

Handläggare
Linn Lundmark
Telefon: 076-123 36 80

Till
Utbildningsnämnden
2017-08-24

Inhyrningsmedgivande för lokaler på Hornsgatan 124

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att hyra in 971 kvm yta på plan 2 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 2,2 mnkr respektive 373 kvm yta på plan 4 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 821 tkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande för inhyrning av 971 kvm yta på plan 2 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 2,2 mnkr respektive 373 kvm yta på plan 4 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 821 tkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
Utbildningsdirektör

Jan Holmqvist
Gymnasiechef

Inger Pripp
Grundskoledirektör

Malin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen hyr del av lokal i fastigheten Mullberget 29, belägen på Hornsgatan 124, i andra hand av arbetsmarknadsförvaltningen. Arbetsmarknadsförvaltningen har gentemot fastighetsägaren sagt upp delar av huvudavtalet för upphörande och utbildningsförvaltningen föreslår därför i detta tjänsteutlåtande en förstahandsinhyrning av i dag inhyrd yta samt ytterligare yta om cirka 960 kvm som arbetsmarknadsförvaltningen lämnar.

Bakgrund

Arbetsmarknadsförvaltningen hyr en yta om totalt 2 987 kvm på Hornsgatan 124 i fastigheten Mullvadsberget 29 av fastighetsägaren AB Stockholms hem. Utbildningsnämnden tecknade i april 2012 ett andrahandsavtal med arbetsmarknadsnämnden om förhyrning av del av lokalen om cirka 380 kvm. I december 2016 sade arbetsmarknadsförvaltningen upp avtalet för upphörande gentemot hyresvärden, i syfte att minska sitt lokalanvändande i fastigheten i fråga. Eftersom utbildningsförvaltningen önskar kvarsitta i redan förhyrd lokal samt utöka nyttjandet med ytterligare yta föreslås därför en inhyrning av totalt 1 344 kvm i fastigheten Mullvadsberget 29, uppdelat på två hyresavtal.

Ärendet

START Stockholms verksamhet finns i dag i Tensta gymnasium. Verksamheten är organiserad i två delar, mottagning och kartläggning. Till mottagningen kommer eleven, enskilt eller tillsammans med vårdnadshavare, för skolplacering och information om det svenska skolsystemet och det fria skolvalet. När eleven blivit skolplacerad genomförs en kunskapskartläggning av en pedagog. Eleven möter också en skolsköterska för en första hälsokontroll.

Eftersom START Stockholm tar emot nyanlända elever från hela Stockholmsområdet finns ett behov av att verksamheten lokaliseras centralt i Stockholm. Vidare finns ett behov av att utöka START Stockholms verksamhet till att omfatta förutom mottagning- och kartlägningsverksamhet för elever i grundskoleålder även liknande verksamhet för elever i gymnasieålder, vilket lokalerna på Hornsgatan 124 ger möjlighet till. START Stockholms lokaler i Tensta kommer i och med flytten till Hornsgatan 124 att kunna användas för det utbildningscenter det finns planer på att upprätta i samarbete med bland annat kulturförvaltningen i Stockholms stad.

I dag består START Stockholms verksamhet av 23 medarbetare men kommer att utökas då verksamhetens gymnasiedel är under uppbyggnad. START Stockholms bedömning är därför att plan 2 på Hornsgatan 124 kommer att passa verksamheten i nästan befintligt skick.

Den verksamhet som idag sitter i lokalerna på Hornsgatan 124 tillhör gymnasieavdelningen. Den verksamheten arbetar med processer kring det systematiska kvalitetsarbetet och antagning och vägledning till gymnasie- och gymnasiesärskolan. Under perioden juli – september är besöksstrycket mycket högt med 100 - 300 besökare per vecka under en två- till treveckorsperiod.

Verksamheten inryms i dagsläget på plan 2 på Hornsgatan 124.
Lokalen är 387 kvm.

Utbildningsförvaltningen har av AB Stockholmshem erhållit erbjudande om att hyra hela våningsplan 2 om 971 kvm och halva våningsplan 4 om 373 kvm i fastigheten Mullvadsberget 29. Detta innebär att gymnasieavdelningens verksamhet, som för närvarande sitter på plan 2 kommer att flytta till plan 4 för att bereda plats för START Stockholms verksamhet, som är i behov av större, sammanhängande ytor.



Fastigheten mullvadsberget 29 inringad.

Fakta om projektet

Plan 2

Fastighetsägare:	AB Stockholmshem
Lokalens yta:	373 kvm
Årshyra lokal:	821 tkr
Personantal:	cirka 16 personer

Plan 4

Fastighetsägare:	AB Stockholmshem
Lokalens yta:	971 kvm
Årshyra lokal:	2,2 mnkr
Fast personal:	23 personer i befintlig konstellation. Verksamheten planeras växa efter flytten.

Inför inflyttning av START Stockholms verksamhet på plan 2 planeras håltagning i befintlig vägg för två dörrar. Det finns också behov av att iordningställa två undersökningsrum genom att installera vatten, två handfat samt pump till avlopp. Kostnaden för detta beräknas uppgå till cirka 60 tkr.

Ekonomi och avtalsfrågor

AB Stockholmshem har inkommit med ett avtal för respektive våningsplan. Avtalet avseende plan 2 löper till 30 september 2020 med förlängning om 3 år vid utebliven uppsägning efter hyresperiodens slut. Avtalet avseende plan 4 löper till 30 september 2022. Vid hyresperiodens utgång har hyresvärden efter beaktande av 9 månaders uppsägningstid möjlighet att överta lokalen för eget nyttjande. Om hyresvärden inte avser nyttja lokalen för egen verksamhet förlängs avtalet med utbildningsförvaltningen med 3 år i sänder och besittningsskydd inträder.

Hyran för lokalen på plan 2 är cirka 2,2 mnkr och hyran för plan 4 är cirka 820 tkr. Av den i respektive avtal angivna hyran ska 70 % utgöra bashyra och räknas upp utifrån förändringarna i konsumentprisindex. Kostnader för vatten och avlopp, varmvatten och värme tillkommer i form av en fast kostnad för respektive lokal. Driftkostnaderna för lokalen på plan 2 är cirka 146 tkr per år och för lokalen på plan 4, cirka 45 tkr. Vidare tillkommer fastighetsskatt för respektive lokal. START Stockholms lokal på plan 2 har en fastighetsskatt om cirka 214 tkr per år och fastighetsskatt avseende lokalen på plan 4 är cirka 87,5 tkr. Kostnader för el tillkommer. Ansvar och kostnader för inre underhåll ankommer på hyresgästen att utföra. Lokalen är i dag i ett godtagbart skick, men det finns behov av underhållsåtgärder så som målning av väggar och tak samt golvvård inom de kommande åren.

Tidplan

Hyrestiden för de två lokalerna löper från den 1 oktober 2017. Inför inflyttning kommer ett fåtal anpassningsarbeten att utföras, vilket avses påbörjas under september månad och vara färdigställda i början av oktober 2017.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Arbetsmarknadsförvaltningens befintliga hyresavtal med Stockholmshem, vilket inkluderar de två lokalerna i fråga, löper till och med 31 december 2017. I dialog med Stockholmshem och arbetsmarknadsförvaltningen har lämpligt datum för utbildningsförvaltningens inträde i lokalerna bestämts till 1 oktober 2017. Det är dock först vid bindande hyresavtal med

utbildningsförvaltning som AB Stockholmshem kan överenskomma med arbetsmarknadsförvaltningen om förtida frånträde.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning samt grund- och gymnasieavdelningarna. Samråd har skett med stadsledningskontoret. Huvudskyddsombud har involverats i processen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utbildningsförvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att hyra in 971 kvm yta på plan 2 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 2,2 mnkr respektive 373 kvm yta på plan 4 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 880 tkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott medgivande för inhyrning av 971 kvm yta på plan 2 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 2,2 mnkr respektive 373 kvm yta på plan 4 i fastigheten Mullvadsberget 29 till en första årshyra om cirka 880 tkr respektive.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

Bilagor

1. Hyresavtal AB Stockholmshem – plan 2
2. Hyresavtal AB Stockholmshem – plan 4