



Handläggare:
Monica Almquist, tel: 508 262 52
Region Innerstad, markbyrån

2001-10-04

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Transportköp av fastigheten Tjället 9, Kungsholmen och tomträtsupplåtelse till Sisab

Förslag till beslut

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del ett transportköp av fastigheten Tjället 9, Kungsholmen, från Skolfastigheter i Stockholm AB och hemställer att kommunfullmäktige godkänner transportköpet senast den 3 december 2001, samt
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del upprättat tomträtsavtal avseende fastigheten Tjället 9 till Skolfastigheter i Stockholm AB samt överenskommelsen om tomträtsupplåtelse mm och hemställer om att kommunfullmäktige godkänner desamma senast den 3 december 2001.
3. Detta beslut justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

Kontoret föreslår att beslut fattas den 23 oktober med omedelbar justering för att klara tidsfrist för transportköp.

Sammanfattning

Sisab har beslutat att köpa Fastigheten Tjället 9, Kungsholmen, där Stads-hagskolan är inhyrd. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att köpet transporterats till staden och att fastigheten upplåts med tomträtt till Sisab. Genom tomträtsupplåtelsen föreslår gatu- och fastighetskontoret att Sisab får ett aktieägartillskott.

Bilaga 1: Köpeavtal

Bilaga 2: Avtal om transportköp

Bilaga 3: Överenskommelse om tomträtsupplåtelse mm

Bilaga 4: Tomträtsupplåtelse

UTLÅTANDE

Fastigheten Tjället 9 (S:t Göransgatan 145) har hyrts av stadsdelsförvaltningen sedan hösten 2000 till grundskola med klasserna 6-9, Stadshagsskolan. Skolan rymmer idag 400 elever. Ägare har varit Stena Fastigheter AB.

Stadsdelsförvaltningen anser att skolan fyller ett långsiktigt behov i stadsdelen. Troligen kan skolan byggas ut och även inrymma årskurserna 1-5. Det innebär att det inom programområdet för Nordvästra Kungsholmen under den närmaste femårsperioden inte behöver avsättas annan mark för skola. Sisab har därför beslutat att köpa fastigheten för att kunna erbjuda skolförvaltningen bättre hyresvillkor. Sisabs styrelse godkände den 26 september ett köpeavtal som innebär att Sisab köper fastigheten för 85 mkr och tillträder fastigheten den 30 september 2001.

Gatu- och fastighetskontoret anser att Sisab i huvudsak ska inneha sina skolfastigheter med tomträtt för att kunna erbjuda bra hyror. Kontoret föreslår därför att Sisab:s köp av Tjället 9 transporteras till staden. Ett transportköp måste fullföljas inom tre månader vilket innebär att ingen stämpelskatt behöver betalas. Staden upplåter sedan fastigheten med tomträtt till Sisab med bostadsavgäld.

Vid transporten av köpet har följande avtalats med Sisab, se bilaga 2:

- Staden tillträder den 12 december 2001.
- Betalning om 85 mkr betalas på tillträdesdagen.

Gatu- och fastighetskontoret har upprättat ett tomrättsavtal och en överenskommelse om tomträttsupplåtelse, se bilaga 3 och 4. Upplåtelsen avser skoländamål och avgälden är bostadsavgäld. Sisab köper tillbaka byggnaderna för 60 mkr och tar tillbaka ansvaret för entreprenaden för ombyggnaden av skollokalerna.

Sisab arbetar aktivt med att förädla skolfastigheter i Stockholm och därigenom finna mark för bostadsbebyggelse. Bl a pågår projekt på Åsötorget och i Farsta. Kontoret anser att det är rimligt att Sisab kan få del av den nettovinst som uppstår vid dessa exploateringar.

Gatu- och fastighetskontoret har värderat fastigheten och av köpeskillingen på 85 mkr utgör markvärdet 6 mkr. Sisab kommer genom den föreslagna tomträttsupplåtelsen av Tjället 9 att kunna tillgodoräkna sig den mellanskillnad som uppstår efter att markvärdet och betalningen för byggnaden räknats bort. Gatu- och fastighetskontoret föreslår att den mellanskillnaden om 19 mkr ska öronmärkas för projekten Åsötorget (100 lgh mm), kv Vätö (19 lgh), Magelugnsskolan och Ågesta Broväg (300 lgh), Larsbodaskolan båda i Farsta samt kv Porslinsköket (19 lgh), Loviselundsskolan i Hässelby gård. De 19 mkr som tillförs Sisab kan betraktas som aktieägartillskott varför kommunfullmäktige måste godkänna tomträttsupplåtelsen och överenskommelsen om tomträttsupplåtelse.

Enligt gatu- och fastighetskontorets expertråd är affären godtagbar för staden.

I gatu- och fastighetskontoret budget för 2001 finns inte utrymme för detta köp varför transportköpet måste godkännas av kommunfullmäktige senast den 3 december 2001.

SLUT