



Handläggare: Stefan Båmstedt
Tfn: 08-508 27 908

IdN 2006-06-13
Nr 20

Till Idrottsnämnden

Centralbadet, lägesbeskrivning av nuvarande hyresförhållande

Förslag till beslut

1. Godkänna föreliggande redovisning.
2. Uppdra åt förvaltningen att inleda förhandlingar med Fabege AB och Centralbadet AB angående förutsättningarna för en förlängning av nuvarande hyresavtal mellan parterna med utgångspunkt från den optionsrätt om oförändrade villkor som anges i § 17 i den ursprungliga överenskommelsen mellan staden och ägaren av Centralbadet.

Kjell Karlsson

Lennart Andreasson

Sammanfattning

Centralbadet AB som driver verksamheten i Centralbadet har aktualiserat frågan om huruvida staden kommer att förlänga nuvarande hyresavtal med Fabege AB, nedan kallad hyresvärden, då detta löper ut år 2009. Idrottsförvaltning är sedan upprustningen skedde 1989 förstahandshyresgäst och hyr i sin tur ut badet på ett likalydande kontrakt till Centralbadet AB som andrahandshyresgäst. Centralbadet AB står i begrepp att göra omfattande investeringar i verksamheten och behöver då för sin riskbedömning få ett förhandsbesked om staden ställningstagande i frågan.

Med stöd av vad som redovisas nedan i detta ärende föreslår förvaltningen att idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att inleda förhandlingar med hyresvärden och Centralbadet.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med planeringsavdelningen och administrativa avdelningen

Bakgrund

Centralbadet beläget på Drottninggatan i kvarteret Islandet 3, drevs i stadens regi som ett kommunalt bad fram till 1977 då det stängdes. Därefter förblev det stängt under 10 år innan överenskommelsen om upprustning träffades 1985 som innebar att badet såsom varande en omistlig del av staden därför skulle återställas i sin forna glans samtidigt som delar av fastigheten iordningställdes för kontorsändamål. Dessförinnan hade Stockholm stad köpt fastigheten med badet av familjen Klemming, arvtagare till Centralbadets skapare, arkitekten, byggmästaren och badhusdirektören Wilhelm Klemming. Denne hade efter tre års intensivt byggande år 1904 låtit inviga det nya badet på tomten till den av honom tidigare inköpta Hårlemanska gården. Lika mycket var han intresserad av att iordningställa den park som idag finns med springbrunnar och en damm med fiskar.

Genom överenskommelsen 1987 mellan staden och HIBY/FABEGE säkrades Centralbadets upprustning med beaktande av stadsmuseets skyddsföreskrifter och bevarande för framtiden. Samtidigt fick innerstaden fick tillgång till ett modernt och högklassiskt bad, helt i enlighet med stadsplanens intentioner. I överenskommelsen som träffades mellan parterna ingick även att fastighetens obebyggda del dvs gården som också liksom badet Q-märktes, skulle vara tillgänglig för allmänheten att användas för rekreation. Staden ska för detta ändamål iordningställa och underhålla gården samt svara för det allmänna öppethållandet, vilket också gäller idag. Underhåll för fastighetens behov, ombesörjs av hyresvärderna dvs FABEGE. Staden har inte längre något ägaransvar i fastigheten Islandet 3 eftersom HIBY AB för några år sedan såldes till SE-Banken fastigheter.

Som en motprestation mot att man åtog sig att rusta det mycket nedslitna badet till en beräknad kostnad av ca 50 mnkr, med beaktande av stadsmuseets skyddsföreskrifter, nedsattes tomträttsavgälden med 100 % under avtalstiden. Detta gällde för den kommersiella delen av fastigheten dvs kontorsdelen. För baddelen utgick däremot ingen tomträttsavgäld alls. Storleken på avgälden beräknades till 325 kr/kvm x kontorsytan 6 723 kvm = 2 185 000 kr/år nominellt belopp under de första 20 åren. Vidare medgavs att dåvarande fritidsnämnden fick hyra badanläggningen till en subventionerad hyra av 280 kr/kvm, också under de första 20 åren och att staden fick en optionsrätt att hyra lokalerna ytterligare 20 år på oförändrade villkor. Upprustningen av badet skulle heller inte belasta staden budget, utan "betalas" genom att staden avstod från tomträttsavgälden under 20 år och genom att överlåtelsen av byggnaden skedde utan ersättning. Hyran för badet skulle enligt den ursprungliga överenskommelsen uppgå till 787 000 kr/år exklusive bränsle och justeras vid varje kalenderårs början med KPI. För närvarande uppgår hyran för badet till 831 320 kr/år. För att nedsättningen av tomträttsavgälden skulle belasta rätt nämnd, beslöt kommunfullmäktige att dåvarande fritidsnämnden skulle betala denna avgäld till gatu- och fastighetsnämnden.

Sedan den 1 augusti 1989 hyr idrottsförvaltningen som förstahandshyresgäst badet som idag helt ägs av fastighetsbolaget Fabege (hyresvärd). På ett likalydande kontrakt hyrs sedan badet ut av idrottsförvaltningen till Centralbadet AB (andrahandshyresgäst) som bedriver själva badverksamheten.

Idrottsförvaltningen har inget med verksamheten att göra utan badet svarar själv för allt som enligt hyreskontrakten åvilar hyresgästen. Utöver tomträttsavgälden som idrottsförvaltningen betalar till markkontoret, har förvaltningen inga kostnader för Centralbadet.

Hyresavtalens löptider

Det överenskomna hyresavtalet som 1989 tecknades mellan staden och hyresvärderna, löper på 20 år fram till den 31 juli 2009 med 18 månaders skriftlig uppsägningstid före den avtalade hyrestidens utgång. Avtalet förlängs om ingen uppsägning sker med 3 år för varje gång. Några oklarheter mellan parterna så här långt har inte förevarit utan det hela löper på sedvanligt sätt. En eventuell uppsägning från endera partens sida för t ex villkorsändring ska således ske senast under januari månad 2008 i annat fall förlängs avtalet på samma villkor t o m 31 juli 2009. Indexjustering sker dock enligt särskild indexklausul. Hyresavtalet mellan idrottsförvaltningen (förstahandshyresgästen) och Centralbadet AB (andrahands-hyresgästen) löper också till den 31 juli 2009 men skall sägas upp senast 24 månader före den avtalade hyrestidens utgång dvs senast under juni månad 2007. Sker ingen uppsägning förlängs avtalet med tre år för varje gång. Uppsägningstiden är fortfarande två år.

Frågan om förlängning

Orsaken till att frågan om förlängning kommit upp redan nu är att Centralbadet AB är i behov att göra en del ekonomiska investeringar i verksamheten och vill då vara säker på att man får en rimlig avskrivningstid för dessa, dvs att badet kan fortsätta i nuvarande regi även efter 2009. Av det skälet har frågan ställts till idrottsförvaltningen och förberedande diskussioner tagits upp med hyresvärderna.

Kostnadsökning för indexuppräknad tomträttsavgäld

Den ursprungliga överenskommelsen om upplåtelse av tomträtt mellan staden och hyresvärderna innehåller en optionsrätt till förhyrning av lokalerna på ytterligare 20 år med oförändrade villkor, vilket inkluderar en fortsatt nedsättning av tomträttsavgälden. Med en indexuppräkning på ca 1 mnkr som markkontoret aviserat, så uppkommer dock en ökning av idrottsförvaltningens kostnader på motsvarande belopp. Detta är en kostnad som förvaltningen inte kan täcka inom nuvarande budget.

Öppettider mm

Badet kan sägas utgöra ett komplement för allmänheten till de bad som idrottsförvaltningen driver eller hyr inom stadens mer centrala delar. Exempel på det senare är Kronobergsbadet, GIH-badet och Forsgrenska badet. I det ursprungliga hyresavtalet finns överenskommelser rörande öppethållandettider, taxor för olika åldersgrupper mm som idag mer för tankarna till ett driftavtal. I ett nytt hyresavtal är det inte möjligt att skriva in den typen av förbehåll som reglerar verksamheten för hyresgästen som svarar för densamma.

Alternativa framtida lösningar

Centralbadet AB som idag driver badverksamheten har ställt frågan till idrottsförvaltningen om staden för sin del avser att förlänga det hyresavtalet då det går ut sommaren 2009. Anledningen till detta är att man behöver göra en del kostsamma investeringar för att utveckla verksamheten och då naturligtvis vill kunna göra en sedvanlig ekonomisk riskbedömning innan man binder sig. Fastighetsägaren Fabege AB har också sagt att man inte har något emot att redan under 2006 diskutera och förhandla om ett nytt hyresavtal.

De alternativ som då från stadens sida finns tillgängliga är följande:

1. Fortsättning enligt samma principer som idag förutsatt att ingen kostnadsökning drabbar idrottsförvaltningen.
2. Säga upp hyresavtalet med Fabege AB och därmed avveckla stadens engagemang
3. Säga upp hyresavtalet med Centralbadet AB och driva verksamheten i egen regi
4. Säga upp hyresavtalet med Centralbadet AB för att upphandla driften av badet i konkurrens.

Förvaltningen föreslår i första hand att förhandlingar inleds i syfte att utnyttja optionen i nuvarande avtal och fortsätta enligt pkt 1 ovan. En viktig förutsättning är att idrottsnämnden inte kommer att belastas med ökade kostnader. Förvaltningen bedömer att alternativ 3 knappast kan bli aktuellt i dagsläget. Alternativ 2 och 4 kan bli aktualiserade förts om ett år, dvs juni 2007 om parterna kommer fram till detta.

Andrahandshyresgästen har nu aktualiserat frågan om en fortsättning eftersom denne har investerat och står i begrepp att investera ytterligare pengar i verksamheten. Hyresgästen önskar därför få ett besked hur staden ser på ett fortsatt hyresförhållande sedan nuvarande kontraktstid löpt ut. Hyrans storlek givetvis påverkas givetvis i betydande grad om staden tar ut tomträttsavgäld för marken. Badet betalar idag samma hyra som idrottsförvaltningen gör till hyresvärden. Den enda kostnaden för idrottsförvaltningen är därför den avgäld som förvaltningen betalar till markkontoret. Så snart ett konkret förslag uppnåtts i förhandlingarna med hyresvärden och andrahandshyresgästen, återkommer förvaltningen till idrottsnämnden i frågan.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår med stöd av vad som redovisas ovan att idrottsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att inleda förhandlingar med Fabege AB och Centralbadet AB i syfte att kartlägga förutsättningarna för en fortsättning då nuvarande hyresavtal löper ut. Så snart ett konkret förslag uppnåtts, återkommer förvaltningen med en redovisning till idrottsnämnden. I de delar som ett sådant förslag berör även annan förvaltning, t ex genom fortsatt nedsättning av tomträttsavgälden, överlämnas ärenden till kommunfullmäktige för fortsatt handläggning och beslut.

- SLUT -