|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Borås Stad  Evelina Pirs  Handläggare  033 357129 | **KOMMUNFULLMÄKTIGESKRIVELSE** | | Sida  1(1) |
| Datum  2020-02-17 | Instans  **Kommunstyrelsen**  Dnr KS 2015-00199 107 | |
|  |  | |
|  | Kommunfullmäktige | | |
|  | | | |

# ALTERNATIVT FÖRSLAG

# Saltemads campingverksamhet (Budgetuppdrag 2015)

## Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Saltemads Camping läggs ut på entreprenad, i enlighet med uppdraget. Fram till dess att entreprenör är upphandlad ska campingen drivas av Borås Djurpark.

[Beslutets innebörd ska framgå i klartext och vara utformat som om nämnden redan hade fattat beslutet. Syftet är att texten ska kunna flyttas över direkt till protokollet.

Beslutet ska kunna förstås separat utan att behöva läsas tillsammans med bilagor och därför får formuleringar såsom ”nämnden beslutar i enlighet med föreliggande förslag”, ”avge skrivelse enligt förslag” inte användas. Beslutet får skrivas i punkt-form om det blir tydligare i ett sådant format.]

## Sammanfattning

Kommunstyrelsen fick 2015 ett budgetuppdrag att ansvara för att Saltemads campingverksamhet läggs ut på entreprenad utan att sälja marken. En extern konsult anlitades för att ta fram lämpliga förslag. ~~Det visade sig att konsultens huvudförslag inte går att genomföra då byggnaderna är fast egendom och inte kan avskiljas och säljas separat från marken. Även andra tänkbara lösningar visade sig vara svåra att genomföra utifrån risken att inte ha tillgång till den strategiskt viktiga mark som Saltemad ligger på. Uppdraget att sälja campingverksamheten bör därför avslutas och verksamheten ska fortsätta drivas i egen regi med uppdraget att se över inriktning och utveckling.~~

[Sammanfattningen ska på kortfattat informera om vad ärendet i stora drag handlar om och varför det initierats.

Ta aldrig bort denna rubrik.

Sammanfattningen ska så långt det är möjligt kunna användas i protokollet. Den ska stämma överens med övrig text i skrivelsen. Fakta som inte återfinns i någon annan del av dokumentet ska heller inte vara en del av sammanfattningen.]

## Ärendet i sin helhet

1. **Bakgrund**

I Borås Stads budget 2015 gavs Kommunstyrelsen följande uppdrag:

*Kommunstyrelsen ansvarar för att Saltemads campingverksamhet läggs ut på entreprenad under 2015. Marken ska ej säljas.*

1. **Arbetets gång med uppdraget**

För att bedöma marknaden och ta fram lämpliga förslag anlitades 2016 ett externt konsultbolag, SWE Marketing. Förslaget från konsulten var att Borås Stad säljer byggnaderna och arrenderar ut marken. Att erbjuda en extern aktör möjligheten att investera långsiktigt anses attrahera stora professionella aktörer, vilket skapar förutsättningar för en nödvändig utveckling av campingen med möjlighet till fler gästnätter, modernisering, fler besökare till djurparken och fortsatt utveckling av boendepaket. Detta ansågs vara den ekonomiska vinsten för Borås Stad snarare än själva avyttringen av byggnaderna.

~~Konsultens huvudförslag visade sig inte vara genomförbart eftersom byggnaderna är fast egendom som inte kan avskiljas och säljas separat från marken.~~ Andra tänkbara lösningar i enlighet med uppdraget att inte sälja marken är upplåtelseformerna tomträtt, driftentreprenad eller arrende/hyra.

**Tomträtt**

Att upprätta en fastighet med tomträtt är så nära en försäljning man kan komma. Här finns även möjligheten att sälja byggnaderna separat (till skillnad från arrende). Tomträtt upplåts på minst 20 år och kostnaderna för att gå ur tomträttsavtal är avsevärda för kommunen. Tomträtt kan endast upplåtas för en hel fastighet och campingen ligger på fem fastigheter med två fastighetsägare och omfattas av tre detaljplaner. Tomträtt är i praktiken ingen möjlig upplåtelseform utifrån uppdragets utformning.

**Driftentreprenad**

Om kommunen skulle upphandla driften av campingen så måste man ställa upp villkoren i upphandlingen, vilket gör att kreativa entreprenöriella inslag starkt begränsas. Denna upplåtelseform skulle enligt konsulten inte attrahera långsiktiga professionella aktörer. Vid ett längre avtal om driftentreprenad finns risken att man vid en rättslig prövning gör en genomsyn som visar att det egentligen var fråga om ett arrendeavtal eller hyresavtal med särskilda regler om indirekt besittningsskydd (se nedan).

**Arrende/hyra**

Den möjlighet som kvarstår som praktiskt och juridiskt genomförbar utifrån uppdraget är istället att arrendera ut Saltemads camping.

