

Utlåtande 2007:55 RVIII (Dnr 328-612/2007)

Överlåtelsebeslut av 11 skolidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överlåtelse av 11 skolidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden enligt bifogat avtal, *bilaga*, godkänns.
2. Förvärvet sker till bokfört värde inklusive korrigering för visst eftersatt underhåll till en köpeskilling om 112,7 mnkr. Finansiering sker genom ökat finansieringsbeting.

Föredragande borgarrådet Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendet

I slutrapporten "Översyn av ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar" daterat till den 24 september 2004 förordades att ansvaret för förvaltning av stadens friliggande idrottshallar samlas hos idrottsnämnden. Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 2006 att godkänna villkoren för upplåtelse och uthyrning av idrottsanläggningarna samt att uppdra åt idrottsnämnden och SISAB att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut för fastighetsöverföring till idrottsnämnden av fastigheterna Bandhagshallen, Blackebergshallen, Bredängshallen, Gubbängsbadet, Gärdeshallen, Hagsätrahallen, Kärrtorpshallen, Spångahallen, Thorildsplanshallen, Hässelbyhallen och S:t Erikshallen.

Föreliggande ärende är den sista delen i verkställandet av de förslag som redovisades i ovan nämnda slutrapport. Idrottsnämnden och SISAB:s styrelse har beslutat att godkänna genomförandet av förvärvet av de 11 idrottshallarna

och överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontoret föreslår att ägandet av de friliggande skolidrottshallarna överförs från SISAB genom att idrottsnämnden köper byggnaderna.

Beredning

Ärendet har tagits fram och beretts av SISAB den 20 september 2007, idrottsnämnden den 13 februari 2007 och exploateringsnämnden den 15 februari 2007. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra de markförvaltningsåtgärder och teckna de avtal och som krävs för att de elva skolidrottshallarna ska kunna föras över från SISAB till idrottsnämnden.

Idrottsnämnden godkänner att de 11 skolidrottshallarna överförs från SISAB till idrottsnämnden genom köp.

SISAB ger VD i uppdrag att genomföra överföringen av de 11 idrottshallarna till idrottsnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att ägandet av de friliggande skolidrottshallarna överförs från SISAB genom att staden (idrottsnämnden) köper byggnaderna från SISAB.

Mina synpunkter

I arbetet med att effektivisera förvaltningen av stadens idrottshallar och idrottsanläggningar är samordningen av driften och underhållsarbetet viktigt. Det är därför glädjande att vi nu kan fatta det sista beslutet i den process som igångsattes med rapporten "Översyn av ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar" och därmed överföra ägandet av de 11 fastigheterna till idrottsnämnden.

Bilaga

Avtal om överlåtelse av idrottshallar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. De i utlåtandet föreslagna åtgärderna för överlåtelse av 11 skolidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden enligt bifogat avtal, *bilaga*, godkänns.

2. Förvärvet sker till bokfört värde inklusive korrigering för visst eftersatt underhåll till en köpeskillning om 112,7 mnkr. Finansiering sker genom ökat finansieringsbeting.

Stockholm den 4 april 2007

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Madeleine Sjöstedt

Kerstin Tillkvist

ÄRENDET

I slutrapporten "Översyn av ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar" daterat till den 24 september 2004 förordades att ansvaret för förvaltning av stadens friliggande idrottshallar samlas hos idrottsnämnden. Kommunfullmäktige beslutade den 4 september 2006 att godkänna villkoren för upplåtelse och uthyrning av idrottsanläggningarna samt att uppdra åt idrottsnämnden och SISAB att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut för fastighetsöverföring till idrottsnämnden av fastigheterna Bandhagshallen, Blackebergshallen, Bredängshallen, Gubbängsbadet, Gärdeshallen, Hagsätrahallen, Kärrtorpshallen, Spångahallen, Thorildsplanshallen, Hässelbyhallen och S:t Erikshallen.

Föreliggande ärende är den sista delen i verkställandet av de förslag som redovisas i ovan nämnda slutrapport. Idrottsnämnden och SISAB:s styrelse har beslutat att godkänna genomförandet av förvärvet av de 11 idrottshallarna och överlämna ärendet till kommunfullmäktige för beslut. Stadsledningskontoret föreslår att ägandet av de friliggande skolidrottshallarna överförs från SISAB genom att staden (idrottsnämnden) köper byggnaderna.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 februari 2007 att ge Exploateringskontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överföringen av idrottshallarna.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 februari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

För att överföringen ska kunna ske krävs även att exploateringskontoret medverkar. För att den berörda marken ska kunna överföras till idrottsnämnden måste exploateringskontoret vidta följande åtgärder:

- Fastighetsbildning (avstyckning av mark för idrottshallarna)
- Tilläggsavtal till gällande tomträttsavtal tecknas med SISAB
- Dödning av de nybildade tomträtterna innan marken förs över till idrottsnämnden
- Överföring av mark från exploateringsnämnden till idrottsnämnden
- Inskrivningsåtgärder

Idrottshallarna ligger idag inom SISABs respektive skolfastighet. För att överlåtelsen ska kunna genomföras måste fastighetsbildning genomföras, varvid idrottshallarna styckas av till egna självständiga fastigheter som är varaktigt lämpade för sitt ändamål.

De aktuella skolfastigheterna ligger på mark som är upplåten med tomträtt. Det innebär att även styckningslotterna, de nybildade idrottsfastigheterna, kommer att ha denna

upplåtelseform. Innan marken förs över till idrottsnämnden måste tomträtterna dödas.

I samband med att avstyckningen minskar den utgående avgälden enligt SISABs gällande tomträttsavtal, eftersom såväl tomtyta som bruttoarea minskar. Kontoret kommer därför att träffa tilläggsavtal med SISAB om inskränkning av tio tomträtter och upphörande av en tomträtt. Totalt innebär detta att exploateringsnämndens intäkter från tomträttsavgälder kommer att minska med ca 1 mnkr per år.

Avslutningsvis ska marken för de elva hallarna föras över från exploateringsnämnden till idrottsnämnden. Överföring sker till bokfört värde.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 februari 2007 att godkänna överlåtelsen av de 11 angivna friliggande skolidrottshallarna från SISAB till idrottsnämnden, att godkänna att förvärvet sker till bokfört värde per den 31 december 2006, dvs. 112 727 792 kr, och att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för genomförandebeslut samt beslut i finansieringsfrågan.

Idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 31 januari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Idrottsnämnden har tidigare behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 13 juni 2006. Föreliggande ärende innebär en uppdatering av det tidigare vad avser tidpunkten för tillträde till hallarna, bokfört värde, avtals- och skattefrågor mm. Enligt det beslut kommunfullmäktige fattade den 4 september 2006 och som innebar att man godkände de allmänna villkoren för upplåtelse och uthyrning av idrottsanläggningar, uppdrog man även åt idrottsnämnden och SISAB att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut för överlåtelse av de aktuella skolidrottshallarna.

Med anledning av detta föreslår förvaltningen att idrottsnämnden för sin del godkänner ett köp av de aktuella skolidrottshallarna till ett beräknat bokfört värde på 112,7 mnkr med tillträde den 1 mars 2007 och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för genomförandebeslut. Enligt de kalkyler som gjorts av stadsledningskontoret innebär överlåtelsen inga nettobudgetkonsekvenser för staden totalt sett genom att de ökade driftkostnader som idrottsnämnden får genom överlåtelsen, finansieras genom överförda medel från grundskole- och gymnasieschablonen enligt kommunfullmäktiges beslutade budget 2007.

SISAB

SISAB:s företagsledning beslutade vid sitt sammanträde den 20 september 2007 att uppdra åt VD att genomföra överförandet av idrottshallar i enlighet med redovisningen.

SISAB:s ärende 17 daterat den 20 september har i huvudsak följande lydelse.

Kommunstyrelsen beslutade i november 2003 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att göra en översyn kring ansvar, resursnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar. Av utredningsdirektiven framgår att stadens idrottsanläggningar skall ses som en gemensam resurs och att stadsdelsförvaltningarnas och utbildningsförvaltningens anläggningar i högre grad öppnas för idrottsrörelsens behov av träning, tävling och övernattnig.

Arbetet med översynen var organiserat i en arbetsgrupp där medlemmarna på ett aktivt sätt bidrog i utredningsarbetet och en referensgrupp som löpande följde arbetet och lade synpunkter på utredningsarbetets inriktning och förslag. SISAB har haft permanent medverkan i såväl arbetsgruppen som referensgruppen.

Utredningsuppdraget kunde omgående indelas i tre områden. Nämligen ansvar/ägande för och samverkan kring stadens skolidrottshallar/skolbad och övriga idrottsanläggningar, nyttjandet av skollokaler för övernattnig i samband med evenemangsverksamhet samt upplåtelse av skolornas gymnastiksalar för idrottsrörelsens behov. I slutrapporten föreslås i korthet följande:

- Utredningen föreslår att idrottsnämnden ges ett samlat ansvar för stadens idrottsanläggningar inklusive de fristående skolidrottshallarna/skolbaden och att stadens skolor får option att förhyra idrottsanläggningarna för schemalagd undervisning.
- Nyttjandet av skolorna för övernattnig i samband med evenemang har hittills varit förknippade med många svårigheter och problem. Utredningsförslaget innebär att kommunfullmäktige ålägger stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden att upplåta sina skolor för övernattningsverksamhet vid sidan av skoltid, samt att ge idrottsnämnden i uppgift att ansvara för upplåtelseerna och de arbetsuppgifter och kostnader som är förknippade med dessa samt fastställa en enhetlig självkostnadstaxa.
- Skolornas gymnastiksalar är en viktig resurs för att tillgodose idrottsrörelsens behov av framförallt träningsmöjligheter. Utredningen menar att denna resurs kan nyttjas bättre och att det finns outnyttjad kapacitet. Utredningens slutsatser är att den bästa vägen att göra denna resurs mer tillgänglig är att bygga ut kortlångsystemet till fler skolor och att idrottsförvaltningens ambulerande tillsyn tar över ansvaret för de aktuella lokalerna under den tid de upplåts till idrottsrörelsen.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

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

Ur drift- och fastighetsförvaltningssynpunkt är ett samlat ägande av stadens idrottshallar att föredra. Det ger också de bästa förutsättningarna att göra samlade prioriteringar av kommande investeringar och underhållsinsatser inom hela stadens bestånd av större bad- och idrottsanläggningar. Förslaget innebär i stort sett inga nettobudgetkonsekvenser för staden totalt. Stadens kapitalkostnader ökar och exploateringsnämndens årliga intäkter från tomträttsavgälder minskar med ca 1,0 mnkr.

Avstyckning av fastigheterna kommer att ske i samband med överföringen av 11 skolidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden. Ansökan om fastighetsbildning avseende avstyckningar och servitut m.m. görs av exploateringsnämnden. En förhandsgranskning av lantmäterimyndigheten inom stadsbyggnadskontorets stadsmättningsavdelning, visar att inga planmässiga hinder föreligger. Skolfastigheterna ligger redan idag på mark som tillhör staden och som upplåts med tomträtt. Exploateringsnämnden ska träffa tilläggsavtal om inskränkning av tomträttsupplåtelsen avseende tio fastigheter och upphörande av tomträttsavtalet för en fastighet.

Normalt sker överföringar av byggnader och fastigheter inom staden och koncernen till bokförda värden. Genom att många av de aktuella bad- och idrottshallarna har ett stort underhållsbehov, av mycket varierande omfattning, ger i några fall de bokförda värdena inte en rättvisande bild av byggnadernas värde. Enligt kommunfullmäktige beslut den 4 september 2006 (utl. 2006:155) ska principen för beräkning av internpris-sättning utgå från att av upplåtelse av gymnastik- och idrottsanläggningar betraktas som ändamålsfastigheter.

Köp av fastigheterna sker till bokförda värden per den 31 december 2006. De beräknade bokförda värdena för år 2006 uppgår till 112,7 mnkr enligt SISAB inklusive korrigering för visst eftersatt underhåll samt aktivering av pågående investeringar.

Stockholms kommun genom dess idrottsnämnd (idrottsnämnden) och exploateringsnämnd (exploateringsnämnden) å ena sidan och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) å andra sidan har träffat följande

AVTAL

§ 1 Överlåtelse av idrottshallar

Under förutsättningar som anges i § 9 överlåter SISAB till idrottsnämnden nedan angivna skolidrottshallar för en överenskommen köpeskilling om 112 727 792 kronor.

Anläggning	Fastighetsbeteckning	BRA-yta (kvm)	BTA-yta (kvm)
Bandhagshallen	Ramsökaren 3	1 457	1 518
Blackebergshallen	Skärkarlen 8	1 933	2 068
Bredängshallen	Concordia 5	3 720	4 213
Gärdeshallen	Tre Vapen 6	2 025	2 144
Hagsätrahallen	Tjärdalen 2	1 803	1 980
Kärntorpshallen	Hävringe 1	1 939	2 081
Spångahallen Hus A	Hemming 4	2 628	2 956
Spångahallen Hus F	- " - tillbyggnad	586	621
Thorildsplanshallen	Pärlehönan 3	1 605	1 701
St Eriks Gymnasium	Segelbåten 9	1 670	1 770
Gubbängsbadet	Gubbängsgården 17	1 816	2 487
Hässelby villastad	Skolörten 1	1 732	1 806
Summa		22 914	25 345

§ 2 Inskränkning och upphörande av tomträttsavtal

De fastigheter på vilka ovan angivna idrottshallar är belägna är upplåtna med tomträtt till SISAB. Exploateringsnämnden och SISAB ska träffa tilläggsavtal till resp. tomträttsavtal enligt vilka den mark idrottshallen ligger på jämte erforderlig omkringliggande mark inte längre ska omfattas av tomträttsupplåtelsen.

Betr. fastigheten Ramsökaren 3, på vilken Bandhagshallen ligger, är exploateringsnämnden och SISAB ense om att tomträtten ska upphöra att gälla på tillträdesdagen. Särskilt avtal härom ska träffas mellan SISAB och exploateringsnämnden.

Idrottsnämnden övertar på tillträdesdagen samtliga SISAB:s rättigheter och skyldigheter enligt överlåtelseavtal 1997-09-30 mellan Stockholms Energi AB och SISAB avseende överlåtelse av värmeverksamhet såvitt dessa rättigheter och skyldigheter hänför sig till de i § 1 ovan angivna skolidrottshallarna.

Följande tomträtter besvärar av servitut. Ansökan om erforderliga ändringar av befintliga servitut görs i samband med ansökning om avstyckning.

Anläggning	Fastighetsbeteckning	Inteckning mm
Bandhagshallen	Ramsökaren 3	Felaktigt servitut, dialog pågår med Fortum
Blackebergshallen	Skärkarlen 8	Servitut fjärrvärmeledning
Bredängshallen	Concordia 5	Servitut fjärrvärmeledning
Bredängshallen	Concordia 5	Servitut för servisledningar vatten och avlopp
Gårdeshallen	Tre Vapen 6	Servitut fjärrvärmeledning
Hagsåtrahallen	Tjärdalen 2	
Kärrtorpshallen	Hävringe 1	
Spångahallen Hus A	Hemming 4	
Spångahallen Hus F	- " - tillbyggnad	
Thorildsplanshallen	Pärhönan 3	Servitut fjärrvärmeledning för Nimrod 7
St Eriks Gymnasium	Segelbåten 9	
Gubbängsbadet	Gubbängsgården 17	Servitut fjärrvärmeledning för Nimrod 7
Hässelby villastad	Skolörten 1	Servitut ledning för fjärrvärmeditr för Vassen 3

SISAB garanterar att tomträtterna i övrigt inte besvärar av servitut, inteckningar eller andra inskrivningar eller av annan rätt som utan inskrivning kan göras gällande mot varje ägare.

§ 3 Fastighetsbildning, Avstyckning mm

SISAB och exploateringsnämnden ska hos fastighetsbildningsmyndigheten ansöka om avstyckning av den mark som inte längre ska omfattas av tomträttsupplåtelse enligt § 2 ovan. Sådana ansökningar ska inges till fastighetsbildningsmyndigheten snarast efter det att tilläggsavtal enligt § 2 ovan har träffats.

Avstyckning ska ske på ett sådant sätt att fastigheterna som nybildas blir varaktigt lämpade för sina ändamål. Bl. a ska beaktas att fastigheterna får en lämplig utformning och tillgång till behövlig tillfart för varutransporter samt försörjning med värme, vatten och el.

SISAB och exploateringsnämnden ska därför i samband med ansökningar enligt första stycket även ansöka om fastighetsbildning för bildande av erforderliga servitut för att tillgodose såväl stamfastigheternas som de avstyckade fastigheternas behov av värme, vatten, el, mediaförsörjning samt tillfarter och parkeringsplatser. Om gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen på ett bättre sätt tillgodoser dessa behov ska parterna i stället ansöka om inrättande av sådana anläggningar.

Idrottsnämnden ska betala samtliga förrättningskostnader enligt ovan.

§ 4 Tillträde mm

Idrottsnämnden, som för närvarande hyr idrottshallarna av SISAB, ska såsom ägare tillträda byggnaderna den 1 mars 2007.

På tillträdesdagen ska de nu gällande hyreskontrakten upphöra att gälla.

SISAB ska på tillträdesdagen till idrottsnämnden överlämna ritningar och andra handlingar rörande byggnaderna vilka är av betydelse för idrottsnämnden som ägare av byggnaderna.

§ 5 Köpeskillning

Hela köpeskillningen ska erläggas på tillträdesdagen genom insättning på SISAB:s konto hos Nordea med clearingnummer 3219 och kontonummer 77 03 986.

§ 6 Byggnadernas skick

Idrottsnämnden har besiktigt de överlåtna byggnaderna och godtar dem i befintligt skick. Om byggnaderna fram till tillträdesdagen skadas eller försämras genom SISAB:s vållande får idrottsnämnden göra avdrag på köpeskillningen. Idrottsnämnden har i sådant fall även rätt till ersättning för skada.

§ 7 Pågående entreprenadarbeten

Entreprenadarbeten pågår betr. följande byggnader: Hässelby Villastads skola (Hässelbyhallen), Spångahallen (hus A) och Hagsätrahallen (ventilationsarbeten).

De entreprenadarbeten som inte är avslutade på tillträdesdagen ska slutföras av SISAB. SISAB:s rättigheter och skyldigheter enligt entreprenadkontrakten övergår på idrottsnämnden vid godkänd slutbesiktning.

§ 8 Mervärdesskatt

SISAB och idrottsnämnden är ense om att idrottsnämnden övertar SISAB:s rättigheter och skyldigheter att jämka ingående mervärdesskatt.

SISAB ska senast på tillträdesdagen översända jämningshandling till idrottsnämnden. Jämningshandlingen ska vara utformad i enlighet med vad som anges i mervärdesskattelagen 8 a kap. 17 §.

§ 9 Avtalets giltighet

Detta avtal är till alla delar förfallet utan annan ersättningsrätt för någondera parten än som anges nedan i § 10 om inte

- idrottsnämnden senast den 13 februari 2007 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft,
- exploateringsnämnden senast den 15 februari 2007 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft,
- Stockholms kommunfullmäktige senast den 16 april 2007 godkänner avtalet genom beslut som vinner laga kraft och
- fullbordade fastighetsbildningar kommer till stånd i enlighet med avtalet.

§ 10 Återgång av överlåtelse av idrottshallarna

Om samtliga förutsättningar enligt § 9 ovan inte uppfylls ska de överlåtna skolidrotts-
hallarna återgå till SISAB och SISAB ska till idrottsnämnden återbetala köpeskillingen
jämt ränta enligt 5 § räntelagen.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar.

Stockholm den

Stockholm den

För Idrottsnämnden

För Skolfastigheter i Stockholm AB

Inger Båvner
Förvaltningschef

Johan Castwall
VD

För exploateringsnämnden

Krister Schultz
Förvaltningschef