



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-02-14

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Förvärv av fastigheten Malmö Koljan 10

STK-2023-1767

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om godkännande av förvärv av fastigheten Koljan 10 till en köpeskilling om 11 mnkr samt tillkommande stämpelskatt om 165 tkr. Förslaget är att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att godkänna förvärvet av fastigheten, uppdra åt servicenämnden att förvalta den samt upplåta den till funktionsstödsnämnden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fastigheten Malmö Koljan 10 till en beräknad bruttoutgift om 11 mnkr samt tillkommande stämpelskatt om 165 tkr.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt servicenämnden att förvalta fastigheten Malmö Koljan 10 och att upplåta denna till funktionsstödsnämnden.

Beslutsunderlag

- Förhandsbesked - Beslut FSN 231127 (§125) Överenskommelse gällande förhyrning av LSS-bostad på Tegnérgatan 68
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen
- Tjänsteskrivelse fastighets- och gatukontoret
- Koljan 10 bilaga 7.1
- Koljan 10 bilaga 6.1
- Köpeavtal Koljan 10
- Koljan 10 nämndskarta



- Tekniska nämnden beslut 231214 § 309
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240219 Förvärv av fastigheten Malmö Koljan 10
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240219 Förvärv av fastigheten Malmö Koljan 10

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-02-19

Kommunstyrelsen 2024-03-06

Kommunfullmäktige 2024-03-27

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Funktionsstödsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, ekonomiavdelningen

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 för fastigheten Malmö Koljan 10. Förvärvet finansieras inom tekniska nämndens investeringsram.

Bakgrund

Fastigheten Malmö Koljan 10 ägs av Limhamn Koljan Holding AB. Fastigheten som är belägen på Tegnérgatan i Limhamn, inhyrs av funktionsstödsnämnden för ett LSS-boende.

I samband med att fastigheten bytte ägare sade den nya fastighetsägaren upp förvaltningen för avflyttning. Uppsägningen har bestridits av funktionsstödsförvaltningen, men frågan är ännu inte avgjord. Under uppsägningstiden har dialog förts med fastighetsägaren om möjligheterna att få till stånd förlängning av hyresavtalet. Fastighetsägaren har då begärt hyresnivåer om 1 950–2 200 kr per kvadratmeter vilket förvaltningen anser vara oskäligt då den nuvarande hyran är 1 155 kr per kvadratmeter.

Funktionsstödsförvaltningen är i behov av boendet som fyller en viktig funktion och är en välfungerad bostad för fyra malmöbor varför förvaltningen ogärna lämnar fastigheten. Efter att hyresförslagen presenterats undersökte förvaltningen därför möjligheten att köpa fastigheten av fastighetsägaren.



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.

Ett fastighetsförvärv skulle innebära att behovet av LSS-boendet säkras långsiktigt, att hyreskostnaderna på sikt blir lägre och att såväl de boende som förvaltningen skulle gagnas av större rådighet över underhåll, ombyggnader med mera. LSS-boendet är välfungerande och det skulle vara svårt att ersätta om man tvingades avflytta.

Funktionsstödsnämnden har genom beslut 2023-11-27 åtagit sig att löpande svara för de årliga lokalkostnader som förvärvet av fastigheten genererar.

Fastighets- och gatukontoret har tillsammans med stadskontoret och serviceförvaltningen, utifrån förvaltningarnas arbete med stadens lokalförsörjning, gjort bedömningen att det är mer förmånligt över tid för kommunen att förvärva fastigheten än att fortsätta hyra in den från extern part. Skulle fastigheten säljas till annan köpare skulle LSS-boendet dessutom riskera betydande hyreshöjningar eller uppsägning.

När förvärvet av fastigheten genomförts ska fastighetens byggnader med sitt anskaffningsvärde överföras från tekniska nämnden till servicenämnden för förvaltning och uthyrning till funktionsstödsnämnden. Samtidigt som det tecknas en intern markupplåtelse mellan tekniska nämnden och servicenämnden.

Ekonomi

Köpeskillingen är bestämd till 11 mnkr i enlighet med internt genomförd värdering. Till anskaffningsvärdet tillkommer även stämpelskatt om 165 tkr.

Funktionsstödsförvaltningen har idag en årshyra för fastigheten på cirka 525 tkr.

Bedömningen är att denna årshyra inte är långsiktig utan kommer omförhandlas uppåt. Bedömd självkostnad för fastigheten uppgår till cirka 600 tkr det första året.

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 LSS-boendet 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 Koljan 10 enligt vad som beskrivits i ärendet.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef

Anna Westerling Ekonomidirektör



Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör