

**21****Godkännande av hyresavtal och försäljning av fastigheten Samariten 1 (TEF/2015:83)****Förslag till beslut**

1. Tekniska nämnden överlåter genom försäljning fastigheten Samariten 1 till Sterner Stenhus fastigheter AB med organisationsnummer 556975-6496 för en köpeskilling av 299 000 000 kronor enligt köpekontraktet bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.
2. Tekniska nämnden utser förvaltningschefen vid tekniska förvaltningen att för Botkyrka kommun underteckna köpekontraktet, köpebrevet och hyresavtalen som tidigare finns reglerade i genomförd upphandling, samt övriga erforderliga handlingar.
3. Tekniska nämnden anmäler nämndens beslut till kommunfullmäktige i Botkyrka kommun.
4. Tekniska nämnden beslutar om omedelbar justering av protokollet.

Tekniska nämndens beslut fattas med stöd av Botkyrka kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2015, § 103.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige i Botkyrka beslöt den 16 juni 2015, § 103 att ge tekniska nämnden i uppdrag att upphandla hyresavtal för vård- och omsorgsboendet i fastigheten Samariten 1 samt som en konsekvens sälja fastigheten.

Tekniska nämnden hanterade ärendet om att anta anbudsgivare för att teckna hyresavtal för vård- och omsorgsboende i kvarteret Samariten 1 vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016. Därefter har tid behövts för att admini-

2016-12-12

Dnr TEF/2015:83

strera underlagen för de olika typerna av hyresavtalen samt att det krävts tid för genomgång mellan parterna för att ta fram olika typritningar för vård- och omsorgsboendet. Förhandlingar enligt lagen om medbestämmande har även det varit en förutsättning för att ärendet i sin helhet enligt kommunfullmäktiges uppdrag ska kunna verkställas. Nu är såväl typritningar för lokalerna som MBL-förhandlingen klar och därmed föreslår tekniska förvaltningen att tekniska nämnden beslutar att godkänna samtliga hyresavtal samt beslutar om att överlåta fastigheten Samariten 1 till den vinnande anbudsgiven enligt nämndens tidigare beslut den 20 juni 2016.

Ärendet

Tekniska förvaltningen redogör för ärendet i en tjänsteskrivelse daterad 2016-12-05



2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Referens
Åsa Engwall

Mottagare
Tekniska nämnden

Godkännande av hyresavtal och köpekontrakt för fastigheten Samariten 1

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden överlåter genom försäljning fastigheten Samariten 1 till Sterner Stenhus fastigheter AB med organisationsnummer 556975-6496 för en köpeskilling av 299 000 000 kronor enligt köpekontraktet bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse.

2. Tekniska nämnden utser förvaltningschefen vid tekniska förvaltningen att för Botkyrka kommun underteckna köpekontraktet, köpebrevet och hyresavtalen som tidigare finns reglerade i genomförd upphandling, samt övriga erforderliga handlingar.

3. Tekniska nämnden anmäler nämndens beslut till kommunfullmäktige i Botkyrka kommun.

4. Tekniska nämnden beslutar om omedelbar justering av protokollet.

Tekniska nämndens beslut fattas med stöd av Botkyrka kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2015, § 103.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige i Botkyrka beslöt den 16 juni 2015, § 103 att ge tekniska nämnden i uppdrag att upphandla hyresavtal för vård- och omsorgsboendet i fastigheten Samariten 1 samt som en konsekvens sälja fastigheten.

Tekniska nämnden hanterade ärendet om att anta anbudsgivare för att teckna hyresavtal för vård- och omsorgsboende i kvarteret Samariten 1 vid nämndens sammanträde den 20 juni 2016. Därefter har tid behövts för att administrera underlagen för de olika typerna av hyresavtalen samt att det krävts tid för genomgång mellan parterna för att ta fram olika typritningar för vård-

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

och omsorgsboendet. Förhandlingar enligt lagen om medbestämmande har även det varit en förutsättning för att ärendet i sin helhet enligt kommunfullmäktiges uppdrag ska kunna verkställas. Nu är såväl typritningar för lokalerna som MBL-förhandlingen klar och därmed föreslår tekniska förvaltningen att tekniska nämnden beslutar att godkänna samtliga hyresavtal samt beslutar om att överlåta fastigheten Samariten 1 till den vinnande anbudsgiven enligt nämndens tidigare beslut den 20 juni 2016.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Samariten 1 som tidigare rubricerats Tumba sjukhem omfattar cirka 38 000 kvm mark samt byggnader med cirka 23 000 kvm lokal- och bostadsyta. Ett utlåtande från 2015 indikerade att fastighetens marknadsvärde uppskattades till cirka 135 miljoner kronor. Flera kommunala områden, främst vård och omsorg har verksamheter inom fastigheten.

Tidigare beslut i ärendet

Tidigare och styrande beslut i ärendet är kommunfullmäktiges beslut av den 16 juni 2015, § 103 angående uppdrag till tekniska nämnden att upphandla hyresavtal samt sälja fastigheten Samariten 1. Tekniska nämnden har tidigare behandlat ärendet vid följande sammanträden 2015-05-18, § 29 och 2016-06-20, § 49 samt 2016-10-10, § 93.

Organiseringen av uppdraget

Uppdragets komplexitet med bland annat många samband inom kommunen motiverade att en särskild styrgrupp med underliggande projektgrupper bildades i början på 2015.

Styrgruppen består av förvaltningscheferna för tekniska förvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, vård och omsorgsförvaltningen samt cheferna för planerings- och uppföljningsavdelning och utbildningsförvaltningens lokalförsörjningsenhet. Vidare har styrgruppen bestått av en kommunikatör och en verkställande projektledare.

Uppdraget fullföljs i 2 steg

I ett första steg i verkställandet av kommunfullmäktiges uppdrag, har tilldelningsbeslut för upphandlingen av hyresavtalen har behandlats vid tekniska nämndens sammanträde den 20 juni 2016.

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Det andra steget i uppdraget innebär att fastigheten Samariten 1 ska säljas samtidigt som hyreskontrakt ska tecknas mellan Botkyrka kommun och köparen, Sterner Stenhus AB. Hyreskontrakten avser 2 blockförhyrningar om vardera 60 lägenheter. Vidare ska ytterligare 16 hyresavtal ingås för andra nu pågående verksamheter i fastigheten.

Förutsättningarna för försäljningen och upprättandet av hyresavtal är redovisade och reglerade i tidigare annonserade förfrågningsunderlaget varför tecknandet av de berörda avtalen är en formalitet.

Köpekontrakt

Underlaget för köpekontraktet som redovisas i tjänsteskrivelsens bilaga innebär att när beloppet för köpeskillingen enligt anbudet bekräftats kan det slutliga köpekontraktet mellan parterna upprättas. Köpeskillingen som Sterner Stenhus AB enligt sitt anbud i upphandlingen ska betala till Botkyrka kommun är 299 000 000 kronor. Köparen har tillträde till fastigheten när kommunen erhållit köpeskillingen och tekniska nämndens beslut om försäljningen vunnit laga kraft.

Kortfattat innebär köpekontraktet att köparen förvärvar fastigheten i befintligt skick. Detaljerna framgår i tjänsteskrivelsens bilaga 1. Det som avses är en fastighetsförsäljning utan inslag av markanvisning som förekommer när kommunen anvisar mark enligt plan- och bygglagen.

Hyresavtal – två kategorier

Underlag för hyresavtal har på motsvarande sätt som köpekontraktet varit en förutsättning i underlaget i upphandlingen. Hyresavtalen kan delas upp i två kategorier. Den ena är blockförhyrning av de två enheterna om vardera 60 lägenheter för vård och omsorgsboende som avser en period på 15 år. Dessa boenden med tillhörande lokaler ska efter köparens ombyggnad uppnå en standard som motsvarar nyproduktion.

