

Handläggare
Gunnar Hörnfeldt
Telefon: 08 508 01524**Till**
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

Nytt hyresavtal för Rinkeby-Kista stadsdelsförvalt- ning, Borgarfjordsgatan 14

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner fortsatt förhyrning av förvaltningslokalerna på Borgarfjordsgatan 14 enligt nytt avtal.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få teckna hyresavtalet.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören uppdrag att teckna det nya avtalet.

Olle Johnselius
StadsdelsdirektörVerner Stadthagen
administrativ chef

Sammanfattning

Rinkeby-Kista stadsdelnämnd har sedan 1 december 2008 förhyrt förvaltningslokaler i Kista, Borgarfjordsgatan 14. Lokalerna omfattar 7435 m² kontorslokaler och 158 m² lagerlokaler. Avtalstiden för hyresavtalet är 7 år och löper till och med den 30 november 2015.

Den 25 februari 2015 lämnade hyresvärden, AREIM, in en uppsägning av gällande avtal för omförhandling. Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med fastighetsägaren under hyrestiden ytterligare anpassat lokalerna för förvaltningsarbetets förändrade behov. Förändringarna är inlagda i gällande lokalritning som bifogas det nya avtalsförslaget. Förändringarna har genomförts inom gällande hyresavtal.

Stadsdelsförvaltningen har begärt en del förändringar i det nya hyresavtalsförslaget som gäller lokalernas inre utrustning samt ansvarsfördelning för vissa ytor inom fastigheten. Fastighetsägaren har tillmötesgått förvaltningens önskemål i stort.

Ärendet

Hyresavtalet för Borgarfjordsgatan 14, Kista, som tecknades av stadsdelsnämnden 2008 har sagts upp den 25 februari 2015 av fastighetsägaren AREIM för omförhandling. Avtalet löper ut den 30 november 2015. Förvaltningen har, efter uppsägningen av avtalet förhandlat om ett nytt hyresavtal för lokalerna på Borgarfjordsgatan 14 med fastighetsägaren.

Avtalet avser 7435 m² kontorslokaler på 4 våningsplan, arbetsrum, mötesrum, matsal och pentryn samt vaktmästeri och två receptioner. Rinkeby-Kistamottagningen, ett samarbete med landstinget, har en av receptionerna på plan 2. Lokalytan motsvarar ca 20 m² per medarbetare. Tillkommer 158 m² lageryta i garageplan.

Förslag på nytt avtal från och med den 1 december 2015 till och med den 30 november 2022 innebär en uppräknings av hyreskostnaden jämfört med föregående avtal med 178: -/m² per år. I avtalet regleras att fastighetsägaren byter 193 belysningsarmaturer som i dag inte har individuell styrning till armatur med dagströmbrytare. Bytet är klart när nya avtalet träder i kraft

Kostnadsberäkning av avtalsförslaget för tiden 1 december 2015 till 30 november 2022.

Bashyra	14 600 000 kronor per år.
Hyrestillägg för ventilation och värme	698 837 kronor per år.
Fastighetsskatt	1 098 500 kronor per år
Soptillägg fast belopp	75 000 kronor per år
Total kostnad	16 472 337 kronor per år

Kostnad per m² i det nya i det nya avtalet är 2 180:-/år. Nuvarande avtal 2 002: -/år

Nuvarande avtals hyresnivå är 15 124 897 kronor per år. Det blir en ökning med 8,9 % per år.

Under hösten 2014 hade förvaltningen kontakt med en fastighetskonsult som tog fram ett antal förslag på nya lokaler för förvaltningen. Kostnaderna för dessa lokaler låg mellan ca 2 000: -/m² och upp till ca 2 300: -/m² per år. Till dessa kostnader ska också läggas anpassning av nya lokaler samt flyttkostnader. Dessa kostnader brukar motsvara en årshyra.