



Datum
2023-02-02
Vår referens
Hanna Leidstedt
Controller
hanna.leidstedt@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m STK-2022-686

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om godkännande av förvärv av fastigheten Odense 4 till en köpeskilling om 298 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.

Förvärvet av fastigheten Odense 4 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde 2022-06-07 och återremitterades till servicenämnden och tekniska nämnden med uppdraget till servicenämnden att justera hyresavtalet till att omfatta ”kallhyra” i stället för ”varmhyra” och att reglera hyrestiden till 10 år med möjlighet till ytterligare 10 års förlängning, samt till tekniska nämnden med uppdraget att efter dessa förändringar föreslå köpeskillingen för fastigheten.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 till en beräknad bruttoutgift om 298 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.
2. Kommunfullmäktige beslutar om att öka tekniska nämndens investeringsram med 302 mnkr med finansiering inom den av kommunfullmäktige beviljade ramen för upplåning.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230206 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 mm
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen
- Beslut från servicenämnden 230131 §13 Förslag till hyresavtal Bladins grundskola, Odense 4(SN-2022-2034-7) med skriftlig reservation från (M)
- 1781-001 Hyreskontrakt inkl. bilagor
- Tjänsteskrivelse Servicenämnden Hyresavtal Bladins grundskola Odense 4
- Komplettering till värdering Fastighetsforum
- Värdering Fastighetsforum
- Komplettering till värdering Bryggan
- Värdering Bryggan
- Bilaga 6 1 till köpeavtal Malmö Odense 4

- Köpeavtal Odense 4
- Odense 4 nämndskarta
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Tekniska nämnden beslut 230131 § 28
- Reservation (M) från servicenämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-05-30

Kommunstyrelsen 2022-06-07

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-02-06

Kommunstyrelsen 2023-02-08

Kommunfullmäktige 2023-03-02

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

Ärendet

Tekniska nämnden äger rätt att i kommunfullmäktiges ställe besluta om att förvärva fastigheter, tomträtt eller byggnad som ej utgör fast egendom upp till ett uppskattat värde av 10 mnkr. Vid värden över 10 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om godkännande av förvärv av för fastigheten Malmö Odense 4.

Bakgrund

Fastigheten Malmö Odense 4 som ägs av Stiftelsen Bladins skola ("Stiftelsen"), förvärvades av Stiftelsen genom ett bytesavtal med kommunen 2009-04-22. Stiftelsen har sedan dess bedrivit skolverksamhet i fastighetens byggnader, som tidigare utgjorde den kommunala skolan Kronborgsskolan. I bytesavtalet stadgades ett överlåtelseförbehåll med innebörden att skolan inte får överlåta fastigheten utan kommunens godkännande. Samtidigt som bytesavtalet, ingicks ett sidoavtal som föreskriver att kommunen är förpliktad att förvärva fastigheten av skolan om man inte godkänner en tänkt försäljning av fastigheten på marknaden. Stiftelsen har i juli 2020 anmält att det finns önskemål om att sälja fastigheten.

Fastighets- och gatukontoret har, utifrån förvaltningarnas arbete med stadens lokalförsörjning, stämt av med stadskontoret och serviceförvaltningen. Det bedöms att kommunen har ett intresse av att behålla rådighet över skolbyggnader i det aktuella läget i staden. Skolfastigheten är belägen i ett centrumnära läge i västra innerstaden nära Pildammsparken. Det råder relativt brist på centrumnära fastigheter för skolverksamhet och nybyggnation av skolor genom förtätning i befintlig centrummiljö är en stor utmaning.

Ett kommunalt förvärv av skolfastigheten bedöms vidare rimma väl med föreslagna åtgärder i Kommissionens för ett socialt hållbart Malmös ("Malmökommissionen") slutrapport från 2014. I slutrapporten lyfter man vikten av att bryta de negativa segregeringseffekterna i skolan bland annat genom att arbeta med socioekonomiskt blandade skolor. Kommunalt ägande av

centrumnära skolfastigheter bedöms kunna bidra till detta arbete.

Fastighets- och gatukontoret och Stiftelsen har diskuterat villkoren för en överlåtelse av skolfastigheten till kommunen. Parallellt har förhandlingar skett mellan serviceförvaltningen/stads-fastigheter och Stiftelsen avseende ett långsiktigt hyresavtal för Stiftelsens fortsatta verksamhet på fastigheten.

Köpeskillingen vid ett kommunalt förvärv ska enligt avtalen från 2009, utgöras av medelvärdet av två oberoende värderingar.

När förvärvet av fastigheten genomförts ska fastighetens byggnader med sitt anskaffningsvärde överföras till serviceförvaltningen/stadsfastigheter för förvaltning och uthyrning, genom att det tecknas en intern markupplåtelse mellan fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen/stadsfastigheter.

Förvärvet av fastigheten Odense 4 behandlades på kommunstyrelsens sammanträde 2022-06-07 och återremitterades till servicenämnden och tekniska nämnden med uppdraget till servicenämnden att justera hyresavtalet till att omfatta ”kallhyra” i stället för ”varmhyra” och att reglera hyrestiden till 10 år med möjlighet till ytterligare 10 års förlängning, samt till tekniska nämnden med uppdraget att efter dessa förändringar föreslå köpeskillingen för fastigheten.

Efter återremissen från kommunstyrelsen har vissa villkor i hyresavtalet omförhandlats. Stiftelsen var inte beredd att godta kommunstyrelsens villkor i sin helhet, men efter förhandling kunde stiftelsen tillmötesgå villkoren när det gäller att hyran utgörs av en så kallad kallhyra, där Stiftelsen själv får svara för sin förbrukning av el, värme och vatten etc. När det gäller hyrestiden avser den numera 15 år med fem års förlängning om parterna inte säger upp hyresavtalet. Under den första femårsperioden har Stiftelsen ensidig uppsägningsmöjlighet av avtalet. Det innebär att hyran efter 15 år kan justeras till en annan bashyra, men Stiftelsen kan inte sägas upp för avflytt förrän tidigast efter 20 år.

Med anledning av justerade hyresvillkor har tidigare utförda externa oberoende värderingar med medelvärdet 261,5 mnkr setts över och kompletterats, vilket resulterat i en justerad köpeskillning till 298 mnkr.

Fastighetsförvärvet sker på vid fastighetsöverlåtelser av detta slag sedvanliga villkor, vilka framgår av köpeavtalet.

Hyresavtal

Hyresavtalet godkändes i servicenämnden 2023-01-31. Nedan beskrivs villkoren översiktligt och hyresavtalet är bilagt ärendet.

Förhyrningen omfattar ca 8 230 kvm LOA (LOkal Area) till en hyra på ca 2 051 kr/kvm LOA (2023 års hyra)

Årshyra: 16,9 mnkr (2023 års hyra)

Index: 100% KPI (Konsument Pris Index)

Basår: 2020

Driftskostnader: El, värme, ventilation, varmvatten, VA och avfallshantering ingår ej

Deposition/säkerhet; 3 månaders hyra

Hyresavtalstid: 2023-06-15 till och med 2038-06-14

Ekonomi

Investeringsutgiften uppgår till 298 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.

Den årliga hyran uppgår år 1 till 16,9 mnkr (2 051 kr per kvm LOA). Drift och underhållskostnader (exklusive kostnad för uppvärmning, el, VA, avfallshantering, där hyresgästen har egna abonnemang) är antagna till 350 kr per kvm och uppgår till 2,9 mnkr, vilket ger ett driftnetto före räntor och avskrivningar på ca 14 mnkr. Anskaffningsvärdet är ca 302 mnkr inklusive stämpelskatt om ca 4 mnkr, vilket fördelas som 20 % mark och 80 % byggnad. Räntor och avskrivningar beräknas år 1 uppgå till 15,6 mnkr vilket ger ett negativt resultat år 1 till 4 (kalkylmässigt). Efter de första fyra åren beräknas driftkonsekvensen för servicenämnden vara positiv. Kalkylen bygger på att räntan uppgår till 2,5 % (kommunens internränta) och en genomsnittlig avskrivningstid på 30 år.

Tekniska nämnden kommer att ha räntekostnad för mark som täcks av en intern markupplåtelseavgift till servicenämnden. Därmed uppstår ingen driftkonsekvens för tekniska nämnden.

Tekniska nämnden har för 2023 en investeringsram om 1 266 mnkr varav 119 mnkr är budgeterat för fastighetsförvärv. Prognos för investeringsverksamheten lämnas i samband med ekonomisk prognos och delårsrapport. För närvarande prognostiserar tekniska nämnden för en genomförandegrad på 100 %, vilket innebär att hela ramen planeras att utnyttjas. Tekniska nämnden ansöker om utökad investeringsram med 302 mnkr för att täcka köpeskillingen samt stämpelskatt för förvärvet.

Stadskontorets bedömning

Det är stadskontorets bedömning att ett förvärv av fastigheten Odense 4 skulle ge staden utökade möjligheter att på längre sikt säkra sin rådighet över skolplaceringar i den centrala staden. Stadskontoret delar tekniska nämndens uppfattning att den här typen av tomter är en bristvara idag. Med översiktsplanens intentioner om en tät, grön och funktionsblandad stad krävs en långsiktig strategisk planering där stadens kärnverksamheter bereds plats på strategiskt valda positioner i stadsbilden. För att det ska kunna bli verklighet, till skäliga ekonomiska villkor, krävs en god, långsiktig markstrategi.

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beviljar förvärvet av fastigheten Odense 4 enligt vad som beskrivits i ärendet. Stadskontoret bedömer att villkor i hyresavtal liksom förvärvsavtalets innehåll är skäliga.

Tekniska nämnden har i ärendet anhallit om utökad investeringsram med 302 mnkr. Tekniska nämnden har historiskt sett haft en genomförandegrad inom den sammantagna investeringsverksamheten som är lägre än budgeterat. Eftersom det ännu är tidigt på året och osäkerheten fortfarande är stor föreslår dock stadskontoret att kommunfullmäktige utökar tekniska nämndens investeringsram med 302 mnkr med finansiering inom den av kommunfullmäktige beviljade ramen för upplåning.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör