

För kännedom;  
Kommunfullmäktiges presidium  
Gruppledarna  
Kommunstyrelsen  
Kommunchefen

## Kultur och fritidsnämnden

### Tillämpning av arrendeavtal

Vi har i egenskap av förtroendevalda revisorer i Piteå kommun granskat tillämpningen av arrendeavtalen rörande Vallsberget och Campingen vid Västra Kajen. Granskningen har framkommit ur vår risk- och väsentlighetsbedömning. I granskningen har vi biträttats av sakkunniga från Komrev inom PricewaterhouseCoopers. Revisionsfrågan har varit: Har Kultur- och fritidsnämnden en tillfredsställande intern kontroll av hur ingångna avtal med arrendatorer tillämpas?

Vår sammanfattande bedömning är att kultur- och fritidsnämnden inte har en tillfredsställande intern kontroll av hur ingångna avtal med arrendatorer tillämpas. Vår bedömning baseras på att:


- Anbudsgivare har ombildat sin verksamhet till Aktiebolag utan att detta skriftligen godkänts av jordägaren
- Bankgaranti för arrendeavgiften har inte inlämnats till kommunen
- Besiktning av arrendestället har inte dokumenterats i enlighet med ingånget avtal
- Avtal rörande investering som arrendatorn själv uppfört har inte upprättats
- Statistik över beläggning vid camping och gästhamn har inte överlämnats till kommunen inom föreskriven tid
- Försäkringsbevis avseende ansvarsförsäkring vid Vallsberget har inte överlämnats till kommunen
- Ändringar och tillägg i förhållande till avtalet har inte dokumenterats
- Avtalstexten rörande reklam vid skidanläggningen är inaktuell


Förutom ovanstående har vi noterat att förfrågningsunderlaget avseende Västra kajen var felaktigt och resulterade i en sänkning av anbudsbeloppet. Vi har även noterat att eventuell tvist avseende Västra kajen ska avgöras av skiljemän. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att skiljemannaförfarandet är mycket kostsamt.



Ett av syftena med Kultur- och fritidsnämndens utarrendering av Västra kajen Camping var att få en arrendator som driver anläggningen i många år och som därför kan satsa långsiktigt på verksamheten. Mot denna bakgrund rekommenderar vi nämnden att överväga om inte avtalsperiodens längd, 1 år bör omförhandlas.

Revisorerna i Piteå kommun

  
Bengt Ek  
Ordförande

  
Hans Lundström  
Revisor

---

Bilaga: Revisionsrapport "Kultur- och fritidsnämndens uppföljning av avtal med arrendatorer, Piteå kommun, november 2009", Komrev inom PricewaterhouseCoopers.

## Revisionsrapport

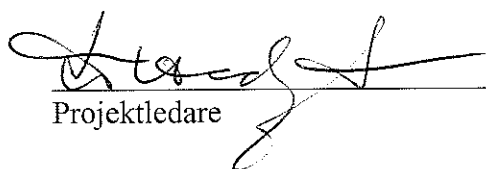
# Kultur och fritidsnämndens uppföljning av avtal med arrendatorer

Piteå kommun

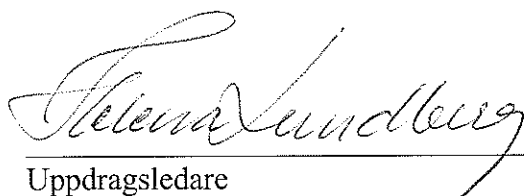
November 2009

Dick Hedquist, certifierad kommunal revisor

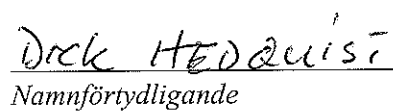
2009-11-19



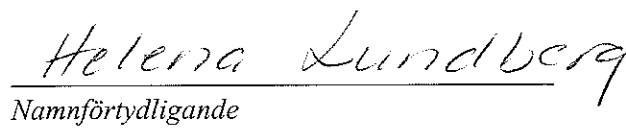
Projektledare



Uppdragsledare



Namnförtydligande



Namnförtydligande

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning .....	1
2	Inledning .....	2
2.1	Bakgrund .....	2
2.2	Syfte, revisionsfråga och avgränsning .....	2
2.3	Metod .....	2
3	Granskningsresultat .....	3
3.1	Arrendeavtal Västra kajen Camping och småbåtshamn.....	3
3.2	Arrendeavtal Vallsberget .....	4
3.3	Avgifter .....	5
3.4	Övrigt .....	5

## 1 Sammanfattning

Komrev inom PricewaterhouseCoopers har på uppdrag av kommunens förtroendevalda revisorer granskat kommunens tillämpning av arrendeavtalen rörande Vallsberget och Campingen vid Södra hamnen. Granskningen har tillkommit ur revisorernas risk och väsentlighetsanalys.

Vår sammanfattande bedömning är att kultur- och fritidsnämnden inte har en tillfredsställande intern kontroll av hur ingångna avtal med leverantörer tillämpas. Vår bedömning baseras på att:

- Anbudsgivaren har ombildat sin verksamhet till Aktiebolag utan att detta skriftligen godkänts av jordägaren
- Bankgaranti för arrendeavgiften har inte inlämnats till kommunen
- Besiktning av arrendestället har inte dokumenterats i enlighet med ingånget avtal
- Avtal rörande investering som arrendatorn själv uppfört har inte upprättats
- Statistik över beläggning vid camping och gästhamn har inte överlämnats till kommunen inom föreskriven tid
- Försäkringsbevis avseende ansvarsförsäkring vid Vallsberget har inte överlämnats till kommunen
- Ändringar och tillägg i förhållande till avtalet har inte dokumenterats
- Avtalstexten rörande reklam vid skidanläggningen är inaktuell

Förutom ovanstående har vi noterat att förfrågningsunderlaget avseende Västra kajen var felaktigt och resulterade i en sänkning av anbudsbeloppet. Vi har även noterat att eventuell tvist avseende Västra kajen ska avgöras av skiljemän. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att skiljemannaförfarandet är mycket kostsamt.

## 2 Inledning

### 2.1 Bakgrund

Kommunens revisorer har i sin väsentlighets och riskbedömning beslutat att följa upp Kultur och fritidsnämndens tillämpning av arrendeavtalen rörande Vallsberget och Camping- en vid Södra hamnen.

Det är väsentligt att ingångna avtal följs av inblandade parter. Det är därför viktigt att följa upp och utvärdera ingångna avtal i syfte att säkerställa att träffade överenskommelser följs.

### 2.2 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Granskningen ska ge svar på frågan om Kultur och fritidsnämnden har en tillfredsställande intern kontroll av hur ingångna avtal med leverantörer tillämpas.

Förutom ovanstående ska granskningen ge svar på följande kontrollmål:

- Har kommunen tillfredsställande rutiner för bevakning av avtal?
- Hur förvaras avtalen?
- Vem har rätt att upprätta och underteckna avtal?
- Hur överensstämmer de tjänster som levereras med ingånget avtal?
- Hur regleras insynen i verksamheten som berörs?
- Vilka kontrollfunktioner finns inskrivna i avtalen?
- Vilka sanktioner finns inbyggda i avtalen?

### 2.3 Metod

Granskningen har omfattat:

Genomgång av avtal med tillhörande bilagor, intervju med ansvarig vid Kultur och fritidsförvaltningen samt genomgång av räkenskapsmaterial vid ekonomikontoret.

### 3 Granskningsresultat

#### 3.1 Arrendeavtal Västra kajen Camping och småbåtshamn

Kultur och fritidnämnden har 2007-02-06 beslutat att uppdra åt förvaltningen att teckna avtal med Tur och Kultur som arrendator för camping och gästhamn på Västra Kajen till en anbudssumma om 45 000 kr avseende 25 campingplatser med el.

Avtal i enlighet med ovanstående beslut är upprättat och undertecknat av behörig inom förvaltningen. Avtalet är undertecknat den 2007-12-20. Avtalet är träffat med Hamncamping Piteå AB.

Vi bedömer att tiden från beslut i nämnden till verkställighet är oskäligt lång och vi konstaterar även att den anbudsgivare som antagits ombildat sin verksamhet till ett aktiebolag utan att detta i enlighet med punkt 12 i avtalet skriftligen godkänts av jordägaren.

Vi har även noterat att förfrågningsunderlaget som föregick upphandlingen innehöll ett sakfel då det uppgavs att antalet campingplatser med el var 54 i stället för det korrekta antalet 25. Arrendatorn har påtalat detta och fått en reduktion av sitt anbud från 75 000 kr till 45 000 kr.

Arrendetiden enligt avtalet är ettårig och förlängs med 1 år om inte uppsägning sker senast 6 månader för arrendetidens utgång. Jordägarens syfte är att få en arrendator som driver anläggningen i många år och som därför kan satsa långsiktigt på verksamheten.

Då kommunen i avtalet uttalat att syftet är att ha en långsiktig relation med arrendatorn för att denne ska utveckla anläggningen finns enligt vår bedömning anledning att överväga om inte avtalsperiodens längd bör omförhandlas. Driftavtalet rörande Vallsberget har liknande formuleringar och har en avtalsperiod om 7 år + option på ytterligare 3 år.

Enligt punkt 8 i avtalet skall arrendatorn ställa säkerhet i form av bankgaranti till ett värde motsvarande den årliga arrendeavgiften. Bankgarantin skall höjas med samma index som arrendeavgiften. Kultur och fritidsförvaltningen har inte kunnat uppvisa någon bankgaranti för oss. Vi konstaterar att denna del av avtalet inte är uppfylld och vi är tveksamma till att årligen uppräknat säkerheten med index. Vi rekommenderar nämnden att överväga att eventuell säkerhet sätts till ett fixt belopp för att minimera administrationen.

För att säkerställa att arrendestället hålls i ett vårdat skick skall parterna senast den 1 juni varje år besiktiga arrendestället och dess anläggningar. Besiktningen skall dokumenteras i protokoll och kompletteras med foton och eller videofilm där så krävs. Besiktningar förekommer regelmässigt i enlighet med avtalet men någon dokumentation har inte upprättats.