För att belysa hur ett marknadsmässigt arrendeavtal kan vara utformat och vilka delar som kan ingå anlitades den externa konsulten då denne har god inblick i vilka arrendetider och andra villkor som är praxis i branschen samt vilka marknadspriser som gäller.

En utarrendering av campingen skulle förslagsvis grunda sig på följande delar, baserat på genomförd omvärldsbevakning av hur andra kommuner gjort med sina campingplatser:

* en upphandling görs där intresserade arrendatorer får presentera sig med en genomförandeplan för campingen och planerade investeringar
* Marknadsmässigt årligt arrende sätts
* För att ge en arrendator möjlighet att arbeta långsiktigt, göra investeringar och utveckla verksamheten bedöms arrendetiden behöva sättas till 20-25 år
* de arrendatorer som väljs ut för en utvärdering måste uppfylla uppsatta ”skall-krav” i upphandlingen t.ex. när det gäller tidigare erfarenhet, ekonomi samt kapacitet och resurser
* bland de anbudsgivare som uppfyller ställda ”skall-krav” väljs den arrendator ut som är beredd att lämna det högsta budet på namnet ”Saltemads Camping” och befintliga inventarier på campingen.

1. **Konsekvensanalys**

Förslaget till upplägg med en extern arrendator får negativa ekonomiska konsekvenser för Borås Stads räkenskaper. Det av den externa konsulten bedömda marknadsmässiga årliga arrendet understeg det arrende campingen då betalade till Borås Stad.

Värdet av den immateriella tillgången, namnet ”Saltemads camping”, bedöms vara försumbart i sammanhanget. Konsultens värdering av inventarierna låg i nivå med det bokförda värdet. Bedömningen är därför att en försäljning inte ger något överskott, utan endast används för att välja ut arrendator.

Tecknas ett 20- eller 25-årigt avtal med en extern campingentreprenör blir marken helt oåtkomlig för Borås Stad under avtalsperioden. Med största sannolikhet skulle dessutom en extern entreprenör vid en rättslig prövning befinnas omfattas av Jordabalkens regler om indirekt besittningsskydd (JB 12 kap § 58b), även om besittningsskyddet avtalats bort vid avtalstecknandet. Om Borås Stad efter 20 eller 25 år skulle vilja återta marken för annat ändamål, t.ex. bostäder eller annan verksamhet, skulle arrendeinnehavaren ha rätt till skadestånd vilket kan uppgå till avsevärda belopp samt att restvärdet av arrendatorns genomförda investeringar skulle ersättas av Borås Stad.

1. **Kommunstyrelsens bedömning**

Utifrån de konsekvenser som redovisas för de olika upplåtelseformerna tomträtt, driftentreprenad eller arrende/hyra. Bedömer Kommunstyrelsen att driftentreprenad är den bästa lösningen.

Driftentreprenör för Saltemads Camping ska upphandlas, i enlighet med uppdraget från 2015. Fram till dess att entreprenör är upphandlad ska campingen drivas av Borås Djurpark. Innan förfrågningsunderlag upprättas och upphandling påbörjas ska Saltemads camping moderniseras och genomgå nödvändiga investeringar och underhållsåtgärder.

[Under denna rubrik beskrivs ärendet i sin helhet, hur ärendet initierats, vad som hänt hittills samt man kommit fram till och varför. Det är här själva utredningen av ärendet sker. Dela gärna upp en längre text i stycken och använd informativa underrubriker

I de fall ärendet kan beskrivas på högst en halv A4-sida kan rubriken Sammanfattning användas istället och man ersätter rubriken ”Sammanfattning” med Ärendet i sin helhet.

För att få en allsidig belysning av ett ärende kan nedanstående checklista användas:

* Omvärld, forskning, evidens?
* Statistik, uppföljning och analys?
* Lagstiftning, myndigheters förskrifter, praxis, rättssäkerhet?
* Vision 2025, andra styrdokument, tidigare beslut?
* Konsekvenser avseende ekonomi, organisation, miljö och brukare/medborgare?
* Samråd och dialog med intressenter i ärendet, t ex. medborgare, andra myndigheter eller förvaltningar i kommunen, berörda organisationer, pensionärsråd?]

## Beslutsunderlag

1. Beslutsförslag, 2020-02-03

2. Fullmäktigeskrivelse, 2020-02-03

4. Utredning Fas 1 Borås Camping Saltemad

5. Delutredning Borås Camping Saltemad

6. Underlag Saltemadutredning från SWE Marketing

[Här anges de handlingar som ska skickas med till nämnden. Handlingarna ska vara daterade och uppställda i den ordning som handlingarna ska ligga när de skickas till nämnden.]

**Allianspartierna i Borås**

**Moderaterna Kristdemokraterna**

Annette Carlson Niklas Arvidsson

[Under denna rubrik anges när ärendet har samverkats med de fackliga organisationerna. Är det ingen samverkan tar du bort rubriken]