

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Foodhills samlingslokal, Billesholmsvägen 4 Bjuv, onsdagen den 9 juni 2021 kl 09:00-09:25		
Beslutande	Mikael Henrysson (SD), ordförande Claes Osslén (SD), vice ordförande Jörgen Johnsson (M)	Anders Månsson (S) Ulrika Thulin (S) Nils Nilsson (C)	
Övriga närvarande	Christer Pålsson kommundirektör Julia Pietrek kanslichef Niklas Ögren planeringschef Susan Elmlund kommunsekreterare		
Justerare	Nils Nilsson (C)		
Justeringens plats och tid	I anslutning till sammanträdet		
Underskrifter			
Sekreterare	Susan Elmlund	Paragrafer	§§ 129-132
Ordförande	Mikael Henrysson (SD)		
Justerare	Nils Nilsson (C)		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2021-06-09		
Anslaget är uppsatt	2021-06-10 – 2021-07-02		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens förvaltning kommunledning		
Underskrift	Susan Elmlund		

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ärendelista

§ 129 Dnr 2021-00001	
Val av justerare	3
§ 130 Dnr 2021-00004	
Godkännande av dagordning	4
§ 131 Dnr 2021-00219	
Återremiss av överlåtelseavtal för Brogård 8:7 med Hemsö	5
§ 132 Dnr 2021-00217	
Återremiss av Hyreskontrakt för Brogård 8:7 med Hemsö	8

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 129

Dnr 2021-00001

Val av justerare

Sammanfattning

Till att justera dagens protokoll föreslå Nils Nilsson (C).

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Nils Nilsson (C) till att justera dagens protokoll.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 130

Dnr 2021-00004

Godkännande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger dagordning daterad 2021-06-02.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna den föreslagna dagordningen.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 131

Dnr 2021-00219

Återremiss av överlåtelseavtal för Brogård 8:7 med Hemsö**Sammanfattning**

Bjuvs kommun ingick under september 2020 en avsiktsförklaring avseende möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler för nya samhällsfastigheter inom Bjuvs kommun, specifikt ett nytt LSS-boende inom fastigheten Brogård 8:7 som ska innefatta korttidsboende för barn och vuxna samt daglig verksamhet. Samverkan innebär i korthet att Hemsö köper fastigheten och verksamheten (kommunen) hyr in sig i lokalerna. Under hösten 2020 tecknades även ett markanvisningsavtal för samma projekt.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2021-05-31, § 55, beslutades om återremiss med motiveringen: "På grund av ärendets vikt och omfattning så behöver ledamöterna mer klarhet i vitala delar, så därför yrkar jag på en återremiss av ärendet".

Förvaltningen har med utgångspunkt i diskussioner under Kommunfullmäktiges sammanträde samt även till viss del diskussioner under Kommunstyrelsens beredning valt att komplettera ärendet med uppgifter om rivningskostnader, preliminär BTA enligt förslag till bygglov samt, grundat på denna, en preliminär köpeskilling.

I och med kompletteringen anser förvaltningen att återremissen är besvarad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-03
Kommunfullmäktige 2021-05-31, § 55
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-04-09
Värdeutlåtande från Svefa AB, 2020-12-03
Marköverlåtelseavtal för Brogård 8:7
Markanvisningsavtal för Brogård 8:7
Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Ärendet*****Köpeskillning***

När det gäller konstruktionen av köpeskillingen grundar sig denna på att vissa kostnader i projektet dras av från köpeskillingen och att Hemsö ligger ute med betalningen till dess att markaffären genomförs.

Valet av tillvägagångssätt grundar sig på praktiska omständigheter att det saknas lämpligt investeringsprojekt då projektet påbörjades efter förslag till budget lagts samt att Hemsö efter diskussioner erbjöd sig att ligga ute med pengar för kommunens kostnader för rivningsentreprenaden och åtgärder i kommunens gång- och cykelbana norr om fastigheten. Överenskommelsen var att dessa kostnader sedan skulle dras av på köpeskillingen av fastigheten Brogård 8:7. Det bedömdes möjligt att bekräfta upplägget genom att teckna en markanvisning. Med tanke på en nära förestående intäkt behövde inte heller kommunen besluta om ombudgetering från något annat investeringsprojekt.

Avseende köpeskillingens beräkning grundar sig denna på ett bedömt antal kvadratmeter (BTA – Bruttoarea). Vid avtalets upprättande var byggnadens bruttoarea (BTA) inte känd. Upphandlingen för åtgärderna i gång- och cykelbanan var inte slutförd och dessa kostnader också okända. I dag finns en bedömd kostnad på 175000 kr för cykelbanan enligt entreprenadavtalet.

Köpeskillingen bedöms med de uppgifter som finns att tillgå idag uppgå till 897 000 kr.

Beräknad köpeskillning = BTA*Byggrättspris – rivningskostnad – kostnader för åtgärder i GC = 1134*1500 - 629000 -175000 = **897 000 kr**

Detta under förutsättning att antal kvadratmeter bruttoarea (BTA) landar på 1134 kvadratmeter enligt sökt bygglov. Beviljas ytterligare bygglov på fastigheten inom 10 år utgår en tilläggsköpeskillning på 1500 kr/kvm bruttoarea.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna överlåtelseavtalet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvsfastigheter AB, samt ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna Marköverlåtelseavtal för Brogård 8:7 för kommunens räkning.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkande

Anders Månsson (S) yrkar avslag till förslaget.

Ulrika Thulin (S) och Nils Nilsson (C) yrkar bifall till avslagsyrkandet.

Claes Osslén (SD) och Jörgen Johnsson (M) yrkar avslag på avslagsyrkandet.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på avslagsyrkandet och avslagsyrkandet på avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar avslå avslagsyrkandet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna överlåtelseavtalet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvsfastigheter AB, samt ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna Marköverlåtelseavtal för Brogård 8:7 för kommunens räkning.

Reservation

Anders Månsson (S), Ulrika Thulin (S) och Nils Nilsson (C) reserverar sig skriftligen till förmån för eget yrkande.

./.

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 132

Dnr 2021-00217

Återremiss av Hyreskontrakt för Brogård 8:7 med Hemsö**Sammanfattning**

Bjuvs kommun ingick under september 2020 en avsiktsförklaring avseende möjligheterna för Hemsö att genomföra nybyggnation av lokaler för nya samhällsfastigheter inom Bjuvs kommun, specifikt ett nytt LSS-boende inom fastigheten Brogård 8:7 som ska innefatta korttidsboende för barn och vuxna samt daglig verksamhet. Samverkan innebär i korthet att Hemsö köper fastigheten och verksamheten (kommunen) hyr in sig i lokalerna. Under hösten 2020 tecknades även ett markanvisningsavtal för samma projekt.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2021-05-31, § 56, beslutades om återremiss med motiveringen: *"Analogt med föregående ärende (§ 55) så yrkar jag återremiss av ärendet"*.

Förvaltningen tolkar formuleringen som att en återremiss av marköverlåtelsen, § 55, förutsätter att man avvaktar att besluta om hyresavtal för vilket en godkänd marköverlåtelse är en förutsättning samt att även detta ärende bör förtydligas i vissa delar utifrån frågeställningar som framförts under beredningen. Förvaltningen har därför med utgångspunkt i diskussioner under kommunfullmäktiges sammanträde samt diskussioner under Kommunstyrelsens beredning valt att även komplettera ärendet med uppgifter om jämförbara kostnader för att bygga i egen regi, lokalernas hyreskostnader, hyrestid samt kravet på upphandling.

I och med kompletteringen anser förvaltningen att återremissen är besvarad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-03
Kommunfullmäktige 2021-05-31, § 56
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-04-28
Tekniska nämnden, 2021-04-27, § 39
Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic, 2021-04-20
Hyreskontrakt med bilagor
Lokal- och funktionsprogram

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Markanvisningsavtal för Brogårda 8:7
Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

Ärendet***Kostnadsjämförelse mot att bygga själva***

Hemsö är ett företag som idag bygger och äger flera samhällsfastigheter och har en bred kompetens kring projektering och genomförande av dessa. Genom att samarbeta med en professionell aktör som är specialiserade mot samhällsfastigheter kan kommunen dra nytta av deras kompetens och därmed få såväl ekonomiska som organisatoriska vinster.

