

Serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen har tecknad följande

ÖVERENSKOMMELSE

om förhyrning av lokaler på Palmfeltsvägen 5.

Bakgrund

Stockholms stad genom serviceförvaltningen hyr lokaler av S:t Erik Markutveckling AB (nedan fastighetsägaren), avtalsnummer 186001-2025-3 med adress Palmfeltsvägen 5 i Palmfelts Center. Atrium Ljungberg har en option att förvärva fastigheten senast 2022-06-30.

Serviceförvaltningen förhyrning omfattar totalt 5 423 kvadratmeter och avtalet löper till och med 2026-06-30.

Av kommunfullmäktigens budget för 2021 framgår att ”Nämnden och bolagsstyrelser ska eftersträva samlokalisering med andra nämnder och bolagsstyrelser gällande förvaltningslokaler.” Denna överenskommelse ligger alltså helt i linje med kommunfullmäktigens inriktning.

Inledning

Serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen är medvetna om att samlokalisera och samnyttja lokaler har många utmaningar. Förvaltningarna kommer därför att inrätta ett eller flera samverkansforum. Där hanteras allt från löpande praktiska frågor till mer omfattande ekonomiska frågor.

Vissa lokaler kommer förvaltningarna att nyttja exklusivt och en del av lokalen är gemensam. Allt som rör den gemensamma ytan, även skötsel och drift, ska det fattas gemensamma beslut om. Detta kan exempelvis ske genom ovan nämnda samverkansforum.

Förvaltningarna är medvetna om att finansieringen av hyran för denna lokal sker med medel från samma skattekollektiv. Målsättningen är därför att alltid hitta gemensamma och väl fungerade lösningar och inte hamna i tvister om vilken förvaltning som ska stå för vissa kostnader.

Fördelningsprincip

När en kostnad inte avser en förvaltning eller en speciell yta är förvaltningarna överens om en principiell fördelning av kostnadsansvaret. Den fördelningen innebär att serviceförvaltningen står för 75 procent av kostnaderna och arbetsmarknadsförvaltningen 25 procent. Fördelningen bygger på en grov beräkning av antal anställda per förvaltning med kontorsplatser på Palmfeltsvägen 5. Skulle förutsättningarna komma att förändras kan en av förvaltningarna ta upp en diskussion om en förändring.

Om kostnader däremot kan hänföras direkt till en förvaltning eller dess exklusiva yta ska den förvaltningen svara för hela den kostnaden. Exempel på det är ombyggnadstillägget för respektive förvaltnings exklusiva yta.

Förhyrning likt ett andrahandsförhållande

Eftersom serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen är en del av Stockholms stad och därmed samma juridiska person är denna överenskommelse inte ett andrahandsavtal i juridisk mening även om förhyrningen liknar ett andrahandsförhållande.

Hyrestid och uppsägningstid

Denna överenskommelse löper från arbetsmarknadsförvaltningens inflyttning som är preliminärt satt till 2022-06-30 till och med 2026-06-30 då hyresavtalet med fastighetsägaren upphör. Om inflyttningstiden tidigareläggs får detta justeras i separat ordning.

En uppsägning för villkorsändring eller avflyttning av hyresavtalet med fastighetsägaren kan ske senast 2025-09-30. Förvaltningarna ska i god tid, helst två år innan detta datum, komma överens om hur man ska agera inför den kommande hyresperioden.

Drift och underhåll samt ansvarslista

Ansvar för drift och underhåll med mera är det samma mellan serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen som det är i förhållandet mellan fastighetsägaren och serviceförvaltningen enligt hyresavtalet. Ansvarfördelningslistan framgår av det bilagda hyresavtalet.

Fördelning av ytan

- Serviceförvaltningen nyttjar 2 881 kvadratmeter exklusivt.
- Arbetsmarknadsförvaltningen nyttjar 1 270 kvadratmeter exklusivt.
- Serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen nyttjar 1 280 kvadratmeter gemensamt.

Fördelningen kan komma att justeras efter slutgiltig projektering.

Förvaltningarna kan komma överens om att ändra denna fördelning under den tiden denna överenskommelse gäller. I sådant fall ska en bilaga till denna överenskommelse upprättas som också beskriver den nya kostnadsfördelningen.

Fördelning av hyran

Den sammanlagda hyran för lokalen är 14 669 215 kronor per år enligt bilagt hyresavtal. Av hyran utgör 80 procent bashyra och justeras årligen med förändringen i prisindex.

Utöver det ska årligen betalas ersättning andel av fastighetsskatt för lokalen. Denna uppgår vid hyresavtalets tecknade till 1 024 524 kronor per år.

Fastighetsägaren ska även ersättas för dennes kostnader avseende värme, kyla och sophantering inom lokalerna. Denna kostnad uppgår till 894 795 kronor per år och indexregleras i enlighet med bashyran ovan.

Den totala kostnaden för lokalerna, hyra inklusive kostnader för värme, kyla och sophantering uppgår då vid avtalets tecknande till 16 543 534 kronor per år.

I hyresavtalet med fastighetsägaren har serviceförvaltningen en hyresrabatt under perioden 2021-07-01 till 2022-06-30.

Kostnader för de gemensamma lokalerna fördelas så att serviceförvaltningen står för 75 procent och arbetsmarkandsförvaltningen 25 procent.

