9.1 "SISABs åtagande anser man att tidsintervaller borde framgå.

Hägerstens stadsdelsnämnd föreslår att ramavtal för skollokaler godkänns.

Östermalms stadsdelsnämnd föreslår att ramavtal för skollokaler godkänns.

Utbildningsförvaltningen tillstyrker förslaget till nytt ramavtal för skollokaler. Nämnden föreslår att avtalet justeras så att verksamheterna inte drabbas av dubbla lokalkostnader vid evakuering i samband med att fastighetsägaren genomför underhållsarbeten. Nämnden rekommenderar kommunfullmäktige att i uppföljningen av avtalet ställa krav på fortsatt effektivisering av SISAB så att drift och underhållskostnader kan sänkas till en nivå som motsvarar andra förvaltare av skolfastigheter. Nämnden hemställer att kommunstyrelsen gör en konsekvensanalys av vad rak amortering inneburit för stadsdelarnas grundskolor och kommer att innebära för utbildningsförvaltningens gymnasieskolor.

SISAB:s styrelse beslutade godkänna redovisningen och uppdra åt VD att teckna det nya ramavtalet samt anför en tilläggskrivning som förtydligar att SISAB skall erhålla full kompensation för åtgärda ventilationen i vitesförlagda gymnasieskolor.

Stadsledningskontoret föreslår att ramavtalet för skollokaler godkänns.

Mina synpunkter

Jag anser att det avtal som föreslås innebär positiva effekter för gymnasieskolorna och fritidshemmen i staden. Hyrorna för verksamheterna får en större överensstämmelse med jämförbara skollokaler under annan huvudman. Jag menar att för uppnå en god kvalitet i verksamheter för våra barn och unga är en viktig faktor att de måste finnas en rimlig fördelning mellan kostnader för lokaler och resurser för verksamhet. Min uppfattning är att under ett antal år har en för stor del av resurserna för skolverksamheten gått till att finansiera lokalkostnader. Det har visat sig, i olika undersökningar, att staden i jämförelse med andra kommuner haft en avsevärt högre hyresnivå för skollokaler. Det föreslagna avtalet innebär en hyressänkning för fritidshemmen med 7 mnkr, för grundskolan med 35 mnkr och för gymnasieskolan med 58 mnkr som sammanlagt ger 100 mnkr vilket infriar uppdraget i finansborgarrådets förslag till budget.

I de remissvar som inlämnats från stadsdelsnämnderna framgår det tydligt att nämnderna är positiva till föreslagna avtalsförändring utifrån de erfarenheter de har av det avtal som nu gäller för grundskolan och vilket nu föreslagna avtal bygger på. Rinkeby stadsdelsnämnd lyfter fram att det borde

framgå tidsintervaller för periodiskt underhåll, jag menar dock att de underhållsplaner som upprättas för varje objekt motsvara detta.

Jag delar utbildningsnämndens uppfattning att det är positivt med ett enhetligt avtal för alla skolformer, särskilt om det kan bidra till ett ökat samarbete där alla stadens skollokaler ses som en gemensam resurs. Relevantalet mellan de olika åldersgrupperna i staden varierar stort över tid och för att på ett effektivt sätt utnyttja lokalresursen behövs ett större samarbete mellan de olika nämnderna.

Som jag tidigare har lyft fram så har kostnader för stadens skollokaler varit på en allt för hög nivå under ett antal år och i en tid där alla verksamheter står inför förändringar och effektiviseringar så är det nödvändigt att detta sker även inom stadens lokalförvaltning. Jag instämmer därför i utbildningsnämndens beslut att rekommendera kommunfullmäktige att i uppföljning av avtalet ställa krav på fortsatt effektivisering av SISAB så att drift- och underhållskostnaderna sänks till en nivå som motsvarar andra förvaltare av skolfastigheter. Jag anser att utifrån de krav på effektiviseringar som åläggs stadens nämnder så borde samma effektiviseringskrav ställas på stadens bolag och jag förutsätter att det i den årliga uppföljning som enligt avtalet skall ske tas hänsyn till. I uppföljning som ska ske årligen bör också en bevakning ske av de dubbla hyreskostnader som utbildningsnämnden befarar ska uppstå vid evakuering i samband med att fastighetsägaren genomför underhållsarbeten. Jag anser att det är av störst vikt att alla inblandade parter tar ett ansvar för att uppnå största möjliga kostnadseffektivitet för staden vid ombyggnader där delar eller hela verksamheter behöver evakueras.

I avtalet föreslås en förlängning av uppsägningstiden från idag 12 månader till 18 månader. Jag vill när det gäller detta framhålla att SISAB måste arbeta aktivt på att finna nya hyresgäster för att minimera kostnaderna och att även detta bör följas i den uppföljning som ska ske årligen.

Staden har avsatt 200 miljoner för ventilationsåtgärder i ett antal gymnasieskolor på grund av förelägganden från Arbetsmiljöverket. Det är viktigt att dessa åtgärder sker för att uppnå en godtagbar arbetsmiljö. Jag föreslår därför att stadsdirektören ges i uppdrag att teckna en kompletterande överenskommelse med SISAB avseende dessa ventilationsåtgärder.

Hyrestillägget har tidigare beräknats som ett lån med annuitetsplan. Nu föreslås att det istället skall hanteras som ett lån med rak amorteringsplan. Utbildningsnämnden föreslår att konsekvenserna för detta skall belysas och stadsledningskontoret har genomfört en konsekvensanalys och den visar att i bägge fallen blir kostnaderna de samma över tiden. Den stora skillnaden är dock att kostnaderna för annuitetsplan är det samma för varje år medan de med

rak amortering är högre de första åren för att därefter minska. För grundskolan minskades effekten av kostnadsökningen de första åren på grund av att räntan samtidigt sänktes. Samma effekt kommer att uppstå för gymnasierna. Den stora fördelen med att beräkna hyrestilläggen som ett lån med rak amorteringsplan är att kostnaderna minskar över tiden och därmed ger utrymme för framtida ny-, om-, och tillbyggnader vid verksamhetsförändringar.

Sammanfattningsvis är min uppfattning att det förslagna avtalet är en förbättring mot tidigare avtal och leder till en mer realistisk hyresnivå för staden gymnasieskolor och fritidshem.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ramavtal för skollokaler godkänns enligt bilaga 2.
2. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att teckna en kompletterande överenskommelse med SISAB avseende ventilationsåtgärder i gymnasieskolor föranledd av förelägganden från Arbetsmiljöverket.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Erik Nilsson

Anette Otteborn

ÄRENDET

Kommunfullmäktige har beslutat nytt ramavtal för samtliga lokaler staden hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB skall tas fram. Föreliggande ramavtal har sin grund i det befintliga ramavtalet för lokaler för grundskola, förskola och skolbarnsomsorg. I det nya ramavtalet har den sänkning av SISAB:s hyra med 100 mnkr som föreslås i finansborgarrådets förslag till budget infriats . Dessutom tydliggörs parternas roller som hyresvärd och hyresgäst. Ramavtalet, som bygger på självkostnadshyra, reglerar tydligt hur självkostnaden ska följas upp. Ramavtalet innebär att gymnasieskolor och fritidshem övergår till det nu föreslagna ramavtalet samtidigt som drift- och underhållskostnader sänks.

*Ramavtalet bilaga 1.
Ramavtalet bilaga 2.*

REMISSER

Ärendet har remitterats till Hägerstens stadsdelsnämnd, Rinkeby stadsdelsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, utbildningsnämnden, SISAB och stadsledningskontoret.

Hägerstens stadsdelsnämnd beslutade den 6 november 2003 att godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämna det som remissyttrande till kommunstyrelsen.

Hägerstens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 23 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Ramavtalet för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg från 2002-01-01 fungerar väl i praktiken. Förvaltningen ställer sig även positiv till föreslaget kompletterat ramavtalet för skollokaler.

Exempel på förbättringar i avtalsutformningen:

- ? Koncernnyttan ökar med ett gemensamt ramavtal för stadens olika skolformer. Skollokalerna är en av stadens strategiska resurser, oavsett om en stadsdelsförvaltning eller om utbildningsförvaltningen har verksamhetsansvaret. Flexibiliteten att följa demografiska svängningar blir högre om skollokalerna regleras genom ett och samma avtal.
- ? Tydligare rollfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst har varit en viktig del vid utformningen av ramavtalet.

- ? Räntesatsen utgör en viktig faktor i fastställandet av hyresnivån för skollokaler. Bättre insikt i och möjlighet att påverka SISAB: s finansieringskostnader utgör förbättringar i förslaget till nytt ramavtal.
- ? Ramavtalet bygger på SISAB: s självkostnader. I såväl avtalstexten som i bilaga 4 ges en tydligare struktur för uppföljning av SISAB: s självkostnader.
- ? Hyresgästpassningar som ny-, om- och tillbyggnader kan beställas och finansieras genom SISAB: s försorg. I avtalsförslaget är såväl beställar-/utförarrollerna som strukturen för processen inför, under och efter hyresgästpassningar förtydligade.
- ? Ansvarsfördelningslistan har strukturerats mer överskådligt.
- ? Med bilaga 4 kommer uppföljningen av energiförbrukning att underlättas, då SISAB skall göra årliga sammanställningar per objekt över den faktiska energiförbrukningen i termer av kWh och kronor.

Förvaltningen poängterar vikten av att inte fastighetsstandarderna inte tillåts förfalla då ersättningen för drift och underhåll föreslås sänkas från 443 kronor per kvadratmeter BRA yta och år till 421 kronor. I det nuvarande ramavtalet för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg finns medel för eftersatt underhåll, där behovet bl. a. omfattar ventilations- och akustikåtgärder.

Sammanfattningsvis bifaller stadsdelsförvaltningen förslaget till nytt ramavtal för skollokaler.

Rinkeby stadsdelsnämnd beslutade den 16 oktober 2003 att godkänna förvaltningens synpunkter i tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

Rinkeby stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att det under rubriken 9.1 "SISABs åtagande" borde framgå tidsintervaller för periodiskt underhåll bl.a. för byte av mattor, målning etc. I övrigt har förvaltningen inget att anföra i ärendet.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förvaltningens synpunkter i detta utlåtande som svar på remissen.

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade den 23 oktober 2003 att remissen är besvarad i och med detta tjänsteutlåtande.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen har fått ett förslag på ramavtal för skollokaler på remiss. Avtalet föreslås gälla fr o m 2004-01-01. Det nya ramavtalet innefattar alla SISAB:s

skollokalerna. Ramavtalet utgår från befintligt avtal för lokaler för grundskola, förskola och skolbarnsomsorg.

För förvaltningens skolor innebär det nya ramavtalet inga direkta förändringar. Hyreskostnaden sänks något och till den nivå som gäller för den låneplan som staden har för samtliga skolor. Schablonen för drift och underhållskostnad kommer inte att räknas upp varför viss minskning av underhållsplaneringen kan förväntas av SISAB. De rutiner som finns för upphandling av ombyggnad/ nybyggnad förändras inte.

Förvaltningen anser att det är positivt att det nya ramavtalet ytterligare tydliggör ansvarsförhållandet mellan staden som hyresgäst och SISAB.

Ramavtalets innehåll tillämpas redan i förvaltningens skolor förutom att man nu också reglerar vad som ska gälla vid evakuering till följd av SISAB:s försummelse. Det föreslås att hyresgästen, vid större underhållsprojekt med en varaktighet överstigande sex månader och som kräver samtidig evakuering, erhåller hyresgästen rätt till nedsättning av hyran motsvarande 90% av vid tillfället utgående drift- och underhållsschablon. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISAB:s försummelse. Om evakuering är en följd av SISAB:s försummelse står hyresvärden för detta.

Utbildningsnämnden beslutade den 10 oktober 2003 följande

1. Utbildningsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på kommunstyrelsens remiss och tillstyrker förslaget till nytt ramavtal för skollokalerna, med förslag till justeringar enligt nedan.
2. Utbildningsnämnden föreslår att avtalet justeras så att verksamheterna inte drabbas av dubbla lokalkostnader vid evakuering i samband med att fastighetsägaren genomför underhållsarbeten.
3. Utbildningsnämnden rekommenderar kommunfullmäktige att i uppföljning av avtalet ställa krav på fortsatt effektivisering av SISAB så att drift- och underhållskostnaderna kan sänkas till en nivå som motsvarar andra förvaltare av skolfastigheter.
4. Hemställa att kommunstyrelsen gör en konsekvensanalys av vad rak amortering inneburit för stadsdelarnas grundskolor och kommer att innebära för utbildningsförvaltningens gymnasieskolor.

Utbildningsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Utbildningsförvaltningen är positiv till ett enhetligt avtal för alla skolformer, särskilt om det kan bidra till ett ökat samarbete där alla stadens skollokalerna ses som en gemensam resurs. En övergång till rak amortering medför inledningsvis ökade hyreskostnader efter ny- om- eller tillbyggnader, och kan därigenom få en återhållande effekt på ombyggnader. När kapitalkostnaderna på sikt sjunker, i takt med amorteringarna, skapas ett visst utrymme för t ex mindre anpassningar eller åtgärder.

pas ett visst utrymme för t ex mindre anpassningar eller åtgärder. Sammantaget ser utbildningsförvaltningen fördelar med rak amortering.

Förvaltningen är mycket positiv till att räntedelen i hyran fortsättningsvis sätts efter SISABs genomsnittliga upplåningskostnader, enligt självkostnadsprincipen, även om det innebär att räntedelen av hyran kommer att variera mellan åren. Nuvarande förhållanden där gymnasieskolorna betalar hyror som överstiger de faktiska kostnaderna med mer än femtio miljoner kronor årligen är mycket otillfredsställande. Skillnaden mellan vad SISAB idag debiterar och den faktiska räntekostnaden är så stor att anpassningen inte bara kompenserar att det nya avtalet medför ökade kostnader för drift- och underhåll och amorteringar, utan även medför en nettosänkning av gymnasiehyrorna med ca 42 mnkr/år. Det är av stor vikt att man i uppföljningen av avtalet tillser att inte nya skevheter uppkommer.

Avtalet innebär att drift- och underhållskostnadsdelen i gymnasieskolornas hyra ökar från 399 kr/kvm och år till 421 kr/kvm, motiverat av att SISABs underhållsåtagande ökar. Grundskolornas motsvarande kostnad sänks från 450 till 421 kr/kvm och år. Netto innebär det att SISABs totala intäkter för drift- och underhåll minskar med ca 18 mnkr/år. Under förhandlingarna om det nya avtalet gjordes jämförelser med motsvarande kostnader i andra bolag och kommuner, med underlag från bl a branschstatistik (REPAB) och kommunförbundet. Oavsett vilket jämförelsematerial som används, och om hänsyn tas till skillnader i redovisning, dvs vilka kostnader som skall täckas av schablonen, så är utfallet att SISABs drift- och underhållskostnader är höga eller mycket höga i jämförelse med andra förvaltare av skolfastigheter. Som exempel anger "Kommunförbundets förvaltningsnyckel för skollokaler 2002" motsvarande kostnader till normalt 243 kr/kvm år, med ett spelrum från "Lågt" (171 kr) till "Högt" (395 kr). Branschstatistik från REPAB anger ett medelvärde om 189 kr, med ett spelrum mellan 115 kr upp till 294 kr/kvm och år (mot SISABs postande förskolelokaler 2004) ligger alltså på mer än dubbla genomsnittet från den största samlade statistiken som finns tillgänglig (REPAB 189 kr/kvm, 2002) Skillnaderna kan inte heller motiveras av det tidigare eftersatta underhåll som fanns vid SISABs bildande, då kostnaderna för att åtgärda detta idag är en del av bolagets kapitalkostnader, i den mån bolaget lånefinansierade åtgärderna, och alltså inte ingår i drift- och underhållsschablonen.

