



Datum
2023-01-24
Vår referens
Helén Nilsson
Avdelningschef
helen.nilsson20@malmo.se

Tjänsteskrivelse

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)

Förslag till 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.

Beslutsunderlag

- [Här kommer namnet på de handlingar som ligger till grund för beslutsförslaget hämtas in automatiskt. Du behöver inte skriva något under denna rubrik.]

Beslutsplanering

Servicenämndens ordförandeberedning 2023-01-09

Servicenämndens arbetsutskott 2023-01-19

Servicenämnden 2023-01-31

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet**Bakgrund**

Fastigheten Malmö Odense 4 som ägs av Stiftelsen Bladins skola, förvärvades av skolan genom ett bytesavtal med kommunen 2009-04-22. Bladins skola har sedan dess bedrivit skolverksamhet i fastighetens byggnader som tidigare utgjorde den kommunala skolan Kronborgsskolan. I bytesavtalet ingick ett överlåtelseförbehåll med innebörden att fastigheten inte får överlåtas utan kommunens godkännande. Samtidigt som bytesavtalet ingicks ett sidoavtal som föreskriver att om kommunen inte godkänner en tänkt överlåtelse av fastigheten, är kommunen förpliktad att förvärva fastigheten av skolan.

Skolan har anmält önskemål om att få sälja fastigheten och kommunen har uttryckt att man inte avser godkänna en försäljning utan önskar rådgighet över en skolfastighet i det aktuella läget i staden, då centrumnära fastigheter saknas för skolverksamhet.

Av stadsfastigheter framtaget hyresavtal godkändes av servicenämnden 2022-03-29. Av fastighets- och gatukontoret framförhandlat köpeavtal behandlades på tekniska nämndens sammanträde 2022-03-29 varvid ärendet återremitterades till förvaltningen för besvarande av vissa frågor. Vid tekniska nämndens sammanträde 2022-04-26 godkändes köpeavtalet.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2022-06-07 återremitterades dock ärendet 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, men efter förhandling kunde stiftelsen i huvudsak tillmötesgå villkoren. Stadsfastigheters uthyrning som numera avser 15 år med 5 års automatisk förlängning och ytterligare 5 års förlängning med ensidig uppsägningsmöjlighet för Stiftelsen.

Med anledning av justeringen av hyresvillkoren har tidigare utförda externa oberoende värderingar med medelvärdet 261 500 000 kronor setts över och kompletterats, vilket resulterat i en justerad köpeskillning till 298 000 000 kronor.

Efter återremitteringen av ärendet till servicenämnden och tekniska nämnden har förändringar i hyresavtalet som presenteras nedan gjorts.



Sammanfattning av hyresvillkor

Förhyrningen omfattar ca 8 230 kvm LOA till en hyra på ca 2 051 kr/kvm LOA (2023 års hyra). Således är bashyran 14 814 000 kr, med uppräkningsindex 100% från och med 2020, blir årshyran 16 883 000 kr.

Årshyra: 16 883 000 kr (uppräknat med 100% index, basår 2020)

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

Fördelning av underhållsansvar: Stadsfastigheter har det primära underhållsansvaret.

Sammanfattning av särskilda bestämmelser:

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

Ventilationen i lokalen tillhör hyresvärden. Om det vid avtalets början finns brister i anläggningen ska hyresgäst tillse att ventilation, luftflöde samt utrymningskrav uppfyller nuvarande verksamhetens krav.

Om hyresgäst väljer att införa verksamhetsförändringar i lokalen ska eventuell utökning och ombyggnad och av ventilation för densamma bekostas av hyresgästen. Vidare ska eventuell utökning och ombyggnad av ventilationen för att uppfylla myndighetskrav med anledning av verksamhetsförändringar i lokalen bekostas av hyresgästen. Vad som sagts ovan gäller även

utrymningskrav.

Hyresgästen ska tillse att verksamheten anpassas efter lokalens tekniska kapacitet med hänsyn till ventilation, luftflöde och utrymningskrav.

Hyresgästen ska även tillse att antalet personer anpassas efter och med hänsyn till uteytans (friytans) storlek.

Samtliga tillstånd och myndighetskrav som krävs för utbildningens bedrivande ska vara färdigställda senast vid tillträdet. Det åligger hyresgäst att informera hyresvärd om förhållanden som kan påverka hyresvärden i denna del.

Avtalstiden 2023-06-15 till och med 2038-06-14. Vid tillämpning av första förlängningstid om 5 år (60 månader), 2038-06-15 till och med 2043-06-14, äger hyresvärd ej rätt till uppsägning för avflytt av lokalhyresgäst. Denna överenskommelse förfaller vid nästkommande förlängningstid utan föregående uppsägning.

Vidare har Stadsfastigheter en förpliktelse att som takpris, under en 10-årsperiod, investera maximalt 25 000 000 kr för att minska kostnader avseende hyresgästens mediaförbrukning. Dessa åtgärder omfattar bland annat utbyte av styr -och reglerutrustning, fjärrvärmeväxlare, ventilationsaggregat, ny LED-armatur. Åtgärderna ger en positiv effekt för Malmö Stad genom dels möjlighet till energiframjande åtgärder, dels framtidssäkra fastighetens tekniska egenskaper. Det bör särskilt noteras att dessa förpliktelser börjar gälla tidigast 2024.

Driftskonsekvensanalys

Den årliga hyran uppgår år 1 till 16 883 000 kr (2051 kr per kvm LOA) och drift och underhållskostnader (exklusive kostnad för uppvärmning, el, VA, avfallshantering, där hyresgästen har egna abonnemang), som är antagna till 350 kr per kvm, uppgår till 2 900 000 kr, vilket ger ett driftnetto före räntor och avskrivningar på 14 000 000 kr. Anskaffningsvärdet om 302 000 000 kr (inklusive stämpelskatt om ca 4 500 000 kr), vilket fördelas som 20 % mark och 80 % byggnad. Räntor och avskrivningar beräknas år 1 uppgå till 15 600 000 kr 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 ränta uppgår till 2,5% (2,5%, kommunens internränta) och en genomsnittlig avskrivningstid på 30 år.

Stadsfastigheter har gjort en okulär besiktning, vilket innebär att Stadsfastigheters tjänstemän har besökt fastigheten och gått in i alla tillgängliga utrymmen och använt sin syn, hörsel och lukt för att undersöka fastighetens skick. Därefter har Stadsfastigheter analyserat det underhåll som behöver göras de första tre åren och även gjort en underhållsplan på 20 år. En statusbesiktning har även gjorts av extern part. Det väsentliga underhåll som behöver göras den första tiden består av följande;

- Byte av ca 700 kvm tak
- Renovering av ca 40 toaletter
- Dränering och yttre VA
- Byte av styr och reglerutrustning

Delar av ovanstående är omnämnt i ny överenskommelse. Under återremitteringen av ärendet har hyresgästen företagit viss asbestsanering och ytskiktsrenovering. I viss mån återstår asbestsanering.

Risikanalyt

- Förvärv av en äldre fastighet innebär alltid en risk för framtida investerings -och underhållsbehov som måste tas i beaktande.
- Skulle hyresgästen gå i konkurs eller av annan anledning inte kunna hyra fastigheten så är Stadsfastigheters bedömning att en grundskola i närområdet ändå behövs.
- Stadsfastigheter har inte fått levererat ett anläggningsregister från Stiftelsen Bladins skola.

Ansvariga

Louise Strand, servicedirektör

Helén Nilsson, avdelningschef stadsfastigheter