Kostnad fördelat för de olika ytorna

	Totalt	ServF exklusiv yta	AmF exklusiv yta	Gemensam yta
Yta	5 431	2 881	1 270	1 280
Hyra*	14 669 215	7 781 626	3 430 290	3 457 300
Fastighetsskatt*	1 024 524	543 483	239 578	241 464
Värme, kyla, sopor*	849 795	450 793	198 718	200 283
SUMMA hyror	16 543 534	8 775 902	3 868 586	3 899 047

Kostnad fördelat mellan förvaltningarna

	Totalt	ServF	AmF
Hyra*	14 669 215	10 374 600	4 294 615
Fastighetsskatt*	1 024 524	724 580	299 944
Värme, kyla, sopor*	849 795	601 006	248 789
SUMMA hyror	16 543 534	11 700 187	4 843 347

* Avser beloppet vid hyresavtalets tecknande.

Det exakta beloppet kan komma att justeras efter slutgiltig projektering.

Ombyggnadstillägg

Av bilagt hyresavtal framgår att ett ombyggnadstillägg ska betalas samt villkoren för detta.

Ombyggnadstillägget har fördelas så att det belastar ekonomiskt den yta där ombyggnaden skett.

- För den yta om 2 881 kvadratmeter som serviceförvaltningen nyttjar exklusivt har ombyggnader för 6,0 mnkr gjorts.
- För den yta om 1 270 kvadratmeter som arbetsmarknadsförvaltningen nyttjar exklusivt har ombyggnader för 4,0 mnkr gjorts.
- För den yta om 1 280 kvadratmeter som serviceförvaltningen och arbetsmarknadsförvaltningen nyttjar gemensamt har ombyggnader för 2,0 mnkr gjorts.

Kostnaden för ombyggnadstillägget för den gemensamma ytan fördelas på samma sätt som hyran enligt ovan. Serviceförvaltningen står för 75 procent och arbetsmarkandsförvaltningen 25 procent.

Ombyggnadstillägget betalas till fastighetsägaren på samma sätt som ett lån med rak amorteringsplan. Tillägget ska vara återbetalt vid hyrestidens utgång.

En bedömd beräkning av totalkostnaden för lokalerna inklusive betalning av hyrestillägget framgår av tabellerna nedan.

Totalt

	Hyra*	Fastighets- skatt*	Värme/kyla m m*	Återbetalning ombyggnad	Ränta ombyggnad	Totalt per år
2021 - halvår	5 425 712	512 262	424 898	2 768 181	39 648	9 170 700
2022	12 760 319	1 024 524	849 795	1 669 351	61 251	16 365 240
2023	14 669 215	1 024 524	849 795	2 166 420	47 390	18 757 344
2024	14 669 215	1 024 524	849 795	2 166 420	32 225	18 742 179
2025	14 669 215	1 024 524	849 795	2 166 420	17 061	18 727 014
2026 - halvår	7 334 608	512 262	424 898	1 083 210	2 843	9 357 820

Serviceförvaltningen

	Hyra*	Fastighets- skatt*	Värme/kyla m m*	Återbetalning ombyggnad	Ränta ombyggnad	Totalt per år
2021 - halvår	5 425 712	512 262	424 898	2 768 181	39 648	9 170 700
2022	10 613 012	874 552	725 400	1 123 036	46 432	13 382 432
2023	10 374 600	724 580	601 006	1 073 789	23 489	12 797 465
2024	10 374 600	724 580	601 006	1 073 789	15 973	12 789 948
2025	10 374 600	724 580	601 006	1 073 789	8 456	12 782 432
2026 - halvår	5 187 300	362 290	300 503	536 894	1 409	6 388 397

Arbetsmarknadsförvaltningen

	Hyra*	Fastighets- skatt*	Värme/kyla m m*	Återbetalning ombyggnad	Ränta ombyggnad	Totalt per år
2022 - halvår	2 147 307	149 972	124 395	546 315	14 819	2 982 808
2023	4 294 615	299 944	248 789	1 092 631	23 901	5 959 879
2024	4 294 615	299 944	248 789	1 092 631	16 253	5 952 231
2025	4 294 615	299 944	248 789	1 092 631	8 604	5 944 582
2026 - halvår	2 147 307	149 972	124 395	546 315	1 434	2 969 423

* Avser beloppet vid hyresavtalets tecknande.

Ändrings- och tillägsarbeten

Om någon förvaltning har önskemål om ändrings- och tillägsarbeten (ÄTA-arbeten) efter att hyresavtalet med fastighetsägaren och denna överenskommelse är tecknade svarar den förvaltningen för kostnaden för ÄTA:an. Avser ÄTA:an de gemensamma ytorna fördelas den enligt ovan nämnda princip. Enligt hyresavtalet ska kostnaden för ÄTA-arbeten regleras genom engångsbetalning.

Kostnader för el

Fastighetsägaren debiterar för elförbrukningen som motsvarar dennes självkostnad. Kostnaden för el fördelas så att serviceförvaltningen betalar 75 procent och arbetsmarknadsförvaltningen 25 procent för hela inhyrningen.

Konferensanläggning, reception, arkiv, förråd, cykelrum m m

Förvaltningarna tecknar separata avtal med fastighetsägaren för konferensanläggningen, receptionen, arkiv, förråd, cykelrum m m. Dessa berörs inte av denna överenskommelse.

Övriga tjänster och avtal samt Facility Management

Förvaltningarna har för avsikt att ha gemensamma funktioner, exempelvis facility management-tjänster som vaktmästeri/intern service. Dessutom kan andra funktioner eller avtal

som städning, kaffemaskin/vatten, nätverk/it, AV-utrustning, vilrum med mera hanteras gemensamt. Detta omfattas inte i denna överenskommelse utan separata överenskommelser/avtal kommer att tecknas för detta.

Denna överenskommelse har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2021-06-30

För serviceförvaltningen

För arbetsmarknadsförvaltningen

.....
Charlotte Goliath, förvaltningschef

.....
Karina Uddén, förvaltningschef