



2019-01-16

Hälsa- Vård- och Omsorgsförvaltningen
Gisela Green

Yttrande över Hyresförslag avseende Storgatan 20, Malmö Elefanten 40 mellan Malmö stad genom dess Hälsa- Vård- och Omsorgsförvaltningen och Wihlborgs Gallerian AB.

Yttrande

LiMa har efter HVO:s lokalsök förhandlat om hyresavtal för kontorsverksamhet. Nedan redogörs för hyresavtalets innehåll men också för de ekonomiska konsekvenser som följer av de ingångna avtal där verksamheten finns idag och som ska avvecklas till förmån för den nya lokaliseringen. Förslaget innebär fördyrningar för kommunen då några avtal har avtalstider som innebär att HVO riskerar att behöva stå med kostnader för de gamla avtalen tills dessa är uppsagda. Det kan inte uteslutas att andra förvaltningar kan överta befintliga avtal men i dagsläget finns inga sådana intressen. HVO kommer också behöva återställa några av lokalerna man lämnar.

LiMa har inte möjlighet att göra beräkningar kring om merkostnaden avseende lokaler kan hämtas in genom effektiviteten av att ha möjligheten att samla del av organisation på ett geografiskt ställe. För beskrivning och motivering av denna effektivitetsvinst hänvisas till HVO:s tjänsteskrivelse.

LiMa kan i övrigt konstatera att hyresvillkoren för Elefanten 40 är rimliga utifrån standard och läge varför hyresavtalet kan rekommenderas.

Bakgrund

LiMa har haft uppdraget att anskaffa en centralt belägen lokal till HVO med närhet till Kungsgatan 13 samt med möjlighet till goda kommunikationer inom staden. LiMa har presenterat ett antal olika förslag, däribland Elefanten 40 som med sitt läge och utformning visat sig passa förvaltningens behov.

Lokalen skall ersätta ett antal andra lokaler i staden med geografiskt spridda lägen. Behovet av en ny lokal beror bland annat på att de tidigare stadsdelsförvaltningarna blivit en förvaltning. HVO har även uttryckt behov av att samlokalisera samt

haft fastighetsrelaterade problem i lokalen på Västra Rönneholm.

Hyresvillkor

Förhyrningen omfattar 8224 kvm LOA med kostnad på 1950 kr/kvm.

Årshyra: 16 036 800 kr exklusive drift

Driftskostnader: 1 691 248 kr per år

Fastighetsskatt tillkommer med 1 580 800 kr per år

Index: 70%

Investeringsbeloppet för hyresgäst är 0 kr

Avtalstiden är 2019-11-01—2029-10-31

Total kostnad för den nya lokalen under hela avtalstiden:
193 088 480 kr inklusive drift, fastighetsskatt,
gemensamhetskostnader och sophantering.

Hyresrabatt utgår med 6 000 000 kr under perioden 2019-11-01 till
2024-10-31.

Övrigt

Kontraktet är inte giltigt förrän båda parter undertecknat kontraktet

Tillgänglighet: Normal standard

HVO har i dagsläget följande lokaler som skall lämnas till förmån
för Elefanten:

Agnesfridsvägen (Stadsfastigheter) årshyra ca **2 300 000** kr, kan
sägas upp senast 2025-03-31 och avtalet upphör 2025-12-31.

Västra Rönneholm (Tensor) årshyra ca **2 090 000** kr för den del
som lämnas till förmån för Elefanten (hela fastigheten skall
emellertid lämnas och totalhyran är 6 116 000 kr), kan sägas upp
senast 2019-03-31 och avtalet upphör 2019-12-31.

Stora Nygatan (Trianon) årshyra ca **4 935 000** kr, är uppsagd för
villkorsändring till 2019-08-31 och förhandling om hyrestid äger
rum våren 2019.

Stadiongatan (Wihlborgs) årshyra del av lokal ca **1 600 000** kr,
ingår i hyresavtal för Elefanten 40 med rätt att avflytta i förtid.

Getgatan (Byggnadsföreningen Limhamn Folkets Hus och Park)
årshyra ca **564 000** kr, kan sägas upp senast 2019-03-31 och
avtalet upphör 2019-12-31.

Enligt det underlag HVO inlämnat till LiMa ökar kostnaderna genom förhyrningen från 11 500 000 kr per år till ca 19 300 000 kr per år. Det tillkommer en hyresrabatt på 6 000 000 kr under de första fem åren som täcker en del av de ökade kostnader som uppstår. Kostnaderna för befintliga hyresavtal kan också förväntas stiga då flertalet av dessa är uppsagda för villkorsändring av fastighetsägaren. Det innebär att det uppstår kostnadsökningar för staden även i det fallet att HVO stannar kvar i befintliga lokaler.

Kommentar

Lagen om Offentlig upphandling är inte aktuell för ärendet då Malmö Stad genom dess Hälsa- Vård- och Omsorgsförvaltningen inte har haft något inflytande över utformningen av lokalen.



Patrik Widerberg
Tf Enhetschef
LiMa



Jim Johansson
Strateg LiMa

Kopia till:
Arkivet
Lokalsamordnare