



Datum
2023-01-18
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, som efter överlåtelsen ska förhyra skollocalerna av kommunen genom servicenämnden. Stiftelsen förvärvade fastigheten av kommunen genom ett bytesavtal med tillhörande sidoavtal 2009-04-22. Köpeskillingen för detta förvärv har i enlighet avtalsvillkoren från 2009, fastställts till 298 000 000 kronor.

Tekniska nämnden godkände förvärvet vid sammanträdet 2022-04-26 men vid kommunstyrelsens sammanträde 2022-06-07 återremitterades ärendet till servicenämnden och tekniska nämnden för justering av hyresvillkor och köpeskillning.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden föreslås besluta

att godkänna förslag till köpeavtal avseende fastigheten Malmö Odense 4,

att hos kommunfullmäktige anhålla om godkännande av köpeavtalet,

att hos kommunfullmäktige begära utökad investeringsram med 302 000 000 kronor, samt

att tekniska nämnden förklarar beslut enligt denna punkt omedelbart justerade.

Beslutsunderlag

- Odense 4 nämndskarta
- Värdering Fastighetsforum
- Värdering Bryggan
- KS beslut 220607, §244 KS beslut 220607, §244 Anhållan från tekniska nämnden om godkännande av förvärv av fastigheten
- Malmö Odense 4 m m
- STK-2022-686
- G-Tjänsteskrivelse TN 230131 Förvärv av fastigheten Malmö Odense 4
- Komplettering till värdering Bryggan
- Komplettering till värdering Fastighetsforum
- Köpeavtal Odense 4

- bilaga 6 1 till köpeavtal Malmö Odense 4
- Tjänsteskrivelse Servicenämnden Hyresavtal Bladins grundskola Odense 4(2676523)

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2022-03-29

Tekniska nämnden 2022-04-26

Tekniska nämnden 2023-01-31

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Malmö Odense 4 som ägs av Stiftelsen Bladins skola ("Stiftelsen"), 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 stadgades 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 i juli 2020 anmält att det finns önskemål om att sälja fastigheten.

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 relativ 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.

Skulle det ändå i framtiden visa sig att kommunen inte har behov av en skola på denna platsen är bedömningen att läget på fastigheten är sådant att det är av strategiskt intresse för staden att ha rådighet över platsens utformning.

Förvärv

Fastighets- och gatukontoret och Stiftelsen har diskuterat villkoren för en överlåtelse av skolfastigheten till kommunen. Parallellt har förhandlingar skett mellan

serviceförvaltningen/stads-fastigheter 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.

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

Tidigare beslut

Av stadsfastigheter framtaget hyresavtal godkändes av servicenämnden 2021-03-29. Av fastighets- och gatukontoret framförhandlat köpeavtal behandlades på tekniska nämndens sammanträde 2021-03-29 varvid ärendet återremitterades till förvaltningen för besvarande av vissa frågor. Vid tekniska nämndens sammanträde 2021-04-26 godkändes köpeavtalet.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2022-06-07 återremitterades dock ärendet till servicenämnden och tekniska nämnden med uppdraget till servicenämnden att justera hyresavtalet till att omfatta ”kallhyra” i stället för ”varmhyra” och att reglera hyrestiden till 10 år med möjlighet till ytterligare 10 års förlängning, samt till tekniska nämnden med uppdraget att efter dessa förändringar föreslå köpeskillingen för fastigheten.

Efter återremissen från kommunstyrelsen har vissa villkor i hyresavtalet omförhandlats. Stiftelsen var inte beredd att godta kommunstyrelsens villkor, men efter förhandling kunde stiftelsen i huvudsak tillmötesgå villkoren. Stadsfastigheters uthyrning som numera avser 15 år med 5 års automatisk förlängning och ytterligare 5 års förlängning med ensidig uppsägningsmöjlighet för Stiftelsen, kommer att omfatta ca 8 230 kvm lokalarea (LOA) till en hyra om 1800 kr/kvm LOA som bashyra med basår 2020. Utgående hyra för 2023 blir 2 051 kr/kvm LOA. Hyran utgör en s.k. kallhyra, där Stiftelsen själv får svara för sin förbrukning av el, värme och vatten etc. Hyresavtalet planeras att antas på servicenämndens sammanträde 2023-01-31.

Med anledning av justeringen av hyresvillkoren har tidigare utförda externa oberoende värderingar med medelvärdet 261 500 000 kronor setts över och kompletterats, vilket resulterat i en justerat köpeskillning till 298 000 000 kronor.

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

Investeringsram

Tekniska nämnden har för 2023 en investeringsram om 1,266 miljarder kronor varav 119 miljoner kronor är budgeterat för fastighetsförvärv. Prognos för investeringsverksamheten lämnas i samband med ekonomisk prognos och delårsrapport. För närvarande prognostiserar tekniska nämnden för en genomförandegrad på 100 %, vilket innebär att hela ramen planeras att utnyttjas. Föreslagen utökad investeringsram avses täcka köpeskillingen samt stämpelskatt för

förvärvet.

Omedelbar justering

Med anledning av att ärendet enligt köpeavtalets lydelse bör behandlas av kommunfullmäktige senast 2023-04-30, föreslås att beslut enligt denna punkt justeras omedelbart.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Tobias Nilsson Direktör