Det nya avtalets konstruktion med en klumpsumma för drift- och underhåll utan särredovisning av olika kostnadsdelar gör det inte möjligt att peka ut vilka delkostnader som är för höga, utan bedömningen av bolagets effektivitet i fastighetsförvaltningen får göras med jämförelser av samlade nyckeltal. Konstruktionen av avtalet med en automatisk indexuppräknings av SISABs ersättning för löpande kostnader ger inte heller något effektiviseringsstryck på bolaget, att jämföra med exempelvis i vilken omfattning stadens nämnder får budgetkompensation för pris- och lönekostnader. Enligt utbildningsförvaltningens uppfattning, SISABs drift- och underhållskostnader alltför höga, även efter den föreslagna justeringen av grundskolehyrorna. Utbildningsförvaltningen är mycket angelägen om att stadens skolor hålls i gott skick, men anser att förvaltningen av skolfastigheterna kan effektiviseras med bibehållen kvalitet i underhåll och drift. Förvaltningen föreslår

bibehållen kvalitet i underhåll och drift. Förvaltningen föreslår därför utbildningsnämnden att rekommendera kommunfullmäktige att i uppföljningen av avtalet ställa krav på fortsatt effektivisering av SISAB så att drift- och underhållskostnaderna kan sänkas till en nivå som är konkurrenskraftig i jämförelse med andra förvaltare av skolfastigheter.

Höjningen av gränsen för byggåtgärder som måste kontantbetalas till 500.000 kr innebär en omedelbar budgetpåverkan, då många åtgärder som idag finansieras via hyran ska kontantbetalas. Sannolikt får ändringen en viss återhållande effekt, då man noggrannare prövar behoven av varje åtgärd, men de åtgärder som är föranledda av myndighetsanmärkningar, mindre tillgänglighetsanpassningar eller vissa verksamhetsförändringar måste ändå genomföras. Det finns också, enligt utbildningsförvaltningens uppfattning, en risk för att ändringen kan ge en kostnadsdrivande effekt där en förvaltning som saknar budgetutrymme för en mindre åtgärd i stället väljer att göra en något större ombyggnad, för att kunna finansiera det via hyran. SISAB ska lämna offerter till fast pris vid genomförande av ny- om- och tillbyggnader innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i det enskilda projektet, genom att SISAB tar en risk i genomförandet av byggprojekt. Fördelen med fasta priser, ur utbildningsförvaltningens synpunkt, är att nämnden vid genomförandebeslut kan överblicka kostnaderna för ett projekt, och inte som idag riskerar att kostnaderna senare stiger utom nämndens eller förvaltningens kontroll. I dagsläget har SISAB rätt att hyresföra den faktiska slutkostnaden för ett byggprojekt, även om den överstiger tidigare kalkyler. Nackdelen med fasta priser är att SISAB i en offert om genomförande till fast pris lägger ett riskpåslag ovanpå byggkostnads-kalkylen. Att lämna offerter till fast pris innebär alltid ett visst mått av risktagande, och avsikten i avtalet är att SISABs projektverksamhet som helhet skall gå jämnt upp till självkostnad. Svårigheten är att SISABs monopolställning gör det omöjligt för stadens förvaltningar att ifrågasätta hur stora riskmarginaler som är rimliga. I de offerter utbildningsförvaltningen hittills tagit del av (avseende grundskolor) har SISAB tillämpat riskpåslag om ca 20%, utöver kostnads-kalkylerna, och utbildningsförvaltningen anser inte att en så stor osäkerhet är rimlig i jämförelse med branschen i övrigt och med hänsyn till de omfattande kalkylunderlag som finns.

Systemet med fasta priser har introducerats under 2002 för grundskolorna, och det har inte gjorts någon analys av konsekvenserna. Utbildningsförvaltningen vill rekommendera att särskild uppmärksamhet ägnas åt denna fråga i uppföljningen av avtalet, för att bevaka att självkostnadsprincipen upprätthålls och för att begränsa kostnadsutvecklingen i skolornas ny- om- och tillbyggnader.

Utbildningsförvaltningen är kritisk till de starka begränsningarna i villkoren för nedsättning av hyran vid evakuering pga underhållsåtgärder. Om en ombyggnad initieras av hyresgästen pga verksamhetsförändringar är det motiverat att hyra erläggs även under ombyggnadstiden, men det gäller inte när fastighetsägaren skall genomföra underhållsarbeten. Det görs alltid en avvägning mellan att dela upp arbetena i mindre etapper som genomförs under skolloven, eller att evakuera en lokal för att göra en större arbetsinsats under kortare tid, vilket ofta är mer ekonomiskt gynnsamt för fastighetsägaren. Det föreslagna systemet ger enligt förvaltningens uppfattning

tighetsägaren. Det föreslagna systemet ger enligt förvaltningens uppfattning orimliga konsekvenser och felaktiga incitament. En skola kan, för att SISAB ska genomföra underhållsarbeten, behöva evakuera under en hel termin och trots detta tvingas betala *dubbla* hyror under hela perioden, då skolan även får betala fulla kostnaderna för evakueringslokaler. Systemet ger inga incitament för att söka de totalt sett mest ekonomiska lösningarna, där man tar hänsyn till både effektiviteten i underhållsarbetet och i skolans verksamhet och ekonomi. Utbildningsförvaltningen rekommenderar därför att avtalet ändras så att verksamheterna inte drabbas av dubbla lokalkostnader då fastighetsägaren genomför underhållsarbeten.

Utbildningsförvaltningen är också kritisk till att uppsägningstiden för att kunna lämna en hel skola förlängs till arton månader, vilket försvårar nämndens möjligheter att anpassa lokalinnehavet efter behov.

Slutligen vill utbildningsförvaltningen betona vikten av att intentionerna om en uppföljning av avtalet fullföljs, både avseende kostnader och parternas skyldigheter vad gäller underhåll och skolornas skick. Avtalskonstruktionen ställer stora krav på staden, genom förvaltningarna och framförallt stadsledningskontoret, att följa upp utfallet av förändringarna och föreslå framtida förbättringar.

Förvaltningen föreslår att Utbildningsnämnden beslutar följande.

- ? Utbildningsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på kommunstyrelsens remiss och tillstyrker förslaget till nytt ramavtal för skollokaler, med förslag till justering enligt nedan.
- ? Utbildningsnämnden föreslår att avtalet justeras så att verksamheterna inte drabbas av dubbla lokalkostnader vid evakuering i samband med att fastighetsägaren genomför underhållsarbeten.
- ? Utbildningsnämnden rekommenderar kommunfullmäktige att i uppföljningen av avtalet ställa krav på fortsatt effektivisering av SISAB så att drift- och underhållskostnaderna kan sänkas till en nivå som motsvarar andra förvaltare av skolfastigheter.

SISAB:s styrelse beslutade den 25 november 2003 följande

1. Godkänna ovanstående redovisning samt uppdra åt VD att teckna det nya ramavtalet och som remissvar till kommunstyrelsen överlämna föreliggande redovisning.
2. Anföra en tilläggskrivning som förtydligar att SISAB ska erhålla full kompensation för att åtgärda ventilationen i vitesförlagda skolor.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordförande *Lennart Rydberg* (fp) och ledamoten *Regina Kevius* (m) och suppleanten *Eva Sahlberg* (kd) enligt följande.

