

Handläggare
Josefin Ohlson
Telefon: 08-508 33 874**Till**
Utbildningsnämnden
2019-02-21

Ändrade villkor för inhyrning av lokaler för Vinsta grundskola västra

Förvaltningens förslag till beslut

1. Utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att fortsatt hyra in lokaler på Sorterargatan 26 till en årshyra år ett uppgående till 16,0 mnkr och för en hyrestid om sju år.
2. Utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att fortsatt hyra in lokaler på Sorterargatan 26 till en årshyra år ett uppgående till 16,0 mnkr och för en hyrestid om sju år.
3. Beslutet justeras omedelbart.

Lena Holmdahl
UtbildningsdirektörMalin Eriksson
Avdelningschef

Sammanfattning

Utbildningsförvaltningen hyr sedan början av 2000-talet lokaler för grundskola på Sorterargatan 26 i Vällingby. Fastighetsägaren har sagt upp avtalet till den 30 juni 2019 och har för förlängning av avtalet framställt nya hyresvillkor avseende hyresnivå, hyrestid och driftkostnader. Utbildningsförvaltningen har inte hänskjutit ärendet till hyresnämnden.

Bakgrund

Utbildningsförvaltningen hyr sedan början av 2000-talet lokaler för Vinsta grundskola västra ("Skolan") på Sorterargatan 26 i Vällingby. Fastigheten ägs av CMNRE Skutkrossen AB, org. nr 559101-2199 ("Hyresvärden"). Skolan är en 4-9 skola med cirka 620 elever.

lösas därefter diskuteras för närvarande inom samordnad grundskoleplanering i Stockholm.

Hyresvärden sa den 12 september 2018 upp befintligt avtal avseende Skolans lokaler och framställde för förlängning av hyresförhållandet nya villkor avseende hyra, hyrestid och driftkostnader. Utbildningsförvaltningen har inte hänskjutit ärendet till hyresnämnden för medling. Sedan uppsägningen har förvaltningen och Hyresvärden träffats för att diskutera nya hyresvillkor och har därefter kommit överens om de villkor som redovisas i ärendet.

Utöver hyresavtalet så har utbildningsnämnden ett avtal avseende arrende för att säkerställa Skolans utemiljö med idrottsplats/bollplan. Arrendeavtalet är inte föremål för omförhandling.

Ärendet

Skolans lokaler är 8 387 kvm och inrymmer samtliga skolfunktioner så som idrottssal, specialsalar, matsal och tillagningskök. De nya avtalsvillkoren innebär förändringar i förhållande till det befintliga avtalet avseende hyresnivå, uppräknings och hyrestid.

Förvaltningen har på delegation träffat ett tilläggsavtal med Hyresvärden med de villkor som redogörs för nedan. Tilläggsavtalet är villkorat av att utbildningsnämnden och ekonomiutskottet godkänner de nya villkoren.

Ekonomi

Hyran för Skolan uppgår i 2019 års hyresnivå till cirka 11,7 mnkr med beaktande av indexuppräknings (basår 2010, bashyran är cirka 10,9 mnkr). Den föreslagna bashyran är cirka 14,7 mnkr vilket är en hyreshöjning om cirka 350 kr per kvadratmeter. Den föreslagna hyran motsvarar 1 750 kr/kvm. Förvaltningen bedömer hyran som marknadsmässig, men hög. Enligt information från Hyresvärden finns det intressenter som är intresserade av att hyra in lokalen och som har erbjudit en högre hyra. Med beaktande av detta anser förvaltningen att den föreslagna hyresnivån ska godtas.

Enligt de föreslagna hyresvillkoren kommer bashyran om cirka 14,7 mnkr uppräknas till 75 % enligt konsumentprisindex med bas i index för oktober 2018. Förvaltningens bedömning är att det är standard på marknaden att hyran indexeras och utifrån att 75 % av hyran indexeras anser förvaltningen att villkoret är rimligt och ska godtas.

Idag betalar förvaltningen driftkostnader utöver hyran uppgående till cirka 1,2 mnkr per år. Hyresvärden har föreslagit en justering av driftkostnaden till 150 kr/kvm vilket innebär en höjning på cirka 60 000 kr. Driftkostnaderna ska indexeras på samma sätt som bashyran.

Om befintligt avtal inte sagts upp skulle hyrestiden vara 3 år från och med den 1 juli 2019. För förlängning av avtalet kommer hyrestiden istället att vara cirka sju år och löpa till och med den 13 juli 2026. Hyrestiden kommer därmed att stämma överens med tiden för tillfälligt planstöd för befintlig skola. Förvaltningen ser ett behov av skolverksamhet under hela den föreslagna hyrestiden och föreslår därför att villkoret godtas.

Åtgärd:	Villkorsändring
Organisation:	Årskurs 4-9
Hyresförändring:	1 juli 2019
Nuvarande hyra:	cirka 13,2 mnkr
Föreslagen hyra:	cirka 16 mnkr
Arrende:	140 tkr
Hyra från den 1 juli 2019:	16,1 mnkr
Elever per september 2018:	621 elever
Area:	8 387 kvm
Nyckeltal	
Kronor per elev:	25,9 tkr/elev
Kvm per elev:	13,5 kvm/elev
Hyresökning per plats:	5,0 tkr/elev

Risker och osäkerhetsfaktorer

För det fall ett nytt avtal inte skulle träffas så kommer skolkapacitet att saknas i stadsdelen och närområdet.

Skolan har idag ett tillagningskök som är i behov av underhåll, vilket utbildningsförvaltningen i egenskap av hyresgäst till viss del ansvarar för. Kökets skick kan medföra att köket under hyrestiden inte längre kan användas som tillagningskök. Om köket döms ut kan det uppstå kostnader när mat behöver ordnas på annat sätt. Förvaltningen bedömer att det finns en påtaglig risk för att kökets tillagningsfunktion inte kommer att kunna nyttjas under hela hyrestiden.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys togs fram i samband med tillägg till detaljplan för fastigheten där Skolan är belägen, för att studera och analysera hur den yttre skolmiljön och närområdet upplevs för de barn som går i skolan samt om och hur de påverkas av den påbörjade motorvägsförbindelsen Förbifart Stockholm. Analysen resulterade i ett antal åtgärdsförslag för att underlätta för barn och unga i skolans närområde. Åtgärdsförslagen finns i temaområdena Trafiksäkerhet, Trygghet samt Skolgården och friyta. Åtgärdsförslagen i analysen är främst trafiksäkerhetshöjande åtgärder och trygghetshöjande åtgärder. Analysen och åtgärdsförslagen är viktiga i det fortsatta arbetet med Vinsta grundskola västra. Ärendet bedöms inte leda till några negativa konsekvenser utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och styrning. De nya hyresvillkoren har samrått med stadens hyresförhandlingsfunktion.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att utbildningsnämnden godkänner förvaltningens förslag att fortsatt hyra in lokaler på Sorterargatan 26 till en årshyra år ett uppgående till cirka 16,0 mnkr och för en hyrestid om sju år.

Vidare föreslås att utbildningsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att fortsatt hyra in lokaler på Sorterargatan 26 till en årshyra år ett uppgående till cirka 16 mnkr och för en hyrestid om sju år.

Beslutet föreslås justeras omedelbart för att ärendet ska kunna hanteras av ekonomiutskottet vid deras sammanträde i mars 2019.

Bilaga

Tilläggsavtal