

Handläggare
Christer Edfeldt
Telefon: 08 - 508 11 815

Till
Servicenämnden
2014-03-25

Förlängning av hyresavtal

Förslag till beslut

1. Servicenämnden godkänner en förlängning av befintligt hyresavtal med ett år till en kostnad om ca 7 400 tkr (bashyra inkl indextillägg) och ger förvaltningschefen i uppdrag att, under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner förlängningen, avtala om förlängningen i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Servicenämnden hemställer hos kommunstyrelsen ekonomiutskott om godkännande av förlängningen.

Lars Rådch
Förvaltningschef

Sammanfattning

Nämnden förhyr administrativa lokaler om ca 4 500 kvm i en fastighet vid Globenområdet. Hyrestiden sträcker sig till 2016-12-31. Då nämnden har för avsikt att förhyra ytterligare ca 470 kvm i samma fastighet inom ramen för ett hyresavtal som sträcker sig till 2017-12-31, föreslås att den förstnämnda förhyrningen förlängs med ett år så att de aktuella hyresavtalen får samma sluttid.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom administrativa avdelningen. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen 2014-03-18.

Bakgrund

Vid sitt sammanträde i augusti 2008 beslöt servicenämnden att godkänna ett förslag till förhyrning av administrativ lokal på Palmfeltsvägen i Globenområdet. Lokalen omfattade en yta av ca 4500 kvm till en årlig kostnad om ca 7 200 tkr (bashyra). Ärendet överlämnades sedan till kommunstyrelsen ekonomiskott vilket krävdes enligt stadens regler för ekonomisk förvaltning då kostnaden för förhyrningen översteg gränsen för nämndens självbestämmande vid förhyrning av lokaler.

I och med att kommunstyrelsen godkände förslaget avtalade nämnden om ett femårigt hyresavtal med möjlighet till tre års förlängning. Hyresperioden inleddes 2009-01-01 och avtalet har sedan förlängts att gälla t o m 2016-12-31.

I samma fastighet förhyr nämnden sedan ca sju månader ytterligare ca 500 kvm. Detta hyresavtal gäller för tre månader i taget och förvaltningen har använd denna yta i huvudsak för sammanträden samt för större sammankomster. Denna förhyrning har skett under mycket förmånliga villkor (36 kr per kvm) då lokalen inte varit iordningsställd för kontorsverksamhet. Fastighetsägaren har under en längre tid planerat för att bygga om denna del av huset och verksamhetsanpassa ytan för kommande hyresgäster.

Förvaltningens förslag till beslut

Fastighetsägaren (S:t Erik Markutveckling AB) har nu beslutat att genom sin förvaltare Newsec bygga om den del i fastigheten där bl a nämnden förhyr ovan nämnda ca 500 kvm. Då förvaltningen kan konstatera att den befintliga förhyrningen om ca 4 500 kvm inte är tillräckligt för verksamhetens behov framledes, har förvaltningen för avsikt att fortsätta att hyra ca 470 kvm i den del av fastigheten som ska byggas om. Avtalsvillkoren omfattar en hyrestid om drygt tre år (fr o m 2014-09-01 t o m 2017-12-31) till en kostnad om 1650 kr per kvm. Denna förhyrning ryms inom förvaltningschefens delegation gällande att teckna nya hyresavtal.

Förvaltningen är väl medveten om vikten av att ha ett effektivt lokalutnyttjande, men då verksamhetsområdena HR-service

respektive upphandling behöver fler medarbetare samt att nya uppdrag till nämnden (exempelvis central avgiftshantering) medför behov av nyrekryteringar behövs ett relativt stort antal nya arbetsplatser vilka inte ryms inom den ursprungliga förhyrningen om 4 500 kvm.

Skälet till förslaget om en förlängning av det ursprungliga hyresavtalet om ca 4 500 kvm med ett år (d v s t o m 2017-12-31), är att det skulle innebära att båda hyresavtalen därmed får samma hyrestid vilket har sina uppenbara praktiska fördelar. Förlängningen ges med samma villkor som i det befintliga avtalet (ca 1 650 kr/kvm) vilket måste sägas vara mycket fördelaktigt.

Med anledning av vad som angivits ovan föreslår förvaltningen att nämnden tillstyrker att det befintliga hyresavtalet förlängs med ett år och överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande. Detta då kostnaden för att förlänga avtalet med ett år överstiger gränsen för vad nämnden har rätt att själva besluta om gällande lokalförhyrningar.