De sänkta hyrorna motsvaras av sänkta ersättningar till stadsdelsnämnderna och därigenom kostnadsneutrala för de kommunala skolorna. Det är angeläget att staden i den fortsatta handläggningen av ärendet inte försämrar förutsättningarna för friskolorna.

SISAB:s tjänsteutlåtande av den 24 november 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Ramavtalet mellan Staden och SISAB för stadens grundskolor gäller från och med år 2002. På uppdrag av kommunfullmäktige har stadsledningskontoret i samverkan med utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltning och SISAB lett arbetet med att utarbeta ett förslag till nytt ramavtal för samtliga lokaler som Staden hyr av SISAB för förskola, förskoleklass, grundskola med särskola och skolbarnsomsorg, gymnasieskola, vuxenutbildning, svenska för invandrare och kulturskolan eller annan pedagogisk verksamhet.

Kommunstyrelsen har remitterat förslaget till nytt ramavtal till SISAB för yttrande.

Uppdraget rörande ett nytt ramavtal har sin grund i följande kommunfullmäktigebeslut:

- ? Förändrat hyressystem för SISABs grundskolor, 2001-06-18, utl 2001:69 (Dnr 350/01)
- ? Lokalförsörjning för stadens skolor och SISABs framtida roll, 2001-12-17, utl 2001:591 (Dnr 778/01).

Det nya ramavtalet utgår i huvudsak från ramavtalet för grundskolan och är tänkt att ersätta detta. Utifrån erfarenheterna med ramavtalet för grundskolan har förtydliganden och kompletteringar inarbetats i förslaget till det nya ramavtalet. Genom det nya ramavtalet överenskommer SISAB och Staden om de villkor som generellt skall gälla för i princip samtliga kontrakt som Staden hyr av SISAB. Principerna i det föreslagna ramavtalet skall tillämpas från och med den 1 januari 2004. Ramavtalet tecknas mellan SISAB och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse. De objektsvisa kontrakten tecknas mellan SISAB och berörd nämnd.

Styrelsen har erhållit en redovisning av ramavtalet för grundskolan den 7 mars 2002 och vid särskilt seminarium den 20 mars 2003.

Det nya ramavtalets giltighet förutsätter ett godkännande i kommunfullmäktige senast den 31 december 2003. Ramavtalet remitteras under hösten 2003 till utbildningsnämnden och samtliga stadsdelsnämnder. SISAB har genom sin medverkan i stadsledningskontorets utredningsgrupp beretts möjlighet till synpunkter.

Skillnaderna mot det gällande ramavtalet för grundskolorna är i huvudsak:

- ? Syftet med ramavtalet är att reglera och klargöra grunderna för hyresförhållandet och ansvarsförhållandet mellan SISAB och Staden för i stort sett samtliga Stadens förhyrningar hos SISAB.
- ? Räntan i självkostnaden ändras årligen och skall motsvara den genomsnittliga räntan för SISABs totala upplåning per den 31 oktober med effekt från den 1 januari påföljande år.
- ? Schablonen för drift och underhåll sänks från 450 kronor per kvm till 421 kronor per kvm år 2004. Schablonen skall därefter följa förändringarna i KPI med 75 % med effekt från och med år 2005.

- ? Hyresgästpassningar och därmed kopplad investeringsprocess är omarbetad och skedesbeskriven utifrån genomförd utredning i Staden.
- ? Hyresoffert med fast pris avseende beställda ny-, till- och ombyggnader gäller för alla kontrakt som ramavtalet omfattar.
- ? En tydligare skrivning att ersättning för administrativa kostnader även skall utgå för åtgärder som direktbetalas.
- ? I Stadens uppföljning ingår förutom att årligen följa upp kostnaderna för kapital, drift och underhåll även genomföra en uppföljning av fastprisofferternas utfall avseende ekonomi, funktion och tidplan.
- ? Hyresgästen äger, vid större underhållsprojekt med en varaktighet överstigande sex månader och som kräver samtidig evakuering, rätt till nedsättning av hyran motsvarande 90 % av vid tillfället utgående drift- och underhållsschablon.

En självkostnadshyra skall täcka hyresvärdens kostnader för kapital, drift, underhåll och övrigt lämnade tjänster. Hyressättningen, enligt det föreslagna ramavtalet, är uppbyggd att motsvara SISABs självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning (faktiska ränte- och amorteringskostnader på objektsnivå) samt täcka SISABs genomsnittliga självkostnad för drift och underhåll (schablonränta). Självkostnaden ändras årligen och skall motsvara den genomsnittliga räntan för SISABs totala upplåning per den 31 oktober med effekt från den 1 januari påföljande år och med effekt under hela det året. Eventuell omläggning av lån, med påverkan på bolagets genomsnittliga inlåningsränta, efter det att räntan enligt ramavtalet fastställts för det kommande året, kommer att regleras först till året ytterligare därpå. Detta förfarande innebär en risk för båda parter beroende på om lån omsätts till lägre eller högre räntenivå. En förändring av SISABs genomsnittliga inlåningsränta med 0,1 % får genomslag med cirka 7 Mkr i hyreseffekt totalt för Stadens samtliga förhyrningar hos bolaget.

Vid om-, till- eller nybyggnader skall SISAB lämna en offert med fast pris innan arbetena påbörjas. Med hänsyn till den osäkerhet som omgärdar byggprojekt innebär detta förfarande en ekonomisk risk. Enligt ramavtalet skall samtliga projekt redovisas i ett uppföljningsskede, varvid tendenser rörande prognoser och utfall i det långsiktiga perspektivet kan analyseras i syfte att framgent kunna lämna bättre prognoser. Konstaterade avvikelser kommer dock inte regleras retroaktivt.

Schablonen för drift inklusive värme, underhåll inklusive åtgärder för fullgod allmänventilation, yttre skadegörelse, avgälder och administration med mera har för år 2004 fastställts till 421 kronor per kvm. Denna schablon fastställdes ursprungligen inom ramen för stadsledningskontorets utredning rörande ett nytt hyressystem för Stadens grundskolor. I ärendet som utmynnade i det nuvarande ramavtalet för grundskolorna konstaterades att ”stadsledningskontoret jämte medverkande parter granskat drift- och underhållsschablonen och bland annat gjort en uppdelning på poster som är jämförbara med motsvarande nyckeltal för branschen. Kontoret har därvid funnit att SISABs värden är i nivå med dessa”. Det bör i sammanhanget nämnas att SISABs åtaganden, vilka ligger till grund för schablonen, är mer omfattande än vad

åtaganden, vilka ligger till grund för schablonen, är mer omfattande än vad som är gängse. För år 2002 fastställdes schablonen till 443 kronor per kvm, vilken med indexering höjdes till 450 för år 2003, för att för år 2004 sänkas till 421 kronor per kvm.

Utfallet av schablonen för drift och underhåll skall varje år genomgå i syfte att utvärdera bolagets faktiska kostnader för skollokaler. I den händelse att utfallet långsiktigt ej överensstämmer med vad Staden inbetalat skall förslag till förändrad schablon föreläggas Staden för beslut i kommunfullmäktige. En sådan justering verkar endast framåt i tiden och har sålunda ej retroaktiv verkan. År 2002 uppgick schablonen till 443 kronor per kvm, bolagets kostnader uppgick till 460 kronor per kvm enligt denna uppföljningsmodell.

SISAB svarar för, enligt gällande ramavtal, att Stadens grundskolor har fullgod allmänventilation. Dessa kostnader skall på självkostnadsbasis täckas av drift- och underhållsschablonen, vilket innebär hårda prioriteringar i bolagets budgetprocess. Det nya ramavtalet medför att SISAB ansvarar för fullgod allmänventilation även för gymnasieskolorna. För att kunna klara den tröskeleffekt detta åtagande innebär för gymnasieskolan, med bland annat sex vitesförelägganden, erfordras medel utöver det som betalas via självkostnadsschablonen för drift och underhåll. Staden centralt har avsatt medel för åtgärdande av myndighetsförelägganden rörande ventilation. En lösning att klara gymnasieskolans akuta ventilationsproblematik är att del av dessa medel direktfinansierar de aktuella ventilationsåtgärderna.

