

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till kommunstyrelsen

Datum 2018-01-22

Dnr KS 2017/0351

Bilaga till "Trepartsavtal avseende rätt och skyldighet för kommunen att överta hyresavtal samt särskild reglering av lokalkostnadsdelen i skolpengen m.m. vid nybyggnad av grundskola för nytt område på kommunal mark där avsikten är att ingå tomträttsavtal".

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har arbetat fram ett förslag till bilaga till det avtal som reglerar förhållandena då privata byggherrar bygger nya skollokaler för skolor med enskild huvudman. Avtalet syftar till att öka kommunens kontroll i avsikt att trygga framtidens skola och att skapa tryggare förhållanden för byggherrar som är beredda att bygga helt nya skollokaler. Den nu framtagna bilagan syftar till att förtydliga, definiera och utveckla vissa punkter i avtalet

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Godkänna att den av samhällsbyggnadsförvaltningen framtagna bilagan också tecknas av kommunens firmatecknare tillsammans med det av kommunstyrelsen godkända avtalet.

Bakgrund

Österåkers kommun står i och med den snabba utvecklingen och tillväxttakten, med bl a Sverigeförhandlingen, inför en stor utmaning att möta den starka befolkningsökningen och samtidigt fortsätta att öka kvalitén i förskolan och skolan.

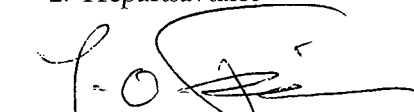
Mot den bakgrunden beslöt kommunstyrelsen 2017-12-11 att erbjuda privata byggherrar och den enskilda skolhuvudman de avser att bygga för ett avtal om rätt och skyldighet för kommunen att överta hyresavtal samt reglering av lokalkostnadsdelen i skolpengen m.m. vid nybyggnad av grundskola.

Förvaltningens slutsatser

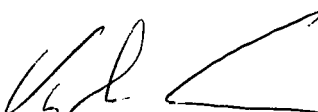
Ett behov har uppstått att förtydliga, definiera och utveckla vissa punkter i avtalet. Samhällsbyggnadsförvaltningen har därför tagit fram ett förslag till bilaga till avtalet

Bilagor

1. Bilaga till "Trepartsavtal avseende rätt och skyldighet för kommunen att överta hyresavtal samt särskild reglering av lokalkostnadsdelen i skolpengen m.m. vid nybyggnad av grundskola för nytt område på kommunal mark där avsikten är att ingå tomträttsavtal" avseende moms, index mm
2. Trepartsavtalet



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

Bilaga till ”Trepartsavtal avseende rätt och skyldighet för kommunen att överta hyresavtal samt särskild reglering av lokalkostnadsdelen i skolpengen m.m. vid nybyggnad av grundskola för nytt område på kommunal mark där avsikten är att ingå tomträttsavtal” avseende moms, index mm

1 Mervädeskatt

Vid alla jämförelser av lokalkostnadsdelen i skolpengen och skolhuvudmannens hyreskostnad skall för avgörande om tilläggsersättning skall utgå och av storleken på eventuell tilläggsersättning följande förutsättningar och beräkningsmetoder tillämpas:

Kommunen har kostnader för sina skollokaler. Den totala kostnaden för detta delas med antalet elever. Den kvot som därvid erhålls är exklusive moms. Därtill betalas 6 % momskompensation enligt skollagen. I underlaget för momskompensation ingår också kostnader som t.ex. löner som inte belastas med moms. Konsekvensen av detta är i sin tur att friskolorna får en del av sin momskompensation för lokalkostnader genom att momspåslag utgår även på kostnader som inte är lokalkostnader och som till stor del, framförallt lönekostnader, inte belastas med dold moms, d.v.s. egentligen inte är momspliktiga kostnader.

Friskolan har en hyreskostnad per elev inklusive 25 % dold moms. Detta ger följande konsekvens när rätten till tilläggsersättning skall prövas:

För att hyreskostnad skall kunna jämföras med lokalkostnadsdelen i skolpengen måste kostnaderna jämföras utan dold moms och momskompensation. Om en sådan jämförelse utfaller så att tilläggsersättning skall utgå ska momskompensation också utgå på den framräknade mellanskillnaden.

2 Index

Innan tomträttsavtal tecknas skall enligt p 2.2 i trepartsavtalet en förväntad hyreskostnad för skolan inklusive regler för indexuppräknung redovisas för kommunen av Skolhuvudmannen och Byggherren.

Om lokalkostnadsdelen i kommunens skolpeng (räknat som ersättning per elev och år) i framtiden understiger nivån på lokalkostnadsdelen i skolpengen för det år då tomträttsavtalet tecknas, ska Kommunen, enligt p 2.1 i trepartsavtalet, till Skolhuvudmannen årligen utbetala en tilläggsersättning på mellanskillnaden.

Vid beräkning av om tilläggsersättning skall utgå och eventuell tilläggsersättnings storlek skall lokalkostnadsdelen i skolpengen för det år då tomträttsavtalet tecknas uppräknas med index. Samma regler skall gälla för denna indexuppräknung som för hyreskostnaden.

3 Övrigt

Enligt p 3.2 i Trepartsavtalet skall Österåkers kommun under vissa omständigheter om Österåkers kommun drastiskt förändrar kommunens skolpeng och att Skolhuvudmannen som en följd av detta skulle upphöra med sin verksamhet i hyresobjektet, själv förhyra hyresobjektet. Med drastiskt förstås en minskning med av skolpengen med 5 % eller mer räknat per elev.

TREPARTSAVTAL AVSEENDE RÄTT OCH SKYLDIGHET FÖR KOMMUNEN ATT ÖVERTA HYRESAVTAL SAMT SÄRSKILD REGLERING AV LOKALKOSTNADSDLEN I SKOLPENGEN M.M. VID NYBYGGNAD AV GRUNDSKOLA FÖR NYTT OMRÅDE PÅ KOMMUNAL MARK DÄR AVSIKTEN ÄR ATT INGÅ TOMTRÄTTSAVTAL

Mellan Österåkers kommun med organisationsnummer 212000-2890 härnäst under benämningen "Kommunen", Byggherren med organisationsnummer xxxxxx-xxxx härnäst under benämningen "Byggherren" och den enskilda skolhuvudmannen med organisationsnummer xxxxxx-xxxx härnäst under benämningen "Skolhuvudmannen" och gemensamt benämnda "Parterna" har följande Avtal träffats.

Definitioner

I Avtalet skall nedan angivna termer ha följande betydelse:

Med Avtalet avses detta huvuddokument och vid var tid gällande eventuella tillägg och bilagor.

Med Skolan avses den nya skola Byggherren avser att uppföra på del av fastigheten xxxxxx x:x för Skolhuvudmannens räkning och för vilken Skolhuvudmannen (hyresgäst) och Byggherren (hyresvärd) avser att ingå ett hyresavtal med den uppförda Skolan som hyresobjekt.

1 Bakgrund

1.1 Avsikt

Parterna avser att gemensamt ta ansvar för att skapa långsiktiga förutsättningar för byggande av en ny skola i Österåkers kommun. Genom Avtalet skapas förutsebarhet i den ekonomiska planeringen och därigenom trygghet för Parterna samtidigt som Parterna på olika sätt och var för sig begränsar de risker som är förenade med bygget av en ny skola.

2 Lokalkostnader

2.1 Tilläggsersättning för lokalkostnader

Om lokalkostnadsdelen i Kommunens skolpeng (räknat som ersättning per elev och år) i framtiden understiger nivån på lokalkostnadsdelen i skolpengen för det år då tomträttsavtalet tecknas, ska Kommunen till Skolhuvudmannen årligen utbetala en tilläggsersättning på mellanskillnaden. Denna tilläggsersättning ska dock aldrig innebära att Skolhuvudmannen erhåller en tilläggsersättning som innebär att ersättningen överstiger Skolhuvudmannens faktiska hyra för Skolan.

2.2 Redovisning av förväntad hyreskostnad och särskild beräkningsregel

Innan tomträttsavtal tecknas skall en förväntad hyreskostnad inklusive regler för indexuppräknung och hyresvillkor i övrigt för skolan redovisas av Skolhuvudmannen och Byggherren och godkännas av kommunen. Om den förväntade hyreskostnaden för skolan understiger både faktiskt hyreskostnad och lokalkostnadsdelen i skolpengen för det år då tomträttsavtalet tecknas skall tilläggsersättningen istället för vad som anges i punkterna 2.1 beräknas som mellanskillnaden mellan denna förväntade hyreskostnad och lokalkostnadsersättningen i den skolpeng Skolhuvudmannen erhåller. Om faktisk hyra avviker från den förväntade hyreskostnaden för Skolan och detta beror på överenskommelse mellan Byggherren och Skolhuvudmannen om förändring av projektet och Kommunen på förhand har godkänt de åtgärderna som medför att den faktiska hyran överstiger presenterad förväntad hyreskostnad ska den mellanskillnad som Kommunen har att erlagga ändock ske enligt punkten 2.1.

2.3 Mervärdesskatt

Ersättning för mervärdesskatt för sådan tilläggsersättning som kan utgå enligt avtalet ska beräknas på de grunder som kommunen tillämpar för friskolor, innebärande att alla friskolor får 6% moms-kompensation av hela skolpeng som utbetalas till alla kommunala skolor. Friskolor liksom andra skolor har olika typer av kostnader t.ex. personalkostnader, hyreskostnader, läromedel, livsmedel/måltid mm. Momsnivåer varierar mellan olika typer av kostnader och för hyreskostnader beräknas med 25%.

3 Övertagande av hyresavtalet

3.1 Hyresavtal

Byggherren och Skolhuvudmannen avser att ingå ett hyresavtal avseende Skolan (hyresobjektet). Byggherren (hyresvärd) och Skolhuvudmannen (hyresgäst) ansvarar gemensamt för att skyndsamt informera Kommunen om varje förändring av betydelse i detta hyresavtal avseende Skolan (hyresobjektet).

3.2 Kommunens skyldighet att överta hyresavtalet

Österåkers kommun kan ensidigt när som helst under avtalstiden besluta att ersätta förpliktelsen att utbetala tilläggsersättning enligt 2.1 och 2.2 med en skyldighet att, om Österåkers kommun drastiskt förändrar kommunens skolpeng och att Skolhuvudmannen som en följd av detta skulle upphöra med sin verksamhet i hyresobjektet, själv förhyra hyresobjektet. Villkoren för Kommunens förhyrning ska motsvara de villkor som har presenterats enligt punkt 2.2, alternativt den faktiska hyreskostnaden om den är lägre alternativt den högre faktiska hyreskostnad som Skolhuvudmannen har erlagt om projektet har förändrats och Kommunen på förhand har godkänt de åtgärderna som föranleder en högre hyra.

3.3 Kommunens rätt att överta hyresavtalet

Om Skolhuvudmannen av vilket skäl det vara må skulle upphöra med sin verksamhet i hyresobjektet ska Byggherren erbjuda Österåkers kommun att förhyra hyresobjektet på samma villkor som de villkor till vilka Skolhuvudmannen senast har förhyrt Skolan.

3.4 Krav på medgivande vid överlåtelse

Ingendera Part får utan övriga Parters skriftliga medgivande helt eller delvis överlåta sina rättigheter respektive skyldigheter enligt Avtalet till tredje man. Byggherren äger dock rätt att utan föregående medgivande överlåta Avtalet till ett helägt dotterbolag förutsatt att Byggherren ställer ut en moderbolagsborgen för sådant dotterbolags samtliga förpliktelser under detta Avtal.

4 Meddelanden

4.1 Meddelande och kontaktuppgifter

Meddelanden avseende Avtalet skall anses ha kommit annan Part tillhanda,

- senast tre (3) vardagar efter att Part i rekommenderat brev sänt meddelande till annan Parts kontaktperson på nedanstående adress eller,
- samma dag om meddelandet avlämnats med bud senast kl. 15:00 på nedanstående adress samt,
- vid avsändarens erhållande av mottagningsbekräftelse (som inte är automatiskt genererad) på e-postmeddelandet om det sänts med e-post till nedanstående e-postadress.

Avseende: Kommunen
Kontaktperson: xxxxxxxxxxxxxx
Adress: xxxxxxxxxxxxxxxx
E-postadress: xxxxxxxxxxxxxx

Avseende: Skolhuvudmannen
Kontaktperson: xxxxxxxxxxxxxxxx
Adress: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
E-postadress: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Avseende: Byggherren
Kontaktperson: xxxxxxxxxxxxxxxx
Adress: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
E-postadress: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

4.2 Ändringar

Ändring av kontaktperson, adress eller e-postadress skall ske i enlighet med de regler som gäller för ändringar av Avtalet.

5 Sekretess

5.1 Offentlighetsprincipen

Kommunen omfattas av offentlighetsprincipen och Avtalet eller information hänförlig till Avtalet omfattas av sekretess bara om sådan sekretess för informationen följer av vid var tid gällande offentlighets- och sekretesslagstiftning.

6 Avtalstid och uppsägning

6.1 Avtalets giltighetstid

Avtalet träder ikraft när det har undertecknats av Parterna och när bindande Hyresavtal avseende Skolan (hyresobjektet) har ingåtts och gäller i 20 år från den tidpunkt då det träder ikraft. Vid avtalstidens utgång upphör Avtalet automatiskt utan föregående uppsägning.

6.2 Särskilt upphörande av avtalet

Mellan Byggherren (hyresvärd) och Skolhuvudmannen (hyresgäst) ska upprättas ett hyresavtal avseende Skolan (hyresobjektet) och mellan Kommunen (fastighetsägare) och Byggherren (tomträttshavare) ska upprättas ett tomträttsavtal avseende den fastighet på vilken Skolan ska uppföras.

Avtalet upphör omedelbart att gälla om Kommunen eller Byggherren frånträder tomträttsavtalet eller om Byggherren eller Skolhuvudmannen frånträder hyresavtalet. Om Avtalet upphör att gälla på grund av nämnda omständigheter ska dock Kommunens och Byggherrens skyldigheter enligt punkt 3.2 och 3.3 fortsätta att gälla mellan Kommunen och Byggherren.

7 Förtida upphörande

7.1 Kontraktsbrott

Endera Part äger rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande om annan Part gör sig skyldig till kontraktsbrott. Oaktat föregående mening får uppsägning endast ske om rättelse ej skett trettio (30) dagar efter att kontraktsbrytande Part mottagit skriftlig anmodan om att rätta missförhållandet.

7.2 Konkurs, ackord eller inställning av betalningar

Om Part träder i konkurs, erbjuder ackord, inställer sina betalningar eller i övrigt kan antas vara på obestånd, äger annan Part rätt att helt eller delvis skriftligen säga upp Avtalet till omedelbart upphörande. För det fall Part säger upp avtalet på grund av att nämnda omständigheter är hänförliga till Skolhuvudmannen kvarstår dock Byggherrens skyldigheter i punkt 3.3.

8 Följder av Avtalets upphörande

8.1 Skyldighet att uppfylla förpliktelser

Vid Avtalets upphörande enligt punkterna 7.1 och 7.2 skall vardera Part tillse att dess skyldigheter intill upphörandedagen uppfylls.

9 Ändringar av Avtalet och tillägg till Avtalet

9.1 Giltighetskrav för ändringar i avtalet

Ändringar av Avtalet skall vara skriftliga och undertecknas av Parterna för att vara giltiga.

10 Lagval och tvist

10.1 Lagval

Avtalet skall regleras av svensk rätt, såsom den tillämpas på avtal som ingåtts i Sverige mellan svenska parter.

10.2 Tvist

Tvister med anledning av Avtalet skall avgöras av allmän domstol med Attunda tingsrätt som första instans.

Avtalet har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Åkersberga, 2017-xx-xx

Österåkers kommun

.....

xxxxxxxxxxxxxx

Åkersberga, 2017-xx-xx

Byggherren AB

.....

xxxxxxxxxxxxxx

Åkersberga, 2017-xx-xx

Skolhuvudmannen AB

.....

xxxxxxxxxxxxxx