



Datum

2022-04-13

Vår referens

Barbro Yngveson

stadsjurist

barbro.yngveson@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Förvärv av fastigheten Malmö Odense 4 m.m.
TN-2020-2363****Sammanfattning**

Kommunen förvärvar såsom ett strategiskt förvärv, skolfastigheten Malmö Odense 4 av Stiftelsen Bladins skola ("Stiftelsen"), som efter överlåtelsen ska förhyra skollokaler av kommunen genom servicenämnden. Stiftelsen förvärvade fastigheten av kommunen genom ett bytesavtal med tillhörande sidoavtal 2009-04-22. Köpeskillingen för kommunens förvärv har i enlighet avtalsvillkoren från 2009, fastställts till 261 500 000 kronor.

Ärendet återremitterades till förvaltningen vid nämndens sammanträde i april för utredning av hanteringen av kostnader för värme, el och vatten i hyresavtalet och hur dessa påverkar förvärvet.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förslag till köpeavtal avseende fastigheten Malmö Odense 4,

att hos kommunfullmäktige begära utökad investeringsram med 260 miljoner kronor,

att hos kommunfullmäktige anhålla om slutligt godkännande av köpeavtalet.

Beslutsunderlag

- Värdering Bryggan
- Värdering Fastighetsforum
- G-Tjänsteskrivelse TN 220329 Förvärv av fastigheten Malmö Odense 4
- Odense 4 nämndskarta
- Tjänsteskrivelse Servicenämnden 220216 Hyresavtal Bladins grundskola Odense 4(2676523)
- Bilaga 6.1 till köpeavtal Odense 4

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-03-29

Tekniska nämnden 2022-04-26

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

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 som 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.

Ärendet återremitterades till förvaltningen vid nämndens sammanträde i april för utredning av hanteringen av kostnader för värme, el och vatten i hyresavtalet och hur dessa påverkar förvärvet. Komplettering har därför skett under rubrikerna Förvärv och Uthyrning.

Överväganden

Fastighets- och gatukontoret har efter avstämning med stadskontoret och serviceförvaltningen, utifrån förvaltningarnas arbete med stadens lokalförsörjning, gjort bedömningen att kommunen har ett intresse av att behålla rådighet över skolbyggnader i det aktuella läget i staden. Skolfastigheten är belägen i ett centrumnära läge i västra innerstaden nära Pildammsparken. Det råder relativt brist på centrumnära fastigheter för skolverksamhet och nybyggnation av skolor genom förtätning i befintlig centrummiljö är en stor utmaning.

Ett kommunalt förvärv av skolfastigheten bedöms vidare rimma väl med föreslagna åtgärder i Kommissionens för ett socialt hållbart Malmö ("Malmökommissionen") slutrapport från 2014, där man pekar på vikten av att bryta de negativa segregeringseffekterna i skolan bland annat genom att arbeta med socioekonomiskt blandade skolor. Kommunalt ägande av centrumnära skolfastigheter bedöms kunna bidra till detta arbete.

Förvärv

Fastighets- och gatukontoret och Stiftelsen 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.

Köpeskillingen vid ett kommunalt förvärv ska enligt avtalen från 2009, utgöras av medelvärdet av två oberoende värderingar. Värderingar har utförts och medelvärdet av värderingarnas resultat uppgår till 261 500 000 kronor, som därmed ska utgöra köpeskillning.

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

I återremissyrkandet efterfrågades hur köpeskillingen påverkas om media, det vill säga värme, vatten och el inte skulle ingå i hyresavtalet. Med samma direktavkastning och Stadsfastigheters erfarenhetsmässiga kostnadsbedömning av media skulle köpeskillingen ökat med cirka 30 miljoner kronor.

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. Om beslut om förvärv inte fattats vid detta datum önskar Bladins kommunens samtycke till att försälja fastigheten till annan spekulant på marknaden. Det har utifrån kommunens politiska beslutsprocesser bedömts rimligt att detta datum är 2022-10-31. Villkor med denna innebörd har intagits i föreslaget köpeavtal.

Uthyrning

När förvärvet av fastigheten genomförts ska fastighetens byggnader med sitt anskaffningsvärde överföras till serviceförvaltningen/stadsfastigheter för förvaltning och uthyrning, samtidigt som det tecknas en intern markupplåtelse mellan fastighets- och gatukontoret och serviceförvaltningen/stadsfastigheter.

Stadsfastigheters uthyrning kommer att omfatta ca 8 230 kvm lokalarea (LOA) till en hyra om 1800 kr/kvm LOA. Hyran är en s.k. varmhya, där förbrukning av el, värme och vatten ingår. Kostnaden för detta motsvarar cirka 150 kr/m². Samtliga av stadsfastigheter förvaltade skolor utom en, har varmhya. Stadsfastigheter ser det som förvaltningsmässigt fördelaktigt att ha samma system för hyressättning. Stadsfastigheter arbetar också aktivt med driftoptimering och har därmed möjlighet att påverka driftkostnaderna. Nyttan/avkastningen av de eventuella investeringar som krävs för att reducera el- och värmeförbrukning kommer vid en varmhya att tillfalla stadsfastigheter. Planer finns att installera solceller på skolbyggnaderna.

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

Investeringsram

Tekniska nämnden har för 2022 en investeringsram om 987 miljoner kronor varav 60 miljoner kronor är budgeterat för strategiska förvärv. Prognos för investeringsverksamheten lämnas i samband med ekonomisk prognos och delårsrapport. 2021 låg genomförandegraden på 72 %. För närvarande prognostiserar tekniska nämnden för en genomförandegrad på 100 %, vilket innebär att hela ramen planeras att utnyttjas. De senaste åren har inte nämnden nyttjat hela ramen och för 2022 finns det en osäkerhet som kommer att minska i samband med upprättandet av ekonomisk prognos och delårsrapport.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef
Anna Bertilson Direktör