SISABs hyresintäkter påverkas genom tillämpning av det nya ramavtalet i huvudsak enligt följande:

- ? Tillämpning av det nya ramavtalet och självkostnad på objektsnivå för gymnasieskolan med flera lokaler som omfattas av ramavtalet medför minskade intäkter på kapitalsidan med cirka 50 Mkr.
- ? Den sänkta schablonen för drift och underhåll för i stort sett samtliga Stadens förhyrningar hos SISAB minskar hyresintäkterna per år med cirka 35 Mkr.
- ? Amorteringseffekter och utebliven indexering kan uppskattas till cirka 15 Mkr.

Den i ramavtalet långtgående självkostnadsprincipen förslås nu tillämpas för stadens samtliga skolor med minskade intäkter för SISAB som följd. Hyresintäkterna i enlighet det nya ramavtalets omfattning motsvarar cirka 95 % av SISABs hyresintäkter. Detta innebär att i stort sett samtliga bolagets hyresintäkter genereras utifrån ren självkostnad. Detta medför kraftigt begränsade möjligheter till att täcka kostnader för tomställda lokaler, evakueringar och extrasatsningar med mera. Bolaget har även i avtalsdiskussionerna med stadsledningskontoret tydligt understrukit att det nu inte finns något utrymme att belasta bolaget med kostnader som inte finns reglerade i ramavtalet.

Företagsledningen föreslår styrelsen

att godkänna ovanstående redovisning samt uppdra åt VD att teckna det nya ramavtalet och som remissvar till kommunstyrelsen överlämna föreliggande redovisning.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande den 13 juni 2003 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen godkänna förslaget till ramavtal.

Den sänkning av SISAB:s hyra med 100 mnkr som föreslås i finansborgarrådets förslag till budget för 2004 infrias genom detta ramavtal. Detta sker genom att gymnasieskolorna och fritidshem övergår till det nu föreslagna ramavtalet samtidigt som drift- och underhållsschablonen sänks. Stadsledningskontoret anser också att det nya ramavtalet tydliggör stadens och SISAB:s olika roller.

Förvärvskostnaden och ny-, om- och tillbyggnader hanteras i ramavtalet som ett lån med rak amorteringsplan. Den innebär att staden amorterar till SISAB och att hyreskostnaderna därmed minskar. Hyressänkningen till följd av detta, allt annat oförändrat, uppgår till cirka 10mnkr per år.

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

R a k a m o r t e r i n g s p l a n e l l e r a n n u i t e t

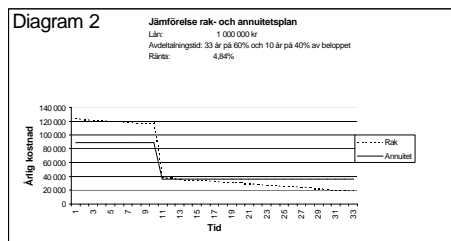
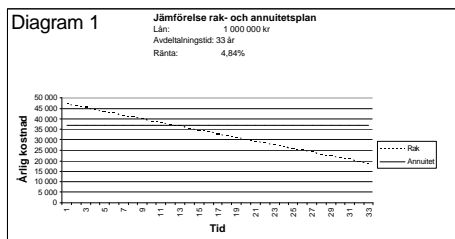
Då utbildningsnämnden 2003-10-23 behandlade kommunstyrelsens remiss över Ramavtal för skollokaler beslöts följande:

Hemställa att kommunstyrelsen gör en konsekvensanalys av vad rak amortering inneburit för stadsdelarnas grundskolor och kommer att innebära för utbildningsförvaltningens gymnasieskolor.

Hyrestilläggen för ny-, om- och tillbyggnader i både grundskolor och gymnasieskolor har tidigare beräknats som ett lån med annuitetsplan. Annuitetsplan innebär att kostnaderna är de samma för varje år. Däremot varierar delen amortering och ränta mellan åren. De första åren betalas mest ränta medan den största amorteringen sker under slutet av perioden.

Ovanstående gäller fortfarande för gymnasieskolorna, medan grundskolornas villkor ändrades från 2002-01-01 så att ny-, om- och tillbyggnader betalas som ett lån med rak amorteringsplan. Det innebär att amorteringen är densamma för varje år medan räntekostnaden sjunker i takt med att hyrestillägget amorteras ned. Nu föreslås att samma ändring skall göras för gymnasieskolorna.

Nedan finns två exempel. Diagram 1 beskriver hur 1,0 mnkr betalas av på 33 år med en ränta på 4,84%. I diagram 2 betalas 0,6 mnkr av på 33 år och 0,4 mnkr på 10 år. I övrigt är förutsättningarna de samma. Detta diagram speglar mer hur hyrestilläggen ligger i tiden hos SISAB. Det som kan konstateras är att den årliga betalningen för rak amortering, till skillnad mot annuitetsplan, är högre i början men minskar hela tiden. Var brytpunkten mellan de olika varianterna ligger beror på amorteringstiden.



Huvudskälet till att beräkna hyrestilläggen som ett lån med rak amorteringsplan är att kostnaderna minskar över tiden. Ett sådant system ger utrymme för framtida ny-, om- och tillbyggnader vid verksamhetsförändringar. Det har visat sig att nya hyrestillägg lagts "ovan på" gamla och med annuitetsplan har det inneburit att hyran hela tiden ökat. De flesta hyrestilläggen löper på 33 år varför tiden till de faller bort är avsevärd.

Att göra en direkt jämförelse av övergången från annuitet till rak amorteringsplan är svårt. Fler andra faktorer spelar in. Den viktigaste är räntan. Enligt det nya ramavtalet skall räntan för hyrestilläggen motsvara SISABs genomsnittliga

talet skall räntan för hyrestilläggen motsvara SISABs genomsnittliga upplåningsränta, för närvarande 4,84%, och justeras årligen. Enligt det gamla ramavtalen skulle räntan vara den samma som den av kommunfullmäktige fastställda internräntan, för närvarande 5%. Det fanns inte heller någon justering varför den internräntan som gällde när ny-, om- eller tillbyggnaden genomfördes följde med under hela tiden hyrestillägget betalades. Räntan har således sänkts genom det nya ramavtalet. Detta gör att det finns utrymme för att gå från annuitet till rak amorteringsplan för gymnasieskolorna utan att höja kostnaderna, ens för de inledande åren.

Beräkningar visar att kapitalkostnaderna, förvärv och hyrestillägg, för gymnasieskolorna i det nya ramavtalet är 235,5 mnkr. Det innebär att dessa kostnader sänkts med 49,2 mnkr jämfört med det gamla ramavtalet. I det nya ramavtalet ökar SISABs drift- och underhållsåtagandet varför denna del av hyran ökar med 15,8 mnkr. Trots dessa förändringar sänks alltså gymnasieskolorna hyra med 33,3 mnkr till följd av det nya ramavtalet.

En beräkning visar att om man behållit systemet annuitetsplan samtidigt som räntan sänkts skulle hyran sjunkit ännu mer, 68,5 mnkr för kapitalkostnaderna, och totalt 52,7 mnkr. Man måste dock i det sammanhanget notera att hyran för gymnasierna, med det nya ramavtalet, därutöver minskar med 4,3 mnkr årligen till följd av att amorteringar sker. (Detta förhållande är 10,1 mnkr per år för grundskolorna, allt annat oförändrat.) Givet en oförändrad räntenivå innebär det att efter fem år är hyrorna lägre för gymnasieskolorna än om annuitetsplan skulle valts.

Dag som ovan

Thomas Lundberg, finansavdelningen

Ramavtal
för
skollokal

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler Stockholms stad hyr av Skolfastigheter i Stockholm AB för förskola, förskoleklass, grundskola med särskola och skolbarnsomsorg, gymnasieskola, vuxenutbildning, svenska för invandrare (SFI) och kulturskolan eller annan pedagogisk verksamhet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. AVTALSPARTER.....	
2. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER.....	
3. PROGRAMFÖRKLARING	
4. RAMAVTALET.....	
5. HYRESKONTRAKT FÖR ENSKILDA OBJEKT	
6. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING	
6.1 Kapitalkostnader	
6.2 Ränta och räntejustering.....	
6.3 Drift och underhåll.....	
6.4 Index	
6.5 Administrativt tillägg	
6.6 Uppföljning av självkostnaden.....	
6.7 Förändring av självkostnaden.....	
6.8 Mervärdesskatt.....	
7. HYRESGÄSTANPASSNING.....	
7.1 Skeden.....	
7.2 Hyresofferter	
7.3 Nedlagda utredningar och förgäveskostnader	
7.4 Egen hyresgäst Anpassning.....	
8. TILLFÄLLIGA SKOLBYGGNADER	
9. DRIFT OCH UNDERHÅLL.....	
9.1 SISABs åtagande	
9.2 Hyresgästens åtagande	
9.3 Övrigt.....	
10. ANDRAHANDSUTHYRNING.....	
10.1 Upplåtelser	
11. FRISTÄLLANDE AV LOKALER	
11.1 Uppsägning.....	
11.2 Avveckling av lokaler	
12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER.....	
12.1 Störning	
12.2 Planering	
12.3 Nedsättning av hyra	
12.4 Evakuering	
12.5 Konstnärlig utsmyckning	
13. TVIST.....	
14. FORCE MAJEURE	
15. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE	

Bilagor:

1. **Exempel på hyreskontrakt för enskilda objekt (inklusive kalkylblad)**
2. **Ansvarsfördelning (krysslista)**
3. **Exempel på underhållsplan**
4. **Uppföljning av självkostnaden**

Ramavtalet har sin grund i följande kommunfullmäktigebeslut:

- ? Förändrat hyressystem för SISABs grundskolor, 2001-06-18, utl 2001:69 (Dnr 350/01)
- ? Lokalförsörjning för stadens skolor och SISABs framtida roll, 2001-12-17, utl 2001:591 (Dnr 778/01)
- ? Ramavtal för lokaler för grundskola, förskoleklass och skolbarnsomsorg, 2002-05-27, utl 2002:67 (Dnr 725/02)

1. AVTALSPARTER

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

2. OMFATTNING OCH VERKSAMHETER

Ramavtalet omfattar samtliga lokaler Staden hyr av SISAB för förskola, förskoleklass, grundskola med särskola och skolbarnsomsorg, gymnasieskola, vuxenutbildning, svenska för invandrare (SFI) och kulturskolan eller annan pedagogisk verksamhet, nedan kallade skollokaler. I de fall det finns andra kommunala verksamhetslokaler i byggnaderna skall inriktningen vara att även dessa omfattas av ramavtalet.

3. PROGRAMFÖRKLARING

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

SISAB och berörd hyresgäst skall gemensamt arbeta för att skolbyggnaderna är ändamålsenliga för verksamheten. Ansvarsfördelningen framgår av detta avtal och dess *bilaga 2. Ansvarsfördelning (Krysslista)*. Lokalerna skall uppfylla de krav som följer av gällande lagar, förordningar och andra bestämmelser bland annat med avseende på moderna krav på ventilation, akustik och tillgänglighetsanpassning. SISAB har ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras.

Hyran för respektive objekt skall grunda sig på SISABs självkostnad. Hur hyran beräknas och vissa avvikelser från självkostnaden återfinns nedan i punkterna 6 och 7.

4. RAMAVTALET

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

Detta ramavtal innebär att villkoren för samtliga tidigare tecknade kontrakt rörande lokalupplåtelser och därmed sammanhängande avtal mellan parterna avseende skollokaler ersätts med detta avtal. Villkorsändringen gäller såväl avtal som tecknats mellan parterna centralt som avtal vilka tecknats med hyresgästen lokalt före tidpunkten för ikraftträdande av detta avtal. Ramavtalet gäller även då SISAB förvärvar

ikraftträdande av detta avtal. Ramavtalet gäller även då SISAB förvärvar eller uppför en ny byggnad för ovanstående verksamheter. Parterna är överens om att nytt hyreskontrakt skall tecknas, enligt detta ramavtal, om SISAB förvärvar en fastighet, även om det finns ett hyreskontrakt mellan den tidigare fastighetsägaren och hyresgästen. Kontrakt tecknade före 2002-01-01 avseende tillfälliga skolbyggnader justeras inte till följd av detta ramavtal.

Ramavtalet, som skall godkännas av kommunfullmäktige, löper från och med 2004-01-01 och till dess nytt avtal tecknats. Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige.

5. HYRESKONTRAKT FÖR ENSKILDA OBJEKT

Hyreskontrakt, enligt *bilaga 1. Exempel på hyreskontrakt för enskilda objekt*, innehållande villkor för upplåtelsen skall upprättas för varje enskilt objekt.

Parterna skall upprätta en ny bilaga eller justera befintlig bilaga till hyreskontraktet vid varje ny åtgärd som påverkar hyreskostnaden. Vid ytförändringar av större omfattning skall ett nytt hyreskontrakt upprättas.

6. SJÄLVKOSTNADSERSÄTTNING

6.1 Kapitalkostnader

Den överenskomna årliga kostnadsersättningen skall på objektsnivå motsvara SISABs självkostnad för förvärv, ny-, till- eller ombyggnad och upprustning till av Staden godtagbar standard. Ersättningen skall, objektsvis, beräknas enligt nedan.

6.1.1 Förvärvskostnader

Den kostnadsersättning hyresgästen erlägger utgår från förvärvskostnaden av skolan och beräknas som ett lån med rak amorteringsplan. Räntan beräknas enligt punkt 6.2. Amorteringstiden är 33 år med början enligt hyreskontraktet.

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

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

Beställd åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 mnkr skall betalas direkt, kontant, av hyresgästen. Olika åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att det avser samma hyreskontrakt och hyresförs vid samma tillfälle.

Hyresgästanpassningar slutförda innan objektet omfattades av ramavtalet har betalats som ett lån med annuitetsplan. Dessa lån konverteras till rak amorteringsplan vid ramavtalets ikraftträdande. Vid omtecknandet skall den ursprungliga skulden redovisas och hänsyn tas till amorteringar gjorda enligt annuitetsplanen. Löptiden skall motsvara kvarstående löptid för ursprungsskulden.

6.2 Ränta och räntejustering

Räntan skall motsvara den genomsnittliga räntan för SISABs totala upplåning per den 31 oktober och regleras årligen per den 1 januari påföljande år.

Stora hyresvariationer på grund av förändringar i SISABs finansieringskostnader bör undvikas. Staden skall därför, i egenskap av dominerande hyresgäst, underrättas och ges möjlighet att lämna synpunkter på SISABs finansiella strategier innan beslut fattas av SISABs styrelse.

6.3 Drift och underhåll

Utöver kapitalkostnaderna skall kostnadsersättningen täcka SISABs genomsnittliga självkostnad för drift- och underhåll inklusive värme, skadegörelse, administration och tomträttsavgäld. Denna kostnad (schablondelen) uppgår vid ramavtalets ikraftträdande till 421 kronor per kvadratmeter BRA yta och år. I de fall då skollokaler värms upp med el och hyresgästen har eget abonnemang skall ovanstående schablon sänkas med 70 kronor per kvadratmeter BRA yta och år.

6.4 Index

Av den i självkostnaden ingående, i punkt 6.3 angivna, schablondelen justeras 75% mot förändringen i konsumentprisindex med basmånad oktober 2003. Justering sker första gången från och med 2005-01-01.

Det i punkt 6.3 angivna beloppet som avgår vid eluppvärmning regleras i sin helhet mot förändringen i konsumentprisindex med basmånad oktober 2003.

6.5 Administrativt tillägg

För beställd åtgärd tillkommer kostnader för SISABs administration med:

Beställd åtgärds kostnad	Storlek på administrativa kostnader	Kommentar
upp till 0,5 mnkr	5 % dock lägst 500 kronor	kostnaden betalas kontant
mellan 0,5 och 30,0 mnkr	3 %	procentsatsen avser hela kostnaden
överstigande 30,0 mnkr	2 %	procentsatsen avser hela kostnaden

Ersättning för administrativa kostnader utgår för den del av kostnaden som innebär hyrestillägg eller direktfaktureringskostnader.

6.6 Uppföljning av självkostnaden

Staden och SISAB är ense om att årligen gemensamt gå igenom bolagets kostnader och effektivitet i syfte att utvärdera bolagets faktiska kostnader för skollokaler. Parternas gemensamma målsättning är att förslag till kostnadsersättning/hyressättning och resultatdisposition skall föreläggas Staden i så god tid att beslut om ändring skall kunna fattas av kommunfullmäktige i samband med budget för Stockholms stad. SISAB skall årligen, senast 1 april, lämna uppgifter till uppföljningen i enlighet med

SAB skall årligen, senast 1 april, lämna uppgifter till uppföljningen i enlighet med bilaga 4. *Uppföljning av självkostnaden.*

6.7 Förändring av självkostnaden

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

6.8 Mervärdesskatt

Hyresgästen skall utöver hyra och hyrestillägg erlägga vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt.

7. HYRESGÄSTANPASSNING

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

Beställning av åtgärder eller utredningar skall vara skriftlig, och undertecknad av bemyndigad person hos hyresgästen. SISAB står för kostnaderna för åtgärder eller utredningar som inte beställts skriftligt av bemyndigad person hos hyresgästen.

Utarbetande av åtgärds- och kostnadsförslag eller offerter som kräver mer omfattande utredningar skall bekostas av hyresgästen. Den del av utredningar, inventeringar eller projektering som är hänförliga till SISABs drift- och underhållsansvar skall bekostas av SISAB.

7.1 Skeden

Ny-, om- och tillbyggnader delas in i följande skeden:

- ? utredningsskede
- ? förslagshandlingsskede
- ? genomförandeskede (projektering och produktion)
- ? uppföljningsskede

7.1.1 Utredningsskede

Utredningsskedet skall klarlägga behov och ge ett förslag till inriktning för lösning. Hyresgästen är ansvarig för och genomför utredningsskedet. SISAB skall i utredningsskedet ges tillfälle att lämna fastighetstekniska synpunkter på förslaget och skall under detta skede, om hyresgästen så önskar, medverka till en översiktlig kostnadsbedömning. Utredningsskedet avslutas med ett inriktningsbeslut i berörd instans. Kostnader för utredningsskedet skall direktbetalas och får ej hyresföras.

7.1.2 Förslagshandlingsskede

I förslagshandlingsskedet utarbetas underlag för genomförandebeslut och underlag för beställning av genomförandet. Hyresgästen ansvarar för programförutsättningar och för att leda inriktningen av arbetet. SISAB kan i detta skede utarbeta förslagshandlingar och kalkyler, på uppdrag av hyresgästen. SISAB skall, om hyresgästen så önskar, lämna offert med fast pris för framtagande av

lämna offert med fast pris för framtagande av förslagshandlingar. Med förslagshandlingen som underlag lämnar SISAB en hyresoffert enligt punkt 7.2.

7.1.3 Genomförandeskede

Under förutsättning att erforderliga beslut har fattats kan hyresgästen beställa ny-, om- eller tillbyggnadens genomförande av SISAB. 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.

7.1.4 Uppföljningsskede

Efter genomförande skall en slutredovisning göras av ny-, om- eller tillbyggnadens utfall avseende ekonomi, funktion och tidplan. SISAB ansvarar för att lämna en ekonomisk redovisning till hyresgästen.

Redovisningen skall lämnas på samma detaljeringsnivå som i underlaget för genomförandebeslut, och uppställd så att utfallet av osäkerheter och riskbedömningar kan jämföras med ursprungskalkylen.

7.2 Hyresofferten

För åtgärder av den omfattningen att kostnaderna kan hyresföras enligt punkt 6.1.2 har hyresgästen rätt att få en offert om genomförande av ny-, om- eller tillbyggnaden till fast pris enligt nedan. I undantagsfall kan hyresgästen, om särskilda skäl föreligger, begära att genomföra åtgärder till självkostnad.

Hyreshöjningen skall beräknas enligt punkt 6 och offerten skall innehålla det fullständiga underlaget som ligger till grund för denna beräkning.

Hyresofferten skall bland annat innehålla:

- ? Redovisning av offertens underlag:
 - beställning, kravspecifikation och relevanta utredningar från hyresgästen
 - tekniska handlingar, normalt en förslagshandling, utredningar och inventeringar
 - kostnadskalkyler
- ? Tydlig beskrivning av vilka åtgärder offerten omfattar, och vilka eventuella underhållsåtgärder SISAB avser att genomföra i anslutning till ny-, om- eller tillbyggnaden utöver hyresgästens beställning.
- ? En sammanställning av ny-, om- eller tillbyggnadens totala kostnad redovisad så att det enkelt går att bedöma de olika åtgärdernas kostnad, samt en kostnadsfördelning mellan hyresgästen och SISAB uppdelad på respektive åtgärd. Kostnadsredovisningen skall även omfatta SISABs bedömningar av risk och oförutsedda kostnader.
- ? Hyreseffekten av kostnaderna skall redovisas uppdelad på olika hyrestilläggstider, med angivande av investeringsbelopp, amorteringsbelopp och räntekostnad per år. Vidare skall anges räntesats samt planerad/e tidpunkt/er för hyresföring.

? Tidplan.

? Övriga villkor och faktorer av betydelse för bedömning av offerten, som evakueringar, etappindelning med mera.

Innan beslut om genomförande fattas skall offerten förhandlas. Det innebär att parterna gör en gemensam genomgång av skäligheten i offererade kostnader, riskbedömningar och hyrestilläggstider med mera. Dessutom skall fördelningen mellan hyresgrundande- och underhållskostnader förhandlas.

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

7.3 Nedlagda utredningar och förgäveskostnader

I det fall en hyresoffert inte accepteras eller en påbörjad utredning av andra skäl inte leder till att åtgärder genomförs skall hyresgästen ersätta SISAB för skäligen nedlagda kostnader enligt beställning. SISAB är skyldig att meddela hyresgästen så snart information av vikt som kan ifrågasätta ny-, om- och tillbyggnadens genomförande framkommer.

Om beställd utredning avbryts eller omöjliggörs efter beslut av SISAB är hyresgästen ej ersättningsskyldig för utredningskostnader. Om parterna redan innan en utredning påbörjas bedömer att genomförandet av tekniska skäl är osäkert skall i förväg överenskommas om hur eventuella förgäveskostnader fördelas.

Förgäveskostnader skall direktbetalas och kan inte hyresföras.

7.4 Egen hyresgästanpassning

Hyresgästen äger, efter SISABs godkännande, rätt att göra ombyggnads-, anpassnings- eller underhållsarbeten på egen bekostnad. En förutsättning är att hyresgästen tillställer SISAB ett bedömningsbart underlag. Sådant godkännande skall lämnas om SISAB inte har beaktansvärda skäl att neka tillstånd. Har besked inte lämnats inom en månad från hyresgästens skriftliga förfrågan äger denne rätt att genomföra åtgärderna. Ingrepp i byggnadsstomme eller stamledning får inte göras utan SISABs skriftliga medgivande.

