

A
B
C
D
E

Fastighetsavdelningen
Idrottsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

sid 1 (4) 2007-01-31

DNR 411/416/06

Handläggare: Stefan Båmstedt
Tel: 08-508 27 908

IDN 2007-02-13
Nr 9

Till Idrottsnämnden

Genomförandebeslut avseende överlåtelse av 11 skolidrottsidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar att:

1. Godkänna att genom överlåtelse från SISAB förvärv sker av i ärendet angivna 11 friliggande skolidrottshallar, vilket parterna är överens om bör ske per den 1 mars 2007.
2. Godkänna att förvärvet sker till bokfört värde per den 31 december 2006 dvs 112 727 792 kr, vilket parterna också är överens om.
3. Överlämna ärendet till kommunfullmäktige för genomförandebeslut samt beslut i finansieringsfrågan.
- 5 Förklara paragrafen omedelbart justerad.

Inger Båvner

Lennart Andreasson

Sammanfattning

Överförandet av ett antal friliggande skolidrottshallar s k ”Solitärer” ingår som en del av förslaget i den omfattande utredning under ledning av Björn Jacobson, som startade hösten 2003, då kommunstyrelsen gav stadsledningskontoret i uppdrag att göra en översyn av ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar. I september 2004 presenterades resultatet i form av en slutrapport. Idrottsnämnden har tidigare behandlat ärendet vid sitt sammanträde den 13 juni 2006. Föreliggande tjänsteutlåtande innebär en uppdatering av detta tidigare ärende vad avser tidpunkten för tillträde, bokfört värde, avtals- och skattefrågor mm.

Slutrapporten av utredningen ”Översyn och ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar” skickades därefter på remiss till berörda nämnder som svarade under våren 2005. I utredningen förordades att förvaltningen av stadens friliggande idrottshallar skulle samlas hos idrottsnämnden, antingen genom att idrottsnämnden övertog ägandet från SISAB eller genom att idrottsnämnden övertog andra nämnders förstahandskontrakt som dessa hade med SISAB. För att få de ekonomiska konsekvenserna ytterligare belysta och ta fram ett underlag för beslut där bl a budgetkonsekvenserna klart framgick, tillsattes en arbetsgrupp under ledning av stadsledningskontoret under hösten 2005. Arbetsgruppen där även förvaltningen deltog, arbetade med tre olika delar från utredningen. Dels principer för uthyrning och upplåtelse samt taxor för detta under dagtid till skolorna, dels principer för övernattnings i skolorna vid större evenemang och dels överlåtelse av skolidrottshallar från SISAB till idrottsnämnden enligt det nu föreliggande beslutsunderlaget. Beslut i de två förstnämnda delarna har redan tidigare fattats av kommunfullmäktige.

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 11 skolidrottshallarna.

Med anledning av detta förslår 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. Ett villkorat avtal undertecknat av köpare och säljare samt exploateringsnämnden kommer att biläggas tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av fastighetsavdelningen efter samråd med administrativa avdelningen, planeringsavdelningen, driftavdelningen samt stadsledningskontoret.

Bakgrund

I den slutrapport som kommunfullmäktige tidigare godkänt och som ligger till grund för det föreliggande förslaget, ingick ursprungligen nio friliggande skolidrottshallar. Under arbeten 2006, har framkommit att ytterligare två anläggningar bör ingå, dels Gubbängsbadet där baddelen idag är uthyrd till en förening och dels Hässelby skolidrottshall som direkt gränsar till den nybyggda fullstora idrottshall som idrottsförvaltningen uppfört och som togs i drift nyligen. Kommunfullmäktige beslutade också den 4 september 2006 att idrottsnämnden och SISAB skulle återkomma till fullmäktige med förslag till genomförandebeslut för överlåtelse av Bandhagshallen, Blackebergshallen, Bredängshallen, Gubbängsbadet, Gärdeshallen, Hagsätrahallen, Kärrtorpshallen, Spångahallen, Thorildsplanshallen, Hässelbyhallen och S:t Erikshallen. Föreliggande ärende syftar till att kommunfullmäktige ska fatta beslut om den återstående delen i utredningen dvs ägaröverlåtelsen av stadens gymnastik och idrottsanläggningar.

Ärendet

Från början räknade man att ett genomförandebeslut skulle kunna tas under hösten 2006. Vissa kompletterande utredningar har dock behövt göras, bl a momsstattefrågan och frågan om överlåtelse innan alla tomträttsliga frågor är lösta. Idrottshallarna ligger idag inom den tomträtt som av Exploateringskontoret upplåter till SISAB för respektive skola. För varje skolhall kommer en egen tomträtt att upplåtas genom motsvarande inskränkning i den ursprungliga tomträtten. Överlåtelsen av idrottshallarna kommer nu att ske innan en sådan förrättning är genomförd. Detta innebär att avtalet mellan SISAB och Idrottsnämnden kommer att formuleras med hänsyn till detta. För säljarens del så uppdrog SISAB:s styrelse den 20 september 2006 åt VD att genomföra överförandet av skolidrottshallarna. Detta förelås enligt ett upprättat avtalsförslag att ske per den 1 mars 2007. Under mellantiden dvs under januari och februari, har en särskild överenskommelse träffats mellan säljare och köpare enligt vilken idrottsnämnden övertar det ansvar och skyldigheter som tidigare åvilat stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden som tidigare hyresgäster till lokalerna.

