



Datum
2021-03-22
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Utökade lokaler till World Maritime University, förslag till hyresavtal avseende fastigheten Neptun 6 STK-2021-379

Sammanfattning

World Maritime University, WMU, har lyft ett behov av utökade kontorslokaler för sin expanderande verksamhet. Enligt gällande avtal mellan staden och WMU ska staden utan ersättning upplåta lokaler för universitetets syften. I ärendet föreslås att kommunstyrelsen godkänner förslag till hyresavtal avseende utökade kontorsytor för WMU inom fastigheten Neptun 6.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna i ärendet redovisat förslag till hyresavtal för utökade kontorslokaler för World Maritime University inom fastigheten Neptun 6.
2. Kommunstyrelsen beslutar att under innevarande år finansiera de i ärendet redovisade kostnaderna om 3 181 200 kronor inom kommunstyrelsens befintliga budgetram och för kommande år beakta de utökade kostnaderna i beredningen av kommunfullmäktiges budget för åren 2022–2026.
3. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt stadskontoret att träffa avtal med Wihlborgs fastigheter AB i enlighet med föreliggande förslag till hyresavtal.
4. Kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt stadskontoret att träffa avtal med World Maritime University i enlighet med föreliggande förslag till upplåtelseavtal.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 210329 Utökade lokaler till World Maritime University, förslag till hyresavtal inom fastigheten Neptun 6
- Upplåtelseavtal mellan Malmö stad och WMU avseende kontorslokal inom fastigheten Neptun 6
- Svensk översättning av överenskommelse mellan Malmö stad och IMO beträffande lokaler för WMU från 1982
- Hyresavtal WMU, 210319
- Yttrande från LOPE

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2021-03-29

Kommunstyrelsen 2021-04-07

Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade vid sammanträde den 27 maj 1983 att godkänna lokalisering av The World Maritime University (WMU) i Malmö. WMU är ett forskningsinriktat maritimt universitet grundat av International Maritime Organization (IMO), som är FN:s fackorgan för tekniska sjöfartsfrågor. WMU:s huvudsakliga mål är att vara världens främsta forskningsinstitution inom sjöfarts- och havsrelaterade frågor och att arbeta för effektiv sjöfart på rena hav. WMU har sedan starten i Malmö utbildat drygt 5 000 studenter från 170 olika länder.

Befintliga lokaler

Vid etableringen i Malmö på 1980-talet försågs WMU med lokaler inom Citadellsskolan. Verksamheten utvecklades och växte efter hand vilket ställde krav på väsentligt ökat lokalbehov. Sedan kommunfullmäktige hade godkänt att byggnaden på fastigheten Våktaren 4, det så kallade Tornhuset, anpassades genom om- och tillbyggnad med finansiering ur kommunala anslag, överfördes verksamheten därför till mer ändamålsenliga lokaler inom denna fastighet. Invigning av lokalerna i Tornhuset skedde i maj 2015. En ytterligare utökning av lokalerna för att möta verksamhetens fortsatta expansion genomfördes 2017 då intilliggande lokaler hyrdes in, efter beslut i kommunstyrelsen.

Grunden för kommunens åtagande är den överenskommelse som ingicks 1982 mellan kommunen och IMO. Enligt denna överenskommelse framgår bl.a. att kommunen åtagit sig att upplåta aktuella lokaler och tillhörande anordningar för universitetets syften. Upplåtelsen sker utan ersättning och kommunen ska bära alla kostnader för underhåll, reparationer och drift.

Behov av ytterligare lokalyta

WMU har under en tid fört diskussioner med staden rörande universitetets lokalbehov vad gäller kontor för administration och forskning. Universitetet fortsätter att expandera sin verksamhet och är därför i behov av ytterligare lokalyta. WMU önskar kontorsutrymme främst för ett forskningskluster inom sjöfart och hav, men också för central administration.

WMU är i utvecklingsfas av ett forskningskluster på avancerad nivå. Klustret fokuserar på exempelvis forskning kring hur den globala transportindustrin kommer att förändras till följd av automatisering och avancerad teknik och forskning kring att stärka kvinnor inom havsvetenskap. WMU hanterar för närvarande 23 forskningsprojekt. 12 projekt finansieras av EU.

WMU planerar att använda de nya kontorsytorna för nuvarande och framtida sjöfarts- och havsforskare. WMU har för närvarande 42 doktorander från 26 länder. De nya faciliteterna ska ge en förbättrad arbetsmiljö för dessa forskarstudenter och kommer att göra det möjligt för WMU att rekrytera fler forskare och doktorander.

Vid sidan om forskningsklustret planerar WMU att använda de nya faciliteterna för sina centrala supporttjänster: ekonomi, administration och IT.

Förslag till utökade lokaler

WMU:s lokalbehov innefattar, i korthet, kontorsplatser för ca 35 medarbetare/doktorander. Lo-

kalerna behöver geografiskt vara belägna i närheten av befintliga lokaler.

Lokalprocessenheten på serviceförvaltningen (LOPE) har, på uppdrag av stadskontoret och i dialog med WMU, utrett förutsättningarna för att kunna möta WMU:s behov på ett kostnadseffektivt sätt som samtidigt uppfyller önskemålen från WMU. Eftersom staden inte själv äger lämpliga vakanta kontorslokaler i området har utredningen enbart fokuserat på inhyringsmöjligheter hos privata fastighetsägare. Utredningen kunde presentera ett antal vakanta lokaler i området.

Bäst möjligheter att uppfylla behoven till rimlig kostnad bedömdes Wihlborgs Fastigheter AB:s lokaler inom fastigheten Neptun 6 i hörnet mellan Slottsgatan 2 och Västergatan 43 ha. Aktuell kontorsyta finns på plan 3 och 4 och omfattar totalt 1 074 kvm. Hyrestiden sträcker sig från den 1 juli 2021 och 5 år framåt, med en ömsesidig uppsägningstid om 12 månader. Om avtalet inte sägs upp inom föreskriven tid förlängs det automatiskt med 3 år.

Hyran uppgår till 2 738 700 kr årligen, vilket motsvarar 2 550 kr per kvm. 80 procent av hyresbeloppet indexeras årligen med utgångspunkt i konsumentprisindex. Utöver hyran tillkommer preliminära driftskostnader om 442 488 kr per år. Avstämning av de preliminärt utdebiterade tilläggen mot hyresvärdens faktiska kostnader sker årsvis i efterskott.

Av överenskommelsen mellan staden och WMU från 1982 framgår att kommunen åtar sig att upplåta lokaler för universitetets syften eller i samband med sådana syften. Enligt klausul 3 i överenskommelsen ska kommunen på begäran av generalsekreteraren tillhandahålla sådana ytterligare lokaler och tillhörande anordningar som skäligen krävs för Universitetets legitima behov. Upplåtelsen ska enligt klausul 4 i överenskommelsen ske utan ersättning och kommunen ska bära alla kostnader för underhåll, reparationer och drift.

Avtalet upprättas således mellan Malmö stad, genom dess kommunstyrelse, och Wihlborgs Fastigheter AB. Relationen till WMU, avseende lokalen, regleras genom ett upplåtelseavtal mellan Malmö stad, genom dess kommunstyrelse, och WMU. Utöver hyreskostnader tillkommer, för stadens del, även kostnader för städning och fönsterputsning.

Eftersom den totala hyreskostnaden under hyresperioden överstiger 15 mnkr krävs enligt stadens ekonomiska riktlinjer godkännande från kommunstyrelsen, som ju i det här fallet är den instans som tecknar avtalet, samt ett yttrande från lokalprocessenheten på stadsfastigheter. LOPE rekommenderar kommunstyrelsen att teckna avtal enligt föreliggande förslag.

Stadskontorets bedömning

Eftersom staden ämnar överlåta lokalerna till en icke momspliktig verksamhet (WMU) gäller inte regelverket kring frivillig skattskyldighet för lokaler. Det innebär att moms på investeringar i lokalen inte kan lyftas utan blir en kostnad för hyresvärderna, som denna behöver ta höjd för i hyressättningen. Jämfört med när staden själv bedriver verksamhet i inhyrda lokaler blir hyran därmed något högre i detta fall. Stadskontoret bedömer att prisnivån för föreliggande förslag, i relation till andra kontorslokaler på området samt utifrån det faktum att WMU är en icke momspliktig verksamhet, är rimlig.

Avtalsförslaget med Wihlborgs Fastigheter AB har förhandlats fram av LOPE, i enlighet med servicenämndens reglemente där ansvaret att agera som biträde till beställande nämnd i hyresförhandlingar gentemot extern fastighetsägare fastställs. Stadskontoret har agerat som beställare i

ärendet och en löpande dialog har förts med WMU som är positiva till föreslagen lösning.

Stadskontoret bedömer att staden, genom föreliggande förslag, uppfyller sitt åtagande gentemot WMU samt att avtalet i fråga innebär en jämförelsevis kostnadseffektiv lösning för staden.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör