



Mikael Forkner
Fastighetsavdelningen
08-508 270 05
mikael.forkner@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-10-20

Uthyrning av garage i bergrummet på Birger Jarlsgatan 109 till Q-park. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att hyra ut del av bergrummet till garage åt Q-park AB på 10 år och med en hyra om 7,2 miljoner kronor samt uppdrar åt förvaltningschefen att teckna hyreskontrakt.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetskontoret övertog förvaltningen av 49 stycken av Stockholms stads bergrum från brandförsvaret under 2008. Ett av dessa bergrum på drygt 7 400 kvadratmeter (kvm) ligger på Birger Jarlsgatan 109 och hyrs av Daimler Försäljnings AB för verkstadsändamål. Hyran för bergrummet är drygt 6,3 miljoner kronor. Daimler Försäljnings AB hyr ut drygt hälften av ytan till Q-park AB för parkering. Q-park har ca 120 parkeringsplatser som de hyr ut, både till avtalskunder som faktureras och till korttidskunder som betalar i biljettautomat.



Kontoret genomförde under sommaren en uppsägning av Daimlers kontrakt för villkorsändring. Under hösten kom lågkonjunkturen som drabbade Daimlers verksamhet i bergrummet negativt. I samband med förhandlingar med Daimler Benz diskuterades möjligheten att minska Daimlers verkstad och istället nyttja dessa ytor till parkering. Förhandlingar med både Daimler och Q-park resulterade i att det för bergrummet skulle tecknas två separata hyreskontrakt, ett för en mindre verkstadsdel på 700 kvm för Daimler Benz och ett hyreskontrakt med Q-park avseende parkeringsverksamhet på ca 6 700 kvm. Antalet parkeringsplatser i garaget skulle på sikt kunna ökas från 120 st till ca 240 st.

Enligt gällande delegationsordning ska hyreskontrakt med ett årligt hyresbelopp över 5 miljoner kronor beslutas av nämnden. Eftersom hyresbeloppet i kontraktet med Q-park överstiger detta belopp ska nämnden fatta beslut om uthyrningen.

Mål och syfte

Syftet med uthyrningen är att öka hyresintäkterna för bergrummet samt att ändra delar av användningen av bergrummet från verkstad till parkering.

Hyresvillkor

Förslaget till hyreskontraktet med Q-park omfattar ca 6 700 kvm. Hyrestiden är 10 år från och med den 1 april 2010 och kontraktet kan därefter förlängas med tre år i taget. Hyran är 7,2 miljoner kronor och Q-park står för alla drift- och underhållskostnader av sina lokaler. Q-park kommer att göra stora investeringar i anläggningen under de första åren. På grund av dessa investeringar och den tid det kommer att ta att starta upp en större anläggning under och efter en lågkonjunktur, får Q-park en hyresrabatt på 1,35 miljoner kronor per år i tre år.

Ekonomi

Hyresintäkterna för bergrummet är idag ca 6,3 miljoner kronor årligen. Det totala hyresbeloppet för Daimler och Q-park enligt hyreskontraktsförslagen är på knappt 8 miljoner kronor, dvs en ökning av hyresintäkterna med ca 1,7 miljoner kronor. Under de första tre åren kommer hyresintäkterna från bergrummet vara lite högre än idag eller ca 6,5 miljoner kronor.

Slut