



2022-11-10

Förskoleförvaltningen
Serene Rosberg

Yttrande över hyresförslag avseende fastigheten Kranen 7 med adress Östra Varvsgatan 15, Malmö

Dnr SN-2022-190

- Yttrande** LOPE har efter förhandling med Fastighetsägare avseende lokal i rubricerad fastighet sammanfattat avtalsvillkoren enligt följande.
- Bakgrund** Hyreskontraktet avser en befintlig byggnad på fastigheten Kranen 7 i Västra Hamnen (Kockums gamla maskin/motorhall). Denna byggnad ska byggas om för att inrymma 240 förskoleplatser fördelat på 12 avdelningar. Det finns förutsättningar för att i denna byggnad skapa en modern och kvalitativ förskola med en bra utemiljö. Förutom att hyreskontraktet för förskolan innefattar en stor uteyta ligger förskolan dessutom i direkt anslutning till den park som planeras i området vilket bidrar till en kreativ utemiljö för barnen.
- Det finns ett stort behov av förskoleplatser i Västra Hamnen. Hyreskontraktet har en hyrestid på 20 år. Då Västra Hamnen omfattar ett stort ombyggnadsområde med fortsatt bostadsbyggande kommer det sett ur ett långsiktigt perspektiv finnas ett stort fortsatt behov av förskoleplatser i området.
- Hyresvillkor** Förhyrningen omfattar 2 900 kvm LOA samt 6 000 kvm uteyta.
- Hyrestiden löper mellan 2025-02-01 till och med 2045-01-31 med 18 månaders uppsägningstid och fem (5) års förlängning.
- Årshyra (bashyra): 7 700 000 kr (2 655 kr/kvm).
Index: 75 % (omräknas årligen med hänsyn till förändring av KPI med oktober månad 2021 som basår).
Driftskostnader: 304 500 kr, el tillkommer.
Fastighetsskatt: f.n. ej känt.
Total årskostnad: 8 004 500 kr.

Total kostnad för hyresperioden: 160 090 000 kr.

Fastighetsägaren bekostar storköksutrustning till ett maximalt belopp om 3 000 000 kr ex. moms samt lekredskap till ett maximalt belopp om 2 000 000 kr ex. moms.

Hyresrabatt erhålles år 1 med 500 000 kr.

För det fall att det under byggnationen tillkommer ändrings- och tilläggsarbeten (ÅTA) som avviker från rumsbeskrivningen regleras dessa arbeten antingen som tillägg på hyran (beräknas genom en annuitetsavskrivning under avtalstiden med ränta på 6 %) eller genom direktbetalning.

Övrigt

Hyreskontraktet är för sin giltighet villkorat av att Fastighetsägaren erhåller bygglov samt att entreprenadkontrakt ingås med entreprenör senast 2023-12-30.

Kommentar

Lagen om offentlig upphandling (LOU) är aktuell för ärendet. Lokalen ska upphandlas som byggentreprenadkontrakt enligt LOU. Förskolenämnden är såsom hyresgäst upphandlande myndighet men stadsfastigheter kommer att vara behjälplig med genomförandet av upphandlingen. Efter genomförd upphandling ska entreprenadkontraktet överföras till Fastighetsägaren som därefter ska låta färdigställa lokalen. Vid bedömning av upphandlingsförfarande följer upplägget SKR:s riktlinjer för upphandling av byggentreprenad på annans fastighet. Extern konsult har även anlåtats för granskning av handlingarna.



Cecilia Hanner
Enhetschef
LOPE



Maria Rosenlind
Lokalprocessledare
LOPE