



Datum  
2020-03-19  
Vår referens  
Lisa Möller  
Controller  
lisa.moller@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Tecknande av hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26 STK-2020-342**

#### **Sammanfattning**

Förskolenämnden har inkommit med begäran om godkännande att teckna hyresavtal för ny förskola i Västra hamnen: Kaptenens förskola. Avtalet, med tilläggsavtal, innebär en total årlig hyreskostnad om 5,8 mnkr och en löptid om 15 år. LiMa har rekommenderat förskolenämnden att teckna avtalet.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att förskolenämnden tecknar hyreskontrakt med Masthusen Fastigheter AB avseende förskolan Kaptenen, inom fastigheten Bilen 26, med avtalstid 2022-11-01–2037-10-31, enligt förslag i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Hyresavtal Kaptenens förskola bilaga larm
- Hyresavtal Kaptenens förskola bilaga storkök
- LiMAs yttrande gällande förslag på hyresavtal
- Karta Kaptenens förskola
- Hyreskontrakt
- Tjänsteskrivelse från förskolenämnden
- Förskolenämndens arbetsutskott beslut 200217 § 7
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200330 Godkännande av hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-03-30

Kommunstyrelsen 2020-04-15

#### **Beslutet skickas till**

Förskolenämnden

#### **Ärendet**

Förskolenämnden har inkommit med begäran om godkännande att teckna hyresavtal avseende en ny förskola. Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av

kommunfullmäktiges budgetdokument, ska nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Kaptenens förskola är en ny förskola i fem plan med delad utemiljö dels på tak och dels på mark. Förskolan är planerad för 160 barn. Förskolenämnden skriver att etableringen av förskolan kommer att möjliggöra avveckling av andra lokaler i närheten vilket innebär att kvaliteten på lokaler och utemiljö för förskolor i området kommer att höjas och mer jämlika miljöer bland stadens förskolor uppnås.

Förskolan byggs av Masthusen Fastigheter AB med en beräknad hyra på 5,3 mnkr per år. Utöver hyran planeras två tilläggsavtal tecknas avseende storkök respektive larm- och låssystem. Sammantaget innebär dessa en engångskostnad på totalt 6 mnkr. Denna engångskostnad kommer att hanteras som en ”engångshyra” i kommunens redovisning. Engångshyror kan förekomma när till exempel fastighetsägaren gör förändringar eller anpassningar av en lokal på hyresgästens begäran. Engångshyror ska betraktas som en förutbetalad hyra och utgör ingen anläggningstillgång.

Förskolenämnden skriver att valet att hantera kostnaden som en engångshyra är att detta bedöms vara mer ekonomiskt fördelaktigt för staden i relation till att lägga kostnaden som ett tilläggsavtal. På så sätt undviks exempelvis uppskrivningar av kostnaden med indexering. Kommunen betalar engångshyran om 6 mnkr till fastighetsägaren så snart verksamhetsanpassningarna är utförda. I kommunens redovisning hanteras kostnaden som en förutbetalad hyra och periodiseras över kontraktets löptid, dvs 15 år, som en hyreskostnad. Intern ränta kommer att påföras engångshyran. Den totala beräknade hyran blir, inklusive kök, larm- och låssystem, 5,8 mnkr per år.

Den totala inneytan (LOA) är 2 128 kvadratmeter vilket ger en sammantagen hyra på 2 730 kr per kvm/år (inklusive den periodiserade engångshyran). Fördelat på 160 platser innebär hyran en kostnad på 36 312 kr/år/plats. Utemiljön uppgår till ca 4 000 kvm vilket ger 25 kvm/barn. Avtalet skrivs på 15 år.

I ärendet har Lagen om offentlig upphandling beaktats. Bedömningen är att denna entreprenad är undantagen från upphandlingsplikt då förskoledelen utgör en mindre del av den totala exploateringen, och således hamnar inom principen för hyresundantaget i Lagen om Offentlig Upphandling.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar förskolenämnden att godkänna i ärendet bifogat hyresavtal. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls.

#### **Stadskontorets bedömning**

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer för nämnderna, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 miljoner kronor. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen. I detta fall, med kontraktstider på 15 år och årliga kostnader om 5,8 miljoner kronor per år överstiger avtalen för kaptenens förskola detta gränsvärde.

Stadskontorets bedömning är att avtalets hyresnivå är rimlig i förhållande till projektets karaktär (nyproduktion samt konstruktion i fem våningar med två utemiljöer) och i relation till andra förskolor i området; befintliga liksom ej ännu färdigställda. Eftersom LiMa yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen föreslås att kommunstyrelsen godkänner att förskolenämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagt förslag.

Stadskontoret noterar att det i förskolenämndens tjänsteskrivelse inför beslut står att engångskostnaden ska hanteras som en investering. Stadskontoret har varit i kontakt med tjänstepersoner på förvaltningen och fått veta att skrivningen är ett misstag; eftersom det är fastighetsägaren som genomför investeringen och fakturerar förskolenämnden är det *för nämnden* inte fråga om en investering utan om en engångshyra.

**Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör