

Handläggare
Richard Hedberg
Telefon: 08- 508 311 92**Till**
Kulturnämnden

Nytt hyresavtal för Hornstulls bibliotek

Förslag till beslut

1. Att kulturnämnden ger förvaltningen i uppdrag att i enlighet med detta tjänsteutlåtande teckna hyresavtal mellan SEB Trygg Liv och Kulturförvaltningen för Hornstulls bibliotek.
2. Att kulturnämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner inhyrningen.
3. Att kulturnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Robert Olsson
KulturdirektörKatti Hoflin
Stadsbibliotekarie

Sammanfattning

Hornstulls bibliotek är välbesökt med cirka 200 000 besökare 2015 och sedan stängningen av Tranströmer på grund av renovering har besökstalen gått upp ytterligare. Det gör Hornstull till ett av de bibliotek som tar emot absolut flest besökare i relation till lokalens yta. Hyresvärd har sagt upp hyresavtal som träffats 2001 för villkorsändring. Efter medling i Hyresnämnd har parterna enats om en inriktning för nytt treårigt hyresavtal.

UTLÅTANDE

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Stockholms stadsbibliotek med stöd av förvaltningens lokalstrateg.

Bakgrund och syfte

Hornstulls bibliotek ligger vid tunnelbanestation och busshållplats, granne med gallerian i Hornstull med sin vardagsservice.

Biblioteket har mycket höga lånetal sett till antalet besök.

Hornstull har genomgått en omvandling de senaste åren med många nya kommersiella aktörer vilket inneburit att tillgången till lokaler av den storlek som krävs för biblioteksverksamhet av nu aktuell omfattning är mycket begränsad sett till bland annat tillgänglighetskrav. Den nu aktuella fastighetsägaren har flera lokaler i kvarteren vid Hornstull vilket innebär att förhandlingsläget är begränsat. Hyrorna i området har också stigit kraftigt de senaste åren.

Under de senaste åren har även förvaltningen moderniserat bland annat belysningen i lokalen för att bättre motsvara stadens miljömål.

Ärendet

Ingånget avtal från 2001 sades upp av hyresvärden för villkorsändring i december 2015. Då samsyn inte kunnat nås vid förhandling har ärendet varit föremål för medling i Hyresnämnden. Framtaget förslaget innebär tecknande av nytt hyresavtal med SEB Trygg Liv på 3 år med en hyra om 2216 kr/m² för år 2017 vilket bedöms ligga inom ramen för marknadshyra i området.

Ekonomiska förutsättningar

Efter medling i Hyresnämnden är förslaget på ny hyra 1 250 000 kr för 2017 vilket innebär en höjning på 196 060 kr/år, till det kommer fastighetsskatt om cirka 121 000 kr per år. Enligt medlingsförslaget höjs hyran till 1 300 000 kr för 2018 och 1 325 000 kr under 2019. På grund av de mycket goda besökssiffrorna kommer dock Hornstulls bibliotek även efter hyreshöjningen att ha en låg lokalkostnad per besökare.

Förvaltningens synpunkter

Kulturförvaltningen bedömer att ett nytecknande av hyresavtal enligt förslaget för Hornstulls bibliotek är det mest fördelaktiga med hänsyn till såväl verksamhet som ekonomi. I synnerhet gäller detta under den period som Tranströmmerbiblioteket är stängt i samband med Medborgarhusets renovering.