

Handläggare
Amanda Hernbäck
Telefon: 08-508 35 511

Till
Arbetsmarknadsnämnden
den 15 mars 2016

Ärende 7

Lokaler för Jobbtorg Unga i Skärholmen

Arbetsmarknadsförvaltningens förslag till beslut

1. Arbetsmarknadsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa verksamhetsanpassning och teckna ett nytt hyresavtal i enligt vad som anges i ärendet.
2. Arbetsmarknadsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna inhyrningen av lokal för Skärholmens Jobbtorg i fastigheten Getholmen 1, Ekholmsvägen 34 i Skärholmen.
3. Arbetsmarknadsnämnden beslutar justera paragrafen omedelbart.

Arjun Bakshi
Arbetsmarknadsdirektör

Christina Wattjersson
Avdelningschef Jobbtorg Stockholm

Merja Axberg
Tf ekonomichef

Sammanfattning

Planeringen för att anpassa lokalerna på Ekholmsvägen 34 har slutförts och förslaget innebär att den befintliga lokalen delas och det skapas två funktionella och anpassade lokaler för såväl Jobbtorg vuxna som Jobbtorg unga.

Arbetsmarknadsnämnden beslutade den 14 september 2015 att ge arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa verksamhetsanpassning av lokalerna, men eftersom förslaget innebär att hyrestiden omfattar minst fem år och kostnaden överstiger sex mnkr under hela kontraktstiden måste

kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänna inhyrningen enligt gällande delegationsordning.

Förvaltningen bedömer att lösningen är ekonomiskt fördelaktig då ingen ny lokal hyrs in för Jobbtorg unga. Genom att anpassa lokalerna har nyttjandet av den befintliga lokalen kunnat effektiviserats.

Bakgrund

Arbetsmarknadsnämnden beslutade den 14 september 2015 att ge arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att beställa verksamhetsanpassning av Jobbtorgslokalen på Ekholmsvägen 34 för att skapa bra och ändamålsenliga lokaler för såväl Jobbtorg vuxna som Jobbtorg unga. Av beslutet framgår att det ska tydligt framgå att det är två olika jobbtorg med skilda målgrupper.

Eftersom förslaget innebär att hyrestiden omfattar minst fem år och kostnaden överstiger sex mnkr under hela kontraktstiden måste kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänna inhyrningen.

Ärendet

Planeringen för att anpassa lokalerna på Ekholmsvägen 34 för att kunna inrymma även verksamheten Jobbtorg unga har nu slutförts. Förslaget innebär att den befintliga lokalen delas och det skapas två funktionella och anpassade lokaler för såväl Jobbtorg vuxna som Jobbtorg unga. Förslaget tillgodoser väl kravet på att verksamheterna vänder sig mot två skilda målgrupper samtidigt som vissa funktioner som reception och personallokaler kan samutnyttjas.

Förhandlingar med fastighetsägaren Castellum Brostaden har genomförts. Lokalen är 1 460 kvadratmeter och kommer att iordningställas av fastighetsägaren i samråd med förvaltningen. Vid förhandlingarna har utfallet blivit att den bästa lösningen, då ombyggnadsåtgärderna är omfattande, är att ett nytt hyresavtal måste tecknas.

Hyresvillkor

Hyresofferten utgörs av ett tioårigt lokalhyreskontrakt på kommersiella villkor. Kontraktet föreslås löpa från och med 2016-09-01 till 2026-08-31. Förvaltningen har dock rätt att säga upp hyresavtalet efter fem år för förtida upphörande per 2021-08-31. Uppsägningen ska då ske skriftligen senast 9 månader innan och villkoras av att hyresvärden har rätt till en ekonomisk ersättning med 5 mnkr. Den ersättningen utgörs av hyra inklusive vid tidpunkten ännu inte avbetalade kostnader för ombyggnaden.

Driftskostnader

Den föreslagna årshyran uppgår det första året till 3,0 mkr inklusive driftskostnader och fastighetsskatt. En mindre hyresrabatt ingår under de första tre åren. Den ökade hyreskostnaden för lokalen som ombyggnaden medför bedöms ligga inom budgetramen för de båda verksamheterna.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats av Jobbtorg Stockholm i samråd med ekonomistaben och med stöd av lokalplanerarna vid serviceförvaltningen.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen anser att förslaget till ombyggnad av lokalen på Ekholmsvägen 34 väl tillgodoser verksamhetens krav på ändamålsenliga lokaler för såväl Jobbtorg vuxna som Jobbtorg unga. Förvaltningen bedömer att lösningen är ekonomiskt fördelaktig då ingen ny lokal hyrs in för Jobbtorg unga. Genom att anpassa lokalerna har nyttjandet av den befintliga lokalen kunna effektiviserats. Förvaltningen anser också att den långa hyrestiden är befogad då det säkerställer såväl lokalresurser samt en säker hyresnivå under en längre tid.

Förvaltningen föreslår därför att arbetsmarknadsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal med Castellum Brostaden för Jobbtorg Skärholmen i fastigheten Getholmen 1 på de villkor som framgår i ärendet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner den aktuella inhyrningen.

Bilaga

1. Ombyggnadsförslag Jobbtorget daterad 2015-12-01