

§ 6**Inhyrning samt nya hyresvillkor av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 Münchenbryggeriet**

KS 2021/423

Beslut

Utbildningsnämndens ansökan om inhyrningsmedgivande för nya hyresvillkor för skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 Münchenbryggeriet, med en tillkommande årshyra om 5,4 miljoner kronor per år i förhållande till 2020 års hyresnivå godkänns.

Ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 mars 2021 behandlas.

Beslutsordning

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut och det är stadsledningskontorets förslag. Ordföranden finner att ekonomiutskottet beslutar enligt stadsledningskontorets förslag.

Handlingar i ärendet

- KS 2021/423-2 (Godkänd - R 1) KS 2021/423
Tjänsteutlåtande - Inhyrning samt nya hyresvillkor av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet
- KS 2021/423-1 Framställan från Utbildningsnämnden

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Kerstin, Tillkvist	2021-04-28
Anna, Jerlmyr	2021-04-28
Karin Björnsdotter, Wanngård	2021-04-29

Handläggare
Åsa Berglind
Telefon: 0850829258**Till**
Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Inhyrning samt nya hyresvillkor av skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 Münchenbryggeriet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

Utbildningsnämndens ansökan om inhyrningsmedgivande för nya hyresvillkor för skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 Münchenbryggeriet, med en tillkommande årshyra om 5,4 miljoner kronor per år i förhållande till 2020 års hyresnivå, godkänns.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets avdelning för stadsutveckling och lokalförsörjning.

Ärendet

Utbildningsnämnden hyr sedan 1980-talet skollokaler inom Münchenbryggeriet av AFA Fastigheter AB genom Fastighets AB Ludvigsberg 3, org. nr. 556627-7264. Lokalerna nyttjas idag av Bernadottegymnasiet, ett kommunalt gymnasium med teoretiska program med kapacitet för 400 elever, samt Kungliga Svenska Balettskolans grund- och gymnasieskola (KSB) med kapacitet för 90 respektive 60 elever.

KSB drivs av staden på uppdrag av staten och förordnandet löper på fem år i taget. Idag är ungefär 60 elever från Stockholms stad och resterande från övriga kommuner i landet. För uppfyllande av det statliga uppdraget krävs stora ytor som är specialanpassade för dans. KSB:s area är därför högre än genomsnittet liksom antalet kvadratmeter per elev. De specialanpassade lokalerna har inneburit att nämnden varit angelägen om att säkra inhyrningen och villkoren för denna framöver och därför förhandlat fram nya villkor och förutsättningar för inhyrningen.

Förlängningen av hyresavtalet med nya hyresvillkor kommer gälla från den 1 oktober 2021 till och med den 30 september 2026. Hyrestiden om fem år, med möjlighet till förlängning i fem år,

liksom uppsägningstiden om 12 månader är oförändrade jämfört med nuvarande hyresavtal.

Skolverksamheternas lokaler har bestått av flera hyresavtal som nu sammanförs till ett avtal omfattande totalt 9 990 m². Detta är en ökning med 600 m², jämfört med dagens area. Ökningen beror på en tidigare felmätning. Nämnden har säkerställt att ökningen inte påverkar lokalens nya bashyra.

En viktig förändring som det nya hyresavtalet medför är att ansvaret för underhåll av ytskikt i lokalerna (golv, väggar och tak) blir utbildningsnämndens ansvar. Även underhåll och utbyte av fast inredning som tillförts lokalerna av hyresgästen eller hyresvärden för hyresgästens specifika verksamhet kommer som huvudregel vara nämndens ansvar. Tidigare har detta ansvar legat på hyresvärden och skolverksamheterna har själva överenskommit med hyresvärden vad som ska åtgärdas vilket resulterat i att lokalerna har en ojämn standard.

Genom förändringen av ansvarsfördelningen har utbildningsnämnden också överenskommit med fastighetsägaren om en option, att under hyrestiden avropa renoveringsåtgärder för en total summa av 4,1 mnkr. Summan delas upp på de fem åren och uppgår till visst belopp varje år. Eventuellt överskjutande underhållspeng övergår till nästkommande års underhållspeng. För att överenskomma vilka åtgärder som ska vidtas har flera besiktningar genomförts och dokumenterats i en sammanställning som kommer ligga till grund för en underhållsplan som ska upprättas med skolverksamheterna.

Det har varit viktigt för fastighetsägaren att hyresavtalet reglerar lokalernas användning om det statliga uppdraget att driva dansundervisning upphör. Fastighetsägaren vill med klausulen begränsa nämndens möjligheter att använda lokalerna för att utöka antalet elevplatser inom grund- och gymnasieskolan och därmed öka antalet elever som vistas i lokalerna. Överenskommelsen innebär att vissa lokaler kommer att lämnas i förtid. Den totala mängden elever som då får vistas i lokalerna blir maximalt 700 elever.

Dagens bashyra inklusive fasta tillägg uppgår till 24,6 mnkr. Motsvarande belopp enligt det nya avtalet uppgår till cirka 30 mnkr. Jämfört med dagens hyresnivå ökar hyran därmed med cirka 5,4 mnkr per år. Utöver fasta hyrestillägg tillkommer kostnad för hantering av avfall som faktureras skolverksamheterna direkt och

därmed inte belastar hyran. Kostnaden för el-abonnemang hanteras av skolverksamheterna idag och detta kvarstår oförändrat.

Det är stor skillnad mellan kostnaderna för Bernadottegymnasiet och KSB:s verksamheter. Nedan tabell åskådliggör skillnaderna.

	Ny årshyra, avrundat (mnkr)	Area, avrundat (m ²)	Årshyra per elevplats	Area per elev (m ²)
Bernadottegymnasiet	9,6	3 200	24 000 kr	8
Kungliga balettskolan	20,5	6 900	136 600 kr	46
Total	30,1	9 990	43 000 kr	14,3

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret anser att det är positivt att utbildningsnämnden kunnat överenskomma förlängning av hyresavtalet.

Stadsledningskontoret konstaterar att när kostnaderna för underhåll och ansvar för att utföra detta flyttas mellan parterna är det viktigt att förskjutning återspeglas i hyresnivån. Stadsledningskontoret kan konstateras att utbildningsnämnden tillsammans med fastighetsägaren i avtalet reglerat underhållsansvaret och förutsättningar för genomförandet. Förhandlingen visar att utbildningsnämnden, på central plats i Stockholm kunnat säkra gymnasieplatser för teoretisk utbildning, genom extern inhyrning till en årshyra om 24 000 kronor per plats. Genom marknadshyresavtalens konstruktion med kontinuerliga indexeringar och årligen ökande hyreskostnader anser stadsledningskontoret att nämnden förhandlat fram ett fördelaktigt avtal, och att nämnden därmed har rätt förutsättningar och kompetens att ingå fler externa avtal.

Stadsledningskontoret föreslår, mot bakgrund av det ovan anförda, att utbildningsnämndens ansökan om inhyrningsmedgivande för nya hyresvillkor för skollokaler inom fastigheten Ludvigsberg 3 Münchenbryggeriet, med en tillkommande årshyra om 5,4 miljoner kronor per år i förhållande till 2020 års hyresnivå, godkänns.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Avdelningschef

Bilaga

Utbildningsnämndens beslut per den 18 mars 2021 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör	2021-03-29
Ebba Agerman, Avdelningschef	2021-03-29