



Malmö stad

**Grundskoleförvaltningen**

Enheten för lokalplanering

2021-01-05

## Överenskommelse avseende intern andrahandsuthyrning av lokaler inom fastigheten Rolf 6 – "Entré"

-----  
**Hyresvärd:** Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen (GVF)

**Hyresgäst:** Grundskoleförvaltningen (GRF)

**Fastighet:** Rolf 6

**Populärman:** Skolstart Malmö  
-----

### **Bakgrund:**

GRF och GVF fick gemensamt uppdrag att utreda förutsättningarna för en gemensam organisation för mottagandet av nyanlända elever och deras familjer med målsättningen att förenkla mottagandet och höja kvaliteten i kartläggningen. Utredningen föreslog inrättandet av en gemensam enhet för mottagning och kartläggning organiserad under GRF.

Beslut om att inrätta en enhet för gemensam mottagning och kartläggning av nyanlända till grund- och gymnasieskola togs av grundskolenämnden i november 2019 förutsatt att gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutar att medverka i denna enhet. Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden beslutade i december 2019 att medverka i den av grundskolenämnden inrättade enheten.

Verksamheten lokaliserades tillfälligt på Föreningsgatan i redan förhyrda lokaler. Fastighetsägaren har planer för lokalerna på Föreningsgatan och en permanent lokalisering på adressen är inte möjlig. Lokalsökning ledd av den nya lokalprocessenheten vid serviceförvaltningen, LOPE resulterade i förslag på inhyrning på "Entrén", fastigheten Rolf 6 hos Fastighets AB Trianon.

Eftersom gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningarna är i behov av nya lokaler för sin förvaltningsadministration samordnades behoven och lokalsökningen kom att omfatta både mottagning/kartläggning och kontor för GVF. Upplägget för samarbetet bygger på att GVF står som hyresgäst mot den nya hyresvärden, i detta fall Fastighets AB Trianon, då merparten av ytor tillhör GVF. Se bifogat yttrande från serviceförvaltningens lokalprocessenhet, LOPE.

Denna överenskommelse reglerar den interna fördelningen av ytor mellan GRF och GVF där GRF:s del utgörs endast av de ytor och funktioner som är knutna till mottagnings- och kartläggningsverksamhet.



**Omfattning:**

Bv: 429 kvm (samnyttjande av ytor)

Plan 2: del i GVF:s administrativa lokaler om 2 278 kvm med kapacitet för 135 personer

Se mer under Hyra.

Lokalerna hyrs ut i befintligt skick som är lika med nyproduktion vid tillträdet. Se ritningsbilaga 1.

Om GRF under hyrestiden önskar hyra ytterligare arbetsplatser på plan 2, utöver vad som anges nedan, skall en särskild överenskommelse träffas.

**Hyrestid:**

Denna överenskommelse löper preliminärt från 2022-01-01 till 2031-12-31. I övrigt följer överenskommelsen förlängningstiden enligt hyresavtalet mellan GVF och Fastighets AB Trianon om tre år. Parterna strävar efter tidigare tillträde till lokalerna (2021-12-01).

Om GRF önskar säga upp de förhyrda ytorna skall en särskild överenskommelse träffas mellan GRF och GVF i god tid innan överenskommelsen upphör, dock senast 9 månader innan 2031-12-31. Parterna reserverar sig för framtida politiska beslut som kan ha inverkan på den verksamhet som är tänkt att bedrivas i lokalerna.

**Hyra:**

Hyran som GVF betalar till Fastighets AB Trianon uppgår vid tillträdet till lokalerna till 2 100 kr/kvm/år. Tillkommande driftskostnad om 150 kr/kvm/år avser värme, ventilation, vatten och va. Kostnad för fastighetsskatt uppgår till 160 kr/kvm/år. Fördelning av kostnader på bv bygger på en fördelning där GVF bär 30 % och GRF 70 % av den totala hyreskostnaden. Plan 2 fördelas enligt kostnad per arbetsplats. Med hänsyn till ovanstående är GRF:s hyreskostnad enligt nedan.

