



Titel	Udlejningsprocedure – erhvervslejemål		UDP
Udarbejdet af	Regitze Elmsted		
Udarbejdet	28-06-2016	Senest revideret	28-06-2016
eDoc sags- og dokumentnr	2016-0216055-7	Ansvarlig afdeling (Procesejer)	Service & Kunder, Erhverv/Bolig, Regitze Elmsted

Formål	Forretningsgangen tager udgangspunkt i at sikre en korrekt og transparent udlejningsprocedure
Procesejende afdeling	Center for Service & Kunder
Fremgangsmåde	<ul style="list-style-type: none">• Udlejning til private erhvervslejere sker efter reglerne om overskudskapacitet, hvorefter Københavns Ejendomme og Indkøb's overskudskapacitet skal udlejes på markedsvilkår og til markedsløje.• Baggrunden herfor er kommunalfuldmagtreglernes overordnede princip – almennyttigkriteriet – om, at der alene kan gennemføres foranstaltninger, som har sammenhæng med det kommunale fællesskabsbehov, og som kommer alle kommunens borgere eller en sagligt afgrænset kreds af kommunens borgere til gode. Dette indebærer, at Københavns Ejendomme og Indkøb ikke kan foretage udlejning, som udelukkende eller i det væsentligste er begrundet i varetagelsen af individuelle interesser hos enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder, og dermed indebærer direkte eller indirekte økonomisk støtte til disse.• Umiddelbart efter udløb af den proces, hvor lejemålet sendes i udbud hos forvaltningerne, og det konstateres at lejemålet ikke kan udlejes til en forvaltning, vurderes det, om det pågældende lejemål / den pågældende ejendom er relevant at sætte på salgslisten.• Vurderes lokalerne som udlejningsbare og at disse ikke skal på salgslisten, følges nedenstående procedure: <p>Vurdering og markedsløjefastsættelse:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Kontorlejemål:</u> Markedsløjefastsættelsen beror på en vurdering af en flerhed af forhold, herunder bygningens alder, lejemålets stand, adgangsforhold, etage, offentlige transportmuligheder, parkeringsforhold og størrelsen af lejemålet• Der sammenlignes med relevante sammenligningslejemål indenfor det geografiske område, enten via egen ejendomsportefølje eller via indhentede oplysninger fra andre aktører i markedet. Indhentede skøn fra ekstern erhvervsmægler bekræftes skriftligt overfor denne og journaliseres på sagen.• <u>For andre lejemål:</u> Disse lejemål markedsløjefastsættes ud fra ovenstående parametre, idet der dog samtidig vurderes, hvilke brancher og faggrupper, der egner sig som lejer, og disses lejeniveau. Dette gælder i særlig grad i relation til Kødbyen og udlejning i overensstemmelse med den politisk bestemte vision om "Kød og Kreativitet".

	<p>Formidling:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lejemål udbydes på kommunens egen hjemmeside www.kobenhavnsejendomme.kk.dk og fsva. lejemål beliggende i Kødbyen på www.kodbyen.kk.dk. • Potentielle lejere anmodes om fremsendelse af ansøgning med beskrivelse af formål, angivelse af budget mv. Svært udlejningsbare eller særligt udvalgte lokaler udbydes i dagspressen. Undtagelsesvis udbydes lokaler via anerkendte erhvervsmæglere. <p>Udlejning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lejemålet fremvises til potentielle kunder, og i tilfælde af flere interesserede, vurderes hver enkelt anvendelsesformål, lejers budget, økonomi samt andre forhold som påvirker lejers egnethed. • Af hensyn til lejernes sameksistens med øvrige lejere i bygningen vurderes ny lejers anvendelse. • Ombygningskrav/ønsker (økonomi) gennemgås, og såvel lejers som Københavns Ejendomme & Indkøbs investeringer i lejemålet. Krav til uopsigelighed, forslag om trappeleje eller andre kontraktforhold vurderes og forhandles individuelt. • Erhverv & Boligs vurderingsteam træffer på baggrund af ovenstående beslutning om, hvilken lejer der bør indstilles til lejemålet, og i tvivlstilfælde konsulteres Erhverv & Boligs jurister og/eller Servicechefen. Ved udlejning i Kødbyen vurderes de indkomne ansøgere i samarbejde med chefen for Kødbyens Udviklingsafdeling, hvilken lejer der har bedst fokus på den vedtagne strategi for Kødbyen. Herefter skal Servicechefen med sin underskrift godkende lejekontrakt m. diverse vilkår og lejer tilbydes lejemålet. <p>Afståelse og intern rokade:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I tilfælde af ret til afståelse af lejemålet vurderes det nøje om indtrædende lejer holder sig indenfor den godkendte anvendelse, branchekundskab og økonomi. • Interne rokader tillades efter nærmere bestemte forhold, hvor der foreligger kendskab til eksisterende lejere, som har behov for yderligere areal eller hvor en rokade kan udvikle ejendommen og/eller Kødbyen iht. visionen. • Lijekontrakterne underskrives af såvel den forhandlende jurist som servicechefen, hvilket har til formål at sikre kontrol med KEIDs formkrav og klarhed over den samlede kontraktøkonomi, vilkår mv. Ved underskrift på lejekontrakten er det således servicechefens ansvar at vurdere, at aftalekomplekset, herunder lejeniveau, øvrige omkostninger, finansiering af eventuel ombygning, uopsigelighedsperiode, lejeindeksring, vedligeholdelsesfordeling mv. er markedskonformt. • En kontrakt kan først oprettes i WeDo af Ejendomsadministrationen, når denne er underskrevet efter ovennævnte retningslinier. Disse retningslinier kontrolleres af den ejendomsadministrator, der opretter sagen i systemet.
Referencer	
Kommentarer	Den nærmeste chef sikrer, at nye medarbejdere introduceres til forretningsgangen, samt at alle medarbejdere årligt får gennemgået forretningsgangen med henblik på at sikre at samtlige medarbejdere til

	enhver tid er bekendt med forretningsgangen.
Bilag	
Opfølgning/ revision af forretningsgang	Forretningsgangen vil blive revideret årligt