



2021-09-07

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen
Anneli Schwartz

Yttrande över Hyresförslag avseende Södra Förstadsgatan 108, Malmö, Fastighetsbeteckning Virket 8. Dnr SN-2021-508

- Yttrande** **LOPE** rekommenderar gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att teckna kontrakt avseende lokal med Fastighets AB Fordonsskolan (Hemsö) i rubricerad fastighet.
- Bakgrund** Med anledning av ökad demografi har behovet av gymnasieplatser ökat markant fr.o.m. 2023-2024. Det initiala önskemålet om inflyttning 2023-05 flyttades fram efter genomfört lokalsök som visade att det inte är möjligt att få till stånd en ny gymnasieskola till 2023. Kvarstående alternativ, som klarar inflyttning till 2025, är att låta Hemsö bygga en ny gymnasieskola på fastigheten Virket 8. Skolan anpassas för 1 000 elever och 80 lärararbetsplatser.
- Hyresvillkor** Förhyrningen omfattar 8 744 kvm LOA med kostnad på 2 355 kr/kvm.
Årshyra: 20 597 000 kr
Index: 75% Basår: 2023
Driftskostnader: 1 311 600 kr (150 kr/kvm för värme, ventilation, varmvatten och VA).
Fastighetsskatt: 0 kr
Total årskostnad: 21 908 600 kr. Det tillkommer hyra för idrottshall, se nedan, samt elkostnad (hyresgästen tecknar eget elabonnemang) och kostnad för avfallshantering.
- För det fall ändrings- och tilläggsarbeten (ÄTA) tillkommer som avviker från beskrivningen i projektgenomförandebilagan regleras dessa genom antingen som tillägg på hyran (beräknas genom en annuitetsavskrivning under kvarvarande avtalstid med ränta 8% och restvärde 0 kr) eller genom direktbetalning.
- Hyresrabatt erhålles motsvarande:
År 1: 60% av årshyran
År 2: 25% av årshyran

Avtalstiden är 2025-06-01 – 2040-06-30.

15 års avtalstid är lämplig med hänsyn till ett långsiktigt perspektiv och då funktionen avses behållas i staden.

Total kostnad för avtalsperioden: 312 947 267 kr

Övriga särskilda villkor som framgår av avtalet:

364 kvm av förhyrningen (kök, servering och café samt hälften av miljörummet) kommer att hyras ut i andra hand till Malmö skolrestauranger, Serviceförvaltningen. Denna del utgör totalt 1 003 184 kr/år av det totala hyresavtalet varav 948 584 kr kallhyra resp. 54 600 kr media/tillägg.

Tillgång till idrottshall: hyresvärden tillhandahåller och garanterar att hyresgästen under hela hyresförhållandet ges möjlighet att nyttja idrottshall i fastigheten. Hyresvärden kommer att hyra ut idrottshallen till en extern gymoperatör som förbinder sig att hålla lokalen med tillhörande utrymmen (t ex omklädningsrum) tillgängliga under skoltid 08.00-16.00 för en timkostnad av maximalt 1 200 kr/timme (exkl. moms), index 100%.

Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av att Hemsö ingår överenskommelse med befintlig hyresgäst, Arbetsmarknads- och socialförvaltningen, om förtidsinlösen senast 2021-10-30 med avflyttning senast 2022-12-15.

Övrigt

Kontraktet är inte giltigt förrän båda parter undertecknat kontraktet.

Tillgänglighet: lokalerna uppfyller krav på tillgänglighet.

Kommentar

Lagen om Offentlig upphandling är aktuell för ärendet. Stadsfastigheter, projektenheten, är behjälpliga med genomförandet av upphandlingen av byggentreprenad på annans fastighet. Entreprenadkontrakt kommer sedan att tecknas mellan entreprenör och hyresvärd (fastighetsägare).

Cecilia Hanner Falkehed
Enhetschef
LOPE

Emelie Nordstedt
Processledare för operativ lokalförsörjning

Kopia till:
Arkivet
Lokalsamordnare