

Plats och tid Stora Studion, Funkishuset, 2021-12-06, 13:15-16:55

Beslutande	Lars Beckman (S), ordf. Nhela Ali (S) Ulla Wallering Fall (S) Ted Starkås (S) Jenny Elander Ek (C) Anders Carlsson (C) Torvald Karlsson (C) Hans Andersson (M) i st f Anna Nilsson (M) Per Hollertz (M) Marianne Svensson (KD i st f Anders Sjölander (M) Stefan Kemle (LpO) Göran Hargestam (SD) Kurt Olsson (SD) i st f Sten Bäck (SD)	Ersättare	Malin Stenberg (S) Jonas Andersson (V)
------------	--	-----------	---

Övriga närvarande	Karl Öhlander, kommundirektör Fredrik Sivula, sekreterare	Matilda Carlström, sekreterare
-------------------	--	--------------------------------

Utses att justera	Per Hollertz (M)
-------------------	------------------

Justeringsplats och tid	Avdelning Service & Administration, 2021-12-06 kl. 17
-------------------------	---

Underskrift	Sekreterare	 Fredrik Sivula	Paragrafer 166 - 167 - omedelbar justering
	Ordförande	 Lars Beckman (S)	
	Justerare	 Per Hollertz (M)	

Anslagsbevis

Omedelbar justering av §§ 166-167. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen		
Sammanträdesdatum	2021-12-06		
Datum för anslagsuppsättande	2021-12-07	Datum för anslagsnedtagande	2021-12-29
Förvaringsplats för protokollet	Avdelning Service & Administration, kommunkontoret Strömsvik		
Underskrift	 Fredrik Sivula		

Innehållsförteckning

<u>Paragrafer</u>	<u>Ärendemening</u>	<u>Sidnr</u>
KS § 166	Hyresvärdsupphandling av ishall	3 - 9
KS § 167	Försäljningsuppdrag - delar av Valdemarsvik 4:3	10 - 11

KS § 166

KS-KcS.2020.55

Hyresvärdsupphandling av ishall

Kommunstyrelsens beslut

Ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Paragrafen justeras omedelbart.

Protokollsanteckning

Jonas Andersson (V) lämnar följande protokollsanteckning:

"Att kommunstyrelsen i dess majoritet fortfarande går på linjen att sälja den kommunala tillgången Ishallen, visar på att ärendet inte är uppdaterat ur aspekterna; total driftsekonomi, kommunal soliditet samt resultatpåverkan försäljningsåret. Vänsterpartiet kan med den information som delgetts oss se att det är ett mer fördelaktigt ekonomiskt läge att behålla ishallen i kommunal ägo. Problematiken för KS är att alternativet i att behålla ishallen i egen regi och drift, eller föreningsdrift eller tidbestämt arrendeavtal inte är utredda utifrån aktuella kända parametrar, att detta tas upp under tiden för återremiss vore en förutsättning för ett gott beslutsunderlag"

Yrkanden

Lars Beckman (S) yrkar att ärendet återremitteras för ytterligare utredning.

Sammanfattning

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter utredning och beslut i kommunstyrelsen under 2019, 2020 och 2021 har förslag till upphandlingsmodell för nyttjande av ishallen tagits fram.

Tidigare förslag till beslut om försäljning av ishallen återremitterades av kommunfullmäktige den 28 juni 2021. Återremissen innehöll ett antal punkter som behövde utredas närmare. Efter utredning och genomlysning av det tidigare förslaget till försäljningsmodell föreslår förvaltningen nu att transaktionen istället annonseras som en upphandling i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Nuvarande förslag innebär att en upphandling sker där anbud lämnas i form av den hyressumma kommunen ska betala anbudsgivaren för att denna

KS § 166

KS-KcS.2020.55

garanterar istid för kommunens bruk. De krav som ställs på anbudsgivaren i förfrågningsunderlaget utgörs då av de avtal som reglerar transaktionen.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Under flera år har frågan gällande kostnader för drift och underhåll av Ishallen i Valdemarsvik diskuterats. Efter beslut i kommunstyrelsen i oktober 2019 inleddes därför ett utredningsarbete gällande framtida drift och ägande. Syftet var att optimera hallens användning och reducera kostnader genom utomkommunal regi. Utredningen presenterades på kommunstyrelsens sammanträde i december 2019 och beslut fattades då om att inleda ett försäljningsförfarande och mäklare anlätades.

