

Kommunstyrelsen

Upphörande av arrendeavtal och rivning av byggnad

Del av fastigheten Nacka Erstavik 10:11

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå avtal om upphörande av arrendeavtal avseende del av fastigheten Nacka Erstavik 10:11 enligt bilaga 1.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ansöka om rivningslov avseende byggnaden på fastigheten Nacka Erstavik 10:11.
3. Under förutsättning av att kommunstyrelsen fattar beslut enligt punkten 1 och 2 uppdrar kommunstyrelsen till enhetschefen vid enheten för fastighetsförvaltning att underteckna avtalet i punkten 1 samt att underteckna och inge ansökan enligt punkten 2.

Sammanfattning

Kommunen arrenderar av NSF IV CareReal Stockholm 2 AB, ett markområde om 2 280 kvadratmeter på fastigheten Nacka Erstavik 10:11 för förskoleverksamhet. Kommunen äger den byggnad som finns på markområdet. Valfärd skola bedrev förskoleverksamhet under namnet Hästhagens förskola fram till sommaren 2021 då verksamheten upphörde. Förskolan har sagt upp internhyresavtalet vilket upphörde den 31 december 2021. Kommunen saknar därmed behov av markområdet. Arrendeavtalet löper till och med den 31 december 2022. Enligt arrendeavtalet åligger det kommunen att vid avtalets upphörande bortföra byggnaden. I och med att verksamheten redan har upphört har kommunen kommit överens med fastighetsägaren om att avsluta arrendeavtalet så snart byggnaden har rivits eller senast den 31 december 2022.

Ärendet

Enligt skriftligt arrendeavtal, bilaga 2, tecknat den 24 augusti 2004 nyttjar kommunen ett område om 2 280 kvadratmeter på fastigheten Nacka Erstavik 10:11 för att bedriva förskoleverksamhet.



När avtalet tecknades ägdes fastigheten av Ersta diakonisällskap. Fastigheten har senare överlåtits till NSF IV CareReal Stockholm 2 AB som således har inträtt som ny upplåtare. Arrendavgiften uppgår till 38 000 kronor per år. Kommunen har uppfört och är ägare till den byggnad som finns på markområdet. Förskoleverksamhet har bedrivits av välfärd skola under namnet Hästhagens förskola. Den 22 februari 2021 fattade kommunstyrelsen, dnr KFKS 2020/1109, beslut om att avveckla förskoleverksamheten. Välfärd skola har därefter sagt upp internhyresavtalet till upphörande per den 31 december 2021 och verksamheten upphörde per den 31 juli 2021. Kommunen bedöms sakna fortsatt behov av byggnaden på fastigheten och därmed även det markområde som omfattas av arrendeavtalet. Arrendeavtalet löper till och med den 31 december 2022. Enligt arrendeavtalet åligger det kommunen att bortföra byggnaden. En dialog om en möjlig överlåtelse av byggnaden till fastighetsägaren har förts men fastighetsägaren har inte sett något värde i att ta över byggnaden utan vill att den tas bort i enlighet med arrendeavtalet. Eftersom kommunen bedöms sakna behov av det arrenderade markområdet bör arrendeavtalet upphöra i förtid så snart byggnaden har rivits. Fastighetsägaren ställer sig positiv till ett förtida upphörande. Rivning och återlämnande av marken beräknas kunna ske under sommaren 2022.

Ekonomiska konsekvenser

Ett upphörande av arrendeavtalet i förtid innebär att kommunen inte behöver erlägga arrendavgift avseende hela den kvarstående avtalstiden. Avgiften uppgår till drygt 3 000 kronor per månad. Kostnaden för rivningen uppskattas till ca 800 000 kronor. Kostnader för rivning belastar kommunens övergripande verksamhet. Byggnaden har per den 2022-02-



08 ett bokfört värde om 1 115 000 kronor som kommer belasta Nacka kommuns resultat 2022.

Konsekvenser för barn

Beslutet i och för sig innebär inga konsekvenser för barn i och med att förskoleverksamheten upphörde per den 31 juli 2021 och barnen har fått platser på andra förskolor. Vid avvecklingen var det 17 förskolebarn som behövde välja ny förskola och samtliga erbjöds garanterad plats på förskolan Växthuset i Sickla.

Bilagor

Bilaga 1, Avtal om upphörande av arrendeavtal

Bilaga 2, Arrendeavtal

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Eriksson
Hyresförhandlare
Enheten för fastighetsförvaltning