



Datum  
2020-02-05  
Vår referens  
Markus Molander  
Planeringssekreterare  
markus.molander@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Tecknande av hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26 FSKF-2020-605**

#### **Sammanfattning**

Kaptenens förskola är en ny förskola i fem plan med delad utemiljö dels på tak och dels på mark. Den byggs av Masthusen Fastigheter AB med en beräknad hyra på 5 320 000 kr per år.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar förskolenämnden att godkänna i ärendet bifogat hyresavtal. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls.

#### **Förslag till beslut**

1. Förskolenämndens arbetsutskott godkänner i ärendet redovisat förslag på hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26 inklusive tilläggsavtal för storkök samt larm- och låssystem.
2. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar att inhämta kommunstyrelsens tillstånd att teckna angivet hyresavtal.
3. Förskolenämndens arbetsutskott beslutar också att kostnaden för hyran och tilläggsavtal rymms inom tilldelat kommunbidrag och investeringsram för 2022 samt uppdrar åt förskoledirektör att efter kommunstyrelsens tillstånd teckna avtal med Masthusen Fastigheter AB.
4. Förskolenämndens arbetsutskott justerar paragrafen omedelbart.

#### **Beslutsunderlag**

- G-Tjänsteskrivelse förskolenämndens arbetsutskott 200217 Tecknande av hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26
- Limas yttrande Kaptenen
- Karta Kaptenens förskola
- Förslag på hyresavtal för Kaptenens förskola inom fastigheten Bilen 26
- Hyresavtal Kaptenens förskola bilaga storkök
- Hyresavtal Kaptenens förskola bilaga larm

#### **Beslutsplanering**

Ordförandeberedning FSKN AU 2020-02-10  
Förskolenämndens arbetsutskott 2020-02-17

#### **Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

**Ärendet**

Denna nybyggnation möjliggör avveckling av andra lokaler i närheten vilket kommer att höja kvaliteten på lokaler och utemiljö i området. Detta kommer bidra till mer jämlika miljöer bland stadens förskolor.

Kaptenens förskola är en ny förskola i fem plan med delad utemiljö dels på tak och dels på mark. Den byggs av Masthusen Fastigheter AB med en beräknad hyra på 5 320 000 kr per år. Utöver hyran ingår två tilläggsavtal rörande storkök samt larm- och låssystem. Dessa innebär en engångskostnad på totalt 6 000 000 kr. Anledningen till detta är olika fastighetsägare kan ha olika intressen och förutsättningar för att bygga förskolekök och larmsystem som behövs för verksamhetens bedrivande. Denna engångskostnad innebär alltså att förskolenämnden köper in och utrustar förskolan med kök och larm. Anledningen till att kostnaden tas som en investering och inte som ett tillägg på hyran är att stadens interna ränta bedöms vara lägre än det påslag på hyran som fastighetsägaren skulle behöva göra ifall denne tog investeringen. Det medför också att denna kostnad inte behöver indexeras tillsammans med hyran. Denna engångskostnad motsvarar en hyra/avskrivning i femton år på 490 000 kr per år inklusive ränta. I likhet med andra hyresobjekt med extern fastighetsägare tillkommer kostnader för drift och underhåll av kök, larm och passagesystem. Total beräknad hyra blir inklusive kök, larm- och låssystem 5 810 000 kr per år.

Den totala inneytan (LOA) är 2128 kvadratmeter vilket ger en hyra på 2730 kr per kvm/år. Av dessa är 1332 kvm pedagogisk yta vilket innebär att ca 63 % av ytan kan disponeras av barnen. Förskolan planeras kunna ha 160 barn på plats samtidigt, vilket ger en kostnad på 36 312 kr/år/plats. Utemiljön uppgår till ca 4000 kvm vilket innebär 25 kvm/barn. Avtalet skrivs på 15 år.

I ärendet har Lagen om offentlig upphandling beaktats. Bedömningen är att denna entreprenad är undantagen från upphandlingsplikt då förskoledelen utgör en mindre del av den totala exploateringen.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar förskolenämnden att godkänna i ärendet bifogat hyresavtal. Avtalet förutsätter att bygglov erhålls.

**Ansvariga**

Gabriella Fricke Enhetschef

Agneta Sjölund Ekonomichef

Peter Lindberg Förvaltningschef