

HR

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2015-03-30
Version

Ärende/Dok. id.
TN 2015-0537

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Handläggare
Jan Hamrin
08-686 1840

Trafiknämnden
2015-04-14, punkt 7

Förlängning av hyresavtal

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att befintliga hyresavtal avseende trafikförvaltningens lokaler vid Lindhagensgatan förlängs med sju (7) år med möjlighet till avflyttning efter tre respektive fem år.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande den 30 mars 2015.

Förslag till beslut

Trafiknämnden föreslås besluta

att godkänna förlängning av befintliga hyresavtal avseende trafikförvaltningens lokaler för en ny hyresperiod om sju år

att uppdra åt förvaltningschefen att underteckna hyresavtalen

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Förvaltningen har sedan år 2005 hyrt lokalerna på Lindhagensgatan 100 och Lindhagensterrassen 1. Hyresavtalen har varit 10-åriga och löper ut 2015-12-31. Förvaltningen har under åren anpassat lokalerna till sin verksamhet och personalen trivs med både lokalerna som läget.

Det har tidigare funnits ambitioner om att antingen köpa en egen fastighet eller att landstinget flyttar ihop sina olika verksamheter inom landstinget under samma tak. Försöken med att köpa en egen fastighet avbröts år 2014 och några ytterligare försök att leta efter alternativa lokaler till trafikförvaltningens personal har inte gjorts sedan dess.

HR

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2015-03-30
VersionÄrende/Dok. id.
TN 2015-0537
Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Förvaltningen har därför under våren 2015 förhandlat fram en förlängning av befintliga hyresavtal, där trafikförvaltningen krävt både flexibilitet och en konkurrenskraftig hyresprissättning.

Överväganden

Förvaltningen bedömde att hyresnivån i Lindhagensområdet ligger på runt 2 500 – 3 000 kr/kvm per år, vilket bekräftades av fristående analytiker, liksom av de avtal i området som just tecknats.

Utöver att hyresnivån skulle vara konkurrenskraftig önskade Förvaltningen ha en ensidig möjlighet att vid vissa tidpunkter kunna säga upp hyresavtalen i förtid. Denna flexibilitet krävs för att kunna genomföra en eventuell omlokalisering av verksamheten i framtiden.

De nya hyresavtalen

Förhandlingarna om villkoren för nya hyresavtal avslutades under mars 2015.

Den nya årshyran för lokalerna uppgår till 51 miljoner kronor per år, vilket är en ökning av hyran med ca 6 miljoner kronor per år. Kvadratmeterhyran uppgår därmed till ca 2 550 kronor/kvm per år, vilket är lägre jämfört med övriga hyreskontrakt som signerats i området. Uppräkning av hyresnivån sker enligt KPI.

Nu gällande hyresavtal för Lindhagensgatan 100 och Lindhagensterrassen 1 löper ut 2015-12-31. Eftersom hyresvärden vid förhandlingen både tillgodosett trafikförvaltningens önskan om flexibilitet och dessutom erbjudit en rimlig, marknadsmässig hyresnivå föreslås att befintliga hyresavtal förlängs med sju (7) år.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Eftersom hyresvärden anpassat hyran till rådande marknadspriser kommer lokalkostnaderna att öka med 6 miljoner kronor per år.

Sociala konsekvenser

Inga konsekvenser att redovisa.

HR

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2015-03-30
Version

Ärende/Dok. id.
TN 2015-0537

Infosäk. klass
K1 (Öppen)

Konsekvenser för miljön

Hyresvärden har förbundit sig att göra en energikartläggning av byggnaderna samt att investera minst två (2) miljoner kronor i energibesparande åtgärder under år 2016. I tillägg till detta har parterna även enats om en grön bilaga, innebärande att hyresvärden förbundit sig att byggnaden ska vara miljöklassad som "miljöbyggnad silver".

Anders Lindström
Förvaltningschef

Björn Holmberg
Avdelningschef