



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2023-01-31 kl 13:00-15:10
Plats	Henrik Smithsgatan 13, rum Studion
Utses att justera	Haqvin Svensson (M)
Protokollet omfattar	§13

Underskrifter	Sekreterare Jim Johannesson	
	Ordförande Frida Trollmyr (S)
	Justerande Haqvin Svensson (M)

Beslutande ledamöter

Frida Trollmyr (S) (Ordförande)
Haqvin Svensson (M) (Andre vice ordförande)
Leif Göran Andersson (S)
Ingela Andersson (S)
Wilfredo Salinas Yancunta (S)
Natasia Radojkovic (L)
Peter Arvebro-Sjö (M)
Marianne Norman (M)
Staffan Appelros (SD)
Rolf Hansson (SD)
Yngve Roland Nilsson (V)
Amanda Nordin (MP) ersätter Anna Ljunggren (MP) (Vice ordförande)
Anders Andersson (V) ersätter Banesa Martinez (V)

Ej tjänstgörande ersättare

Anders Malmström (S)
Anna-Karin Bengtsdotter (S)
Jonathan Ahlse (S)
Leakim Eventhén (L)
Katarina Kasmarvik (M)
Hans Åke Banke (M)
Armina Gunic (M)
Nichodemus Nilsson (SD)
Edin Selimovic (SD)

Övriga närvarande

Louise Strand (servicedirektör)
Cecilia Antonsson (ekonomichef)
Helén Nilsson (avdelningschef, stadsfastigheter)
Amela Hodzic (informationschef)
Jerker Johansson (avdelningschef, kommunteknik)
Jonas Langborg (tf avdelningschef, kommuntjänster)
Lena Lundin (chef, kvalitets- och utvecklingsavdelningen)
Marcus Christensson (avdelningschef, IT och digitalisering)
Maria Johansson (avdelningschef, skolrestauranger)
Sanel Suskic (personalföreträdare)
Carina Scherman (personalföreträdare)
Annika Holst (personalföreträdare)
Laura Jakobsson (personalföreträdare)
Lars Kristensson (personalföreträdare)
Jim Johannesson (nämndsekreterare)

§ 13 Förslag till hyresavtal Bladins grundskola, Odense 4

SN-2022-2034

Sammanfattning

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.

Sammanfattningsvis är förslag till hyresavtal:

Förhyrningen omfattar ca 8230 kvm LOA till en hyra på ca 2051 kr/kvm LOA (2023 års hyra)

Årshyra: 16 883 000 kr

Index: 100% KPI

Basår: 2020

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

Deposition/säkerhet; 3 månaders hyra

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

Hyresavtal är villkorat av att Malmö Stad förvärvar fastighet av Bladins skola, stiftelse (Malmö, Odense 4)

Beslut

1. Servicenämnden godkänner förslag till hyresavtal för uthyrning av Odense 4 till Stiftelsen Bladins skola (org.nr 846001–0948).
2. Servicenämnden ger serviceförvaltningens direktör i uppdrag att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Stiftelsen Bladins skola (org.nr 846001–0948).
3. Servicenämnden godkänner driftskonsekvensen av hyresavtalet.
4. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Reservation

Haqvin Svensson (M) reserverar sig skriftligen mot beslutet.

Jäv

Anna Ljunggren (MP) deltar inte i beslutet på grund av jäv och ersätts av Amanda Nordin (MP).

Yrkanden

Ordföranden Frida Trollmyr (S) och Roland Nilsson (V) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Haqvin Svensson (M) yrkar i första hand att ärendet återremitteras till förvaltningen i syfte att klarlägga huruvida det i fastighetsvärderingen har tagits hänsyn till de underhålls- och investeringsåtaganden som anges i tjänsteskrivelsen, och yrkar i andra hand att ärendet avslås.

Göran Andersson (S) yrkar avslag på yrkanden från Haqvin Svensson (M).

Beslutsgång

Ordföranden Frida Trollmyr (S) frågar nämnden om ärendet ska återremitteras i enlighet med yrkande från Haqvin Svensson (M) eller avgöras idag, och finner att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer avslagsyrkande från Haqvin Svensson (M) under proposition och finner att det avslås.

Ordföranden ställer arbetsutskottets förslag under proposition och finner att det bifalls.

Protokollsanteckningar

Helén Nilsson, avdelningschef för stadsfastigheter, föredrar om ärendet.

Versionshistorik: Tidigare version anger muntlig reservation. Till protokollet hör inkommen skriftlig reservation.

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Beslutsunderlag

- §4 SEN AU Förslag till hyresavtal Bladins grundskola, Odense 4
- Tjänsteskrivelse Förslag till hyresavtal Bladins grundskola, Odense 4
- Hyresavtalsutkast, Odense 4, 2023-01-05
- Kommunstyrelsens beslut 220607 § 244 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m



Servicenämnden 2023-01-31

Förslag till hyresavtal Bladins grundskola, Odense 4 SN-2022-2034

Detta ärende gäller ändring av tidigare förslag till hyresavtal med Stiftelsen Bladins skola avseende ändring från varmhyra till kallhyra. Ändringen är begärd av kommunstyrelsen.

Vi yrkade på återremiss av förslaget eftersom det vare sig av beslutsunderlaget eller av den muntliga föredragningen kunde klarläggas huruvida fastighetens underhållbehov och avtalade energiinvesteringar på 25 Mkr var beaktat i fastighetsvärderingen. Då inte återremissen fick gehör reserverar vi oss.

Frågan är kritisk eftersom hyreskontrakt och fastighetsvärdering är kommunicerade kärl som kräver samordning. För det fall att de avtalade energiinvesteringarna inte fanns med i marknadsvärderingen finns risk för felaktig värdering. Vi är starkt kritiska till bristen i beslutsunderlaget.

I sammanhanget vill vi också peka på vår förvåning över metoden för omräkning till kallhyra. Lämpligare vore att sänka hyran motsvarande energi- och värmekostnaderna och därmed låta fastighetsvärderingen i huvudsak ligga fast eftersom driftnettot är oförändrat. Istället har man låtit hyresnivån ligga kvar och istället blåst upp fastighetsvärderingen. Detta upplägg är krångligt och innebär sämre riskdelning.

Samordningen mellan inblandade nämnder i komplexa ärenden av denna typ behöver förbättras.

Då vårt yrkande om återremiss ej vann gehör reserverar vi oss.

Haqvin Svensson (M) Peter Arvebro-Sjöo (M) Marianne Norman (M)

Med instämmande av

Katarina Kasmarvik (M) Hans Banke (M) Armina Gunic (M)