---

**- Bottenvåning**

429 kvm bv x 2 100 kr/kvm år = 900 900 kr/år (hyra)

GRF, 70 %: **630 630 kr/år**

429 kvm x 150 kr/kvm/år = 64 350 kr/år (drift)

GRF, 70 %: **45 045 kr/år**

429 kvm x 160 kr/kvm/år = 68 640 kr/år (fastighetsskatt)

GRF, 70 %: **48 048 kr/år**

**Summa hyra bv: 724 000 kr/år**

**- Plan 2**

Kostnad för plan 2 per arbetsplats inkl. samtliga funktioner (förråd, arkiv, dusch, reception, pausrum m.m.):

2 278 kvm x (2 100 kr/kvm/år hyra + 150 kr/kvm drift + 160 kr/kvm fastighetsskatt) ger en



Malmö stad

## Grundskoleförvaltningen

Enheten för lokalplanering

årshyra för plan 2 om 5 489 980 kr/år eller 40 667 kr/år/plats vid 135 arbetsplatser.  
GRF har tillgång till 7 arbetsplatser vilket ger en kostnad för plan 2 om **285 000 kr/år**.

Serviceavgift om **50 000 kr/år** läggs till hyran och avser stödfunktioner så som kontorsvaktmästare, kopiering, förbrukningsmaterial, reception, posthantering, städ, sophämtning o.d.

-----  
**Summa hyreskostnad för GRF inkl. drift, fastighetsskatt och serviceavgift:  
1 059 000 kr/år**

### Övrigt:

Denna överenskommelse är villkorad av att politiska beslut för förhyrningen erhålls i samtliga stadens instanser samt att myndighetstillstånd beviljas. Vidare skall inhyrningen avseende ytan på bv upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling, vilket är en förutsättning för genomförandet. LOU-upphandlingen ombesörjs av SEF:s lokalprocessenhet, LOPE. För övriga hyresvillkor hänvisas till hyresavtal med nr 5015-T045-01 mellan Fastighets AB Trianon och GVF inkl. gränsdragningslista samt till samarbetsavtal mellan Fastighets AB Trianon och GVF som avser upphandlingsförfarandet.

GRF:s verksamhet skall beredas möjlighet att aktivt delta i arbetsplatsen gemensamma organisation för systematiskt brandskyddsarbete. GRF skall utse en brandkontrollant för arbetsplatsen som deltar i övergripande, lokala SBA-organisationens arbete.

Eventuella ändringar i lokalerna skall särskilt regleras genom tillägg till denna överenskommelse. Godkännande för ingrepp skall inhämtas hos Fastighets AB Trianon.

Befintliga möbler gäller i första hand för inredning av lokalerna. Dialog skall föras mellan parterna för nyinköp av utrustning och inredning. En enhetlig inredning i lokalerna skall eftersträvas så långt det är möjligt.

En lokal trivselgrupp skall bildas för hantering av dagliga driftsoperativa frågor som rör samnyttjandet av lokalerna.

Ansvar för lås-, larm- och passagesystem ligger på GVF. GRF har full tillgång till lokalerna. Det gäller både bv och plan 2.

Vid avflyttning skall GRF bortföra sin egendom och återställa lokalerna till ursprungligt skick med hänsyn tagen till normalt slitage.

GVF och GRF skall utse hyresgästombud för projektet. Ombuden skall kallas till projekteringsmöten och skall ges full insyn i val av lösningar m.m. Kostnadsdrivande ändringar i projektet skall särskilt överenskommas.



Malmö stad

**Grundskoleförvaltningen**

Enheten för lokalplanering

Denna överenskommelse är upprättad i två likalydande exemplar, där parterna har tagit var sitt exemplar.

Malmö, den /

Malmö, den /

---

**Grundskoleförvaltningen**

---

**Gymnasie- och vuxenutbildnings-  
förvaltningen**

UTKAST