



IDROTTSFÖRVALTNINGEN
FASTIGHETSAVDELNINGEN

Handläggare: Stefan Båmstedt
Telefon: 08-508 27 908

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 322/617/10
SID 1 (4)
2010-10-12
IDN 2010-10-26
NR 10

Till
idrottsnämnden

Mälarhöjdens ishall, förlängning av hyresavtal

Förslag till beslut

Idrottsförvaltningen föreslår att idrottsnämnden som en ändring av sitt tidigare beslut den 17 maj 2004 beslutar följande.

1. Idrottsnämnden godkänner en förlängning av nuvarande hyresavtal med fem år, vilket innebär en fördelning av återstående hyreskostnader på nio år i stället för på fyra, som gäller enligt nuvarande avtal.
2. Ärendet överlämnas för kännedom till kommunstyrelsen.

Olof Öhman
T.f. förvaltningschef

Ingrid Gyllfors
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

I samband med stadens förvärv av Mälarhöjdens ishall 2004, upprättades ett hyresavtal med Djurgårdens IF Ishockeyförening. Hyresavtalet innebar att föreningen skulle betala köpeskillingen under en tioårsperiod genom den del av hyran som utgjorde kapitalkostnaden. Totalt handlade det om 12,0 mnkr.

I en skrivelse som inkom till idrottsförvaltningen den 17 juni 2010 begär hyresgästen förlängning/omförhandling av nuvarande avtal. Som skäl anför ekonomiska svårigheter grundade på de senaste årens problem att nå likviditet.

Idrottsförvaltningen föreslår nu att ett nytt hyresavtal tecknas med föreningen. Detta avtal föreslås ersätta tidigare avtal. Ändringarna i det nya avtalet innebär främst en förlängd betaltid med fem år, vilket betyder att det nya avtalet löper till

och med den 30 september 2019. För idrottsförvaltningens del innebär det minskade hyresintäkter under de fyra år som kvarstår enligt det gamla avtalet med cirka 203 000 kronor per kvartal, totalt 3,4 mnkr. För kommande fem år betalas dock detta tillbaka genom förlängningen. Totalt sett sker således motsvarande betalning som det ursprungliga hyresavtalet stipulerar, men på kort sikt, för åren 2011-2014, innebär förändringen ett väsentligt årligt intäktsbortfall för förvaltningen.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner förslaget till nytt hyresavtal med Djurgårdens IF Ishockeyförening för hyra av Mälarhöjdens ishall. Hyresavtalet föreslås löpa från och med den 1 januari 2011 till och med den 30 september 2019. Hyran som föreningen skulle betala enligt det gamla avtalet fördelas över ytterligare fem år vilket innebär försenad betalning, men att staden får samma nominella belopp som tidigare plus indexjustering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av idrottsförvaltningens fastighetsavdelning i samråd med administrativa avdelningen.

Bakgrund

Den 17 maj 2004 godkände idrottsnämnden för sin del ett köp av Mälarhöjdens ishall (tidigare Wallenstamhallen) från Djurgården Hockey AB och på basis av detta ett hyresavtal med Djurgårdens IF ishockeyförening, i fortsättningen kallad föreningen. Hyresavtalet löper till och med den 31 juli 2014 och innebär att hyresgästen betalar en kapitalkostnadsdel på 1,2 mnkr per år under tio år, det vill säga totalt 12,0 mnkr. På längre sikt är affären således kostnadsneutral för staden.

Kommunfullmäktige godkände den 6 september 2004 köpeavtalet och bemyndigade idrottsnämnden att vidta de åtgärder som erfordrades för köpe- och hyresavtalens fullföljande. Idrottsnämnden uppmanades att noga följa utvecklingen av projektet och vid större avvikelser när det gäller föreningens betalningsförmåga, rapportera till kommunstyrelsen.

Syftet med köpet var att säkerställa föreningens elitlicens och därmed fortsatt spel i elitserien, vilket annars skulle innebära negativa intäktskonsekvenser för Globenarenornas verksamhet som viktiga evenemangsarenor i staden. I hyran ingår också ersättning för fastighetsunderhåll med 300 tkr per år. I kontraktet anges enbart fastighetsunderhåll men i detta innefattas även teknisk tillsyn och skötsel med mera. Enligt det tidigare beslutet i kommunfullmäktige 2004 skulle förvaltningens ökade drift- och kapitalkostnader finansieras genom ett ökat intäktskrav. Detta ligger i den hyra på 1,5 mnkr per år som avtalades, vara 1,2 mnkr avser kapitalkostnader.

Utöver denna hyra ska föreningen betala planhyra för utnyttjande av anläggningen under för- och eftersäsong (fr.o.m vecka 10 t.o.m 15 oktober). Enligt ursprungsavtalet skulle den självkostnadsberäknade planhyran uppgå till 5 200 kr/dygn och gälla lika för alla. Detta skulle inneburit en kraftig höjning från tidigare taxa men genomfördes inte då. Idag uppgår taxan till 5 000 kr/dygn. Den faktiska självkostnaden torde dock vara betydligt högre. Den största ökningen gäller elpriset som ökat med 40 procent sedan 2004. Värmekostnaden har ökat med ca 15 procent medan övriga kostnader ökat ungefär lika mycket. Detta innebär att förvaltningen fortfarande inte får full täckning för sin självkostnad för media (värme, vatten, el), personalkostnader, drift och skötsel av ismaskin samt teknisk drift, skötsel och underhåll av tekniska installationer.

Under våren 2010 kontaktade föreningen idrottsförvaltningen och ville få till stånd en omförhandling av hyresavtalet. Som skäl anförs ekonomiska svårigheter grundade på de senaste årens problem att nå likviditet. Detta har enligt föreningen resulterat i betydande förluster de senaste tre säsongerna. I skrivelsen anges också att man tagit fram ett åtgärdsprogram för att åstadkomma en långsiktigt bärkraftig verksamhet. Inom ramen för detta åtgärdsprogram anför föreningen att frågan om Djurgården Hockeys kostnader för den av staden ägda Mälarhöjdens ishall är en viktig komponent. Detta har föreningen tidigare, i augusti 2009, redovisat för borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt, och vid två möten som föreningen haft med representanter för idrottsförvaltningen.

Föreningen har den 17 juni 2010 inkommit med en skrivelse (*bilaga 1*) rubricerad "Begäran om förlängning/omförhandling av hyresavtal". I skrivelsen anför föreningen skälen till sin begäran och föreslår en förlängning av nuvarande hyresavtal med fem år samt att man inte anser det skäligt att betala den underhållskostnad som ingår som en del av hyran. Föreningen anhåller om att åtagandet att betala 300 tkr per år för underhåll ska upphöra från och med 2011. Detta skulle i så fall innebära en kraftig ökning av det redan sedan tidigare befintliga underskottet för förvaltningen vad gäller hyresobjektet.

Beträffande hyrorna så har föreningen i dagsläget en hyresskuld från 2009 till idrottsförvaltningen på 407 776 kr där överenskommelse har träffats om betalning 2011. Någon hyra för 2010 har ännu inte betalats vilket innebär fyra kvartal á 407 831 kronor, total drygt 1,6 mnkr. Enligt en överenskommelse som har träffats med förvaltningen ska betalning ske i oktober 2010. Dessutom har föreningen en mindre skuld avseende planhyror.

Förvaltningens förslag

Idrottsförvaltningen har tagit fram ett förslag till nytt hyresavtal (*bilaga 2*) som ersätter det gamla avtalet med föreningen. Det föreslås träda i kraft den 1 januari 2011 och löpa till och med den 30 september 2019. Vid en förlängning av avtalet efter den 30 september 2019 ska hyressättningen ses över och anpassas till den hyressättning som då gäller för den typen av anläggningar.

Den framräknade bashyran uppgår till 643 tkr per år att jämföra med tidigare avtal om 1,5 mnkr per år, det vill säga en skillnad på 857 tkr per år. För de fyra år som återstår enligt det gamla avtalet betyder detta 3,4 mnkr. Samtidig sker enligt det nya avtalet en förlängning med fem år vilket innebär en motsvarande hyresintäkt över längre tid. På längre sikt kan därför förändringen ses som kostnadsneutral. Dessutom sker en årlig indexjustering. På kortare sikt, för åren 2011-2014, innebär förändringen däremot ett märkbart intäktsbortfall för förvaltningen vilket måste finansieras. Också mot bakgrund av en osäker ekonomisk situation beträffande förvaltningens verksamhet inför kommande år, kan en finansiering inom nämndens budget endast göras med stor svårighet. Någon sänkning av den totala hyran med vad som innefattas i underhållsdelen, som även innefattar drift och skötsel, anser därför förvaltningen inte är möjlig.

Utöver hyran ska hyresgästen betala den av idrottsnämnden beslutade dygnsersättningen avseende för- och eftersäsong. Det gäller nyttjandet av hallen från och med vecka 10 fram till den 15 oktober. Enligt den nu beslutade taxan som gäller generellt för alla anläggningar, uppgår den kostnaden till 5 000 kr/dygn.

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden godkänner en förlängning av nuvarande hyresavtal med fem år och överlämnar ärendet till kommunstyrelsen för kännedom. Det nya avtalet bör undertecknas först sedan föreningen betalat hyran för 2010.

Bilagor

1. Skrivelse från Djurgården IF Ishockeyförening
2. Förslag till nytt hyresavtal
3. Ursprungligt hyresavtal