Mäklarpuppdraget slutade med att en anbudsgivarestod kvar som intressent. Samtidigt hölls under våren 2020 ett antal möten med WIF, för att i möjligaste mån tillgodose klubbens intresse av att fortsätta nyttja hallen i den nye ägares regi.

En utredning av planmässiga förutsättningar gjordes parallellt. Detaljplan över området där ishallen ligger anger industri och park, men bygglov för hallen är givet. En försäljning kräver avstyckning och inför det även en detaljplaneändring. Försäljningen bedömdes därför behöva göras i två steg: i första steget skrivs köpekontrakt, parallellt med detta handläggs detaljplaneprocess och avstyckning. I andra steget, när dessa processer är slutförda, sker formell äganderättsövergång.

Den 17 augusti 2020 fattade kommunstyrelsen beslut om att godkänna en avsiktsförklaring där det angavs att parterna under hösten 2020 skulle ingå ett avtal om överlåtelse av Ishallen. I avsiktsförklaringen framgick det också att det i samband med köpeavtalet skulle tecknas ett långsiktigt hyreskontrakt om 15 år med kommunen som hyresgäst och köparen som hyresvärd.

Förslag till beslut om köpeavtal och hyresavtal förelåg för beslut i oktober 2020, men återremitterades för vidare utredning och dialog med köparen.

Vidare utredning och dialog

Ett inledande möte för vidare dialog skedde mellan köparen och kommundirektören under december 2020. Mötet syftade till att stämma av köparens vilja att fullfölja köpet och även för att stämma av olika vägar

KS § 166

KS-KcS.2020.55

framåt. Det överenskoms då att köparen skulle återkomma i januari 2021 med förslag på hur köpet kunde tas vidare.

Under januari klargjordes från kommunens sida att försäljning av ishallen var den väg som stämmer överens med tidigare fattade beslut. Köparen begärde då att få tid att utreda förutsättningarna för detta och därefter vidtog en period av kommunicering av faktaunderlag rörande kostnader för drift och underhåll och andra förutsättningar för att driva ishallen i extern regi.

Under början av april 2021 återkom köparen med förslag på nytt upplägg rörande köpeavtal och hyresavtal. Detta upplägg låg sedan till grund för förslag till beslut och upplägg av affären. Ärende innehållande detta upplägg förelades kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under maj – juni 2021.

Återremiss

Förslaget till beslut om försäljning av ishallen återremitterades av kommunfullmäktige den 28 juni 2021. Återremissen innehöll ett antal punkter som behövde utredas närmare. Det handlade bland annat om de delar där det tidigare förslaget ansågs kunna bryta mot EU:s statsstödsregler, kommunallagens regler om stöd till enskild näringsidkare och om transaktionen var upphandlingspliktig.

Efter genomlysningen har även en process med omarbetning av de avtal som låg med som bilagor i det tidigare förslaget påbörjats.

Kommunens kostnader för drift och ägande

Kostnaderna har varierat från år till år och gör att en sammanställning av kostnader behöver ses över en längre tid.

För att göra en bedömning av kostnaderna för kommunen har därför en uppskattning gjorts utifrån de kostnader kommunen haft 2017 – 2020. 2020 har en lägre kostnadsvolym som till stor del beror på särskilda förutsättningar detta år och eftersläpning av kostnader och intäkter. För att nå en snittkostnad för jämförelse bör därför 2020 räknas bort när årlig snittkostnad beräknas.

tkr	2017	2018	2019	2020
Kostnad	1 926,2	1 937,1	1 938,4	1 573,8
Intäkt	- 337,1	- 336,2	- 233,7	- 260
Nettokostnad	1 589,1	1 600,9	1 704,7	1 313,8

Justerare

.....

.....

KS § 166

KS-KcS.2020.55

Investeringsbehov

Det kylaggregat som finns vid sidan av ishallen är i behov av renovering eller utbyte. Köparen har i samband med sin undersökning inför det senaste förslaget inhämtat kostnadsuppskattningar för renovering eller nyinvestering. Förvaltningen bedömer att dessa uppskattningar är relevanta.

Kostnad för renovering av aggregatet uppgår till mellan 2,5 – 3,5 mnkr. Nyinvestering uppgår till mellan 6 – 7 mnkr. Ingen av dessa uppskattningar innehåller andra nyinvesteringar. Utöver dessa finns behov av ny avfuktare inne i ishallen. Kostnad för nyinstallation av avfuktare uppskattas till 800 tkr.

Förvaltningens förslag

Efter utredning och genomlysning av det tidigare förslaget till försäljningsmodell föreslår förvaltningen nu att transaktionen istället annonseras som en upphandling i enlighet med Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Förslaget innebär att en upphandling sker där anbud lämnas i form av den hyressumma kommunen ska betala anbudsgivaren för att denna garanterar istid för kommunens bruk. De krav som ställs på anbudsgivaren i förfrågningsunderlaget utgörs då av de avtal som reglerar transaktionen.

Under upphandlingen kontrolleras om det finns anledning att utesluta någon av anbudsgivarna från upphandlingen. Prövningen görs mot bakgrund av de så kallade uteslutningsgrunderna i LOU. Vid kvalificeringen kontrolleras att de krav som ställts på anbudsgivarens lämplighet och kapacitet för att kunna genomföra uppdraget uppfylls. Här genomförs även en kontroll av att anbudet uppfyller de formella kraven d.v.s. om de innehåller alla uppgifter som efterfrågas.

Avtalskonstruktionen påminner om den som låg till grund för det tidigare försäljningsförslaget. Förvaltningen har däremot omarbetat delar i avtalen och är nu tydlig avsändare av de avtalsdelar som föreslås i nuvarande modell.

Marköverlåtelseavtal

Förslaget innebär att ishallen överläts för 0 kr. För att möta det investeringsbehov som finns i ishallen innehåller avtalet bland annat krav på investering i kylanläggningen. Kravet innebär byte av kylaggregatet inom 12 – 24 månader.

KS § 166

KS-KcS.2020.55

Avtalet innebär också att köparen tar över lös egendom i och kring ishallen i enlighet med en lista i avtalet.

Under tiden från avtalsdagen till tillträdesdagen ska köparen hyra ishallen och markområdet av kommunen. Särskilt hyresavtal ska tecknas om detta.

Dessutom innehåller avtalet delar om hur tillträdet ska gå till och i vilket skick byggnaden och markområdet ska överlämnas. Kommunen åtar sig här att utföra en del reparationer, åtgärder i utemiljön och bortforsling. Dessa åtgärder ska vara färdiga vid tillträdet.

Avtal om nyttjande av ishallen

Efter det att villkoren i marköverlåtelseavtalet uppfyllts och att tillträde skett i enlighet med avtalet börjar ett avtal mellan köparen och kommunen att gälla. Avtalet omfattar 10 år och om det inte sägs upp nio månader efter avtalsperiodens slut förlängs det automatiskt med fem år. Beloppet i detta avtal är det som utvärderas i upphandlingen och är därför beroende av det anbud som lämnas. Uppräkning sker automatiskt med 2 %/år.

WIF kommer hyra direkt av köparen. Kommunen har rätt att i andra hand hyra ut tider i lokalen endast till förskolor, skolor samt nyttja den för allmänhetens åkning.

Avtalet innehåller också skrivningar kring hur kommunen får nyttja ishallen. Det anges att kommunen kan nyttja hallen under perioden den 1 september och den 31 mars varje år. Nyttjandet av isen i lokalen får ske under de timmar per vecka som beslutas av hyresvärden och som fördelar sig på ett sätt som motsvarar en veckoplan. Ändringar i veckoplanen ska meddelas hyresgästen senast under veckan före ändringen.

