

## Uppsägning av hyresavtal och köp av en flyttbar byggnad

### Tekniska utskottet 16.04.2024 § 54

Beredare: redovisningschef Edward Frisk, edward.frisk(at)sipoo.fi och husbyggnadsingenjör Jukka Haakana, jukka.haakana(at)sipoo.fi

Kommunstyrelsen beslutade 13.3.2023 § 100 att Landsängens daghemslösning främjas som en paviljonglösning, som uppfyller kraven på en permanent byggnad. Byggnaden dimensioneras för 4 grupper.

Kommunstyrelsen beslutade 12.6.2023 § 207 att som leverantör för Landsängens paviljongdaghem väljs Koskirent Ab.

Hyres-/entreprenadavtalet (daterat 15.8 och 22.8.2023) innefattar bland annat:

- Den egentliga hyrestiden är 1.7.2024–30.7.2034 (10 år 1 månad).
- Den begärda optionen att förlänga hyrestiden med 5 år.
- Om inget annat överenskomms upphör avtalet efter att den egentliga hyrestiden löper ut.
- Hyresgästen förbehåller sig optionen att inlösa byggnaden efter den egentliga hyrestiden och den eventuella optionstiden har löpt ut.
- Hyresgästen förbehåller sig optionen att låta hyresvärden flytta byggnaden till ett annat ställe i kommunen.
- Kommunen ska kunna ta daghemmet i bruk 30.5.2024 och motta byggnaden senast 28.6.2024.

Daghemmet möbleras under sommaren 2024 och daghemmet inleder sin verksamhet i augusti 2024.

Leverantören Koskirent Ab har kontakt kommunens enhet Lokalitetsförvaltning och anmält sitt intresse att sälja byggnaden till kommunen efter att byggnaden färdigställs. Leverantörens motivering är byte av finansören. Bytet av finansören orsakar ökning av räntekostnader för leverantören. Leverantören har anmält att speciellt inlösningsoptionen i avtalet är den främsta orsaken till de ökade finansieringskostnaderna. I det redan undertecknade hyres-/entreprenadavtalet ansvarar leverantören för bland annat underhåll och drift. Om köpet förverkligas tar kommunen över extra ansvar.

Leverantören har lämnat in ett anbud (bilaga 1) daterat 12.3.2024 om att sälja paviljongdaghemmet till Sibbo kommun.

Kostnadsjämförelse (daterad 8.4.2024) av det nuvarande hyres-/entreprenadavtalet och köpet presenteras i bilaga 2. Jämförelsen täcker även värderingen av ansvaren som överförs och räntekostnaderna som det eventuella köpet orsakar kommunen.

Suomen Hankintajuristi Oy granskade om köpet är i enlighet med upphandlingslagen och lämnade in följande förklaring 9.4.2024:

”I det upphandlade hyres-/entreprenadavtalet ingick en inlösningsklausul, och enligt den har Sibbo kommun rätt att inlösa hyresobjektet efter att hyrestiden har löpt ut. Senare har kommunen förhandlat med leverantören om inlösnings av hyresobjektet redan tidigare efter mottagningen.

Enligt 9 § 1 mom. 1 punkt i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016, upphandlingslagen) tillämpas upphandlingslagen inte på förvärv av en befintlig byggnad. Om en befintlig byggnad förvärvs efter att den färdigställs och efter mottagningssyn är det fråga om förvärv av en befintlig byggnad, och då tillämpas upphandlingslagen inte. Genomförande av objektet har också upphandlats enligt upphandlingslagen, och det upphandlade hyresavtalet inkluderar en inlösningsklausul. Således tillämpas upphandlingslagen inte på det köpeavtal som ingår.”

Kommunen ingår ett separat köpeavtal om köp av paviljongsdaghemmet med leverantörer. Avtalet följer anbudet i bilaga 1 med nödvändiga preciseringar.

För köpet förutsätts att fullmäktige godkänner tilläggsanslaget.

Om kommunen inte beslutar att köpa byggnaden, sker förvärv av daghemmet enligt det ursprungliga hyres-/entreprenadavtalet.

Föredragande

Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Förslag

Tekniska utskottet föreslår för kommunstyrelsen, att det nuvarande hyres-/entreprenadavtalet för Landsängens paviljongdaghem avslutas enligt avtalsvillkoren när byggnaden har godkänts.

Tekniska utskottet föreslår också att ett skiljt köpeavtal utarbetas för köpet av daghemmet enligt pris och köpevillkor i bilaga 1.

Dessutom föreslår tekniska utskottet att samhällsdirektören godkänner köpet på kommunens vägnar.

Föredragandens ändrade förslag

Tekniska utskottet föreslår för kommunstyrelsen, att det nuvarande hyres-/entreprenadavtalet för Landsängens paviljongdaghem avslutas enligt avtalsvillkoren när byggnaden har godkänts.

Tekniska utskottet föreslår också att ett skiljt köpeavtal utarbetas för köpet av daghemmet enligt pris och köpevillkor i bilaga 1.

Dessutom föreslår tekniska utskottet att samhällsdirektören undertecknar köpebrevet på kommunens vägnar.

Beslut

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Bilagor

**Kommunstyrelsen 27.05.2024 § 165**

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	<p>Kommunstyrelsen beslutar att det nuvarande hyres-/entreprenadavtalet för Landsängens paviljongdaghem avslutas enligt avtalsvillkoren när byggnaden har godkänts.</p> <p>Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att ett skiljt köpeavtal utarbetas för köpet av daghemmet enligt pris och köpevillkor i bilaga 1.</p> <p>Dessutom föreslår kommunstyrelsen fullmäktige att samhällsdirektören befullmäktigas underteckna köpebrevet på kommunens vägnar.</p> <p>Paragrafen justeras omedelbart.</p>
Behandling	<p>Föredraganden ändrade sitt förslag genom att föreslå ett tilläggsanslag på 2,5 milj. euro i investeringsbudgeten för år 2024.</p> <p>Dessutom fogades ett uppdaterat offertdokument protokollet.</p>
Beslut	<p>Kommunstyrelsen beslutade att det nuvarande hyres-/entreprenadavtalet för Landsängens paviljongdaghem avslutas enligt avtalsvillkoren när byggnaden har godkänts.</p> <p>Kommunstyrelsen föreslog fullmäktige att ett skiljt köpeavtal utarbetas för köpet av daghemmet enligt pris och köpevillkor i bilaga 1.</p> <p>Kommunstyrelsen föreslog att fullmäktige beviljar ett tilläggsanslag på 2,5 milj. euro i budgetposten Återinvesteringar i investeringsbudgeten för år 2024.</p> <p>Dessutom föreslog kommunstyrelsen fullmäktige att samhällsdirektören befullmäktigas underteckna köpebrevet på kommunens vägnar.</p> <p>Paragrafen justerades omedelbart.</p>

## Bilagor

### **Fullmäktige 03.06.2024 § 45** 285/02.08.00/2024

#### Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige beslutar att ett skiljt köpeavtal utarbetas för köpet av daghemmet enligt pris och köpevillkor i bilaga 1.

Fullmäktige beviljar ett tilläggsanslag på 2,5 milj. euro i budgetposten Återinvesteringar i investeringsbudgeten för år 2024.

Fullmäktige befullmäktigar samhällsdirektören underteckna köpebrevet på kommunens vägnar.

#### Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

## Bilagor

Bilaga 1 - Offert Landsängens paviljongdaghem, kst 27.5.2024 § 165

Bilaga 2 - Landsängen\_Kostnadsjämförelse

Bilaga 3 - Landsängen Presentationsmaterial