



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-04-22

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Förvärv av fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18 STK-2024-661

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om godkännande av förvärv av fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18 till en köpeskilling om 47 mnkr för båda fastigheterna samt tillkommande stämpelskatt om 705 tkr. Förslaget är att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna förvärvet av fastigheterna samt uppdra åt servicenämnden att förvalta dem och upplåta dem till arbetsmarknads- och socialnämnden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18 till en beräknad bruttoutgift om 47 000 000 kronor samt tillkommande stämpelskatt om 705 000 kronor.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt servicenämnden att förvalta fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18 och att upplåta dessa till arbetsmarknads och socialnämnden.

Beslutsunderlag

- Stettin 13 och 18 nämndskarta
- Bilaga Köpeavtal Stettin 13 och 18
- Köpeavtal Stettin 13 och 18
- Tekniska nämnden beslut 240321 § 94
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240429 Förvärv av fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18
- Beslut ASN 240228 §62 Överenskommelse gällande förhyrning av fastigheterna Stettin 13 och Stettin 18



Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-29

Kommunstyrelsen 2024-05-07

Kommunfullmäktige 2024-05-23

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Service-nämnden

Stadskontorets handläggare

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 fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18. Förvärvet finansieras inom tekniska nämndens investeringsram.

Fastigheterna Malmö Stettin 13 och 18 ägs av Forenede Care AB. Fastigheterna är belägna på Stora respektive Lilla Nygatan i centrala Malmö och hyrs av arbetsmarknads- och socialnämnden för verksamhet med socialt boende/nattvila. Fastighetsägaren har aviserat sin avsikt att försälja fastigheterna.

Arbetsmarknads- och socialnämnden har uttryckt att verksamheten är väletablerad på platsen och välkänd för målgruppen. Beläggningsstatistiken visar att lokalerna har en hög nyttjandegrad. Lokalerna är anpassade efter den specifika verksamheten och nämnden uttrycker ett långsiktigt behov av fastigheterna. Arbetsmarknads- och socialnämnden har genom beslut den 28 februari 2024 godkänt överenskommelse om lokalnyttjande med service-nämnden och därmed åtagit sig att betala de kostnader som uppkommer av ett förvärv av fastigheterna.

Enligt stadens policy för lokalförsörjning ansvarar tekniska nämnden för att tillgodose lokalförsörjningens behov av mark och vid behov förvärva bebyggda fastigheter. Fastighets- och gatukontoret har värderat fastigheten och kommit överens om ett pris med fastighetsägaren i enlighet med värderingen. Fastighets- och gatukontoret har tillsammans med stadskontoret och service-förvaltningen, utifrån förvaltningarnas arbete med stadens lokalförsörjning, efter beräkningar gjort bedömningen att det är mer förmånligt för kommunen att förvärva fastigheterna än att fortsätta hyra in dessa från extern part. Skulle fastigheten säljas till annan aktör på marknaden skulle boendet riskera betydande hyreshöjningar eller till och med uppsägning.



När förvärvet av fastigheten genomförts ska fastigheternas byggnader med sitt anskaffningsvärde överföras från tekniska nämnden till servicenämnden för förvaltning och utthyrning till arbetsmarknads och socialnämnden. Samtidigt tecknas det en intern markupplåtelse mellan tekniska nämnden och servicenämnden.

Ekonomi

Köpeskillingen är bestämd till 47 mnkr i enlighet med internt genomförd värdering. Till anskaffningsvärdet tillkommer även stämpelskatt om 705 tkr.

Ett förvärv av fastigheterna bedöms leda till minskad kostnad för arbetsmarknads- och socialnämnden initialt. Det uppskattade underhållsbehovet/komponentutbytet i fastigheterna uppgår till ca 28 mnkr. I takt med att investeringarna genomförs kommer internhyran att förändras.

Arbetsmarknads- och socialnämnden bedömer att nämnden får bättre kontroll över underhåll, eventuell renovering och ombyggnationer när Malmö stad äger lokalerna. Arbetsmarknads och socialnämnden har dessutom redan genomfört nödvändiga investeringar såsom uppdaterat brandskydd, ombyggnation av kök i fastigheten Stettin 18 och installation av överfallslarm.

Stadskontorets bedömning

Enligt stadens policy för lokalförsörjning ska beslut om att, i det enskilda fallet äga eller hyra in verksamhetslokaler från extern hyresvärd, utgå ifrån det alternativ som ger störst kommunnytta och resurseffektivitet under hela den tid som lokalen bedöms behövas. I detta fall bedöms behovet av lokalen som långsiktigt och att det är ekonomisk fördelaktigt över tid att äga fastigheten jämfört med att hyra den. Stadskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige bevilja förvärvet av Malmö Stettin 13 och 18 enligt vad som beskrivits i ärendet.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör