

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Plats och tid	Varagårdsskolans aula, måndagen den 28 juni 2021 kl 16:00-16:05		
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 Susan Elmlund kommunsekreterare		
Justerare	Anders Månsson (S)		
Justeringens plats och tid	I anslutning till sammanträdet		
Underskrifter			
Sekreterare	Susan Elmlund	Paragrafer	§§ 147-149
Ordförande	Mikael Henrysson (SD)		
Justerare	Anders Månsson (S)		
	ANSLAGSBEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Organ	Kommunstyrelsens arbetsutskott		
Sammanträdesdatum	2021-06-28		
Anslaget är uppsatt	2021-06-29 – 2021-07-21		
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens förvaltning kommunledning		
Underskrift	Susan Elmlund		

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ärendelista

§ 147 Dnr 2021-00001	
Val av justerare	3
§ 148 Dnr 2021-00004	
Godkännande av dagordning	4
§ 149 Dnr 2021-00217	
Återremiss av hyresavtal för Brogård 8:7 med Hemsö	5

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 147

Dnr 2021-00001

Val av justerare

Sammanfattning

Till att justera dagens protokoll föreslås Anders Månsson (S).

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att välja Anders Månsson (S) till att justera dagens protokoll.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 148

Dnr 2021-00004

Godkännande av dagordning

Sammanfattning

Föreligger dagordning daterad 2021-06-23.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att godkänna den föreslagna dagordningen.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 149

Dnr 2021-00217

Återremiss av hyresavtal för Brogårda 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 Brogårda 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 2021-06-21 beslutades om återremiss på hyreskontraktet med Hemsö med motiveringen: *"Vad blir den totala hyreskostnaden per år, samt samlat för 25 år"*.

Förvaltningen har beräknat att årshyran för 2022 landar på 1 928 520 kr. Beroende på vilken utveckling KPI beräknas ha kommer den totala årshyran för 25 år att landa på ca 51-57 mkr.

I och med kompletteringen anser förvaltningen att återremissen är besvarad.

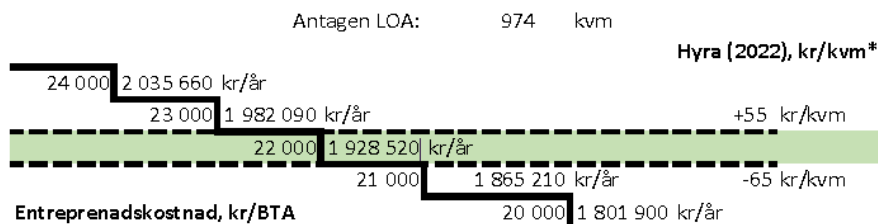
Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-22
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-06-02
Tjänsteskrivelse, Sofia Lundblad, 2021-04-28
Tjänsteskrivelse, Damir Ibrahimovic, 2021-04-20
Kommunfullmäktige 2021-06-21, § 95
Kommunfullmäktige 2021-05-31, § 56
Tekniska nämnden 2021-04-27, § 39
Hyreskontrakt med bilagor
Lokal- och funktionsprogram
Markanvisningsavtal för Brogårda 8:7
Avsiktsförklaring avseende samhällsfastigheter i Bjuv

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Ärendet

Hyran för lokalerna baseras på entreprenadkostnaden för lokalerna. I den upphandling kommunen har gjort landade det vinnande anbudet på 24.8 mkr vilket medför en kostnad på 21 869 kr/kvm BTA, givet en bruttoarea på 1134 kvm. Detta medför en årshyra på 1 928 520 kr enligt framtagen hyrestrappa, se grönmarkerad rad nedan.

Utfall hyrestrappa - total hyra, uthyrbar area (LOA)


* Utgående varmhyra vid tillträde baserat på upphandlad entreprenadskostnad

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till bashyran utgå med ett visst procentpåslag. Med bashyran menas i detta Hyresavtal 70 % av den i Hyresavtalet angivna hyran.

KPI mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige. Riksbankens inflationsmål är definierat som att den årliga ökningen av konsumentprisindex (KPI) ska vara 2 %. Det är dock sällan som KPI ökar med 2 % per år. De senaste 25 åren har KPI ökat från 254,8 (år 1995) till 335,92 (år 2020) – dvs 32 % - vilket innebär en genomsnittökning på 1,1 % per år.

Då det är väldigt svårt att ge en säker prognos på vad framtida KPI kommer att ligga på har två scenarion tagits fram, ett där KPI ökar med 2 % per år och ett alternativ där den historiska ökningen (1,1 % per år) används.

År	Årshyra (2 % KPI)	Årshyra (historisk KPI)
2022	1 928 520 kr	1 928 520 kr
2023	1 955 519 kr	1 943 528 kr
2024	1 983 059 kr	1 958 702 kr
2025	2 011 149 kr	1 974 045 kr
2026	2 039 800 kr	1 989 559 kr
2027	2 069 025 kr	2 005 246 kr
2028	2 098 835 kr	2 021 106 kr
2029	2 129 240 kr	2 037 143 kr
2030	2 160 254 kr	2 053 358 kr

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2031	2 191 888 kr	2 069 754 kr
2032	2 224 155 kr	2 086 332 kr
2033	2 257 067 kr	2 103 094 kr
2034	2 290 637 kr	2 120 042 kr
2035	2 324 878 kr	2 137 179 kr
2036	2 359 805 kr	2 154 507 kr
2037	2 395 430 kr	2 172 027 kr
2038	2 431 767 kr	2 189 741 kr
2039	2 468 832 kr	2 207 653 kr
2040	2 506 637 kr	2 225 764 kr
2041	2 545 199 kr	2 244 076 kr
2042	2 584 531 kr	2 262 592 kr
2043	2 624 651 kr	2 281 313 kr
2044	2 665 573 kr	2 300 243 kr
2045	2 707 313 kr	2 319 383 kr
2046	2 749 888 kr	2 338 736 kr
SUMMA	57 703 652 kr	51 195 125 kr

Kommunstyrelsens förvaltnings förslag till beslut

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår kommunstyrelsens arbetsutskott föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyresavtalet 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 hyresavtal för Brogårda 8:7 för kommunens räkning.

Yrkande

Anders Månsson (S) yrkar avslag på förvaltningens förslag.

Nils Nilsson (C) och Ulrika Thulin (S) yrkar bifall till Anders Månssons (S) avslagsyrkande.

Claes Osslén (SD) yrkar avslag på Anders Månssons (S) avslagsyrkande.

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

Kommunstyrelsens arbetsutskott**Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på Anders Månssons (S) avslagsyrkande och Claes Ossléns (SD) avslagsyrkande på avslagsyrkandet, och finner att arbetsutskottet beslutar att avslå Anders Månssons (S) avslagsyrkande.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att godkänna hyresavtalet 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 hyresavtal för Brogård 8:7 för kommunens räkning.

Reservation

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

Beslutet skickas till:
(Kommunstyrelsen)

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