

Utlåtande 2007: RIII (Dnr 302-1351/2007)

**Överföring av fastigheten Kampementet 4 på Östermalm
till Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Överföringen av byggnaden på Kampementet 4, Kampementsgatan 2 på Östermalm, från fastighetsnämnden till Micasa Fastigheter i Stockholm AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till bokfört värde, 111,8 mnkr per den 1 oktober 2007.

Föredragande borgarrådet Ulla Hamilton anför följande.

Ärendet

Byggnaden på fastigheten Kampementet 4 föreslås överföras till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Försäljningen är i enlighet med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003 (utl. 2003:152). Tidigare har ett stort antal vårdbyggnader förts över till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Östermalms stadsdelsnämnd och äldrenämnden.

Stadsledningskontoret tillstyrker åtgärden.

Östermalms stadsdelsnämnd tillstyrker att byggnaden överförs till Micasa Fastigheter i Stockholm AB till bokfört värde.

Äldrenämnden delar uppfattningen att Micasa bör förvalta detta liksom övriga vård- och omsorgsboenden.

Mina synpunkter

År 2003 beslutade kommunfullmäktige att renodla stadens fastighetsbestånd. AB Familjebostäder fick i uppdrag att ta över och ansvara för stadens äldreboenden. Det fastighetsbeståndet blev ett eget bolag och fick namnet Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa har sedan starten av Kampementet förvaltat byggnaden. Ett ägande innebär att stadsdelsförvaltningen endast har en part att samarbeta med. Den kunskap och förståelse Micasa visar för de verksamheter som finns i byggnaden är en trygghet både för boende och anställda.

Åtgärden ligger i linje med den av Stockholms kommunfullmäktiges uttalade inriktningen att stadens fastighetsbestånd ska renodlas. En del av detta är att vård- och omsorgsboenden ägs och förvaltas av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

I detta ärende är datumet för överförandet ändrat till den 1 oktober. Köpeskillingen har därmed minskat från ca 113 mnkr till ca 111,8 mnkr då avskrivningar gjorts under en längre tidsperiod.

Bilaga

Avtal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Överföringen av byggnaden på Kampementet 4, Kampementsgatan 2 på Östermalm, från fastighetsnämnden till Micasa Fastigheter i Stockholm AB godkänns. Köpeskillingen uppgår till bokfört värde, 111,8 mnkr per den 1 oktober 2007.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Ulla Hamilton

Anette Otteborn

ÄRENDET

Kommunfullmäktige beslöt den 5 september 2005 att staden skulle förvärva byggnaden på fastigheten Kampementet 4, som vid förvärvstillfället var under uppförande, från Senorgården AB till ett pris av 119 mnkr. Skälen för staden att förvärva byggnaden var dels att samordningen mellan de olika äldreboendena som ligger i området på Östermalm skulle bli bättre och dels att stadsdelsnämndens hyra skulle kunna minska.

Överlåtelsen av byggnaden till staden (fastighetsnämnden) skedde i oktober 2005. Genom ett förvaltningsavtal förvaltas byggnaden av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

I detta ärende föreslås att byggnaden på fastigheten Kampementet 4 förs över till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Då byggnaden överförs till en annan juridisk person och då köpeskillingen överstiger 20 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Försäljningen är i enlighet med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003. Tidigare har ett stort antal vårdbyggnader förts över till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Byggnaden förs över till bokfört värde. Köpeskillingen utgör ca 111,8 mnkr efter avskrivningar fram till och med den 30 september 2007. Exploateringsnämnden tecknar ett tomträttsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Tidpunkten för överförandet är den 1 oktober 2007.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 mars 2007 att godkänna överförandet av fastigheten Kampementet 4 på Östermalm från fastighetsnämnden till Micasa Fastigheter AB till ett pris av ca 113 mnkr samt om att hemställa hos kommunfullmäktige om ett godkännande av överföringen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 mars 2007 har i huvudsak följande lydelse.

I detta ärende föreslås byggnaden inom fastigheten Kampementet 4 på Östermalm överförs till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Kommunfullmäktige beslöt 2005 att förvärva byggnaden från Senorgården AB till ett pris av 119 mnkr. Byggnaden var då under uppförande.

Byggnaden överförs den 1 juli 2007 till bokfört värde. Totalt utgör köpeskillingen ca 113 mnkr efter avskrivningar fram till 30 juni 2007. Försäljningen av fastigheten Kampementet 4 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB är i linje med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003.

På grund av att fastigheten överförs till annan juridisk person, Micasa Fastigheter i Stockholm AB inom koncernen Stockholm Stadshus AB och på grund av att köpeskillingen överstiger fastighetsnämndens delegationsgräns för försäljningar (20 mnkr) ska

överföringen godkännas av kommunfullmäktige.

Byggnaden överförs till bokfört värde. Köpeskillingen utgör ca 113 mnkr efter avskrivningar fram till 30 juni 2007. Marken överförs till exploateringsnämnden genom värdeöverföring. Det bokförda markvärdet är noll. Exploateringsnämnden tecknar ett tomträttsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Byggnaden som förvaltas enligt förvaltningsavtal av Micasa Fastigheter i Stockholm AB ger ett nollresultat till fastighetsnämnden.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, äldrenämnden och Östermalms stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 juni 2007 har i huvudsak följande lydelse.

I detta ärende föreslås att byggnaden på fastigheten Kampementet 4 förs över till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Då byggnaden överförs till en annan juridisk person och då köpeskillingen överstiger 20 mnkr krävs beslut i kommunfullmäktige.

Försäljningen är i enlighet med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003. Tidigare har ett stort antal vårdbyggnader förts över till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Byggnaden förs över till bokfört värde. Köpeskillingen utgör ca 111,8 mnkr efter avskrivningar fram till och med den 30 september 2007. Exploateringsnämnden tecknar ett tomträttsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Tidpunkten för överförandet är den 1 oktober 2007.

Byggnaden som förvaltas enligt förvaltningsavtal av Micasa Fastigheter i Stockholm AB ger ett nollresultat för fastighetsnämnden.

Ärendets beredning

Fastighetsnämnden har för egen del den 20 mars 2007 beslutat godkänna överförandet av byggnaden på fastigheten Kampementet 4 på Östermalm från fastighetsnämnden till Micasa Fastigheter AB. Fastighetsnämnden förutsatte en överföring per den 1 juli 2007. I detta ärende är datumet för överförandet ändrat till den 1 oktober. Köpeskillingen har därmed minskat från ca 113 mnkr till ca 111,8 mnkr då avskrivningar gjorts under en längre tidsperiod.

Ärendet har därefter remitterats till Östermalms stadsdelsnämnd, äldrenämnden och stadsledningskontoret. På stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen i samråd med Stockholms Stadshus AB och juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret tillstyrker överföring av byggnaden på fastigheten Kampementet 4, Kampementsgatan 2 på Östermalm, från fastighetsnämnden till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Överföringen är i linje med den renodling av stadens fastighetsbestånd som beslutades av kommunfullmäktige i december 2003.

Äldrenämnden

Äldrenämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 juni 2007 att godkänna överlåtelsen.

Äldreförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 28 maj 2007 har i huvudsak följande lydelse.

På fastigheten bedrivs Kampementets vård- och omsorgsboende med 96 platser. Enligt uppgifter från Östermalms stadsdelsförvaltning uppfyller byggnaden kraven på ett modernt vård- och omsorgsboende. Äldreförvaltningen delar fastighetsnämndens uppfattning att det är i linje med kommunfullmäktiges beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd att vård- och omsorgsboenden förvaltas av Micasa fastigheter i Stockholm AB.

Äldreförvaltningen har ingen synpunkt på köpeskillings storlek eller värderingen av marken.

Östermalms stadsdelsnämnd

Östermalms stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 15 maj 2007 att godkänna och överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Östermalms stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 19 april 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Seniorgården AB fick 1997 en preliminär markanvisning för byggande av vårdbo-städer i kvarteret Kampementet 4. Detaljplaneförslaget överklagades och först 2004 fick Seniorgården AB klartecken för byggstart. 1 december 2005 stod fastigheten klar för inflyttning, den inrymmer 96 lägenheter, gemensamhetsutrymmen, verksamhets- ytor och har namnet Kampementets vård och omsorgsboende.

Under hösten 2005 gjorde dåvarande Fastighets- och saluhallskontoret en hemställan till

kommunfullmäktige att få förvärva byggnaden till ett pris av 119 mnkr.

Överlåtelsen till staden skedde i oktober 2005.

Skälen för staden att förvärva byggnaden var dels att samordningen mellan de olika äldreboendena som finns i området Östermalm kunde bli bättre och dels att stadsdels- förvaltningens hyra skulle kunna minskas.

År 2003 beslutade kommunfullmäktige att renodla stadens fastighetsbestånd. Famil- jebostäder AB fick i uppdrag att ta över och ansvara för stadens äldreboende. Det fastighetsbeståndet blev ett eget bolag, och fick namnet Micasa Fastigheter i Stock- holm AB.

Micasa har sedan start av Kampementet förvaltat fastigheten. Ett ägande innebär att stadsdelsförvaltningen endast har en part att samarbeta med och att Micasa känner ett

större engagemang. Den kunskap och förståelse Micasa visar för de verksamheter som finns i deras fastigheter är en trygghet både för de boende och anställda.

Förvaltningen föreslår att byggnaden överförs till Micasa Fastigheter i Stockholm AB till bokfört värde. Köpeskillingen utgör ca 113 mnkr efter avskrivning fram till 30 juni 2007.

Mellan Stockholms kommun genom dess fastighetsnämnd, org.nr. 212000-0142 nedan kallad Staden, och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, org.nr. 556581-7870 nedan kallad Micasa har träffats följande

AVTAL

1. Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige har den 15 december 2003 fattat beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd. Som ett led i genomförandet skall sjukhemmet på fastigheten Kampementet 4, nedan kallad fastigheten, överlåtas till Micasa. Staden skall överlåta byggnaderna på fastigheten till bokfört värde.

2. Tomträttssupplåtelse

Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd skall genom tomträtsavtal till Micasa upplåta tomträtt i fastigheten Kampementet 4. Upplåtelsedag skall vara den 1 oktober 2007.

3. Överlåtelse av byggnader

Staden överlåter och försäljer på fastigheten befintlig bebyggelse och andra anläggningar, nedan kallad Byggnaderna, mot en särskild ersättning av 111 810 113 kronor och 36 öre.

4. Tillträdesdag

Micasa tillträder Byggnaderna den 1 oktober 2007 ("Tillträdesdagen").

5. Köpeskillingsens erläggande

Micasa skall före kl. 10 30 på Tillträdesdagen betala köpeskillingen till Stadens konto i Nordea 3219 78 03 085

6. Intäkter – kostnader

6.1 Skatter, räntor, andra avgifter och kostnader för Byggnaderna skall bekostas av Staden till den del de hänför sig till tiden före Tillträdesdagen och av Micasa för tiden från och med denna dag. Staden skall uppbära all avkastning som avser tiden före Tillträdesdagen och Micasa all avkastning från och med denna dag.

6.2 Parterna skall gemensamt ombesörja att per Tillträdesdagen läsa av mätare för förbrukning av el, vatten, värme och liknande.

7. Fastighetsförsäkring

Staden svarar för att Byggnaderna är brandförsäkrade till fullvärde intill Tillträdesdagen. Skulle byggnad eller anläggning före Tillträdesdagen skadas av brand eller annan händelse för vilken försäkringen gäller skall utfallande försäkringsbelopp jämte ersättning motsvarande Stadens självrisk tillfalla Micasa mot befrielse för Staden att återuppföra eller reparera den. I fall som här avses äger Micasa inte rätt till avdrag på

köpeskillingen. Micasa äger inte heller rätt att häva köpet eller att erhålla annan ersättning för skada. Det ankommer på Micasa att teckna erforderlig försäkring från och med Tillträdesdagen.

8. Garantier m.m.

8.1 Staden garanterar, varvid samtliga garantier avser förhållandena på tillträdesdagen om ej annat anges:

- 1) att fastigheten inte belastas av andra inskrivningar eller inteckningar än vad som framgår av bilagda fastighetsdatautdrag, Bilaga 1,
- 2) att fastigheten på Tillträdesdagen är obelånad,
- 3) att fastigheten inte utöver vad som framgår av fastighetsdatautdraget, besväras av rättigheter eller annan nyttjanderätt än som grundas på skriftliga hyres- och arrendeavtal,
- 4) att på fastigheten belöpande gatukostnadsersättningar, elanslutningsavgifter, VA-anslutningsavgifter samt anslutningsavgifter för fjärrvärma erlagts, i den mån ersättningsskyldighet har inträtt eller inträder före Tillträdesdagen,
- 5) att åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd, byggnadsnämnd eller annan myndighet beträffande Byggnaderna inte föreligger.

8.2 Parterna bekräftar härmed att Staden inte har gjort några uttalande, utfästelser eller lämnat garantier av något slag rörande fastigheten utöver vad som uttryckligen anges i punkt 8.1.

9. Byggnadernas skick m.m.

9.1 Micasa har före undertecknandet av detta avtal beretts tillfälle att noga besiktiga Byggnaderna och förvissa sig om dessas skick samt tagit del av avtal och andra handlingar rörande Byggnaderna. Micasa förklarar sig nöjd med det rådrom som erhållits för undersökning av Byggnaderna.

9.2 Micasa förklarar sig härmed godta Byggnadernas skick och avstår med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel eller brister i Byggnaderna, varvid avses såväl sådana fel eller brister parterna känt till eller Micasa bort uppmärksamma vid besiktning som jämväl sådana eventuella fel eller brister som Micasa inte märkt eller bort märka vid besiktning (s.k. dolda fel).

9.3 Micasa har tagit del av protokoll från radonmätningar samt asbests- och PCB-inventeringar, och är medveten om eventuella anmärkningar/brister som därvid noterats. Micasa skall, i förekommande fall, ensam svara för och bekosta alla åtgärder avseende anmärkningar/brister.

10. Avvikelse från garanti m.m.

Vid avvikelse från lämnad garanti är parterna överens om att Micasa inte skall äga rätt till nedsättning av köpeskillning eller skadestånd vid eventuell garantiavvikelse.

11. Likvidavräkning

En preliminär likvidavräkning skall upprättas per Tillträdesdagen. I denna likvidavräkning skall så mycket som möjligt av kostnader och intäkter fördelas mellan Staden och Micasa. Slutlig avräkning mellan parterna skall därefter ske så snart som möjligt.

Staden skall därvid upprätta en slutlig avräkning avseende sådana poster för vilka underlag saknas på Tillträdesdagen. Dessa poster skall regleras senast 60 dagar efter det att Staden har överlämnat den slutliga avräkningen till Micasa.

12. Överlämnande av handlingar

Staden skall på Tillträdesdagen, sedan köpeskillingen erlagts på sätt som stadgas i punkt 5 ovan, överlämna kvittens på köpeskillingen samt överlämna samtliga handlingar rörande Byggnaderna som innehas av Staden och som kan vara av betydelse för Micasa.

13. Inskrivning av tomträttsavtal

Det ankommer på Micasa att ansöka om inskrivning av tomträttsavtal. Micasa skall svara för samtliga inskrivningskostnader, dock skall parterna gemensamt verka för att Micasa medges dispens från stämpelskatten.

14. Övertagande av avtal, överenskommelser och andra rättsförhållanden

14.1 Micasa skall från och med Tillträdesdagen överta Stadens rättigheter och skyldigheter enligt samtliga gällande avtal och överenskommelser.

14.2 Micasa skall, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte. Vägrar någon samtycke skall Micasa utan dröjsmål skriftligen underrätta Staden om det.

14.3 För den händelse någon motpart inte skulle medge att Micasa med för Staden befriande verkan inträder i avtal/överenskommelse, skall, intill dess att sådant avtal/överenskommelse upphör att gälla, Staden kvarstå som part. Micasa skall då gentemot Staden svara för Stadens samtliga förpliktelser enligt aktuella avtal/överenskommelse, mot att Micasa skall tillförsäkras samtliga Stadens korresponderande rättigheter.

15. Fullständighet, ändring och tillägg

15.1 Detta avtal med dess bilagor innehåller allt som avtalats mellan Staden och Micasa angående fastigheten och Byggnaderna.

15.2 Ändringar eller tillägg till detta avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet skriftlig överenskommelse undertecknad av båda parter.

16. Villkor

Detta avtal är till alla delar förfallet, utan rätt till ersättning för någondera parten, om inte kommunfullmäktige i Stockholms stad senast den 15 september 2007 godkänner överföringen.

17. Tvist

Tvister rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal, inklusive dess bilagor, skall avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans och med tillämpning av svensk lag.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2007-

Stockholm 2007-

För
Stockholms Kommun genom dess
Fastighetsnämnd

För
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

.....

.....

Köparens och säljares underskrift bevittnas:

.....

.....