

Plats och tid	Valdemarsviks Folkets hus, Valdemarsvik, 2022-02-15, 19:00-22:20			
Beslutande	Örjan Carlsson (S) i st f Ted Starkås (S) Anna Nilsson (M) Jenny Elander Ek (C) Göran Hargestam (SD) Nhela Ali (S) Anders Sjölander (M) Erland Olausson (S) Anders Carlsson (C) Eva Larsson (SD) ej §§ 35-36	Ulla Wallering Fall (S) Per Hollertz (M) Magnus Loftén (NB) i st f Bertil Eklund (NB) Anders Bockgård (LpO) Jonas Andersson (V) Marianne Svensson (KD) Marie Lindh Eriksson (C) Jan Karlsson (S) Carina Thuresson (M)	Charlotte Kettle (S) ej §§ 35-36 Kurt Olsson (SD) ej §§ 35-36 Göran Karlsson (C) Lars Beckman (S) Yvonne Janhäger (M) Malin Andersson (S) Rosa Jonsson (C) Liubov Parfiienko (SD) i st f Madeleine Koistinen (SD) ej §§ 35-36	Hans F Andersson (M) Mikael Jonsson (S) Hans A Andersson (LpO) ej §§ 35-36 Tord Andersson (NB) Maud Carlsson (S) Bengt Janhäger (M) i st f Jeanette Nordgren (M) Torvald Karlsson (C)
Närvarande ej tjänstgörande ersättare	Carola Andersson (C)	Anders Jonsson (M) ej §§ 35-36	Leif Jonsson (KD)	
Övriga närvarande	Karl Öhlander, kommundirektör Fredrik Sivula, sekreterare		Matilda Carlström, sekreterare	
Utses att justera	Göran Hargestam (SD)		Nhela Ali (S)	
Justeringens plats och tid	Avdelning Service och Administration, 2022-02-16 kl. 16			
Underskrift	Sekreterare Matilda Carlström	32 - 36	
	Ordförande Marie Lindh Eriksson (C)		
	Justerande Göran Hargestam (SD) Nhela Ali (S)	

Anslagsbevis

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunfullmäktige		
Sammanträdesdatum	2022-02-15		
Datum för anslagsuppsättande	2022-02-17	Datum för anslagsnedtagande	2022-03-11
Förvaringsplats för protokollet	Avdelning Service & Administration, kommunkontoret Strömsvik		

Underskrift

Matilda Carlström

Innehållsförteckning

Paragrafer	Ärendemening	Sidnr
KF §32	Sammanträdets behöriga kungörande	3
KF §33	Ordningsfråga	4
KF §34	Hyresvärdsupphandling av ishall	5 - 14
KF §35	Interpellationer 2021 - Svar på interpellation från Per Hollertz (M) "Valdemarsviks kommuns framtida vård och omsorgsboenden"	15
KF §36	Avslutning	16

Justerare

.....

.....

.....

KF §32

KF-KF.2022.1

Sammanträdetts behöriga kungörande

Kommunfullmäktiges beslut

Sammanträdet är behörigt kungjort.

Ärendebeskrivning

Kallelse till dagens sammanträde har varit anslagen på anslagstavlan på kommunens hemsida under tiden 2022-02-08 till 2022-02-15.

Personlig kallelse har sänts till kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare.

Beslutet skickas till
Akten

Justerare

.....

.....

.....

KF §33

KF-KF.2022.1

Ordningsfråga

Jonas Andersson (V) ställer en ordningsfråga gällande beredning av ärende § 34.

Kommunfullmäktiges ledamöter diskuterar huruvida ärendet är tillräckligt berett.

Ordföranden svarar att kommunfullmäktiges presidium anser ärendet vara tillräckligt berett.

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

Hyresvärdsupphandling av ishall

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra upphandling av nyttjande av Valdemarsviks ishall i enlighet med förvaltningens förslag.

Kommunstyrelsen ges i uppdrag att fatta de beslut som kan komma att erfordras för att slutföra försäljningsuppdraget från 2019.

Reservation

Per Hollertz (M), Anna Nilsson (M), Göran Hargestam (SD), Anders Sjölander (M), Eva Larsson (SD), Anders Bockgård (LpO), Marianne Svensson (KD), Carina Thuresson (M), Kurt Olsson (SD), Yvonne Janhäger (M), Liubov Parfiienko (SD), Hans F Andersson (M), Hans A Andersson (LpO) och Bernt Janhäger (M) reserverar sig mot kommunfullmäktiges beslut med följande motivering:

"Vi yrkar på avslag på föreliggande förslag på hyresvärdsupphandling av ishallen.

Vårt förslag är att kommunen behåller ishallen och gör de efterfrågade utredningarna för ett alternativ med ishallen fortsatt i kommunal ägo.

Vi har tidigare återremitterat ärendet med ett uppdrag att utreda detta alternativ.

De styrande har inte visat någon vilja att utreda detta, utan har i stället bara utlyst ett extra kommunfullmäktigesammanträde inom en vecka för att genomdriva sitt upplägg med en hyresvärdsupphandling.

Förslaget om hyresvärdsupphandling är komplicerat och svårt att överblicka. Vilka de slutliga ekonomiska konsekvenserna blir för kommunens räkning går inte att utläsa av förslaget.

Det är otydligt vad det är som upphandlas. Det efterfrågas ett antal timmar istid. Det nämns 17 timmar i underlaget, men de styrande menade att detta skulle kunna diskuteras senare. Vilket behov av istid kommunen har är inte utrett trots tidigare uppdrag om detta.

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

Det är osäkert hur detta komplicerade upplägg där kommunen skänker bort ishallen förhåller sig till kommunallagen, LOU, Lagen om offentlig upphandling. Det finns en betydande risk i detta.

Även i denna affär använder sig kommunen av metoden att först försälja en fastighet och sedan i efterhand göra nödvändiga detaljplaneändringar och avstyckningar. I detta finns det en stor risk vilket har visat sig i flera fastighetsaffärer i närtid.

Valdemarsviks kommun borde ha lärt sig av tidigare misslyckade fastighetsförsäljningar."

Jonas Andersson (V) reserverar sig mot kommunfullmäktiges beslut med följande motivering:

"Vänsterpartiet reserverar sig till förmån för Per Hollertz (M) yrkande om avslag på kommunstyrelsens förslag samt hans 3 följande tilläggsyrkande."

Yrkanden

Lars Beckman (S) med instämmande från Erland Olauson (S), Jenny Elander Ek (C), Anders Carlsson (C) och Nhela Ali (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Per Hollertz (M) med instämmande från Anders Bockgård (LpO), Anna Nilsson (M), Göran Hargestam (SD), Marianne Svensson (KD), Hans A Andersson (LpO), Jonas Andersson (V) och Hans F Andersson (M) yrkar att kommunfullmäktige beslutar:

- att avslå föreliggande förslag på hyresvärdsupphandling av ishall
- att kommunen behåller ishallen
- att kommunstyrelsen tillsätter en snabbtredning av åtgärder som möjliggör en fortsatt kommunal drift
- kommunfullmäktiges beslut om försäljning av ishallen upphävs.

Beslutsgång

Kommunfullmäktige godkänner att Lars Beckman (S) med fleras yrkande om bifall till kommunstyrelsens förslag och Per Hollertz (M) med fleras yrkande ställs under proposition. Efter ställda propositioner finner ordföranden att kommunfullmäktige beslutar enligt Lars Beckmans (S) med fleras yrkande om bifall.

 Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

Omröstning begärs.

Omröstning

Kommunfullmäktige godkänner följande voteringsproposition:

Ja-röst för Lars Beckman (S) med fleras yrkande om bifall till kommunstyrelsens förslag.

Nej-röst för Per Hollertz (M) med fleras yrkande.

Omröstningsresultat

18 ja-röster: Örjan Carlsson (S), Jenny Elander Ek (C), Nhela Ali (S), Erland Olauson (S), Anders Carlsson (C), Ulla Wallering Fall (S), Magnus Loftén (NB), Jan Karlsson (S), Charlotte Kettle (S), Göran Karlsson (C), Lars Beckman (S), Malin Andersson (S), Rosa Jonsson (C), Mikael Jonsson (S), Tord Andersson (NB), Maud Carlsson (C), Torvald Karlsson (C), Marie Lindh Eriksson (C)

15 nej-röster: Anna Nilsson (M), Göran Hargestam (SD), Anders Sjölander (M), Eva Larsson (SD), Per Hollertz (M), Anders Bockgård (LpO), Jonas Andersson (V), Marianne Svensson (KD), Carina Thuresson (M), Kurt Olsson (SD), Yvonne Janhäger (M), Liubov Parfiienko (SD), Hans F Andersson (M), Hans A Andersson (LpO), Bernt Janhäger (M)

Kommunfullmäktige beslutar alltså enligt Lars Beckman (S) med fleras yrkande om bifall till kommunstyrelsens förslag.

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).

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

Nuvarande förslag 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.

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.

Mäklaruppdraget slutade med att en anbudsgivare stod 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.

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

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 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.

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

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

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

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

och är nu tydlig avsändare av de avtalsdelar som föreslås i nuvarande modell.

Marköverlåtelseavtal

Förslaget innebär att ishallen överläts för 1 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.

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.

 Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

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.

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

Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

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

*) 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.

 Justerare

.....

.....

.....

KF §34

KS-KcS.2020.55

Beslutsunderlag

Protokoll KS 2022-02-14 § 29

Protokoll KF 2022-02-07 § 11

Protokoll KS 2022-01-17 § 7

Protokoll KSAU 2021-12-08 § 105

Protokoll KS 2021-12-06 § 166

Tjänsteskrivelse från kommundirektör 2022-02-10

Kravspecifikation

Krav på leverantören

Hyreskontrakt nr 1

Hyreskontrakt nr 2

Hyreskontrakt nr 3

Avtal om lägenhetsarrende

Fastighetsöverlåtelseavtal

PM från advokatfirman Kahn Pedersen

Skrivelse angående kostnader för ishallen 2022-01-10 inkl. Bilagor

Beslutet skickas till

Kommundirektören

Tekniska chefen

Ekonomichefen

Ekonomi- och upphandlingshandläggaren

Akten

Justerare

.....

.....

.....

KF §35

KF-KF.2021.7

Interpellationer 2021 - Svar på interpellation från Per Hollertz (M) "Valdemarsviks kommuns framtida vård och omsorgsboenden"

Kommunfullmäktiges beslut

Interpellationsdebatten avslutas och punkten lämnas.

Ärendebeskrivning

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2021-11-29 lämnade Per Hollertz (M) in rubricerad interpellation till kommunstyrelsens ordförande Lars Beckman (S).

Skriftligt svar har lämnats och interpellationsdebatt hålls.

Beslutet skickas till
Akten

Justerare

.....

.....

.....

KF §36

KF-KF.2022.5

Avslutning

Ordföranden avslutar sammanträdet.

Justerare

.....

.....

.....