Arrendatorn fastställer själv avgifter för camping och gästhamn. Kommunen har även en gästhamn belägen vid Norra hamn, denna anläggning sköts av Bryggan. För att säkerställa att avgiftspolitikerna i de två anläggningarna harmonierar rekommenderar vi förvaltningen att överväga om inte avgiftsfrågorna för dessa anläggningar bör hanteras i samråd mellan förvaltning och arrendatorer.

Arrendatorn har på egen bekostnad uppfört en mindre kafébyggnad på området. Separat avtal som reglerar detta har inte upprättats.

Arrendatorn skall föra daglig statistik över beläggningen på campingplats och i gästhamn. Denna statistik och verksamhetsberättelse skall delges jordägaren senast den 30 september varje år under arrendetiden. Denna klausul i avtalet är inte uppfylld.

I avtalet framkommer att tvist i anledning av arrendeförhållandet skall avgöras av skiljemän. Erfarenhetsmässigt har det visat sig att skiljedomsförfarande är dyrbart och vi rekommenderar därför nämnden att överväga annat förfarande vid ev tvist.

### **3.2 Arrendeavtal Vallsberget**

Kultur och fritidsnämnden har 2005-06-07 delegerat till förvaltningschefen att fatta beslut om ny arrendator vid Vallsberget. Förvaltningschefen har 2005-09-06 informerat nämnden om sitt beslut och avtal om driftsentreprenaden är upprättat 2005-06-30. Av förfrågningsunderlaget framkommer att arrendeavtalet skall löpa på 7 år + 3 års option. Anledningen till den relativt långa avtalsperioden är att nämnden vill säkerställa att arrendatorn ska få tid för att utveckla verksamheten samt kunna göra vissa investeringar.

Avtal om driftsentreprenaden är träffat mellan Piteå kommun och Brodyr och Gravyr i Piteå. Det framkommer inte i avtalet under vilken juridisk form som entreprenören verkar. Enligt uppgift är Gravyr och Brodyr en enskild firma. För framtiden rekommenderar vi Kultur och fritidsnämnden att i kommande avtal regelmässigt se till att juridisk status för avtalspart framkommer. I bilaga till avtalet finns en omfattande dokumentation benämnd Uppdragsbeskrivning och entreprenadföreskrifter. I detta dokument har reglerats de praktiska frågorna förknippade med entreprenaden.

Enligt punkt 9 i avtalet skall entreprenören på egen bekostnad teckna egendomsförsäkring avseende den egendom som inte omfattas av kommunens försäkring. Ansvarsförsäkring för entreprenadverksamheten skall uppgå till minst 10 miljoner per skada. Försäkringarna skall tecknas och vidmakthållas så att de gäller hela avtalsperioden. För varje ny försäkringsperiod under avtalsstiden skall försäkringsbevis tillställas kommunen. Om detta inte uppfylls äger kommunen rätt att på entreprenörens bekostnad teckna försäkringar. Kommunen har inte fått några försäkringsbevis till sig. Kommunen har inte heller krävt in des-

sa viktiga handlingar och vi bedömer att kontrollen av dessa viktiga dokument inte är tillfredsställande.

I punkt 13 i avtalet framkommer att ändringar och tillägg i avtalet kan endast göras genom en skriftlig handling undertecknad av behörig företrädare för köparen och entreprenören. Det har under året förekommit ändringar och tillägg som inte dokumenterats i enlighet med avtalet. Genom den pågående utbyggnaden av skidstadion är man för närvarande i gång med att dokumentera samtliga ändringar och tillägg.

I avsnittet service till besökare i Entreprenadföreskrifterna framkommer att kommunen fäster stor vikt vid den personliga servicen till nyttjare och besökare. Kommunen har i detta sammanhang muntligen framfört behov av att information om öppettider priser mm läggs ut på Internet. Trots åtskilliga påpekanden har detta ej skett.

Entreprenören ansvarar för att regelbundna brukarträffar genomförs med föreningslivet. Denna aktivitet genomförs men det är kommunen som håller i dessa sammankomster.

I avsnittet om reklam har reglerats hur denna fråga ska hanteras. Avtalstexten i detta avsnitt är inte aktuell på grund av de omfattande förändringar som ombyggnaden av skidstadion innebär. Dessa frågor har inte reglerats i separat avtal.

### **3.3 Avgifter**

Vi har följt upp hur kommunen fakturerat arrendatorn vid Västra kajen. Vi har noterat att trots att det inte fanns något avtal för 2007 års campingsäsong har man fakturerat arrendatorn för detta år. Samtliga villkor i avtalet rörande indexupprökning och fakturering enligt tilläggsavtal har uppfyllts.

### **3.4 Övrigt**

Kommunens rutiner för bevakning av avtalen bedöms tillfredsställande med undantag för de punkter som noterats ovan. Avtalen förvaras på ett tillfredsställande sätt hos ansvarig tjänsteman. Avtalen är upprättade i enlighet med de beslut som fattats av Kultur- och fritidnämnden. Insyns- och kontrollfunktioner finns inskrivna i avtalen. Hävning av avtalen är de sanktioner som avtalats.