



Handläggare: Bo Helin
Fastighetsförvaltningen
AO Förvaltningsbyggnader/65
Tel: 50826953
bo.helin@gfk.stockholm.se

2004-05-27

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Försäljning och överföring av kulturfastigheter till AB Stadsholmen.
Genomförandebeslut och svar på skrivelser.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de i utlåtandet föreslagna fastighetsöverföringarna till Stadsholmen AB (bilaga 1)
2. Gatu- fastighetsnämnden godkänner i tjänsteutlåtandet föreslagna principöverenskommelse.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner i utlåtandet föreslagna svar på skrivelser.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

Bo Helin

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige godkände 2003-12-15 Stockholms en utredning om renodling av stadens fastighetsbestånd. Utredningen innehåller bland annat förslag om överföring av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter till AB Stadsholmen från Gatu- och fastighetsnämnden.

Utredningen innehåller en bruttolista omfattande ca 80 fastigheter och byggnader som bedömts lämpliga att utreda vidare för ett eventuellt överförande från nämnden till AB Stadsholmen.

Utredningen föreslår att överföringarna sker stegvis utifrån denna lista. Gatu- och fastighetsnämnden och AB Stadsholmen bör enligt utredningen

enas om ett antal lämpliga fastigheter för överförande i ett första steg samt en prioriteringsordning för den fortsatta hanteringen.

Med anledning härav föreslås i detta utlåtande att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner en mellan parterna upprättad principöverenskommelse som innebär att i en första etapp överförs 17 fastigheter. Överlåtelsena sker den 1 september 2004 till bokförda värden.

En andra etapp beräknas ske till årsskiftet.

Den första etappen bedöms inte innebära krav på några personalöverföringar. Detta kan komma att bli aktuellt i kommande etapper.

I utlåtandet redovisas också förslag till svar på skrivelser från Konstnärernas riksförbund och Farsta föreningsråd.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stockholms Stadshus AB har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att tillsammans med komunstyrelsen, bostadsbolagen, Centrumkompaniet, SISAB och Gatu- och fastighetsnämnden utreda förutsättningarna för att föra över och samla stadens fastighetsbestånd till respektive specialiserat fastighetsförvaltande bolag inom Stadshus AB. Utredningens förslag godkändes av kommunfullmäktige 2003-12-15.

Utredningen avser kulturfastigheter, vårdfastigheter såsom servicehus, sjukhem, gruppboheter och andra omsorgsfastigheter samt kommersiella fastigheter. Syftet är att renodla beståndet inom staden för att erhålla en rationell och effektiv fastighetsförvaltning.

Beslutet innehåller bl a förslag om överföring av kulturhistoriskt värdefulla mindre fastigheter från Stockholms Gatu- och Fastighetskontor (Gfk) till AB Stadsholmen (Sh). Gatu- och fastighetsnämnden och bolaget gavs i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag. Med anledning härav har Gfk och Sh träffats vid ca tio tillfällen och Sh har vidtagit tekniska besiktningar, inventeringar, värderingar m m. Arbetet har också lett fram till följande principöverenskommelse om genomförande av uppdraget.

Principöverenskommelse

1. Utredningen innehåller en bruttolista omfattande sammanlagt ca 80 fastigheter och byggnader som bedömts som lämpliga för överföring mot bakgrund av de kriterier för överförande som utredningen redovisat. Utredningen föreslår att överföringarna sker stegvis utifrån denna lista. Gfk och Sh bör enligt utredningen enas om ett antal lämpliga fastigheter för överförande i ett första steg samt en prioriteringsordning för den fortsatta hanteringen.

2. Objekten måste analyseras och genomlysas vad gäller ekonomiska, kulturhistoriska och tekniska aspekter inför beslut om överförande i fastighetsnämnd och bolagsstyrelse. Dessa genomgångar kan, vid en avstämning mot de kriterier och bedömningar som redovisas i utredningen, leda till att vissa objekt på bruttolistan föreslås undantas från överförande. Här bör framhållas att utredningen bedömt att en överföring enligt bruttolistan inte kommer att medföra några större ekonomiska konsekvenser för Sh på kort eller på längre sikt.
3. Genomgången enligt punkt 2 sker stegvis med inriktning på att de knappt 50 fastighetsbildade objekten på bruttolistan går igenom och överförs under 2004 (alternativt föreslås undantas från överförande). Om det av tidsskäl är nödvändigt att göra en prioritering inom denna grupp skall objekten med högst kulturvärde ("blå" fastigheter) prioriteras tillsammans med Kyrkhamnsfastigheterna och liknande objekt enligt KF budget för 2004. Övriga objekt på bruttolistan går igenom och överförs (alternativt undantas från överförande) på motsvarande sätt under 2005.
4. Parterna har enats om att i en första etapp genomföra en överföring av 17 fastigheter enligt bilaga 1. Objekten upplåts med tomträtt och överlåtelsen sker till skattemässigt restvärde/bokfört värde. Köparen svarar för ev separationskostnader och skall i förekommande fall initiera och bekosta nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder, t ex upprättande av erforderliga servitut. Överlåtelsen sker per den 1 september 2004 och köpeavtal skall upprättas senast 2004-08-17. Förslag till tomträttsavtal skall vara Sh tillhanda snarast. Avgälden skall grundas på nuvarande användning. Gfn/ Gfkn godkänner att användningen för överförda fastigheter ändras, under förutsättning att den ändrade användningen är tillåten enligt gällande planbestämmelser. I fall som här avses skall avgälden justeras om skäl finns för detta.
5. Gfk har bedömt att den första etappen (punkt 4, bilaga 1) inte medför krav på att någon personal skall ges möjlighet att övergå till köparen enligt gällande regler om personals övergång vid överlåtelse av verksamhet. Detta kan dock komma att bli aktuellt i kommande etapper.
6. Gfk samt Sh kommer att föreslå Gatu- och fastighetsnämnden respektive bolagsstyrelsen att godkänna denna principöverenskommelse.

Samråd

Utredningen om renodling av stadens fastighetsbestånd behandlades i sin helhet i CESAM inför KF-beslutet.

Konsekvenser

-ekonomiska

I budgeten för år 2004 har redan i budgetramarna inlagts en resultatförbättring med ca 3,7 mnkr. Föreslagen överföring i den första etappen av kulturfastigheter innebär dock för kontorets fastighetsförvaltning ingen resultatförbättring.

-måluppfyllelse

Genom överföringen av den första etappen uppnås en påbörjad renodling av fastighetsbeståndet. Förutsättningarna för staden att förvalta de överförda fastigheterna förbättras genom denna samordning.

Svar på skrivelser från Konstnärernas riksorganisation (KRO) och Farsta föreningsråd

KRO har i skrivelse 2004-05-03 (bilaga 2) till gatu- och fastighetsnämnden hemställt om att ompröva beslutet om överflyttning av ateljéhusen och behålla husen hos gatu- och fastighetskontoret.

I skrivelsen framförs bl a att gatu- och fastighetskontoret och ateljéföreningarna haft ett väl fungerande samarbete och att det finns risk för att hyrorna höjs för de ca 200 konstnärer vars ateljéer eventuellt skall överföras.

Farsta föreningsråd har i skrivelse 2004-03-16 (bilaga 3) till gatu- och fastighetsnämnden framfört förhoppningen om att nämnden behåller Farsta Gård och fortsätter att sköta gården.

I skrivelsen framförs bl a att samarbetet med gatu- och fastighetsförvaltningen varit mycket positivt. Farsta Gård har underhållits och skötts på ett bra och ansvarsfullt sätt. Föreningen oroar sig för att hyreshöjningar kan bli aktuellt vid ett överförande.

Kontorets synpunkter

Kontorets bedömning är att samarbetet med ateljéföreningarna och Farsta föreningsråd har fungerat väl och att det varit en fördel att ha en samlad förvaltning.

I detta ärende föreslås att 6 ateljéhus överförs till AB Stadsholmen. Bondeson Större 19, Stenbodarne 1, Mosebacke 11 och 12, Enskede By 1 och Lekstugan 1. Likaså föreslås att Farsta Gård överförs.

Dessa fastigheter har av kontoret bedömts överensstämma med de kriterier som uppställts i utredningen om överföring av fastigheter till AB Stadsholmen. Bl a är fastigheterna mindre eller medelstora och har högt kulturhistoriskt värde. Kontoret föreslår därför att fastigheterna överförs.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner ovan redovisade principöverenskommelse mellan Stadsholmen AB och Gatu- och fastighetsnämnden samt godkänner redovisade förslag till svar på skrivelser från KRO och Farsta föreningsråd.

SLUT