Fastighetsavdelningen har undersökt alternativet med att bygga lokalerna i egen regi. Flera av de undersökta alternativen är modulhus vilket gör att dessa inte är anpassade efter den verksamhet som ska bedrivas på platsen. Fastighetsavdelningen drar slutsatsen att dessa lösningar blir dyrare på sikt. För att få lokaler som är anpassade till vår LSS-verksamhet var deras rekommendation att göra en traditionell upphandling av verksamhetsanpassade lokaler i stället för att välja ett modulhus. Kalkylen på detta landade på ca 33,4 mkr. Detta grundas på den kalkyl som togs fram för LSS projekt 2. I den upphandling som kommunen och Hemsö genomfört landade entreprenadkostnaden i stället på 24,8 mkr, det vill säga 8,6 mkr lägre än om kommunen byggt själva.

Hyreskostnaden för lokalerna

En upphandling av byggentreprenaden är nu genomförd och det totala anbudet för byggentreprenaden landade på ett fast pris av 24 800 000 kr. Detta innebär en hyra på 1,9-2 mkr kr/år för lokalerna enligt den hyrestrappa som Hemsö har tagit fram. Fastighetsavdelningen beräknade att internhyran om kommunen skulle bygga själva skulle landa på 2 005 000 kr/år.

Hyrestid

Som tidigare nämnts är lokalerna specialanpassade för LSS-verksamhetens behov. Detta innebär en hög risk för Hemsö om lokalerna skulle sägas upp då lokalerna är relativt svåra att anpassa och bygga om för annat ändamål. Därför har 25 år satts som avtalstid.

Förfarandet med LOU

Lagen om offentlig upphandling (LOU) gäller för upphandling som genomförs av en upphandlande myndighet (offentlig upphandling). Med upphandling avses de åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt.

LOU gäller enligt 3 kap. 19 inte för kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller någon annan rätt till fastighet. Detta innebär att kommunen kan ingå ett hyreskontrakt utan att kontraktet behöver upphandlas.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Om ett blandat kontrakt avser flera olika slag av upphandling som regleras i LOU gäller bestämmelserna för det slag av upphandling som är huvudföremålet för kontraktet enligt 2 kap. 2 § LOU.

EU-domstolen (Impresa Pizzarotti, C-213/13) har uttalat att avtal om byggnadsverk som inte påbörjats vid ingående av hyresavtalet ska anses vara byggtreprenadkontrakt, om byggnadsverket motsvarar de behov som upphandlande myndighet angett.

Eftersom lokalerna kommer att utformas efter kommunens behov och instruktioner innebär det att kommunen eller Hemsö behöver göra en upphandling av byggtreprenaden medan hyreskontraktet mellan parterna inte behöver upphandlas.

Hemsö har ansvarat för att ta fram ett förfrågningsunderlag i samråd med kommunens tjänstemän och upphandlingsenhet. Därefter är det kommunens upphandlingsenhet som utannonserat upphandlingen och Bjuvs kommun har tecknat avtalet med entreprenören. Kommunen har i sin tur överlåtit avtalet med entreprenören till Hemsö.

Kommunstyrelsens förvaltning gör därför bedömningen att processen med upphandlingen gått korrekt till och att kommunen har uppfyllt alla krav enligt LOU.

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvs fastigheter AB och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Yrkande

Anders Månsson (S) yrkar avslag till förslaget.

Ulrika Thulin (S) och Nils Nilsson (C) yrkar bifall till avslagsyrkandet.

Claes Osslén (SD) yrkar bifall till förvaltningens förslag och yrkar avslag på avslagsyrkandet.

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på avslagsyrkandet och avslagsyrkandet på avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar avslå avslagsyrkandet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyreskontraktet med Hemsö Nackavillan AB (org. nr 559079-7600), under namnändring till Hemsö Bjuvs fastigheter AB och ge kommunstyrelsens ordförande eller dennes ersättare i uppdrag att underteckna hyreskontraktet för kommunens räkning.

Reservation

Anders Månsson (S), Ulrika Thulin (S) och Nils Nilsson (C) reserverar sig skriftligen till förmån för eget yrkande.

./.

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)
Diariet

Justerarnas signaturer			Protokollsutdraget bestyrks
------------------------	--	--	-----------------------------