

Handläggare
Anna Boman

Utveckling av Kino, Folkets Bio – tecknande av hyresavtal med Stena Fastigheter AB för lokaler

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar

- att godkänna en indexerad investeringsutgift för biograflokaler inom fastigheten Apotekaren 12 på 8 000 000 kronor, samt
- att extern inhyrning samt ge servicenämnden i uppdrag att teckna erforderliga avtal för befintliga och nya biosalonger inom fastigheten Apotekaren 12.

Sammanfattning

Föreningen Folkets Bio i Lund önskar utveckla verksamheten Kino med fler biosalonger. Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 17 mars 2021, § 42, att ställa sig bakom den av Folkets Bio i Lund föreslagna utvecklingen av Kinos verksamhet och lokaler samt att överlämna beredning av ärendet gällande tillvägagångssätt till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen beslutade den 2 juni 2021, § 209, att, i linje med kultur- och fritidsnämndens beslut, överlämna ärendet till kommunkontoret för beredning gällande tillvägagångssätt för föreningen Folkets Bio utökade verksamhet.

Kommunkontoret har modererat tillvägagångssättet vilket resulterat i framtagning av programhandling samt kalkyl och hyresavtal för de aktuella lokalerna.

Underlag för beslutet

- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2023-09-12 Utveckling av Kino, Folkets Bio – Tecknande av hyresavtal med Stena Fastigheter AB för lokaler, korrigerad
- Affärsplan för Filmhuset Kino i Lund 2023-08-11
- Budget Filmhuset Kino 2023-08-11

- Filmhuset Kino 2023-08-06 (presentation)
- Myndigheten för kulturanalys "Kulturvanor 2022"
- Rapporten "Kulturvanor 2022" är en boost för biografen 2023-07-04 (artikel).
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2022-06-22 § 258 Samarbetsavtal med Stena Fastigheter AB avseende Kino, Folkets Bio, inkl. reservation
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2022-05-18 Samarbetsavtal med Stena Fastigheter AB avseende Kino, Folkets Bio
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-09-29 § 307 Tillvägagångssätt för utveckling av Kino, folkets bio
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-09-10 Tillvägagångssätt för utveckling av Kino, folkets bio
- Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2021-06-02 § 209 Utveckling av Kino, en folkets bio-förening, med tillhörande protokollsbilaga (skriftlig reservation från S)
- Kommunkontorets tjänsteskrivelse 2021-05-05 Utveckling av Kino, en folkets bio-förening
- Protokollsutdrag kultur- och fritidsnämnden 2021-03-17 § 42 Borgensåtagande för Kino
- Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse 2021-02-03 Borgensåtagande för Kino

Ärendet

Bakgrund

Den ideella föreningen Folkets Bio i Lund driver biografverksamhet med fokus på smal film. Lokalen hyr Folkets Bio av Lunds kommun, som genom Kino, i sin tur hyr den av Stena Fastigheter AB. Verksamhetsstöd som Lunds kommun betalar ut till Folkets Bio uppgår för närvarande till 855 000 kronor. Folkets Bio får också stöd från andra externa parter.

Folkets Bio vill utveckla sin verksamhet som bedöms ha potential att stärka Lund som kulturstad och skapa en mötesplats med filmen i centrum. Utvecklingsförslaget bygger på att ett utökat antal salonger som, i kombination med servering av mat och dryck, skulle skapa en merupplevelse med möjlighet för arrangemang som innehåller mer än filmvisning. För detta syfte krävs att den befintliga lokalen kompletteras med en anpassad tillkommande lokalyta. Lunds kommun skulle i en sådan lösning fortsatt hyra in befintliga lokaler utökade med lokaler innehållande ytterligare biosalonger. Samtliga lokaler skulle sedan hyras ut i andra hand till Folkets Bio genom den utvecklade

verksamheten som bedrivs av föreningen Folkets Bio och ett nybildat bolag, Kino i Lund AB.

Initialt övervägdes även kompletterande lokaler, för en restaurang och bistro, ingå i Kinos utvecklade verksamhet. Efter att kommunkontoret granskat de juridiska förutsättningarna, för en sådan lösning, samt övervägt frågan ur näringslivspolitiskt perspektiv, bedöms denna del av förslaget inte längre som möjligt för kommunen att vara en del av. Inhyrning av lokaler för restaurang och bistro ingår därför inte i detta förslag. Det finns inget som hindrar att Folkets Bio utvecklar ett samarbete med annan, extern, part för att bedriva sådan verksamhet.

Kommunkontorets beredningsarbete har inneburit ett tydliggörande av tillvägagångssätten kring upphandling av lokalanpassningen, de för kommunen ekonomiska konsekvenserna, de gällande juridiska förutsättningarna samt att bestämmelserna kring uthyrning gentemot skattskyldig respektive icke skattskyldig verksamhet belysts. Kommunkontoret har också tydliggjort ärendets förutsättningar sett ur kulturpolitiskt- samt näringslivspolitiskt perspektiv. Beredningen har även omfattat fördelning och finansiering av investeringsbehovet i lokalerna, mellan kommunen, fastighetsägaren, föreningen och bolaget.

Föredragning

Stena Fastigheter och Folkets Bio har tillsammans med kommunen tagit fram programhandlingar för lokalutvecklingen. Arbetet tog en ny vändning i och med att en intill liggande lokal blev ledig vilken erbjöd bättre lösningar för Kino. De tidigare riskerna som kopplades till förutsättningar i detaljplan föll med detta alternativ också bort.

Lösningen förutsätter att Lunds kommun investerar i anpassningar för hyresgästen till ett bedömt värde av 2 miljoner kronor (lås och larmlösning) vilket ger en total investering om 8 miljoner kronor för Lunds kommun.

Det framtagna förslaget skulle innebära att Lunds kommun ingår ett nytt hyresavtal med Stena Fastigheter med en löptid om 20 år. Lokalerna hyrs sedan ut i andra hand enligt marknadsmässiga villkor. Andrahandsöverenskommelsen fördelas i 2 avtal, med vardera föreningen och bolaget som avtalsparter, med anledning av verksamheternas respektive skattskyldighet. De investeringar som kommunen åtar sig för att uppnå önskad anpassning regleras i ett separat tilläggsavtal gentemot förening och bolag.

De byggnadsarbeten som krävs för att anpassa lokalerna utförs i entreprenadform, efter upphandling enligt LOU. Lunds kommun är i ett

sådant fall upphandlande part och entreprenaden utförs sedan, efter tilldelning, genom fastighetsägarens försorg. Detta enligt rådande praxis för offentlig verksamhet och inhyrning av anpassade lokaler.

Utökat verksamhetsstöd för verksamhetsanpassningen är beviljat om totalt 1 650 000 kr för de anpassade lokalerna. Dessa består av 1 miljon kronor, avsatta i kultur och fritidsförvaltningens budget som aktiveras vid tillfället när de nya lokalerna tas i bruk. Ytterligare 650 000 kronor har avsatts genom beslut i KS 2022-06-22. Folkets Bio behåller befintligt verksamhetsstöd om 855 000 kr, medel godkända i kultur- och fritidsnämnden. Totalt omfattar verksamhetsstödet gentemot Folkets Bio 2 505 000 kronor.

Den ekonomiska plan som Folkets Bio redovisar tyder på att verksamhetsstöd fortsatt kommer att vara av avgörande vikt för att verksamheten ska kunna finansieras. I det fall verksamheten av någon anledning avvecklas kommer Lunds kommun enligt ovan förslag att fortsatt vara ekonomiskt ansvariga för de hyresavtal som ingåtts, dvs fortsatt betalningsansvariga för de hyreskostnader som avtalats. Vid sådant tillfälle kan Lunds kommun söka ny andrahandshyresgäst alternativt bedriva egen verksamhet i lokalerna.

Kommunkontoret gör bedömningen att de ekonomiska och juridiska konsekvenserna av projektarbetet är avstämde i beredning med kommunstyrelsens arbetsutskott och berörda förvaltningar.

Kommunstyrelsen föreslås besluta att servicenämnden tilldelas de investeringsmedel som behövs för att genomföra projektet och att hyresavtalen för lokaler innehållande befintliga och nya biosalonger tecknas med Stena fastigheter.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunkontoret i samråd med kultur- och fritidsförvaltningen, serviceförvaltningen, Folkets Bio i Lund samt Stena Fastigheter.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Ekonomiska konsekvenser

Lunds kommun hyr in lokaler från Stena fastigheter som sedan hyrs ut till Folkets Bio i Lund samt Kino Kultur AB.

Kostnad: 2,5 miljoner kronor i total årshyra och 8 miljoner kronor i investering. Hyresavtal med Stena fastigheter tecknas för 20 år, med förnyelseklausul. Totalt värde 50 miljoner kronor.

Lunds kommun kommer att teckna ett andrahandshyresavtal gentemot Folkets Bio samt ett tilläggsavtal, för den del som omfattar Lunds kommuns investering, vilket innebär att Lunds kommun får ersättning för de kapitalkostnader som uppstår av investeringen. Totalt ger det Lunds kommun en hyresintäkt, beräknat på 20 år, 62 500 000 kronor. Hyreskostnaden är ett estimat och kommer att verifieras efter att upphandling slutförts.

Verksamhetsstöd är beviljat från Kultur och fritidsnämnden. Med antagande om att verksamhetsstödet omfattning är statistiskt under de kommande 20 åren kommer kommunen, totalt sett, att ha betalat ut 50 100 000 kronor i verksamhetsstöd till Folkets Bio i Lund.

Om verksamheten i Folkets Bio av någon anledning inte skulle fortgå under hela kontraktperioden kvarstår lokalerna som en inhyrd lokal tillgänglig för Lunds kommun. Kostnaderna uppgår då till 3–3,5 miljoner kronor årligen, exkl. risktillägg, enligt 2023 års kostnadsnivå.

Notera att samtliga intäkts- samt kostnadsberäkningar anges i 2023 års kostnadsnivå och att beräkningarna inte tar hänsyn till indexuppräknings, ränteläge eller eventuell inflation.

	Kostnader		Intäkter	
	Per år	20 år	Per år	20 år
Hyresavtal Stena fastigheter	-2 500 000	-50 000 000		
Kapitalkostnader år*	-1 000 000	-12 500 000		
Andrahandsavtal Folkets Bio			2 500 000	50 000 000
Tilläggsavtal för investering, år 1-5			1 000 000	12 500 000
Verksamhetsstöd Folkets Bio	-2 505 000	-50 100 000		
Delsumma lokalrelaterade kostnader	-3 500 000	-62 500 000		
SUMMA inkl verksamhetsstöd	-6 005 000	-112 600 000	3 500 000	62 500 000
SUMMA med kostnadsrisk +11%**	-6 390 000	-119 475 000	3 885 000	69 375 000

* Efter 5 år är kapitalkostanden 500 000 kr/år

** Riskpåslag omfattar endast lokalrelaterade kostnader



Kommunkontoret

Dokumenttyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2023-09-12

Sida
6 (6)
Diarienummer
KS 2021/0243

Christoffer Nilsson
Kommundirektör

Vesna Casitovski
Kanslichef

Beslutet skickas till

För verkställighet eller motsvarande åtgärd:
Kommunkontoret, ekonomiavdelningen

För kännedom:
Folkets Bio i Lund
Kultur- och fritidsförvaltningen
Serviceförvaltningen
Stena Fastigheter AB