



**Til Økonomiforvaltningen og Børne- og Ungdomsforvaltningen**

24-04-2009

**Kultur- og Fritidsforvaltningen har følgende høringssvar til Økonomiforvaltningens og Børne- og Ungdomsforvaltningens fællesindstilling om offentligt udbud mv. af ejendommen matr. nr. 412 Nørrevold Kvarter, Gammeltoftsgade 13**

Sagsnr.  
2009-52938

Dokumentnr.  
2009-233128

Sagsbehandler  
Niels Bak-Jensen

Københavns Ejendomme har følgende bemærkninger til indstillingen:

Af indstillingen fremgår det, at grundet pladmangel på Københavns Universitets City Campus er det nødvendigt at udvide på kommunehospitalet, som ejes af Jeudan, for at realisere campustankegangen. Jeudan har derfor ønsket at købe Gammeltoftsgade 13 (som ejes af Københavns Kommune), hvor der ligger en børneinstitution. Jeudan vil her opføre en bygning med lokaler til Københavns Universitet samt erstatningslokaler på 850 m<sup>2</sup> i stueetagen til børneinstitutionen.

Gammeltoftsgade 13 skal annonceres til salg via offentligt udbud med pligt for køber til at indrette lokaler til en ny børneinstitution på ca. 850 m<sup>2</sup> (den nuværende institution, der ligger på adressen, er på 869 m<sup>2</sup>) efter BUFs nærmere specifikationer, samt at disse lokaler lejes af Københavns Kommune som nøglefærdig institution. Det vil ligeledes

**Jura & Udlejning**

Nyropsgade 1  
Postboks 228  
1602 København V

Telefon  
3366 6512

Telefax  
3366 7172

Direkte telefon  
33666512

Mobil  
2630 1344

E-mail  
nielsb@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781635

www.kk.dk

være et vilkår, at køberen i byggeperioden genhuser institutionen i pavilloner på det gamle kommunehospital vederlagsfrit, dog undtaget forbrug af el, vand og varme.

Københavns Ejendomme tager i nærværende hørings svar ikke stilling til om udbuddet opfylder betingelserne i bekendtgørelsen om salg af kommunale ejendomme.

Når der er tale om ”skræddersyet” byggeri til en kommune, skal tilbudsloven og EU's bygge- og anlægsgdirektiv iagttages. Der er tale om ”Skræddersyet” byggeri, når bygherre inden opførelse af råhuset har indgået enten en salgs/købsaftale eller en lejeaftale med kommunen og huset er indrettet efter kommunens ønsker.

Da der i denne sag alene er tale om leje forhold er det således, at alene EU udbudsreglerne kan komme på tale, idet tilbudsloven ikke gælder ved indgåelse af lejeaftaler om ”skræddersyede” byggerier under tærskelværdien.

Om EU udbudsreglerne er gældende, afhænger af den leje, som kommunen skal betale over uopsigelsesperioden med tillæg af eventuelle indeksreguleringer og andre ydelser, som kommunen som lejer skal betale i henhold til lejekontrakten. Er det samlede beløb højere end tærskelværdien på 38.396.109 kr. er EU udbudsreglerne gældende, og en lejeaftale er omfattet af udbudsdirektivet. Er beløbet mindre end ovennævnte tærskelværdi er aftalen ikke omfattet af udbudspligten.

I indstillingen lægges der op til, at de huslejemæssige konsekvenser, er fuldstændigt klarlagt, når et evt. salg forelægges BR til godkendelse. Det kræver, at Københavns Ejendomme bliver inddraget i beslutningsprocessen om, hvem af de bydende på køb af ejendommen, der skal indstilles som køber til BR. Københavns Ejendomme skal forhandle lejekontrakten. Før en forhandling herom er tilendebragt kan der ikke siges noget om, hvorvidt byggeprojektet skal udbydes efter EU reglerne eller ej.

På samme måde kan sagens konsekvenser for Københavns Ejendomes indtægtskrav ikke behandles før lejekontrakten er færdigforhandlet.

Grethe Skov  
Souschef

Niels Bak-Jensen  
Specialkonsulent

