VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2016-03-21

Handläggare
Lars Fladvad
Utvecklingschef

Diarienummer
2016KS/0053

Kommunstyrelsen

Prövning av Ateljéföreningen G-studions bud

Förslag till beslut

1. Kommunen är beredd att teckna avsiktsförklaring med G-studion med utgångspunkt från budet på 20 mkr.
2. Kommunen kan inte acceptera ett borgensåtagande.
3. Kommundirektören ges i uppdrag att godkänna avsiktsförklaringen.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Ateljéföreningen G-studion har anmält att man är intresserad att förvärva G-studion och Dekorhuset för 20 mkr om kommunen går in som borgenär för de banklån föreningen kommer att ta för att finansiera förvärvet av fastigheten. Kommunen är beredd att göra en avsiktsförklaring om försäljning av G-studion och Dekorhuset, men kan inte tillgodose önskemålet om ett borgensåtagande.

Bakgrund

I samband med att kommunen övervägt att sälja verksamhetslokaler har keramiker och konstnärer som har ateljéer i Porslinsfabriken anmält intresse att få förvärva G-studion och Dekorhuset. Kommunen har ställt sig positiv till att bryta loss lokalerna och efter en fastighetsbildning avyttra dem.

För att möjliggöra en försäljning har kommunen initierat en fastighetsförrättning som syftar till att dela upp porslinsfabriken i tre fastigheter. Chamottehuset planeras att på liknande villkor säljas till där verksamma och porslinsfabriken planeras att byggas om till ett nytt kulturhus.

Till underlag för försäljningen har kommunen genomfört två av varandra oberoende värderingar som visar att de båda byggnaderna tillsammans värderas till 21,8 mkr. Kommunen har erbjudit föreningen att förvärva byggnaderna i det skick de har utan krav på avdrag för någon form av fel för 20 mkr.

Ärendebeskrivning

Ateljéföreningen G-studion har den 9 mars 2016 inkommit med ett bud på 20 mkr för

byggnaderna under förutsättning att kommunen går in som borgensman för de banklån som föreningen kommer att ta för att finansiera förvärvet.

Bedömning

Den föreslagna köpeskillingen kan accepteras av kommunen, men ett borgensåtagande är mera tveksamt. Kommunens policy för borgen till föreningar föreskriver att en borgen kan accepteras om det rör sig om en investering av allmänt intresse och kommunen bedömer den som angelägen.

Kommunal borgen till föreningar ska tillämpas restriktivt och ske under förutsättning att den ligger inom ramen för den kommunala kompetensen. De ändamål som åtagandet gynnar ska med andra ord sammanfalla med kommunens egna syften och intressen.

Kommunal borgen ska endast lämnas om ett sådant åtagande är absolut nödvändigt för genomförandet av projektet eller verksamheten. Bedöms föreningen kunna uppta lån utan kommunens borgen, ska sådan inte lämnas. Borgen för större investeringar ska meddelas synnerligen restriktivt.

Mot denna bakgrund bedömer förvaltningen att ett borgensåtagande för att Ateljéföreningen G-studion inte är aktuellt. Syftet bakom verksamheten är att tillskapa lokaler för främst enskilda näringsidkare inom kultursektorn. Keramisk verksamhet är i och för sig av stort intresse i Gustavsberg och i de av tradition nytjade lokalerna, men eftersom det till övervägande delen rör sig om näringsverksamhet och inte ideellt kulturell verksamhet uppfylls inte policyns syften.

En borgen av denna art bedöms även ligga utanför den kommunala kompetensen eftersom den inte helt kan frikopplas från kommunallagens regler om stöd till enskilda näringsidkare.

Ekonomiska konsekvenser

Ett borgensåtagande innebär i sig ingen ekonomisk konsekvens. Det blir en konsekvens först om gäldenären inte kan fullfölja sina förpliktelser. I det aktuella fallet handlar det om banklån på i storleksordningen 15 – 20 mkr. För att bedöma risken för kommunen måste man ställa banklånet mot fastighetens värde och bedöma om kommunens direkta och indirekta kostnader kan täckas av vad som återstår efter att banken och andra högre prioriterade fordringsägare fått sin del av kapitalet.

Konsekvenser för miljön

För kulturmiljön och centrala Gustavsberg är det av stort värde om keramisk och konstnärlig verksamhet kan bibehållas och utvecklas i G-studion och Dekorhuset.

Konsekvenser för medborgarna

Varken försäljningen eller frågan om en eventuell kommunal borgen har några direkta konsekvenser för medborgarna. Det är tvärt om positivt att det i den anrika miljön finns kvar verksamheter som har koppling till byggnaderna och som kan kopplas till bland annat porslinsmuseet.

Konsekvenser för barn

Se ovan.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Ateljéföreningen G-studions bud	Biläggs
2	Avsiktsförklaring	Biläggs

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson Ragnarsson
Sektorschef administration

BILAGA 1

Till Värmdö Kommun/gm Lars Fladvad

Ateljéföreningen G-Studion antar erbjudandet från Värmdö Kommun om att få förvärva fastigheterna Dekorhuset och Konstnärshuset G-studion till ett pris av 20 miljoner kr. Budet accepteras under förutsättning att Värmdö Kommun går in som borgensman för det banklån som föreningen i samband med förvärvet kommer att ta.

Gustavsberg den 9 mars 2016

Styrelsen genom Jonas Lindholm

BILAGA 2

AVSIKTSFÖRKLARING

mellan

VÄRMDÖ KOMMUN

och

[KÖPAREN]

avseende förvärv och överlåtelse av

DEL AV FASTIGHETEN VÄRMDÖ GUSTAVSBERG 1:178, DEKORHUSET OCH G-STUDION

UTKAST

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 BAKGRUND 3
2 ÖVERLÅTELSE 3
3 DET SLUTLIGA AVTALET 3
4 VILLKOR I DE SLUTLIGA AVTALEN 3
5 UNDERSÖKNINGSPLIKT 4
6 SEKRETESS 5
7 AVSIKTSFÖRKLARING 5
8 KOSTNADER 5
9 ÖVERLÅTELSE 5
10 AVTALSTID 5
11 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG 6

Bilagor

BILAGA 1.4 KARTA UTVISANDE FASTIGHETEN

UTKAST

Denna Avsiktsförklaring ("**Avsiktsförklaringen**") har ingåtts mellan

(1) **Värmdö kommun**, org. nr 212000-0035, med adress 134 81 Gustavsberg, ("**Säljaren**"), och

(2) **[Köparen]**, org. nr [org.nr], med adress [Adress], ("**Köparen**")

Säljaren och **Köparen** nedan var för sig benämnda "**Part**" samt gemensamt "**Parterna**".

1 BAKGRUND

1.1 Säljaren är lagfaren ägare till fastigheten Gustavsberg 1:468 (Chamottehuset, Mässhallen, Dekorhuset och G-studion).

1.2 Köparen bedriver sedan lång tid verksamhet i förhyrda lokaler i Dekorhuset och G-studion på fastigheten Gustavsberg 1:468.

1.3 Säljaren har inlett förhandlingar med två andra intressenter om en försäljning av de delar av fastigheten 1:468 som omfattar Mässhallen respektive Chamottehuset. Av denna anledning har Säljaren ansökt om avstyckning för att dela upp Gustavsberg 1:468 i tre delar ("**Förrättningen**"). Syftet är att skapa en fastighet för Chamottehuset, en för Mässhallen och en för G-studion och Dekorhuset.

1.4 Parterna har inlett diskussioner om en överlåtelse av den förrättningsfastighet som på **Bilaga 1.4** är markerad som Dekorhuset och G-studion ("**Fastigheten**") från Säljaren till Köparen. För att närmare reglera Parternas avsikter om överlåtelse av Fastigheten har Parterna ingått denna Avsiktsförklaring.

2 ÖVERLÅTELSE

Under förutsättning att Parterna kommer överens skall Säljaren överlåta Fastigheten till Köparen enligt villkor som slutligen bestäms i överlåtelseavtal enligt punkt 3.

3 DET SLUTLIGA AVTALET

3.1 Parterna skall under Förhandlingsperioden (såsom definierad nedan) komma överens om och underteckna ett överlåtelseavtal avseende Fastigheten (det "**Slutliga Avtalet**").

3.2 Säljaren åtar sig att överlämna ett första utkast av det Slutliga Avtalet till Köparen senast den 30 juni 2016.

3.3 Förhandlingarna skall pågå till dess att det Slutliga Avtalet undertecknats, dock inte längre än den 31 december 2016 eller till den tidigare dag Parterna skriftligen kommer överens om att förhandlingarna skall avbrytas ("**Förhandlingsperioden**").

4 VILLKOR I DE SLUTLIGA AVTALEN

Villkoren nedan täcker de mest väsentliga punkterna som skall inkluderas i det Slutliga Avtalet, men har inte för avsikt att vara uttömmande.

(a) Struktur

Köparen skall förvärva Fastigheten, som utgör G-studion och Dekorstudion, så fort förrättningen är slutförd och Parterna är överens om samtliga villkor i det Slutliga avtalet.

(b) Köpeskilling

Parterna har enats om en köpeskilling på tjugo miljoner (20 000 000) kronor ("**Köpeskilling**").

(c) Undertecknande

Det Slutliga Avtalet skall undertecknas senast den 31 december 2016 eller vid sådant tidigare datum som Parterna kommer överens om.

(d) Tillträde

Äganderätten till Fastigheten skall övergå från Säljaren till Köparen senast 30 dagar efter det att samtliga villkor för tillträde uppfyllts.

(e) Garantier

Eftersom Köpeskillingen är satt med hänsyn till Fastighetens skick och Köparen är väl förtrogen med Fastigheten kommer Säljaren i det Slutliga Avtalet inte att lämna några garantier om Fastighetens skick samt ytterst få garantier beträffande Fastigheten i övrigt. Säljaren kommer att begära en friskrivningsklausul i det Slutliga Avtalet. Säljarens avsikt är att överlåta Fastigheten till Köparen för den Köpeskilling man enats om med hänsyn till denna ansvarsfördelning.

(f) Villkor

Det Slutliga Avtalet kommer att innehålla följande villkor för tillträde: (i) att kommunfullmäktige i Värmdö kommun har godkänt överlåtelsen till Köparen (ii) att Förrättningen har vunnit laga kraft.

(g) Handpenning

Köparen skall vid ett undertecknande av det Slutliga Avtalet till Säljaren erlägga en handpenning om tio (10) procent av Köpeskillingen, d.v.s. två miljoner (2) kronor.

(h) Förrättningskostnader

Samtliga kostnader i anledning av Förrättningen skall bäras av Säljaren.

(i) Övertagande av serviceavtal

Köparen skall överta underhåll-, leverans- och skötselavtal samt andra serviceavtal Säljaren innehar avseende Fastigheten.

5 UNDERSÖKNINGSPLIKT

Säljaren erinrar Köparen om den undersökningsplikt som åligger dem i det fall de beslutar sig för att förvärva Fastigheten genom det Slutliga Avtalet.

6 SEKRETESS

6.1 Parterna förbinder sig att inte för utomstående röja information eller kunskap som utgör annan Parts konfidentiella information och som Part får del av som en följd av denna Avsiktsförklaring. Part skall heller inte använda eller kopiera konfidentiell information för annat ändamål än som omfattas av denna Avsiktsförklaring.

6.2 Part förbinder sig vidare att inte för utomstående röja information hänförlig till förhandlingarna mellan Parterna.

6.3 Åtagandena enligt denna punkt 6 omfattar inte information vilken:

(a) vid tidpunkten för överlämnandet eller därefter blir allmänt tillgänglig utan att detta skett genom brott mot denna Avsiktsförklaring från den mottagande Partens sida eller något annat avtal eller sekretessåtagande med den andra Parten eller Bolaget,

(b) redan var känd för den mottagande Parten eller på annat sätt tillgänglig för Parten vid den tidpunkt Parten fick del av informationen i enlighet med denna Avsiktsförklaring,

(c) den mottagande Parten är skyldig att avslöja enligt lag, förordning, domstols eller annan myndighets beslut eller börsreglering; dock under förutsättning att motparten underrättas härom före offentliggörandet och att offentliggörandet begränsas i största möjliga omfattning.

(d) Dokument, information eller material som görs tillgängligt för eller mottas av Köparen i enlighet med punkt 5 skall alltid hanteras som konfidentiell information.

6.4 Parternas åtaganden enligt denna punkt 6 skall gälla även för en tid av två (2) år efter det att denna Avsiktsförklaring upphört att gälla.

7 AVSIKTSFÖRKLARING

Parterna är överens om att denna Avsiktsförklaring inte utgör någon juridiskt bindande förpliktelse för någon Part att ingå det Slutliga Avtalet utan endast är en uttalad avsikt att förhandla och överväga villkoren för att underteckna de Slutliga Avtalet. Det noteras särskilt att en utfästelse om att i framtiden överlåta eller förvärva fast egendom inte är juridiskt bindande.

8 KOSTNADER

Vardera Part skall stå sina egna kostnader som uppstår i samband med denna Avsiktsförklaring, framtida förhandlingar samt vid utförandet av due diligence (undersökningar).

9 ÖVERLÅTELSE

9.1 Ingendera Parten skall ha rätt att överlåta denna Avsiktsförklaring eller rättighet hänförlig till denna Avsiktsförklaring utan den andre Partens skriftliga medgivande därtill.

10 AVTALSTID

10.1 Denna Avsiktsförklaring gäller från och med båda Parters undertecknande av denna Avsiktsförklaring till och med utgången av Förhandlingsperioden.

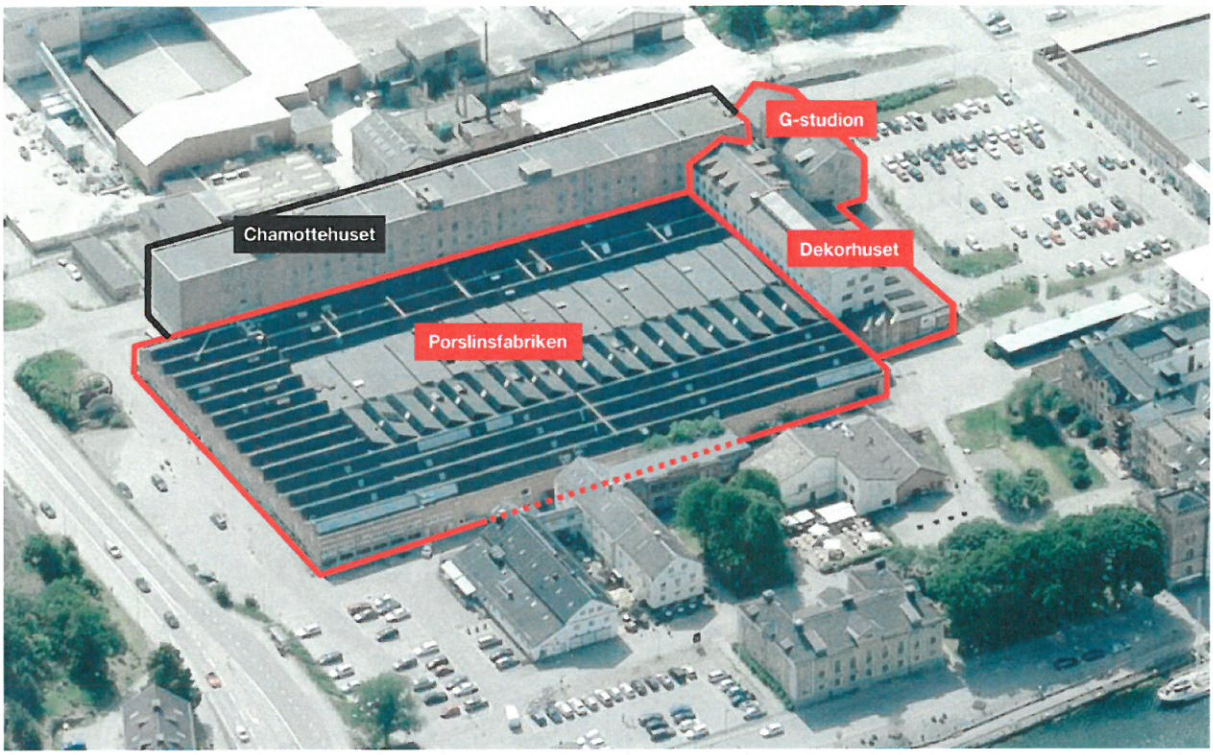
10.2 Varken Säljaren eller Köparen har rätt till ersättning för skada, förlust, kostnad eller utlägg om denna Avsiktsförklaring inte skulle leda till Slutligt Avtal.

11 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar och/eller tillägg till denna Avsiktsförklaring skall, för att vara bindande, avfattas skriftligen och vara undertecknade av behöriga ställföreträdare för båda Parterna.

Denna Avsiktsförklaring har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Gustavsberg den 2016	Gustavsberg den 2016
VÄRMDÖ KOMMUN	**[KÖPAREN]**
_____	_____
[Namnförtydligande]	[Namnförtydligande]
_____	_____
[Namnförtydligande]	[Namnförtydligande]

UTKAST

Bilaga 1.4