Interimshyresavtal

I avvaktan på att tillträde kan ske enligt köpeavtalet föreslås att köparen ska hyra ishallen med intilliggande ytor enligt ett interimshyreskontrakt. Den dag tillträde sker enligt köpeavtalet eller den dag detta upphör att gälla på grund av att tillträde inte går att genomföra ska interimshyresavtalet upphöra att gälla.

Avtalet innebär att köparen hyr ishallen av kommunen för 1 kr/år fram till tillträdet. Köparen som hyresgäst ska betala kommunens kostnader för el, uppvärmning, VA etc.

KS § 166

KS-KcS.2020.55

Kommunen ska se till att ishallen är i full drift senast vid avtalets början inkluderande att det per den dagen är en komplett spolad is i hallen som är i skick för att bedriva träning och matchspel på.

Interimshyresavtal i andra hand

Under den tid köparen hyr ishallen från kommunen föreslås att det tecknas ett andrahandskontrakt mellan köparen och kommunen där köparen är hyresvärd. Avtalet bygger på att kommunen hyr ishallen med liknande villkor som i det hyresavtal som kommer gälla efter tillträdet.

Arrendeavtal

För att underlätta den kommande fastighetsbildningen och undvika en detaljplaneprocess föreslår förvaltningen att det tecknas ett arrendeavtal mellan kommunen och köparen. Köparen arrenderar då parkeringsplatsen framför ishallen som i detaljplanen anges som allmän platsmark. I och med att kommunen står kvar som fastighetsägare av denna behöver detaljplanen inte förändras.

I arrendeavtalet anges att marken ska användas som parkering. Avtalet reglerar vidare att arrendatorn svarar för och bekostar drift inklusive skötsel samt förebyggande och felavhjälpande underhåll rörande arrendestället. Driften inkluderar även renhållning på och invid arrendestället samt väghållning inklusive snöröjning av in- och utfart fram till allmän gata.

Kommunen som fastighetsägare måste också godkänna om arrendatorn vill göra förändringar på fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelsen av ishallen föreslås ske i två steg. Först en period med ett interimshyresavtal och därefter tillträde för anbudsgivaren med det mest fördelaktiga anbudet och därefter ett hyresavtal mellan denne och kommunen. Vid en anbudssumma om 750 tkr per år skulle en samlad besparing för kommunen för hela hyresperioden blir ca 9 mnkr.

tkr	Interimsperioden	Efter tillträde
Kommunens kostnad	750	750
Intäkter	50	50
Nettokostnad	700	700
Besparing nuläge*	900	900

Justerare

.....

.....

KS § 166

KS-KcS.2020.55

**) Jämfört med avrundad snittnettokostnad 2017 – 2019*

Investeringsmoms och nedskrivning av värde

De investeringar kommunen lagt ned i ishallen sedan tidigare och som fortfarande omfattas av avskrivningar innebär kommunen vid en överlåtelse av ishallen kommer att belastas med kostnader för så kallad investeringsmoms. Dessa har beräknats till ca 350 tkr och kommer vid överlåtelse att belasta kommunen som en engångskostnad.

Ishallen har idag ett bokfört värde om ca 5 mnkr. Vid överlåtelse av hallen behöver detta värde kostnadsföras och innebär då en engångskostnad för kommunen om motsvarande belopp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från kommundirektör 2021-11-26

Fastighetsöverlåtelseavtal

Avtal om lägenhetsarrende

Hyreskontrakt nr 1

Hyreskontrakt nr 2

Hyreskontrakt nr 3

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Akten

Justerare

.....

.....

KS § 167

KS-KcS.2021.47

Försäljningsuppdrag - delar av Valdemarsvik 4:3

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen delegerar till arbetsutskottet att besluta om uppdrag åt förvaltningen att ta fram värdering för delar av fastigheten 4:3 samt att uppdra åt förvaltningen att genomföra försäljningen av fastigheten på marknadsmässiga grunder.