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

Hyresgästanpassningen skall utföras i enlighet med gällande lagar och förordningar. För hyresgästanpassningen kompletta relationshandlingar inklusive drift och skötselinstruktioner skall lämnas till SISAB.

Huvudprincipen är att drift- och underhållsansvaret följer *bilaga 2. Ansvarfördelning (krysslista)*. I undantagsfall kan en hyresgästanpassning, som innebär ändrade drift- och underhållskostnader, medföra att en särskild överenskommelse om vilken part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan

part som ansvarar för dessa kostnader. En sådan överenskommelse skall tecknas före projektstart.

8. TILLFÄLLIGA SKOLBYGGNADER

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

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

? Hyra, leasing eller rimlig kapitalkostnad för förvärv av hyresobjektet.

? Uppställnings-, anpassnings- och avetableringskostnader.

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

Härutöver betalar hyresgästen, på samma sätt som anges i punkt 6.3, kostnadsersättningen för drift- och underhåll med mera. Denna kostnad (schablondelen) uppgår vid ramavtalets ikraftträdande till 114 kronor per kvadratmeter BRA yta och år. I de fall SISAB tillhandahåller värme tillkommer en kostnad med 70 kronor per kvadratmeter. Dessa belopp justeras i enlighet med punkt 6.4.

Nya tillfälliga skolbyggnader skall beställas och hanteras på samma sätt som anges i punkt 7.

9. DRIFT OCH UNDERHÅLL

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

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

9.1 SISABs åtagande

SISAB svarar för all drift och allt underhåll av fastigheten både löpande och periodiskt, såväl inre som yttre om inte annat anges i *bilaga 2. Ansvarsfördelning (krysslista)*. Vissa undantag anges även under punkt 9.2. Åtagandet omfattar både byggnader med fastighetstekniska installationer och markanläggningar, friytor med tillhörande anordningar och planteringar.

SISABs åtagande är att vidmakthålla lokalerna i ett gott och funktionsdugligt skick. SISAB har också ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras. En långsiktig underhållsplan skall finnas för varje objekt. Denna plan skall, efter dialog med hyresgästen, revideras årligen. Det ankommer på SISAB att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden. Önskar hyresgästen underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av underhållsplan skall kostnaden fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

9.2 Hyresgästens åtagande

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

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

9.3 Övrigt

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

I syfte att nedbringa energiförbrukningen i skolorna samt att göra det möjligt för skolorna att påverka förbrukningen skall SISAB årligen redovisa energiförbrukningen för varje skola. Hyresgästen ger SISAB fullmakt att hämta aktuell statistik från el-leverantören. Redovisning skall innehålla kostnader och förbrukade kilowattimmar.

10. ANDRAHANDSUTHYRNING

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

10.1 Upplåtelser

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 skall överenskommelse angående ordningsregler med mera tecknas mellan hyresgästen och idrottsnämnden. Hyresgästen upplåter även lokaler för annan kommunal verksamhet som exempelvis Kulturskolan och valnämnden.

11. FRISTÅLLANDE OCH AVVECKLING AV LOKALER

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

11.1 Uppsägning

Trots att hyreskontrakten ofta sträcker sig över en längre tid är parterna överens om att skola eller del av skola kan lämnas enligt nedanstående principer. Hyresgästen äger därför rätt att löpande lämna hel skola eller sådan avskiljbar del av skola som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet. Kan parterna inte komma överens om vad som är självständigt uthyrningsbar enhet skall frågan lösas i särskild ordning.

11.1.1 Lämna del av skola

Uppsägning av del av skola sker i två steg. Ett skriftligt varsel skall ske sex månader innan uppsägningen. Uppsägningstiden är därefter sex månader. Även uppsägningen skall vara skriftlig. Det innebär att del av skola kan lämnas efter totalt tolv månader. Vid både varsel och uppsägning skall uppsagd yta tydligt anges. Under varseltiden skall parterna komma överens om lokalen är en avskiljbar del av skolan enligt ovan.

11.1.2 Lämna hel skola

Uppsägning av skola sker i två steg. Ett skriftligt varsel skall ske nio månader innan uppsägningen. Uppsägningstiden är därefter nio månader. Även uppsägningen skall vara skriftlig. Det innebär att en hel skola kan lämnas efter totalt 18 månader.

11.2 Avveckling av lokaler

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

11.2.1 Avflyttning

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

11.2.2 Slutbetalning vid avflyttning

Kvarstående ej betald del av beställd hyresgäst Anpassning slutbetalas vid avflyttning förutsatt att SISAB inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten.

11.2.3 Ändrad användning

Om SISAB avser att ändra användning för del av en skolfastighet i vilken hyresgästen inte bedriver verksamhet, skall 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 skall Staden, genom stadsledningskontoret, informeras.

12. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

12.1 Störning

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

12.2 Planering

Hyresgäst som önskar vidta förändringar i lokalerna skall om möjligt planera åtgärderna så i tiden att de kan utföras i samband med att SISAB vidtar åtgärder i lokalerna enligt gällande underhållsplan. Kan så inte ske skall parterna undersöka möjligheten att tidigare lägga eller skjuta på planerade åtgärder för att åstadkomma en samordning. Enligt punkt 9.1 finns en långsiktig underhållsplan för varje objekt som, efter dialog med hyresgästen, revideras årligen.

12.3 Nedsättning av hyra

Hyresgästen äger ej rätt till nedsättning av hyran till följd av SISABs arbeten för att sätta lokaler i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokaler eller fastighet i övrigt, ej heller för åtgärder för att utrota skadedjur inom lokaler eller fastighet i övrigt. Hyresgästen äger dock, vid större underhållsprojekt med en varaktighet överstigande sex månader och som kräver samtidig evakuering, rätt till nedsättning av hyran motsvarande 90 % av vid tillfället utgående drift- och underhållsschablon. Hyresgästen äger vidare rätt till nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som orsakas av avbrott i tillhandahållande av uppvärmning och varmvatten. Därutöver äger hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för skada om detta beror på SISABs försummelse.

12.4 Evakuering

Självkostnadsersättningen enligt punkt 6 innefattar ej kostnader för evakuering. SISAB skall efter skriftlig beställning medverka till evakueringslösningar. Hyresgästen står för evakueringskostnaderna som skall betalas löpande. Detta gäller dock ej om evakuering är en följd av SISABs försummelse eller täcks av försäkring. I de fall evakueringslösningen ombesörjs av hyresvärden skall kostnaderna, motsvarande självkostnad, slutdebiteras under evakueringstiden. Kontrakt för evakueringslokalerna skall upprättas.

12.5 Konstnärlig utsmyckning

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader skall ett belopp motsvarande 1% av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för konstnärlig utsmyckning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Utsmyckning kan i vissa fall göras i även mindre projekt, i de fall lokaler är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel aula eller matsal/samlingssal. I dessa fall skall hyresgästen ta ställning till utsmyckningens omfattning.

13. TVIST

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

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

14. FORCE MAJEURE

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

15. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE

Detta ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 2003-12-31 genom beslut, som vinner laga kraft, godkänner avtalet.

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

Stockholm 2003-06-

Stockholm 2003-06-

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

Stockholms kommun

.....

Krister Schultz, VD

.....

Bosse Sundling, stadsdirektör

Bilagor återfinns hos handläggare:

1. Exempel på hyreskontrakt för enskilda objekt (inklusive kalkylblad)
2. Ansvarsfördelning (krysslista)
3. Exempel på underhållsplan
4. Uppföljning av självkostnaden