

Handläggare
Lisa Lundgren
Telefon: 08-50827656

Till
Idrottsnämnden
2024-05-28

Förlängning av hyresavtal för idrottsförvaltningens kontorslokaler i Palmfelt Center

Förvaltningens förslag till beslut

Idrottsnämnden godkänner förlängning av befintligt hyreskontrakt för förvaltningens kontorslokaler i Palmfelt Center på Palmfeltsvägen 5 med en årskostnad om ca 4,8 mnkr år 1.

Sammanfattning

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB, har sagt upp hyresavtalet avseende idrottsförvaltningens kontorslokaler i Palmfelt Center, Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov, för villkorsändring. Avtalet upphör att gälla 2024-09-30 om parterna inte innan dess överenskommer om villkor för förlängning.

Förvaltningen föreslår att hyresavtalet förlängs med tre år till och med 2027-09-30, med en årskostnad om ca 4,8 mnkr år 1. Förslaget innehåller även en option om förtida upphörande innebärande att hyresgästen äger rätt att säga upp kontraktet för avflyttning i förtid till den 2026-09-30.

Bakgrund

Idrottsförvaltningen flyttade i oktober 2019 förvaltningskontoret från Älvsjö till Palmfelt center, Palmfeltsvägen 5, 121 62 Johanneshov. Vid tiden för flytten ägdes och förvaltades Palmfelt Center av Fastighets AB Palmfelt Center, ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB. Under 2021 förvärvades tomträtten till Palmfelt Center av Atrium Ljungberg som därmed trädde in som hyresvärd för fastighetens lokaler.

Det aktuella hyresavtalet löper till och med 2024-09-30 och innefattar kontorsyta om 1 307 m², lageryta om 98 m² och terrass om 261 m². Vid hyresavtalets ingående uppgick bashyran till 3 595 850 kronor per år. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2019 och räknas årligen upp till 100 % med index KPI.

Förvaltningen har även tecknat nyttjanderättsavtal med hyresvärden gällande service- & säkerhetstjänster, konferenscenter samt cykel- och omklädningsrum, som löper parallellt med hyresavtalet. När hyresavtalet upphör att gälla upphör även dessa avtal. Det finns även ett separat hyresavtal avseende lokal för datorhall om 14 m² som löper med samma avtalstid som hyresavtalet för kontorsytorna.

Ärendet

Atrium Ljungberg Slakthuset 2 AB har sagt upp hyresavtalet avseende förvaltningens kontorslokaler för villkorsändring. Avtalet upphör att gälla 2024-09-30 om parterna inte innan dess överenskommer om villkor för förlängning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samråd med administrativa avdelningen. Avstämning har skett med stadens hyresförhandlingsfunktion.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att avtalet förlängs med tre år till och med den 30 september 2027, med en ny bashyra om 4 648 695 kronor per år. Bashyran är anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober månad 2023 och kommer årligen att indexuppräknas till 95 % med KPI. Hyran för kontorets terrass föreslås fortsättningsvis vara fast och uppgå till 190 791 kronor per år.

Ersättning för värme och komfortkyla uppgår till 232 646 kr/år, för avfall 27 447 kr/år, för service- och säkerhetstjänster 114 162 kr/år samt nyttjande av cykel- och omklädningsrum 9 835 kr/år. Beloppen är anpassade till indextalet för oktober månad 2023 och ska årligen indexuppräknas till 100 % med index KPI.

Förslaget innehåller även en option om förtida upphörande innebärande att hyresgästen äger rätt att, med beaktande av 9 månaders uppsägningstid, säga upp kontraktet för avflyttning i förtid till 2026-09-30. Motsvarande option föreslås även införas i hyresavtalet avseende datorhallen.

Då förvaltningen sedan i mars 2024 delar kontorslokalerna med kyrkogårdsförvaltningen, kommer en överenskommelse tecknas avseende hur hyreskostnaden och övriga gemensamma kostnader ska regleras mellan förvaltningarna. Parterna avser fördela hyreskostnader samt övriga gemensamma kostnader såsom exempelvis fastighetsskatt, värme, kyla och sophantering samt förbrukningsmaterial på så sätt att kyrkogårdsförvaltningen betalar 35% av kostnaden och idrottsförvaltningen 65%. Fördelningen baseras på antalet skrivbordsarbetsplatser för respektive förvaltning.

Marina Höglund
Idrottsdirektör
Idrottsförvaltningen

Susanne Olsson
Avdelningschef
Idrottsförvaltningen

Bilagor

1. Tillägg till hyresavtal 7202-1094-01
2. Tillägg till hyresavtal 7202-3032-01

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Marina Högland, Idrottsdirektör	2024-05-15
Susanne Olsson, Avdelningschef	2024-05-15