Förslaget att överföra de aktuella anläggningarna med ägande har arbetsgruppen kommit fram till är den bästa lösningen ur drift- och fastighetsförvaltningssynpunkt. Förvaltningen kommer att driva anläggningarna på samma sätt som de man äger sedan tidigare och kan också göra mer samlade prioriteringar över ett större anläggningsbestånd inom staden vad gäller behov av investeringar och fastighetsunderhåll framöver. Enligt den utredning som stadsledningskontoret gjort innebär ägaröverförandet i stort sett heller inga nettobudgetkonsekvenser totalt för staden. Enligt beräkningar som gjorts ökar stadens kapitalkostnader något och exploateringsnämndens intäkter minskar något genom den minskning som sker i och med inskränkningen i SISAB:s nuvarande tomträter med det som överförs på skolidrottshallarna. Det sistnämnda handlar om ca 1 mnkr.

Ansökan om avstyckningen görs av exploateringsnämnden. Ett särskilt ärende kring detta tas upp där under februari. Enligt en översiktlig förhandsgranskning som lantmäterimyndigheten gjort finns heller inga planmässiga hinder för ett sådant förfarande. För att handläggningen hos lantmäterimyndigheten ska kunna ske utan dröjsmål så behöver

parterna också vara överens om hur gränser lämpligen ska gå, vilka servitut och gemensamhetsöverenskommelser som bör ingå i tomtrattsavtalen mm. Det handlar t ex om tillfart, parkering och inte minst försörjningsfrågor på mediasidan (värme, vatten och el). Då parterna är överens om detta och gemensamt kan överlämna erforderliga underlag till lantmäterimyndigheten, kan själva förrättningen gå snabbt.

Samtliga idrottshallar är registrerade för frivillig skattskyldighet beträffande moms. Vid förvärvet ska en jämningsansökan beträffande den ingående momsen inlämnas till skattemyndigheten. Fr o m 2001 gäller 10 års jämningsperiod för den investeringsmoms på om-, till- och nybyggnad som dragits av för varje hall. Jämningsansökan inlämnas av SISAB och det blir sedan idrottsförvaltningen som varje år i januari bevakar att ingående och utgående moms hanteras rätt under resterande jämningsperiod, dvs max 10 år för 2007 års investeringsmoms.

Beträffande risken för en eventuell uttagsbeskattning med avseende på överlåtelse till bokfört värde så kan sägas att enligt kommunfullmäktiges beslut den 4 september 2006, ska principen för internprissättning inom staden vara att upplåtelser av gymnastik- och idrottsanläggningar betraktas som ändamålsfastigheter. Dessutom föreligger för en del av de aktuella fastigheterna, ett omfattande underhållsbehov. Normalt sker också överlåtelser inom staden till det bokförda värdet.

Fastigheterna som överlåtes för bokfört värde per den 31 december 2006 består av följande anläggningar:

	Fastighetsbeteckning	Ber. bokfört värde	Anläggning
		BRA-yta	per 31/12-06
Bandhagshallen	Ramsökaren 3	1 457	3 359 460
Blackebergshallen	Skärkarlen 8	1 933	4 936 999
Bredängshallen	Concordia 5	3 720	1 728 565
Gärdeshallen	Tre Vapen 6	2 025	11 580 100
Hagsätrahallen	Tjärdalen 2	1 803	8 998 330
Kärrtorpshallen	Hävringe 1	1 939	4 858 928
Spångahallen, hus A	Hemming 4	2 628	14 619 786
Spångahallen, hus F	- ” -	587	18 403 588
Thorildshallen	Pärlehönan 3	1 605	25 026 591
St Eriks gymnasium	Segelbåten 9	1 670	11 725 958
Gubbängsbadet	Gubbängsgården 17	1 816	3 552 349
Hässelbyhallen (gamla)	Skolörten 1	1 732	3 937 137
Totalt		22 917	112 727 792

I idrottsförvaltningens budget för 2007 finns avsatt 26,8 mnkr för drift, underhåll och kapitalkostnader för de 11 skolidrottshallarna. Pengarna ska räcka till ränta och avskrivning, energikostnader, drift- och underhåll samt administration och försäkringar.

Förvaltningen har anställt personal som ska ta hand om verksamhetsdriften och man räknar med att handla upp en del tekniska drift- och underhållstjänster.

Förvaltningens förslag

Med stöd av vad som ovan anförts i detta utlåtande, föreslår förvaltningen att idrottsnämnden godkänner ett överförande av de angivna 11 skolidrottshallarna från SISAB till idrottsnämnden genom köp. Detta sker i enlighet med de beslut som kommunfullmäktige tidigare fattat i ärendet "Översyn av ansvar, resursutnyttjande och samverkan kring stadens gymnastik- och idrottsanläggningar". Förvaltningen föreslår även att idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut. Som bilaga till det beslutsunderlag för kommunfullmäktige som stadsledningskontoret tar fram, kommer också det villkorade (under förutsättning av KF-beslut) köpeavtalet att ingå.

- SLUT -