



Til

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Bestillerenheden

10-09-2012

Sagsnr.
2012-123620

**Administrativt hørings svar vedr. indgåelse af betinget
lejekontrakt for lokaler beliggende Mimersgade 39 – 41, 2200
København N til brug for Sundhedshus Nørrebro.**

Dokumentnr.
2012-710100

Sagsbehandler
Mikkel Sjørlev

Konklusion

Københavns Ejendomme kan på baggrund af ovenstående anbefale, at der gives bemyndigelse til, at indgå lejekontrakt for lokalerne beliggende Mimersgade 39 – 41, 2200 København N, samt mulighed for at udnytte lejeoption og forlejeret vedr. Mimersgade 43, 2200 København N på de ovenfor skitserede vilkår.

Baggrund

Det lejede omfatter i alt 6.245 m² fordelt på etagerne kælder til 5. sal. Herudover lejes der et område af p-kælder hvor der etableres ca. 75 cykelpadser, samt et udeareal hvorpå der etableres aktivitetshave med mulighed for motion og boldspil m.v.

I lejekontrakten er sikret en eksklusiv lejeoption på ledige lokaler i naboejendommen Mimersgade 47, 2200 København N. Lejeoptionen kan udnyttes af lejer indenfor 6 mdr. fra ikrafttrædelsesdagen, der forventes at være 1. august 2013. Ud over lejeoptionen er der i kontrakten sikret en generel forlejeret til ledige lokaler beliggende i ejendommen Mimersgade 47, 2200 København N. Lejeoption og forlejeret er valgt ud fra ønsket om størst mulig fleksibilitet i forhold til eventuel fremleje til læger m.v. uden at Kommunen risikerer omkostninger til tomgangsleje.

Ejendommen og lokalernes placering vurderes at være yderst velegnet til etablering af Sundhedshus Nørrebro både i forhold til indretning, placering, synlighed adgangsforhold m.v.

Lejekontrakt

Der er indgået betinget lejekontrakt med forbehold for godkendelse i Borgerrepræsentationen. Følgende bemærkninger er baseret på dette kontraktgrundlag.

Lejekontrakten er gensidigt betinget af godkendelse i BR og 3Fs hovedbestyrelse. Begge godkendelser skal foreligge senest den 1. november 2012. Herudover er lejekontrakten betinget af endelig prissætning af ombygningsprojektet, der skal foreligge senest 1. december 2012. Hvis ombygningen i mod forventning viser sig at være dyrere end kr. 22,5 mio. er parterne enige om i fællesskab, at

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2184 8302

E-mail
Z42B@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

drøfte forskellige besparelser. I det tilfælde hvor der ikke kan opnås enighed om besparelser der bringer ombygningen under en maksimal pris på kr. 22,5 mio. bortfalder aftalen uden at parterne gør krav gældende mod hinanden. Det vurderes som meget usandsynligt, at ombygningen kommer til, at koste mere end kr. 22,5 mio. I og med, at ombygningen er væsentligt under tærskelværdien for anvendelse af EU udbudsdirektivet stilles der ikke krav om afholdelse af EU udbud for skræddersyet byggeri.

Lejekontrakten er fra lejers side uopsigelig i 10 år fra ikrafttrædelsesdatoen, der forventes, at være 1. august 2013. Lejekontrakten er fra udlejers side uopsigelig i 15 år fra ikrafttrædelsesdatoen. Såvel lejers som udlejers opsigelse skal ske med 12 mdr. varsel til den 1. i en mdr.

Med henblik på, at opnå den bedst mulige funktionalitet for sundhedshuset ombygges og udbygges de eksisterende lokaler. Udlejer står for ombygningen, som skal udføres efter indretningsprogram og kravspecifikation, udarbejdet i et samarbejde mellem lejer og udlejer med inddragelse af sundhedshusets brugere. Indretningsprogram og kravspecifikation forefindes i bilag til lejekontrakten. En væsentlig del af den nævnte ombygning/udbygning består af lejers særlige ønsker og krav til indretningen.

Øvrige lejekontraktvilkår vurderes, at være markedskonforme.

Økonomi

Lejemålet udgør i alt ca. 6.245 m² og fordeler sig fra kælder til 5. sal. Kælderarealet udgør ca. 979 m². Den årlige basisleje udgør i 2013 kr. 4.739.760,00 ekskl. moms, svarende til en gennemsnitlig basisstartleje på ca. kr. 759 per m² p.a.

Ud over basislejen betaler lejer et lejetillæg for lejers særindretninger. Lejetillægget beregnes som 50 % af omkostningen til lejers særindretninger og som et annuitetslån, med en løbetid på 11 år og en rente på 2,5 %. Dermed afhænger størrelsen af lejetillægget af endelig prissætning af ombygningsarbejderne ved udlejers udbud.

Ombygning koster kr. 20,0 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 168,30
Ombygning koster kr. 20,5 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 172,50
Ombygning koster kr. 21,0 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 176,70
Ombygning koster kr. 21,5 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 180,90
Ombygning koster kr. 22,0 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 185,10
Ombygning koster kr. 22,5 mio.	Lejetillæg per m ² p.a. ca. kr. 189,30

Endelig prissætning skal foreligge senest den 1. december 2012. I lejekontrakten er det aftalt, at den samlede omkostning til ombygningen ikke må overstige kr. 22,5 mio. Det kan oplyses, at såvel udlejer som lejer på baggrund af dialog med entreprenører forventer, at omkostningen i alt vil udgøre ca. kr. 21 mio. Der gøres opmærksom på, at der vil være såkaldte lejerleverancer, der skal

betales direkte af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og som ligger ud over den forventede ombygningsomkostning på kr. 21 mio. I følgende tabel ses størrelsen af lejetillægget per m² p.a. som lejer skal betale ved forskellige samlede omkostninger til ombygningen:

Det samlede årlige lejetillæg ved en endelig prissætning på kr. 21. mio. udgør kr. 1.103.612,54.

Ud over basisleje og lejetillæg for særindretning betaler lejer driftsomkostninger og forbrugsomkostninger. I henhold til budget fra udlejer udgør a conto driftsomkostningerne kr. 246,55 ekskl. moms per m² p.a. og a conto forbrugsomkostningerne udgør kr. 166,85 ekskl. moms per m² p.a.

De samlede forventede årlige omkostninger i 2013 til leje, lejetillæg, a conto drifts- og forbrugsomkostninger udgør kr. 8.020.497,37 ekskl. moms, svarende til en gennemsnitlig omkostning per m² på ca. kr. 1.284,27 ekskl. moms.

Endelig betaler lejer for renovation, indvendig rengøring, elforbrug, service af alarmsystem m.v. direkte til leverandørerne. Lejer er også selv forpligtet til, at betale for flytning, møbelleverancer m.v.

Lejeniveau, omkostningsniveau til drift og forbrug vurderes at være markedskonformt for lokalernes indretning, stand og beliggenhed.

I forbindelse med overtagelse af lokalerne i Mimergade 39 forventet den 1. august 2013, vil to nuværende lejemål blive opsagt. Det drejer sig om lejemålet Tranevej 27 og Hans Knudsens Plads 1.

Der gøres opmærksom på, at der forventeligt vil være en række omkostninger forbundet med fraflytning af disse lejemål i form af krav om istandsættelse og/eller reetablering. Lejemålet Tranevej 27 er et tredjemandslejemål, mens lejemålet Hans Knudsens Plads 1 er et kommunalt lejemål. For begge lejemål gælder det, at der er 6 mdr. opsigelsesvarsel. Der er ikke tilbageværende uopsigelighed for lejemålet Tranevej 27.

Deponering

Det forudsættes, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen selv sørger for, at sammensætte og stille deponering til rådighed for projektet i overensstemmelse med beskrivelsen i indstillingen og gældende praksis.