

Utlåtande 2007:8 RVIII (Dnr 302-4400/2006)

Förvärv av delar av Zinkensdamms ishall från Hammarby IF Alliansförening
Hemställan från idrottsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärv av delar av Zinkensdamms ishall godkänns varigenom borgensförbindelsen för lån till upprustning av hallen enligt kommunfullmäktiges beslut 8 april 1991 (utl. 1991:70) upphör att gälla.
2. Köpeavtal med Hammarby IF Alliansförening och Hammarby IF Ishockeyförening angående förvärv av delar av Zinkensdamms ishall för en köpeskilling om 2,1 mnkr godkänns.
3. Idrottsnämnden medges ökade investeringsutgifter med 2,1 mnkr. Finansiering sker ur *Central medelsreserv*: 4. Till kommunstyrelsens förfogande i 2007 års budget.
4. Idrottsnämnden, genom idrottsförvaltningen, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpe- och hyresavtalets fullföljande.
5. Idrottsnämnden uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och vid större avvikelser när det gäller föreningens betalningsförmåga rapportera till kommunstyrelsen.

Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

Ett köpavtal mellan staden, genom idrottsnämnden, och Hammarby IF Alliansförening har upprättats om förvärv av delar av Zinkensdamms ishall med en köpeskilling om 2,1 mnkr. Hammarby IF Ishockeyförening har en betalningsanmärkning om 0,5 mnkr. Skulden beror på att föreningen inte betalat för för- och eftersäsongstider. I bifogade förslag till köpeavtal mellan staden, genom idrottsnämnden, och Hammarby IF Alliansförening har köpeskillingen regle-

rats med 0,5 mnkr motsvarande Hammarby IF Ishockeyförenings skuld till staden. Vidare har ett hyresavtal mellan staden, genom idrottsnämnden upprättats med Hammarby IF Ishockeyförening.

I köpeavtalen finns tillägg om inbetalning av kvarstående skuld till Föreningssparbanken. Syftet med köpet är att underlätta framtida disposition av markområdet där ishallen är placerad.

Köpet av Zinkensdamms ishall är inte kostnadsneutral för staden då hyran är satt till 1 krona för hela perioden till följd av ishallens dåliga standard.

Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 1991 (utl. 1991:70) att godkänna att staden tecknar borgen för lån om högst 2,6 mnkr för isolering och förbättring av ishallen på Zinkensdamms idrottsplats. Stadens borgensförbindelse med Hammarby IF Alliansförening kommer i och med köpet att upphöra.

Beredning

Idrottsnämnden har den 22 augusti 2006 beslutat godkänna förvaltningens förslag till förvärv av delar av Zinkensdamms ishall från Hammarby IF Alliansförening och Hammarby IF Ishockeyförening med köpeskilling om 2,6 mnkr. Därutöver beslutade nämnden att godkänna ett driftsbidrag till Hammarby IF Ishockeyförening om 0,8 mnkr för intäktsbortfall under sommarmånaderna då anläggningen inte kunde användas p.g.a. kylhaverier. Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande, där det har beretts av ekonomiavdelningen. Samråd har skett med juridiska avdelningen. Stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige att godkänna förvärv av delar av Zinkensdamms ishall för en köpeskilling om 2,1 mnkr.

Mina synpunkter

Förvärvet av delar av Zinkensdamms ishall ska ses som en del av en långsiktig strategi för utveckling av ishockeyanläggningar i Stockholm. Staden får genom förvärvet möjlighet att i framtiden disponera tomtytan där hallen står idag. Idrottsnämndens arbete med att hitta lämpliga platser för uppförande av nya ishallar på Södermalm fortgår.

Under sommaren 2006 har ishallen drabbats av driftstopp och det har framför allt drabbat Hammarby hockey. Föreningen satsar på breddidrott och har därmed många aktiva ungdomar. Det är därför glädjande att ishallen återigen är öppen för användning. Stadens köp av ishallen är inte kostnadsneutral då hyran som Hammarby hockey ska betala till staden är satt till 1 krona för hela perioden. Anledningen till det för föreningen så förmånliga hyresavtal är ishallens dåliga standard. Hyreskontraktet är tecknat på 6 månader. Detta ger staden möjlighet till fortsatt planering och diskussioner med berörda parter kring situationen i innerstaden.

Bilagor

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad, företräd av dess idrottsförvaltning och Hammarby IF Alliansförening
2. Hyresavtal mellan Stockholms stad, genom dess idrottsförvaltning, och Hammarby Ishockeyförening

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärv av delar av Zinkensdamms ishall godkänns varigenom borgensförbindelsen för lån till upprustning av hallen enligt kommunfullmäktiges beslut 8 april 1991 (utl. 1991:70) upphör att gälla.
2. Köpeavtal med Hammarby IF Alliansförening och Hammarby IF Ishockeyförening angående förvärv av delar av Zinkensdamms ishall för en köpeskilling om 2,1 mnkr godkänns.
3. Idrottsnämnden medges ökade investeringsutgifter med 2,1 mnkr. Finansiering sker ur *Central medelsreserv: 4. Till kommunstyrelsens förfogande* i 2007 års budget.
4. Idrottsnämnden, genom idrottsförvaltningen, bemyndigas att vidta de åtgärder som är erforderliga för köpe- och hyresavtalets fullföljande.
5. Idrottsnämnden uppmanas att noga följa utvecklingen av projektet och vid större avvikelser när det gäller föreningens betalningsförmåga rapportera till kommunstyrelsen.

Stockholm den 24 januari 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Madeleine Sjöstedt

Kerstin Tillkvist

ÄRENDET

Syftet med förvärvet

Syftet med köpet är att underlätta framtida disposition av markområdet där ishallen är placerad.

Beräkning av köpeskillning

Idrottsnämnden har fastställt köpeskillningen till totalt 2,6 mnkr, varav 1,6 mnkr motsvarar värdet för föreningens kostnader för upprustning av hallen. Därutöver beräknas värdet för rådighet av tomtytan till mellan 0,5 mnkr – 1,0 mnkr.

Idrottsnämnden har i sitt yrkande ställt sig positiv till förvärv av delar av Zinkensdamms ishall. Enligt idrottsnämnden går köpet inte att finansiera inom nuvarande investeringsplan, vilket medför att kommunfullmäktige måste medge en utökad investeringsram med 2,6 mnkr.

Någon stämpelskatt i form av lagfartskostnad utgår inte eftersom överlåtelsen avser en anläggningstillgång (lös egendom) och ej fastighet. Marken där Zinkensdamms ishall är belägen utgörs av idrottsmark som är i stadens ägo.

Driftstopp i ishallen

Under sommaren har ishallen varit stängd p.g.a. reparationsarbeten. Driftstoppet drabbar Hammarby IF Ishockeyförening i form av förlorad intäkt. Idrottsnämnden beslutade att föreningen ska hållas skadelösa för intäktsbortfallet och beviljade 0,8 mnkr i bidrag för detta.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 augusti att

1. I huvudsak godkänna förvaltningens förslag enligt följande
 - Godkänna föreliggande redovisning.
 - Godkänna mellan Idrottsförvaltningen och Hammarby IF Alliansförening villkorat köpeavtal och på basis av detta upprätta hyresavtal mellan Idrottsförvaltningen (hyresvärd) och Hammarby IF Ishockeyförening (hyresgäst).
 - Överlämna ärendet till kommunfullmäktige med hemställan om ett tilläggsanslag för köpeskillningens erläggande.
 - Lämna ett bidrag till Hammarby Hockey för att täcka delar av redovisat intäktsbortfall, och att godkänna inköp av istider för att klara föreningens ungdomsverksamhet.
 - Förklara paragrafen omedelbart justerad.
2. fastställa köpeskillningen till 2,6 miljoner kronor
3. fastställa ersättningen för intäktsbortfallet för driftstoppet till 0,8

miljoner kronor

samt därutöver anför följande

Köpeskillingen om 1,6 mkr kan sägas motsvara värdet för nedlagda kostnader i ytterväggar, tak och isolering. Det var nödvändiga investeringar som föreningen tvingades till på grund av att den tidigare träningshallen vid Hovet revs och att Annexet inte kunde användas för träning. Till detta kommer att föreningen därutöver har investerat i andra anläggningar på området, som inte har värderats av förvaltningen, för att skapa en funktionsduglig anläggning för ungdomshockeyn, bland annat förråd och servicefunktioner. Köpeskillings storlek genereras också av att förvärvet ger förvaltningen full rådighet av tomtytan. Värdet av att inte behöva genomföra en framtida avhysning kan värderas till mellan 0,5- 1 mkr.

Mot ovanstående bakgrund menar nämnden att en rimlig bedömning av värdet av förvärvet ligger på 2,6 mkr.

Föreningen har på kort tid drabbats av kylhaverier som renderat föreningen stora förluster genom obudgeterade kostnadsökningar och förlorade intäkter. Vid förra driftstoppet år 2001 erhöll föreningen endast en del av konstaterat intäktsbortfall. Med anledning av sommarens haveri föreslår förvaltningen att föreningen kompenseras med 250 000 mot begärda 811 000. Enligt nämndens uppfattning är föreningens krav rimligare.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 augusti 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden och kommunfullmäktige godkänner ett köpeavtal som innebär att nämnden förvärvar överbyggnaden till Zinkensdamms ishall av Hammarby IF Alliansföreningen (Föreningen) för 1 590 611 kronor. Resterande delar av ishallen, sarg, rörbädd, kylmaskiner mm tillhör redan staden. Ett nytt hyresavtal upprättas som reglerar framtida användning av hallen. Syftet med köpet är att underlätta framtida disposition av markområdet där ishallen är placerad. I ett annat ärende framgår nödvändigheten av att en framtida flytt av ishallen från Zinkensdamm är en del i en långsiktig strategi för utveckling av ishockeyanläggningar i Stockholm. Köpet innebär också att stadens borgensåtagande på motsvarande belopp avseende ett lån som Föreningen tagit kan lösas.

Ett driftstopp har genomförts i simhallen på Zinkensdamms IP under sommaren med anledning av att förvaltningen upptäckt att stålrör och kopplingar i kylstationen frätts sönder. Driftstoppet har drabbat Hammarby Hockey hårt och förvaltningen föreslår åtgärder för att klara föreningens ungdomsverksamhet och täcka delar av föreningens intäktsbortfall.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 december 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Hammarby IF Ishockeyförening har en betalningsanmärkning om 0,5 mnkr. Skulden beror på att föreningen inte betalat för för- och eftersäsongstider. I bifogade förslag till köpeavtal mellan staden, genom idrottsnämnden, och Hammarby IF Alliansförening och Hammarby IF Ishockeyförening har köpeskillingen regleras med 0,5 mnkr motsvarande föreningens skuld till staden. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige att godkänna förvärv av delar av Zinkensdamms ishall för en köpeskillning om 2,1 mnkr. Den överenskomna köpeskillingen innebär att staden i samband med överlåtelsen har fått full ekonomisk kompensation för upplupen skuld. I köpeavtalen finns tillägg om inbetalning av kvarstående skuld till Föreningssparbanken. Stadens borgensförbindelse med Hammarby IF Alliansförening kommer i.o.m. köpet att upphöra.

Köpet av Zinkensdamms ishall är inte kostnadsneutral för staden då hyran är satt till 1 krona för hela perioden till följd av ishallens dåliga standard. Föreningen kommer således inte återbetala köpeskillingen i form av hyra som annars är brukligt. Hyreskontrakten ska tecknas på 6 månader mot bakgrund av att rådtrum ska tillskapas för diskussion om framtida disposition av marken samt placering av en ersättningsanläggning. Enligt idrottsnämnden går köpet inte att finansiera inom nuvarande investeringsplan. Stadsledningskontoret föreslår att investeringsutgiften om 2,6 mnkr godkänns. Finansiering sker ur *Central medelsreserv: 4. Till kommunstyrelsens förfogande* i 2007 års budget

Mellan Stockholms stad, företrädd av dess idrottsförvaltning, org. nr 212000-0142, nedan kallad köparen och Hammarby IF Alliansförening, org. nr. 802001-3382, nedan kallad säljaren, har träffats följande

KÖPEAVTAL

§ 1 Villkor för avtalets giltighet

Det undertecknade avtalet mellan köparen och säljaren rörande överlåtelse av Zinkensdamms ishall belägen på Zinkensdamms IP med fastighetsbeteckningen Zinkensdamm 2:23 och adress Ringvägen 16, gäller under förutsättning av godkännande av kommunfullmäktige i Stockholm.

Stadens köp av anläggningen innebär också att säljaren eller Hammarby IF Ishockeyförening enligt ett i anslutning till köpeavtalet upprättat hyreskontrakt, skall erbjudas. Möjlighet att hyra hallen enligt de villkor som parterna kommer överens om i avtalet. Detta hyresavtal ersätter därvid de tidigare avtal som träffats mellan parterna och som härvid makuleras.

§ 2 Överlåten anläggning

Överlåtelsen avser köp av befintlig ishall påbörjad 1990, isolering, väggbeklädnad m.m. sedan väggarna rivits på grund av fuktskador. I köpet ingår också intilliggande barackbyggnader utmed hallens västra fasad. Anläggningen är belägen inom fastigheten Zinkensdamm 2:23 på Zinkensdamms IP med adress Ringvägen 16. Marken där byggnaderna är belägna är enligt gällande detaljplan Y- märkt, dvs avsedd för idrotts- och rekreationsändamål och redan i stadens ägo.

Överlåtelsen avser därför köp av s.k. lös egendom i form av den hallbyggnad och baracker som säljaren uppfört på stadens mark. För köpet utgår därför ingen stämpelskatt eftersom staden redan i egenskap av markägare enligt bestämmelserna i Jordabalken är att betrakta som fastighetsägare (en fastighet = en avgränsad markareal med eller utan byggnad).

§ 3 Byggnadernas skick vid överlåtelsen

Köparen har besiktigat hallbyggnaden och barackerna i det skick de befinner sig i vid tidpunkten för detta avtals skrivande och är medveten om det skick den kommer att befinna sig i på tillträdesdagen.

§ 4 Syfte med överlåtelsen

Överlåtelsen av anläggningen innebär för köparen att denne får kontroll över den mark där anläggningen är belägen och på ett bättre sätt än idag disponera marken för framtida utveckling av Zinkensdamms IP. Köparen i form av staden ska lösa upp sitt tidigare borgensåtagande för det lån som finansierat uppförandet av ishallen.

För säljaren innebär avtalet en avlastning av kreditbehovet och en stärkt balansräkning samt möjliggörande av en ökning av det egna kapitalet.

§ 5 Köpeskillning

Köpeskillningen är tvåmiljonerettthundratusen /2 100 000/ kronor exklusive mervärdesskatt som av köparen/staden utbetalas vid tillträdesdagen. Av köpeskillningen används 1 600 000 kr för att lösa det borgenslån som Hammarby IF Alliansförening tagit för uppförande av ishallen. Den överenskomna köpeskillningen innebär också att staden i samband med överlåtelsen har fått full ekonomisk kompensation för den upplupna skuld på totalt 500 000 kr som Hammarby IF Ishockeyförening har till Stockholms idrottsförvaltning.

§ 6 Tillträde

Anläggningen övergår i köparens ägo första vardagen i månaden efter det att kommunen- fullmäktiges godkännandebeslut vunnit laga kraft och stadens borgensförbindelse har annullerats samt köpeskillningen erlagts.

§ 7 Utgifter för anläggningen

Utgifter och inkomster för anläggningen i enlighet med tidigare gällande avtal betalas av säljaren för tiden före tillträdesdagen. Säljaren genom Hammarby IF Ishockeyförening (org nr. 802406-4753) kommer därefter att som hyresgäst disponera byggnaden enligt ett separat upprättat hyresavtal mellan parterna.

§ 8 Försäkring och faran för byggnaden

Anläggningen ingår redan idag i det försäkringsskydd som köparen svarar för och som gäller för hela Zinkensdamms IP.

§ 9 Köparens undersökningsplikt

Köparen som beretts tillfälle att undersöka anläggning, godtar densamma i befintligt och besiktigat godkänt skick. Köparen är medveten om denna sin undersökningsplikt enligt Jordabalken 4 kap. § 19 och säljaren är likaledes medveten om sin upplysningsplikt.

§ 10 Övertagande av ansvar m.m.

Köparen övertar på tillträdesdagen alla skyldigheter och rättigheter som åvilar ägaren av anläggningen. Köparen svarar för teknisk tillsyn, skötsel och underhåll av anläggningen och de befintliga tekniska installationer som behövs för dess funktion. Säljaren åtar sig att senast på tillträdesdagen till köparen överlämna honom tillhöriga ritningar och andra handlingar angående anläggningen vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 11 Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

Avkastning som anläggningen frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren i den omfattning som regleras av fram till överlåtelsen gällande drift- och brukarmedverkansavtal.

Detta köpeavtal är upprättat i tre likalydande exemplar varav köpare, säljare och hyresgäst har tagit var sitt.

Stockholm den 14 december 2006

För Hammarby IF Alliansförening

.....
Jan Lundqvist

.....
Ulf Edstedt

För Stockholms Idrottsförvaltning

.....
Lennart Andreasson

HYRESAVTAL

Stockholms stad, genom dess Idrottsförvaltning, org nr 212000-0142 , här nedan kallad hyresvärden, samt *Hammarby IF Ishockeyförening, org nr 802406-4753* , här nedan kallad hyresgästen, har denna dag träffat följande hyresavtal.

§ 1 Hyresobjekt

Hyresgästen hyr här nedan specificerad lokal i fastigheten ***Zinkensdamm 2:23*** med adress ***Ringvägen 16, Stockholm.***

Lokalen består av befintlig isrink, tak- och väggkonstruktion samt befintliga träbaracker placerade utanför rinkens västra sida.

Lokalerna skall användas till idrottsverksamhet.

§ 2 Hyrestid

Hyrestiden gäller från och med ***2006-12-01*** till och med ***2007-06-30.***

Kontraktet är ej förlängningsbart. Parterna är överens om att detta hyreskontrakt i upphör att gälla 2007-06-30, utan föregående uppsägning.

§ 3 Hyra

Hyran utgör för hela perioden totalt 1 (en) krona. Parterna är överens om att hyrans storlek är ett resultat av att marknadsvärdet på byggnaden är lågt.

§ 4 Byggnadens status

Vid förhyrningens början upplåtes lokalen med tillhörande utrymmen i befintligt skick.

§ 5 Övriga villkor

Hyresvärden svarar för bortforsling av normala städsopor. Hyresgästen ordnar med och bekostar bortforsling av tillkommande sopor som uppstår i samband med större arrangemang. Eventuell pappersåtervinning ombesörjs och bekostas av hyresgästen.

Hyresvärden bekostar all elförbrukning avseende de förhyrda lokalerna. Ljuskällor såsom glödlampor, lysrör och liknande utbytes av hyresgästen.

Neonskyltar, markiser eller liknande anordningar får uppsättas på byggnadens fasad i den mån desamma direkt ansluter sig till de förhyrda lokalerna, dock först efter skriftlig överenskommelse med hyresvärden samt efter byggnadsnämndens godkännande.

Hyresgästen äger inte erhålla någon kompensation för tid, varunder hyresvärden låter verkställa sedvanligt underhåll av fastigheten eller del därav. Hyresgästen skall i god tid underrättas om under vilken tid sådant underhållsarbete skall utföras.

Hyresvärden äger rätt att inom de förhyrda lokalerna framdraga sådana ledningar för värme, vatten, avlopp eller elektricitet, som är för byggnadens nyttjande erforderligt. Dylikt framdragande skall ske på för hyresgästens verksamhet minst hindrande sätt.

Bägge parter fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om dennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

§ 6 Beskrivning av byggnaden

Nuvarande skick på byggnaden innebär reducering av tidigare drifttid. Byggnaden är idag en uterink med taköverbyggnad. Temperaturen i lokalen blir densamma som utetemperaturen. Någon möjlighet att driva verksamhet utanför vintersäsongen, dvs från 15 okt till 9 maj, finns inte på grund av tillgänglig kyleffekt och rådande klimatförhållanden. Beslut om isdrift tas av ansvarig anläggningschef.

§ 7 Hyra säsongen 2007/2008

Fortsatt hyra av lokalen efter hyresperioden kommer att tas upp till förhandling under våren 2007.

§ 8 Tidigare avtal

Samtidigt som detta avtal undertecknas upphör tidigare hyresavtal daterade 1990-07-12, 1991-06-17 och 1992-02-11.

§ 9 Inskrivning

Detta avtal, som godkänns till alla delar och ej får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den december 2006

Stockholms Stad Idrottsförvaltningen

.....
Kjell Karlsson

Hammarby IF Ishockeyförening

.....
Mattias Berg