Paragrafen justeras omedelbart.

Yrkanden

Jenny Elander Ek (C) yrkar att kommunstyrelsen delegerar till arbetsutskottet att besluta om uppdrag åt förvaltningen att ta fram värdering för delar av fastigheten 4:3 samt att uppdra åt förvaltningen att genomföra försäljningen av fastigheten på marknadsmässiga grunder.

Ärendebeskrivning

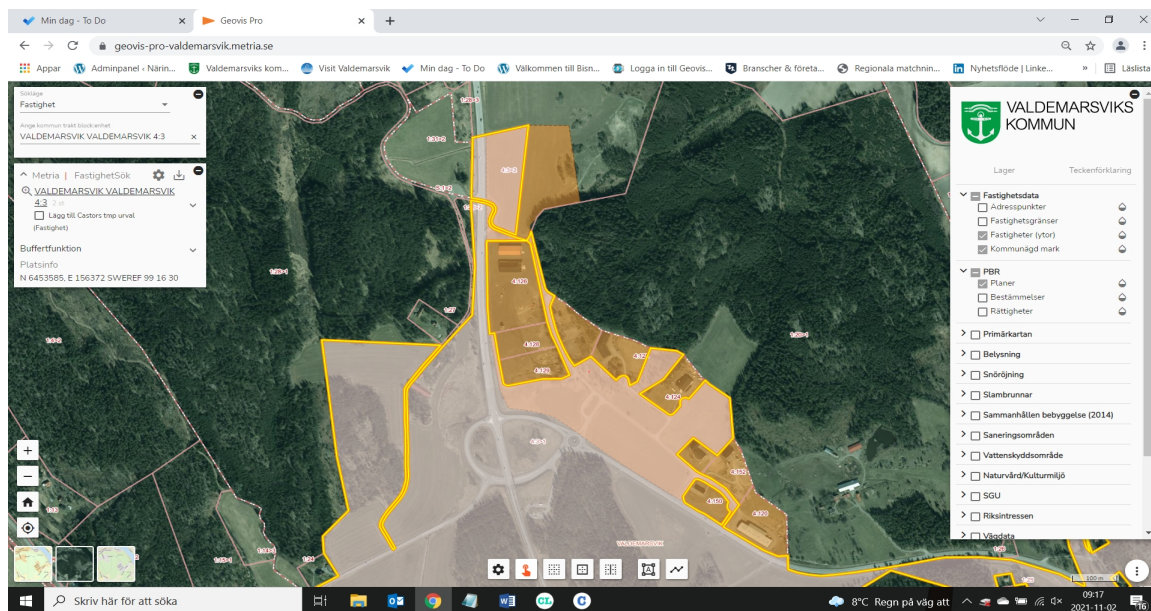
Flera förfrågningar att köpa delar av kommunala fastigheter har inkommit till kommunen. Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att försäljning av kommunens fastigheter ska ske till marknadspris och ska bygga på ett anbudsförfarande där villkoren är tydliga och transparenta. Detta kan ske genom mäklare eller genom att kommunen själv annonserar i egna kanaler.

Följande objekt avses beredas för försäljning:

Två delar av fastigheten Valdemarsvik 4:3. Den ena delen avser mark mellan fastigheten 4:124 (Bjursunds slakteri) och 4:127 (Bepart AB). Den andra avser en mindre bit mark i direkt anslutning till fastigheten 4:126. Marken omfattas av detaljplan med ändamålet "industri" och är idag delvis utarrenderad som jordbruksmark. Marken avses försälas för industriändamål i enighet med detaljplan. Kommunen har idag ingen egen verksamhet som ska nyttja denna dessa delar av fastigheten. Med hänvisning till detta är förslaget att ett försäljningsuppdrag för delar av Valdemarsvik 4:3 ges till förvaltningen.

KS § 167

KS-KcS.2021.47



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från kommundirektör och staben 2021-11-26

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Akten

Justerare

.....

.....