

Bilag 1. Løsningsmodel og beskrivelse af økonomiske konsekvenser for B93 – Svanemølleanlægget

Boldklubben af 1893 (B93)

Nuværende aftale: Erhvervslejekontrakt for areal og ejendom.

Hjemmel: Erhvervslejeloven. Tilskud efter folkeoplysningsloven.

Fremtidig aftale: Brugsaftale for ejendom med hjemmel i kommunalfuldmagten.

Problemstilling: Den nuværende erhvervslejekontrakt er ikke markedskonform. KEID's varsling af markedsleje vil være væsentlig merudgift for lejeren. Areal til boldbaner er omfattet af lejeaftalen, uanset at boldbaner ikke betragtes som overskudskapacitet.

Kultur- og Fritidsforvaltningen dækker via tilskud i dag lejerens fulde huslejeudgifter for erhvervslejemålet, hvilket kommunen ikke har hjemmel til.

Lejer har ladet tredjemand (Østerbro Idrætspark) opføre ejendomme på arealet, i form af tennishaller og pavilloner. Bygningerne er opført på Østerbro Idrætsparks bekostning (bygning på lejet grund) og er ikke tinglyst. Herudover anvender lejer areal, der ikke er en del af lejekontrakten.

Lejer har endvidere fremlejet dele af arealerne til bl.a. restaurant og anden erhverv. Der betales ikke erhvervsleje for de pågældende arealer, og KK understøtter dermed private erhvervsdrivende økonomisk. For arealer, der anvendes til erhvervsmæssige formål, skal der betales markedsleje.

Løsning 1: Lejer opsiges sin erhvervslejekontrakt for at lade Kultur- og Fritidsforvaltningen indgå standardlejeaftale med KEID for areal og ejendom. Kultur- og Fritidsforvaltningen kan herefter stille ejendommen til rådighed for brugers lovlige kommunale aktiviteter i en brugsaftale.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer at det af hensyn til kapacitetsudnyttelse ikke er hensigtsmæssigt at videregive eksklusiv brugsret til boldbanerne. Boldbanerne vil derfor ikke være omfattet af brugsaftalen.

Boldbanerne vil indgå i Kultur- og Fritidsforvaltningens øvrige portefølje af boldbaner. Fodboldbaner på Svanemølleanlægget fordeles allerede i dag efter retningslinjer for støtte til folkeoplysning i Københavns Kommune.

For så vidt angår de arealer, der anvendes erhvervsmæssigt, tillægges brugeren i brugsaftalen en fremlejeret på markedsvilkår. Brugeren betaler samtidig markedsleje til KK for de pågældende arealer.

Der indgås separate areallejekontrakter mellem KEID og Østerbro Idrætspark for arealer, hvor denne har opført ejendomme.

Bruger skal afholde eksklusivretsbetaling for lokaler med eksklusivret, administrationsbidrag og forbrugsudgifter. Folkeoplysende foreninger kan søge om at få dækket visse ejendomsrelaterede udgifter, jf. folkeoplysningsloven og retningslinjer for støtte til folkeoplysning i København.

Løsning 2: Såfremt lejer ikke ønsker at opsige sin erhvervslejekontrakt, vil KEID eventuelt varsle lejeforhøjelse til markedslejen efter reglerne i erhvervslejeloven.

Lejer skal selv afholde alle udgifter til lejemålet, da private lejemål ikke er støtteberettigede jf. folkeoplysningsloven. Dog vil Kultur- og Fritidsforvaltningen kunne yde støtte til de konkrete støtteberettigede aktiviteter (øremærket støtte).

Status: Forhandlinger indledt.

Konsekvens: De økonomiske konsekvenser kortlægges i dialog med Bruger. Der forventes indtægtstab fra tidligere erhvervsvirksomhed.

Økonomi:

	KFF	KEID	ØKF	KK ialt	Bruger
Nuværende forhold					
Erhvervslejekontrakt incl. evt. ejd.skat jf. nedenfor (ej momsreg., art 7.1 med 7,5% moms)		-119.284	8.946	-110.338	119.284
Lokaletilskud efter folkeoplysningsloven på art 5.9	103.777			103.777	-119.284
	103.777	-119.284	8.946	-6.561	0
Løsning 1 - standardlejeaftale og erhvervslejekontrakt på markedsvilkår					
Basisleje incl. administrationsbidrag	2.820.260	-2.820.260		0	
Erhvervslejekontrakt på markedsvilkår for erhvervsdel incl. ejd.skat (ej momsreg. & 7,5% moms)		-980.000	73.500	-906.500	980.000
Budgetkompensation diff. mellem ny og gl. leje incl. adm.bidr.	-2.700.976	2.700.976		0	
	119.284	-1.099.284	73.500	-906.500	980.000
Konsekvens*	15.507	-980.000	64.554	-899.939	980.000
Løsning 2- erhvervslejekontrakt på markedsvilkår					
Erhvervslejekontrakt på markedsvilkår for det samlede lejemål incl. ejd.skat (ej. momsreg. & 7,5% moms)		-3.200.000	240.000	-2.960.000	3.200.000
	0	-3.200.000	240.000	-2.960.000	3.200.000
Konsekvens*	-103.777	-3.080.716	231.054	-2.953.439	3.200.000

* Evt. "kompenserende" kommunalfuldmagtstilskud. OBS lighedsgroundsætning i.f.t. risiko for forskelsbehandling (tilskud på lige vilkår som andre)

Forvaltningen gør opmærksom på, at der i løsningsforslag 1 til Kultur- og Fritidsudvalgets møde 19. januar 2021 fremgik udgift til eksklusivretsbetaling. Denne udgift fremgår ikke af den opdaterede tabel ovenfor, da Kultur- og Fritidsudvalget ikke godkendte indstilling herom (19.01.2021).