



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2022-06-07 kl 13:00-15:05
Plats	Sessionssalen, stadshuset
Utses att justera	Helena Nanne
Justeringen	2022-06-17
Protokollet omfattar	§244

Underskrifter	Sekreterare	
		Pernilla Mesch	
	Ordförande
		Roko Kursar	
	Justerande
		Helena Nanne	

Beslutande ledamöter

Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande)
Helena Nanne (M) (2:e vice ordförande)
Andréas Schönström (S)
Rose-Marie Carlsson (S)
Mubarik Mohamed Abdirahman (S)
Stefana Hoti (MP)
Emma-Lina Johansson (V)
Håkan Fäldt (M)
John Roslund (M)
Magnus Olsson (SD)
Anders Olin (SD)
Anders Rubin (S) ersätter Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)
Martin Molin (C) ersätter Anton Sauer (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Nils Anders Nilsson (S)
Frida Trollmyr (S)
Sara Wettergren (L)
Janne Grönholm (MP)
Anders Skans (V)
John Eklöf (M)
Tony Rahm (M)
Josefin Anselmsson Borg (M)
Nima Gholam Ali Pour (SD)
Rickard Åhman Persson (SD)

Övriga närvarande

Carina Nilsson (S) (Kommunfullmäktiges ordförande)
Simon Christander (L) (Kommunalråd)
Andreas Norbrant (Stadsdirektör)
Pernilla Mesch (Sekreterare)
Tomas Barring (Chefsjurist)
Magdalena Bondeson (Sektionschef)
Julia Campbell (Nämndsekreterare)
Martin Ljungberg (Nämndsekreterare)
Per-Erik Ebbeståhl (Avdelningschef)
Niklas Sjöqvist (Presschef)
Johanna Juhlin (HR-direktör)
Ann Andersson (Budgetchef)
Anna Westerling (Ekonomidirektör)
Jonas Rosenkvist (Avdelningschef)
Micael Nord (Näringslivsdirektör)
Mats Holmström (Kommunikationsdirektör)
Claes Ramel (Finanschef)

**§ 244 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av
förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m
STK-2022-686**

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för förvärv av fastigheten Odense 4 till en köpeskilling om 261,5 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen återremitterar ärendet till servicenämnden och tekniska nämnden med uppdraget att justera hyresavtalet till att omfatta kallhyra istället för varmhyra och att reglera hyrestiden till 10 år med möjlighet till ytterligare 10 års förlängning och genom dessa förändringar föreslå köpeskillingen för fastigheten

Beslutsgång

Andreas Schönström (S) yrkar att ärendet ska återremitteras till servicenämnden och tekniska nämnden med uppdraget att justera hyresavtalet till att omfatta kallhyra istället för varmhyra och att reglera hyrestiden till 10 år med möjlighet till ytterligare 10 års förlängning och genom med dessa förändringar föreslå köpeskillingen för fastigheten.

Roko Kursar (L), Stefana Hoti (MP) och Håkan Fäldt (M) instämmer i Andreas Schönströms (S) återremissyrkande.

Ordförande finner att kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet till servicenämnden och tekniska nämnden i enlighet med Andreas Schönströms (S) återremissyrkande då inga andra yrkande lämnats.

Jäv

Det antecknas till protokollet att Anton Sauer (C) inte deltar i överläggningen av ärendet på grund av jäv.

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 220530 §363 med muntlig reservation från (M)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220530 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m
- Tekniska nämnden beslut 220426 § 131 med Reservation (M+C) och (SD) och Särskilt yttrande (MP)
- Köpeavtal Odense 4 justerad 220413
- Bilaga 6.1 till köpeavtal Odense 4
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Odense 4 nämndskarta
- Värdering Bryggan
- Värdering Fastighetsforum
- Servicenämnden beslut 220216 § 15(STK-2022-300-1)
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen

- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen(STK-2022-300-2)
- Utkast till hyreskontrakt för lokal_ Bladins skola_ Odense 4(STK-2022-300-6)
- Tillägg till hyreskontrakt(STK-2022-300-13)
- Tillägg till Hyresavtal om rabatt(STK-2022-300-5)
- Gränsdragningslista(STK-2022-300-7)
- Bilaga till gränsdragningslista(STK-2022-300-9)
- Indexklausul(STK-2022-300-8)
- Fastighetskattesklausul(STK-2022-300-10)
- Brandskyddsklausul(STK-2022-300-11)
- Brandlista(STK-2022-300-12)
- Ytskikt Odense 4 Asbest(STK-2022-300-3)
- Planerad ytskiktsreivering Odense 4(STK-2022-300-4)



Datum
2022-05-18
Vår referens
Lisa Möller
Controller
lisa.moller@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m STK-2022-686

Sammanfattning

Tekniska nämnden har inkommit med ansökan om objektsgodkännande för förvärv av fastigheten Odense 4 till en köpeskilling om 261,5 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 till en beräknad bruttoutgift om 261,5 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr med finansiering ur likvida medel.
2. Kommunfullmäktige beviljar tekniska nämnden utökad investeringsram om 260 mnkr.

Beslutsunderlag

- Värdering Bryggan
- Värdering Fastighetsforum
- Odense 4 nämndskarta
- Bilaga 6.1 till köpeavtal Odense 4
- Köpeavtal Odense 4 justerad 220413
- Tjänsteskrivelse från fastighets- och gatukontoret
- Tekniska nämnden beslut 220426 § 131 med Reservation (M+C) och (SD) och Särskilt yttrande (MP)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 220530 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m m
- Bilaga till gränsdragningslista(STK-2022-300-9)
- Brandlista(STK-2022-300-12)
- Brandskyddsklausul(STK-2022-300-11)
- Fastighetsskatteklausul(STK-2022-300-10)
- Gränsdragningslista(STK-2022-300-7)
- Indexklausul(STK-2022-300-8)
- Planerad ytskiktsrenovering Odense 4(STK-2022-300-4)

- Servicenämnden beslut 220216 § 15(STK-2022-300-1)
- Tillägg till Hyresavtal om rabatt(STK-2022-300-5)
- Tillägg till hyreskontrakt(STK-2022-300-13)
- Tjänsteskrivelse från serviceförvaltningen(STK-2022-300-2)
- Utkast till hyreskontrakt för lokal_ Bladins skola_ Odense 4(STK-2022-300-6)
- Ytskikt Odense 4 Asbest(STK-2022-300-3)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-05-30

Kommunstyrelsen 2022-06-07

Kommunfullmäktige 2022-06-22

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden

Servicenämnden

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 köpeavtal för fastigheten Malmö Odense 4.

Bakgrund

Fastigheten Malmö Odense 4 som ägs av Stiftelsen Bladins skola, 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 ingick ett överlåtelseförbehåll med innebörden att skolan inte får överlåta fastigheten utan kommunens godkännande. Samtidigt med 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 anmält att de önskar sälja fastigheten.

Fastighets- och gatukontoret har sedan anmälans inkommande fört en dialog med dels stadskontoret, dels serviceförvaltningen, kring ett potentiellt förvärv av fastigheten. Stadskontorets bedömning är att det, utifrån arbetet med stadens långsiktiga strategiska lokalförsörjning, är lämpligt att kommunen innehar rådighet över skolbyggnader i det aktuella läget i staden. Skolfastigheten är belägen i ett centrumnära läge i västra innerstaden nära Pildammsparken. Det råder relativ brist på centrumnära fastigheter för skolverksamhet och nybyggnation av skolor genom förtätning i befintlig centrummiljö är en stor utmaning.

Fastighets- och gatukontoret och Stiftelsen Bladins skola har diskuterat villkoren för en överlåtelse av skolfastigheten till kommunen. Parallellt har förhandlingar skett mellan serviceförvaltningen/stadsfastigheter och stiftelsen avseende ett långsiktigt hyresavtal för stiftelsens fortsatta verksamhet på fastigheten.

Hyresavtal

Hyresavtalet godkändes i servicenämnden 2022-02-16. Nedan beskrivs villkoren översiktligt och hyresavtalet är bilagt ärendet.

Förhyrningen omfattar ca 8 230 kvm LOA till en hyra på ca 1 800 kr/kvm LOA

Årshyra: 14 814 000 kr

Index: 100% KPI

Basår: 2020

Driftskostnader: El, värme, ventilation, varmvatten och VA ingår

Deposition/säkerhet: 6 månaders hyra

Hyresavtalstiden: Preliminärt 2022-08-01 till och med preliminärt 2042-07-31

Den avtalade hyran för Odense 4 ska justeras årligen med 100 % av KPI. KPI-utvecklingen är en sammanvägd prisutveckling. Därmed kommer stigande energipriser och ökade räntor att vara en del av KPI. Redan inför tillträdet i augusti 2022 kommer hyran därför att räknas upp med 2,8%, vilket innebär en höjning från de ursprungliga 1 800 kr/kvm till 1 851 kr/kvm.

Värdering, köpeskilling och överlåtelseavtal

Köpeskillingen vid ett kommunalt förvärv av Odense 4 ska enligt avtalen från 2009, utgöras av medelvärde av två oberoende värderingar. Värderingarna av fastigheterna har baserats på en kassaflödesanalys där hyresavtalets intäkter, fastighetens bedömda driftkostnader samt ett av värderarna skattat avkastningskrav på marknaden är ingående parametrar. Således skulle ett högre hyresvärde generera ett högre driftnetto och därmed ett högre anskaffningsvärde.

Värderingar har utförts och medelvärde av värderingarnas resultat uppgår till 261,5 mnkr, som därmed ska utgöra köpeskilling.

Fastighetsförvärvet sker på vid fastighetsöverlåtelser av detta slag sedvanliga villkor, vilka framgår av köpeavtalet.

När förvärvet av fastigheten genomförts ska fastighetens byggnader med sitt anskaffningsvärde överföras till servicenämnden för förvaltning och uthyrning, samtidigt som det tecknas en intern markkupplåtelse mellan tekniska nämnden och servicenämnden.

Med hänvisning till att ärendet om kommunens eventuella förvärv påbörjades redan under sommaren 2020, har skolan framfört starka önskemål om att parterna ska avtala om ett absolut slutdatum för kommunens handläggning, d.v.s. ett senaste datum då kommunen ska ha fattat rättsligt bindande beslut om förvärv av fastigheten. Det har utifrån kommunens politiska beslutsprocesser bedömts rimligt att detta datum är 2022-10-31. Villkor med denna innebörd har intagits i föreslaget köpeavtal. Det innebär att om beslut om förvärv inte fattats vid detta datum äger Stiftelsen Bladins skola rätt att försälja fastigheten till annan spekulant på marknaden.

Ekonomi

Investeringsutgiften uppgår till 261,5 mnkr plus stämpelskatt om ca 4 mnkr.

Den årliga hyran uppgår år 1 till 14,8 mnkr (1 800 kr per kvm LOA) och drift och underhållskostnader, som är antagna till 550 kr per kvm, uppgår till 4,5 mnkr vilket ger ett driftnetto före räntor och avskrivningar på 10,3 mnkr. Anskaffningsvärdet om 261,5 mnkr, plus stämpelskatt

om ca 4 mnkr fördelas som 20 % mark och 80 % byggnad. Räntor (1,25%, kommunens internränta) och avskrivningar beräknas år 1 uppgå till 10,3 mnkr vilket ger ett nollresultat år 1. Efter de första tre åren beräknas driftkonsekvensen för servicenämnden vara positiv.

Tekniska nämnden kommer att ha räntekostnad för mark som täcks av en intern markupplåtelseavgift till servicenämnden. Därmed uppstår ingen driftkonsekvens för tekniska nämnden.

Tekniska nämnden har för 2022 en investeringsram om 987 mnkr varav 60 mnkr är budgeterat för strategiska förvärv. Tekniska nämnden har anhållit om utökad investeringsram med 260 mnkr.

Stadskontorets bedömning

Det är stadskontorets bedömning att ett förvärv av fastigheten Odense 4 skulle ge staden utökade möjligheter att på längre sikt säkra sin rådighet över skolplaceringar i den centrala staden. Stadskontoret delar tekniska nämndens uppfattning att den här typen av tomter är en bristvara idag. Med översiktsplanens intentioner om en tät, grön och funktionsblandad stad krävs en långsiktig strategisk planering där stadens kärnverksamheter bereds plats på strategiskt valda positioner i stadsbilden. För att det ska kunna bli verklighet, till skäligen ekonomiska villkor, krävs en god, långsiktig markstrategi.

Stadskontoret föreslår att kommunstyrelsen beviljar förvärvet av fastigheten Odense 4 enligt vad som beskrivits i ärendet. Stadskontoret bedömer att villkor i hyresavtal liksom förvärvsavtalets innehåll är skäligen. Det skulle möjligen kunna ifrågasättas om avtalets längd om 20 år går i linje med de strategiska skälen till förvärvet. Ur ett lokalstrategiskt perspektiv hade ett kortare avtal gett kommunen större rådighet över fastigheten. Samtidigt är den strategiska målsättningen att säkra skolverksamhet i centralt läge, vilket uppnås med detta förvärv, även om verksamheten inte kommer att vara kommunalt driven.

Tekniska nämnden har i ärendet anhållit om utökad investeringsram med 260 mnkr. Tekniska nämnden har historiskt sett haft en genomförandegrad inom den sammantagna investeringsverksamheten som är lägre än budgeterat. Det finns skäl att tro att detta i någon omfattning kommer att upprepas även för innevarande år. Eftersom det ännu är tidigt på året och osäkerheten fortfarande är stor föreslår dock stadskontoret att kommunfullmäktige utökar tekniska nämndens investeringsram med 260 mnkr.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Magdalena Bondeson Sektionschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör