



Kontaktperson
Sten Wetterblad
Telefon: 08-508 270 10
sten.wetterblad@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-11-09

Försäljningspolicy gällande fastighets- och saluhalls- nämndens fastigheter

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna föreliggande försäljningspolicy gällande Fastighets- och saluhallsnämndens fastigheter.

Sten Wetterblad

SAMMANFATTNING

I detta ärende redovisas försäljningspolicyn avseende Fastighets- och saluhallsnämndens fastigheter inom och utanför stadens gränser.

Innebörden av försäljningspolicyn är att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden ska avyttras. Försäljningarna kan ske direkt till berörda intressenter såsom exempelvis kolloentreprenörer eller andra kommuner eller också kan fastigheterna säljas på den öppna marknaden.

Nämndens tidigare försäljningspolicy daterad 2005-03-31 upphör att gälla i och med denna nya policy.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I skrivelse daterad 2006-10-26 från Rolf Könberg m fl (m), Björn Ljung m fl (fp) och Mats Rosen (kd) har kontoret uppmanats att skyndsamt utarbeta ett förslag till ny försäljningspolicy.

Fastighets- och saluhallsnämndens tidigare försäljningspolicy godkändes 2005-03-31.

Fastighetsinnehav

Fastighets- och saluhallsnämnden äger en mängd olika typer av fastigheter, främst inom Stockholm stad, men även i många kommuner runt om i mellansverige. En stor del av fastigheterna förhyrs av kommunala verksamheter och i många fastigheter finns hyresgäster som har en direkt kommunal anknytning. Ett antal fastigheter och byggnader ägs också för att staden ska ha kontroll på ett område, exempelvis för medborgarnas rörliga friluftsliv eller för en framtida exploatering. Men ett stort antal av nämndens fastigheter saknar koppling till Stockholm stads ansvarsområde och därmed saknas skäl för staden att äga dessa fastigheter.

Kontoret förvaltar ungefär 2.000 byggnader. Dessa finns fördelade på ca 800 fastigheter. För 700 av dessa är nämnden också ägare medan större delen av resterande fastigheter förvaltas åt Markkontoret.

Hälften av fastigheterna finns inom Stockholm stad och den andra hälften är fördelad mellan 26 kommuner spridda i totalt sju län. Arealen på marken utanför Stockholm stad är 26.000 ha (24.300 ha efter att tidigare beslutad försäljning till Naturvårdsverket genomförts).

Fastighetsinnehavet består av sommarstugor och torp, villor, hyreshus, sjukhem, kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, skogsbruk, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, naturreservat, bostadsrätter, barnkolonier, kolonilotter, bostadsarrenden, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar, ridhus, kulturbyggnader m.m.

Utöver detta finns arton gårdsarrenden (ca 2.500 ha) och 125 sidoarrenden. Mark arrenderas också ut till jakt samt nämnden bedriver aktivt skogsbruk på ca 15.500 ha.

Genomförande

Fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga ska avyttras. Att en fastighet eller grupp av fastigheter inte är av strategisk vikt beslutas i samband med nämndens inriktnings- eller genomförandebeslut av en försäljning.

Ett inriktningsbeslut anger att en försäljningsprocess ska påbörjas och hur den ska gå till för en viss grupp av fastigheter eller för en viss fastighet. Genomförandebeslutet godkänner försäljningen.

Försäljningarna ska i största möjliga mån ske till marknadspris genom anbudsförfarande men det ska också bedömas det som totalt sett är bäst för Stockholm stad vilket innebär att hänsyn kan tas även till andra parametrar än priset.

I vissa fall kan försäljning ske utan anbudsförfarande genom direktförsäljning. Fastighetens värde ska då vara bedömt av ett eller flera värderingsinstitut varefter fastigheten under ett visst tidsintervall erbjuds till en särskild intressent. Det kan gälla fastigheter som säljs till grannkommunerna eller till stadens bolag, försäljningar av sommargårdar, bostadsarrenden, bostäder eller fastighet som är av särskild vikt för utvecklingen av ett område eller liknande skäl.

Vilka som ska erbjudas att köpa utan särskilt anbudsförfarande kommer att beslutas i samband med inriktnings- eller genomförandebeslut för olika typer av försäljningar.

För försäljningar under 3 mnkr beslutar förvaltningschefen i enlighet med inriktningsbeslutet. För försäljningar med en köpeskilling över 3 mnkr krävs ett genomförandebeslut i nämnden. För försäljningar över 20 mnkr krävs också ett beslut i Kommunfullmäktige.

Organisation

Försäljningarna utförs antingen genom egen personal eller genom konsulter/mäklare.

Ekonomi

Det totala bokförda värdet för nämndens fastigheter uppgår till ca 4,7 mdkr (okt 2006). Ett bedömt marknadsvärde för fastigheterna är avsevärt högre, men någon värdering av det totala fastighetsbeståndet är inte gjord. Vid försäljningar minskar både intäkter och kostnader. Vid försäljningar som medför större förändringar av nämndens resultat kommer nämnden att hos Kommunstyrelsen begära justering av avkastningskravet motsvarande försäljningens resultatpåverkan.

Vid många försäljningar kommer reavinster att uppstå. Nämnden kommer i samband med tertialrapporterna att hemställa hos Kommunstyrelsen om en sänkning av nämndens avkastningskrav motsvarande 7 % av reavinsten.

Tidplan

Omfattningen och den övergripande tidplanen för försäljningsarbetet fastställs årligen i samband med verksamhetsplanen.

SLUT