

**Handläggare**  
Josefin Ohlson  
Telefon: 08-508 33 000

**Till**  
Utbildningsnämnden  
2017-12-14

## Hyreshöjning för inhyrning av lokal på Hantverkargatan 2F

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att förlänga hyresavtalet för lokal på Hantverkargatan 2F för en tillkommande årskostnad om cirka 3,03 mnkr.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om medgivande för förlängning av hyresavtal för lokal på Hantverkargatan 2F för en tillkommande årskostnad om cirka 3,03 mnkr.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl  
Utbildningsdirektör

Malin Eriksson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen hyr lokaler på Hantverkargatan 2F av stadens fastighetskontor. Fastighetskontoret har sagt upp hyresavtalet för omförhandling varvid kontoret för förlängning av avtalet begärt bland annat en högre hyra än tidigare samt överföring av underhållsansvaret för lokalen på utbildningsförvaltningen som hyresgäst. Den kostnadsökning fastighetskontoret föreslår uppgår till cirka 3,03 mnkr per år.

### Bakgrund

Utbildningsförvaltningens centrala förvaltning har sitt kontor på Hantverkargatan 2F i lokaler som hyrs av stadens fastighetskontor. Befintligt avtal har gällt sedan den 1 oktober 2011. Dagens årshyra inklusive värmetillägg för lokalen uppgår till cirka 10,6 mnkr. Fastighetskontoret skickade under 2016 en uppsägning till utbildningsförvaltningen på hyresavtalet för omförhandling med förslag om nya villkor att börja gälla från och med den 1 oktober

2017. Utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret har förhandlat kring avtalsvillkoren för förlängning varvid förhandlingarna avslutats med de villkorsändringar som beskrivs nedan. Parterna är överens om att befintligt avtal ska förlängas till 31 december 2017 i avvaktan på nytt avtal. De nya avtalsvillkoren ska, när de är överenskomna, gälla från och med 1 oktober 2017.

### **Ärendet**

Hyresvärden, fastighetskontoret, har för förlängning av avtalet efter den 1 oktober 2017 föreslagit ett antal justeringar av det tidigare hyresavtalet. Efter avtalsförhandling har parterna tagit fram ett avtalsförslag som medför följande justeringar i förhållande till tidigare avtal.

#### *Yta och hyresnivå*

Fastighetskontoret har informerat om att det i tidigare hyresavtal saknas en yta om 500 kvadratmeter som utbildningsförvaltningen nyttjar. Kontoret har därför i samband med uppsägningen för villkorsändring utökat lokalens yta med 500 kvm. Därtill ökas årshyran per kvadratmeter från 2 205 kr/kvm till 2 500 kr/kvm. Ytökningen liksom en allmän höjning av hyresnivån medför en ökning av hyran från dagens cirka 10,1 mnkr till cirka 12,7 mnkr.

#### *Fastighetsskatt*

Lokalen är idag registrerad som en specialenhet vilket medför att fastighetsskatt inte utgår. Tidigare har hyresvärden ansvarat för att betala eventuell fastighetsskatt. Enligt nuvarande avtalsförslag har ansvaret för att betala eventuell fastighetsskatt istället överförts på utbildningsförvaltningen.

#### *Underhållsansvar*

Enligt tidigare avtal har fastighetskontoret haft underhållsansvaret för lokalen. Förslaget är nu att ansvaret för underhållet överförs på utbildningsförvaltningen. Parterna är överens om att fastighetsägaren inför en överföring av underhållsansvaret har att utföra underhållsarbeten på lokalens ytskikt i de delar av lokalen som är i behov av underhåll. När underhållsansvaret är utbildningsförvaltningens har förvaltningen möjlighet att beställa och bekosta underhållsåtgärder av fastighetskontoret.

#### *El och värme*

Fastighetsägaren föreslår att som tidigare ta ut en schablon per kvm för el och värme. Beloppet höjs med anledning av ökning av kvadratmeter i kontraktet. Dock sjunker kostnaden per kvadratmeter

för el från 75 kr/kvm till 60 kr/kvm och för värme från 112 kr/kvm till 110 kr/kvm.

#### *Service utrymningslarm*

Enligt föreslaget avtal tillkommer en kostnad om 8 kr/kvm/år för service av utrymningslarm.

Den sammanlagda kostnadsökningen enligt föreslaget avtal uppgår alltså till 3,03 mnkr, varav cirka 2,6 mnkr avser ökad hyra och cirka 425 000 kr avser drifttillägg och service av utrymningslarm.

#### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning och diskussioner kring avtalet har skett med fastighetskontoret. Samråd med stadsledningskontoret har skett.

#### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag om att förlänga hyresavtalet för lokal på Hantverkargatan 2F för en tillkommande årshyra om cirka 3,03 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att utbildningsnämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott begär medgivande att förlänga hyresavtalet för lokal på Hantverkargatan 2F för en tillkommande årshyra om cirka 3,03 mnkr.

Beslutet föreslås justeras omedelbart.

#### **Bilaga**

Hyresavtalsförslag