

Handläggare
Helén Örtegren
Telefon: 08-508 23 051

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2013-12-19

Förlängning av lokalavtalet för förvaltningskontoret på förändrade villkor

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att teckna ett avtal med Vasakronan om att förlänga hyresförhållandet för stadsdelsförvaltningens kontor på ändrade villkor med avtalsstart den 1 oktober 2014.
2. Stadsdelsnämnden delger tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen föreslår att hyresförhållande för förvaltningens kontor på Telefonvägen 30 förlängs under perioden 2014-10-01—2019-08-31 på förändrade villkor. Fastighetsägaren Vasakronan kräver en årshyra som år 1 ligger på 9 212 500 kronor och som år 5 ligger på 9 707 500 kronor (helårsnivå).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällsplanering.

De fackliga organisationerna informeras på samverkansgrupp den 3 december och förhandlas i förvaltningsgruppen den 10 december.

Bakgrund

När Hägerstens stadsdelsförvaltning och Liljeholmens stadsdelsförvaltning slogs samman under år 2007, flyttade den nya förvaltningen till Vasakronans lokaler på Telefonvägen 30. Lokalerna anpassades utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

Stadsdelsförvaltningen hyrde initialt 4611 kvadratmeter lokalyta. Ytan utökades med 401 kvadratmeter den 1 mars 2013, då familjerätterna i Skärholmen, Älvsjö och Hägersten-Liljeholmen samlokaliseras till Telefonvägen 30.

Ärendet

Avtalet för huvuddelen av förvaltningskontoret med en lokalyta på 4611 kvadratmeter löper under perioden den 1 oktober 2007 till den 30 september 2014. Uppsägningstiden före avtalstidens utgång är nio månader.

Fastighetsägaren Vasakronan tog under hösten kontakt med stadsdelsförvaltningen för att förhandla en förlängning av hyresförhållandets villkor. De nya villkoren kommer att gälla från och med den 1 oktober 2014 och till och med den 31 augusti 2019, d.v.s. under fyra år och elva månader.

Villkoren i förslaget till nytt lokalavtal innebär att de två separata lokalavtalen på 4611 kvadratmeter och på 401 kvadratmeter läggs samman och att hyran marknadsanpassas till en högre hyresnivå för det ursprungliga huvudavtalet och en lägre hyresnivå än den som är avtalad för den mindre lokalytan. Den totala hyrda lokalytan är 5012 kvadratmeter.

I årshyran ingår bashyra som räknas upp årligen mot konsumentprisindex, hyresrabatt under år 1-3, vattenförbrukning, fjärrvärme, ventilation, fastighetsskatt som regleras årligen samt avfallshantering exklusive kontors- och sekretesspapper.

Förslag om ny årshyra fr.o.m. oktober 2014	Årshyra	Hyreshöjning jämfört med hyresnivån för år 2014 om hyran inte hade höjts.
År 1	9 212 500 kronor	+ 875 052 kronor
År 2	9 212 500 kronor	+ 875 052 kronor
År 3	9 460 000 kronor	+ 1 122 552 kronor
År 4	9 707 500 kronor	+ 1 370 052 kronor
År 5 (*)	9 707 500 kronor	+ 1 370 052 kronor

Om hyresnivån för år 5 räknas som helår (*) för att bli jämförbar med år 1-4, blir den totala hyreshöjningen under avtalsperioden 5 612 760 kronor plus uppräkningsav tillägget kopplat till konsumentprisindex.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen strävar kontinuerligt efter att hålla nere lokalkostnadernas andel av verksamhetsbudgeten. Marknads- hyrorna för lokaler kommer inom stadsdelens geografiska område gradvis att bli högre än dagens hyresnivåer parallellt med att staden växer och att efterfrågan av lokaler ökar.

Alternativet till att förlänga hyresförhållandet med Vasakronan för de administrativa lokalerna på Telefonvägen 30, skulle vara att flytta till andra kontorslokaler. En flytt till nya lokaler skulle innebära kostnader för att anpassa de nya lokalerna efter verksamhetens behov av planlösning, flyttkostnader och förlorad effektiv arbetstid för personalen.

Förvaltningens helhetsbedömning är att det inte skulle bli billigare att flytta till alternativa lokaler inom stadsdelen än att förlänga hyresförhållandet med en högre hyresnivå. Stadsdelsförvaltningens administrativa lokaler i Vasakronans lokaler på Telefonvägen 30 har sedan inflyttningen under 2007 väl motsvarat verksamhetens behov. Förvaltningskontorets lokaler har ett centralt läge i stadsdelen med god tillgång till kommunikationer. Den nya hyresnivån är finansierad i budgeten för 2014. En avstämning har gjorts med stadsledningskontoret för förslaget till förlängning av hyresavtalet med förändrade villkor.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att ett avtal tecknas med Vasakronan om att förlänga hyresförhållandet för förvaltningens kontor på Telefonvägen 30 på förändrade villkor.