Den andra kategorin hyresavtal reglerar övriga verksamheter som bedrivs i fastigheten. Dels handlar det om ett blockförhyrningsavtal, dels 15 lokalhyresavtal. Avtalen innebär att nu pågående verksamheter fortsätter utan avbrott i nuvarande lokaler. Dessa avtal tecknas för en period av tre år vilket ger kommunen tid och möjligheter att överväga om avtalen ska förlängas eller om andra lösningar ska väljas. Blockförhyrningen kommer succesivt att fasas ut och ersättas med nytt avtal.

Blockförhyrning

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Blockförhyrning tillämpas när hyresgästen som här är kommunen, hyr flera lägenheter med kompletterande funktioner som exempelvis kök, administration och behandlingsrum, för att sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Förutsättningen i den tidigare upphandlingen av hyresavtal var att köparen iordningställer två enheter om vardera 60 lägenheter som ska vara inflyttningsklara senast 2018-08-31.

Årshyran kommer att uppgå till 11 150 000 kronor per enhet i prisläge när avtalet träder i kraft. Kostnader för värme, el och vatten tillkommer enligt självkostnad. Under hyresperioden regleras årshyran dels utifrån referensröntans utveckling, dels utifrån konsumentprisindex.

Kommunens nettokostnad för hyran beräknas till cirka 50% av årshyran eftersom hyresgästerna betalar hyra för lägenheterna. Denna hyra beräknas uppgå till 8 000 kronor per lägenhet och månad.

Till hyresavtalen hör ritningar som utgår från samma lokal och funktionsprogram som annonserades i upphandlingen av hyresavtalen. Till avtalen finns även särskilda bestämmelser, villkor för fastighetsskatt, gränsdragningslista, underhållsplan och driftkostnader. Detta redovisas i tjänsteskrivelsens bilagor.

Övriga hyresavtal

De övriga 16 hyresavtalen kan betraktas som övergångsavtal på minst tre år som antingen sägs upp för avflyttning eller förlängs eventuellt efter förhandling om andra villkor.

Hyresavtalet för särskilt boende innebär att nuvarande vård och omsorgsboende fasas ut efter sex månaders uppsägning, allteftersom som lägenheter och lokaler tomställs. Detta avtal kommer därför upphöra helt under perioden.

Sammanställning av hyresavtal

Följande hyresavtal ska tecknas med den nye hyresvärden och avtalen ska gälla från den tidpunkt ägandet övergått till köparen, Sterner Stenhus AB.

Verksamhet	BRA/kvm	Årshyra	Avtal
Vård och omsorgsboende 154 boendeenheter med gemensamhetslokaler	15454	23 250 000	2A
Vård och Omsorgsförvaltningen. Mötesplats Tumba.	574	861 000	3A

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Vård och Omsorgsförvaltningen Rehab, Gymnastiksal och bad	276	414 000	4A
Vård och Omsorgsförvaltningen Administration	582	873 000	5A
Vård och Omsorgsförvaltningen Tillagningskök	442	663 000	6A
Vård och Omsorgsförvaltningen Hemtjänst	113	169 000	7A
Vård- och Omsorgsförvaltningen Hemtjänst	91	136 000	8A
Vård och Omsorgsförvaltningen Administration Myndighet	326	489 000	9A
Utbildningsförvaltningen Nattdagis /Förskola	1166	1 749 000	10A
Vård och omsorg Dagrum Förråd	23	34 500	11A
Utbildningsförvaltningen Administration	273	409 500	12A
Arbetsmarknads- och vuxenutbildningen Övnings och utbildningslokaler	240	360 000	13A
Kommunledningskontoret Valnämnden, förråd	92	138 000	14A
Kommunledningskontoret Förråd	70	105 000	14B
Tekniska förvaltningen Städförråd	95	105 000	14C

Hyresnivåerna som uppstår från och med ägaskiftet är i genomsnitt 1 500 kronor per kvm är högre än nuvarande internhyra. Denna anses rimlig med hänsyn till de marknadshyror som återfinns inom området.

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Hyran inkluderar värme, el och vatten. Nuvarande internhyra som inte är en relevant jämförelse med marknadshyra är väsentligt lägre. De ekonomiska konsekvenserna för berörda verksamhetsdrivande nämnderna kommer att hanteras inom kommunen.

Beslut måste samordnas vid samma tillfälle

Beslut om köpekontraktet, hyresavtalen och överlåtelse måste ske samordnad och vid ett och samma tillfälle.

Eftersom upphandlingen av hyresavtal innehöll detaljerade handlingar finns inget utrymme för förhandlingar eller förändringar. Däremot har den fortsatta processen efter tilldelningen av upphandlingen av hyresavtalen i juni krävt tid för dels administration av hyresavtal och genomgång av moms, dels har det behövts tid för granskning av typritningar som avser de lägenheter som ska renoveras.

Vidare förutsätts att protokoll enligt lagen om medbestämmande styrker planritningar för det som ska renoveras godkänns av verksamhetsdrivande förvaltningens fackliga representanter. Vid tekniska nämndens sammanträde den 10 oktober 2016 hade inte denna förhandling kunnat ske som en konsekvens av att typritningarna inte var klara. MBL-förhandlingar med berörda fackliga organisationer har nu genomförts den 5 december samt den 6 december 2016 vilket innebär att nu är även denna del i ärendet klar. Något som innebär att tekniska nämnden nu kan besluta om att godkänna hyresavtalen samt besluta om att överlåta fastigheten till köparen i enlighet med dennes anbud och kommunens förfrågan vid upphandlingen av hyresavtal.

Åsa Engwall
Förvaltningschef

Ove Lundgren
Projektledare

Bilagor

1. Köpekontrakt och köpebrev avseende fastigheten Samariten 1

Expedieras till
Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Vård och omsorgsnämnden

2016-12-05

Dnr TEF/2015:83

Utbildningsnämnden
Samhällsbyggnadsnämnden
Kommunledningsförvaltningen



KÖPEKONTRAKT

§ 1 Parter och fast egendom

Säljare: Botkyrka kommun org. nr. 212000-2882.

Köpare: Sterner Stenhus Fastigheter AB org.nr. 556975-6496.

Fastighet: Samariten 1 Tumba Botkyrka kommun.

§ 2 Överlåtelse

Säljaren, Botkyrka kommun org.nr. 212000-2882, överlåter och försäljer härmed till köparen, Sterner Stenhus Fastigheter AB org.nr. 556975-6496, Samariten 1 Tumba Botkyrka kommun för en överenskommen köpeskilling om 299 000 000 kronor och på följande villkor i övrigt.

§ 3 Tillträde

Tillträde till fastigheten ska ske den [1] december 2016. Har Beslutet (enligt definition i §12 nedan) inte vunnit laga kraft vid denna tidpunkt ska tillträde istället ske inom två (2) veckor från det att Beslutet vunnit laga kraft, vilket ska meddelas köparen.

§ 4 Köpeskilling

Köpeskillingen 299 000 000 kr ska betalas kontant på tillträdesdagen till konto som anvisas av säljaren.

§ 5 Skick

Fastigheten överlåtes i befintligt och av köparen godkänt skick. Köparen har före kontraktets undertecknande beretts tillfälle att noga undersöka fastigheten för att därigenom skaffa sig kännedom om det skick fastigheten befinner sig. Köparen bekräftar att säljaren inte givit några utfästelser beträffande fastighetens skick utöver vad som framgår av detta kontrakt.

Köparen har uppmanats att undersöka fastigheten. Köparen godtar fastighetens skick och avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk mot säljaren på grund av fel eller brister i fastigheten.

§ 6 Utgifter och inkomster

Räntor, skatter och andra utgifter för egendomen betalas av säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.

Hyror, arrenden och andra inkomster tillfaller säljaren i den mån de avser tiden före tillträdesdagen och därefter köparen.

§ 7 Inskrivningar mm

Samtliga pågående verksamheter med s.k. internhyresavtal respektive hyresavtal som gäller för fastigheten framgår av bilagorna 2:2A t.o.m. 14:14A, 14:14B och bilaga 14:14C respektive bilaga 18 med tillhörande bilagor 18a t.o.m. 18o. Fastigheten besväras inte av inteckningar, inskrivningar, servitut, nyttjanderätter eller andra tredjemansrättigheter som kan göras gällande i Fastigheten såsom förstahandsrättighet, utöver de som framgår av detta avtal eller av bifogat utdrag ur fastighetsregistret, se bilaga 19.

§ 8 Försäkring

Säljaren garanterar att fastigheten intill tillträdesdagen är försäkrad motsvarande så kallad fullvärdeförsäkring.

Skulle ersättningsgill skada inträffa, som av säljaren inte hinner avhjälpas före tillträdesdagen, skall avtalet likväl gälla och säljaren tillkommande skadeersättning tillfalla köparen.

§ 9 Kvarvarande verksamheter

På avtalsdagen ska Parterna ingå hyresavtal som framgår av bilagor 2:2A t.o.m. 14:14A, 14:14B och bilaga 14:14C respektive bilaga 2B med tillhörande bilagor 2B1:1 t.o.m. 2B1:6 och bilaga 2C och där i angivna villkor. Detta avtal är villkorat av att parternas åtagande i föregående mening fullgörs. För det fall detta villkor inte uppfylls på avtalsdagen ska detta avtal i dess helhet vara utan verkan och eventuella fullgjorda prestationer ska återgå. Därutöver ska den part som brustit i sitt åtagande att ingå ovan nämnda avtal utge ersättning till den andra parten för den skada som denne part lider på grund av den bristande uppfyllelsen av åtagandet.

Parterna är överens om att de befintliga vårdtagarnas hyresrätter i fastigheten på tillträdesdagen ska gälla gentemot säljaren och inte gentemot köparen i dess egenskap av fastighetsägare. Hyra som erlaggs av sådan vårdtagare ska således tillkomma till säljaren.

§ 10 Köpebrev mm

Då köpeskillingen erlagts i enlighet med §4 och villkoren i §9 och §12 uppfyllts i detta avtal, utfärdar och överlämnar säljaren till köparen kvitterat köpebrev, övriga för lagfart erforderliga handlingar samt handlingar som tillhör egendomen och som kan vara av betydelse för köparen.

§ 11 Lagfart mm

Med köpet förenade lagfarts-, intecknings- och stämpelkostnader betalas av köparen.

§ 12 Giltighet

Tekniska nämnden i Botkyrka kommun har den [[*] november] 2016 beslutat bland annat att Botkyrka kommun ska ingå samt genomföra försäljning av fas-

tigheten enligt detta köpekontrakt ("**Beslutet**"). Detta köpekontrakt är för sin giltighet beroende av att Beslutet vinner laga kraft (genom att Beslutet inte överklagas eller, om överklagande sker, genom beslut eller dom i högre instans som vinner laga kraft). Skulle Beslutet inte vinna laga kraft enligt vad som föreskrivs i föregående mening, förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

Detta köpekontrakt är även för sin giltighet beroende av att hyresnämnden godkänner de två blockhyresavtal som upprättas enligt §9 före köparens tillträde av fastigheten. Skulle sådant beslut inte nås förfaller avtalet utan rätt till ersättning från någon sida.

Detta köpekontrakt har upprättats och undertecknats i två lika lydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Botkyrka den / 2016

För säljaren, Botkyrka kommun

Bevittnas:

Botkyrka den / 201

För köparen, Sterner Stenhus Fastigheter AB

Bevittnas:

Bilaga 1B

Köpebrev

Detta köpebrev har denna dag upprättats mellan, Botkyrka kommun, org. nr 212000-2882, ("Säljaren") och Sterner Stenhus Fastigheter AB, org. nr 556975-6496 ("Köparen").

Säljaren överlåter och Köparen förvärvar härmed fastigheten Samarariten 1 i Botkyrka kommun mot en köpeskilling om 299 000 000 kronor.

Säljaren kvitterar härmed mottagandet av köpeskillingen.

Stämpelskatt och expeditionsavgift med anledning av överlåtelsen ska bäras av Köparen.

* * *

Detta köpebrev har upprättats i två likalydande exemplar av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

BOTKYRKA KOMMUN

STERNER STENHUS
FASTIGHETER AB

Namn:

Namn:

Namn:

Namn:

Säljarens namnteckning bevittnas:

Namn:

Namn: