



Til
Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Bestillerenheden

17-08-2011

Sagsnr.
2011-114990

**Administrativt Høringsvar vedr. indgåelse af
erhvervslejekontrakt i byggeprojekt beliggende Nørrebrogade
209, 2200 København N, til brug for Sundhedshus Nørrebro.**

Dokumentnr.
2011-580029

Sagsbehandler
Mikkel Sjørlev

Baggrund

Det lejede omfatter i alt ca. 5.687 m² fordelt på etagerne fra stuen til 5 sal. Herudover lejes der et mindre område i p-kælder til brug for ca. 100 aflåselige cykelparkeringspladser. Lejer er berettiget til yderligere, at købe op til 10 parkeringslicenser til bil. Udlejer er desuden forpligtet til, at søge etablering af afsætningspladser til minibusser med niveaufri adgang til sundhedshuset.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen agter, at viderefremleje lokalerne på 5. sal – i alt ca. 607 m² til sygesikringsydere, med henblik på, at sikre synergi mellem sygesikringsydernes kunder og de tilbud der leveres til borgerne i resten af sundhedshuset.

Ejendommen og lokalernes placering vurderes, at være yderst velegnet til etablering af Sundhedshus Nørrebro både mht. synlighed, adgang med offentlig transport, og servicering af byens borgere.

Lejekontrakten m.v.

Den betingede lejekontrakt ventes indgået den 16. september 2011.

Lejekontrakten er gensidigt betinget af en række forhold, der løbende skal afklares i tiden mellem underskrift på kontrakten og aflevering af de færdige lokaler. Det betyder, at begge parter på specificerede datoer skal opfylde forskellige betingelser. Såfremt enkelte betingelser ikke opfyldes, kan parterne genforhandle i det konkrete tilfælde eller vælge, at udtræde af kontrakten.

Da der er tale om nybyggeri, som er skræddersyet til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, og entreprisensummen eller den samlede leje i uopsigelsesperioden overstiger tærskelværdien i EU's Udbudsdirektiv, skal bygge- og anlægsarbejderne i EU udbud. Dette løses kontraktmæssigt ved, at udlejer udarbejder udbudsmaterialet, mens Københavns Ejendomme kvalitetssikrer og varetager udbuddet i fællesskab med udlejers rådgivere. EU-bekendtgørelse med henblik på frivillig forudgående gennemsigtighed er annonceret den 13. august 2011. Der er herefter en såkaldt ”stand still” periode på 10 kalenderdage inden kontrakten kan underskrives af parterne.

Risici

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
3366 6554

Mobil
2184 8302

E-mail
Z42B@kff.kk.dk

Der gøres opmærksom på, at lejekontrakten indgås betinget. Såfremt det på et senere tidspunkt i forløbet imod forventning skulle vise sig, at udlejer, fx ikke kan opnå tilstrækkelig projektfinansiering, eller ikke kan opnå byggetilladelse eller lignende, er der en risiko for, at projektet ikke kan gennemføres. Risikoen for, at projektet strander eller forsinkes væsentligt vurderes på nuværende tidspunkt, at være begrænset.

Der gøres opmærksom på, at byggeriet skal opføres i henhold til en stram tidsplan. Det kan betyde en risiko for forsinket levering af byggeriet fx i tilfælde af uforudsete forsinkelser i byggefasen.

Kommunalt samarbejde

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har bedt Københavns Ejendomme om, at være projektleder igennem hele forløbet fra udarbejdelse af kravspecifikation rumprogram m.v. gennem byggefasen og frem til overtagelse af lokalerne. Der forventes indgået samarbejdsaftale mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Københavns Ejendomme, hvorefter Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, betaler for Københavns Ejendommers ydelser i forbindelse med sagen, herunder Københavns Ejendommers omkostninger i forhold til eksterne rådgivere der anvendes i forbindelse med sagen.

Økonomi

Lejemålet udgør i alt ca. 5.687 m². Den årlige leje ventes at udgøre ca. kr. 6.041.350,00 ekskl. moms. Inklusiv betaling for leje af ovennævnte cykelpladser i p-kælderen (ca. kr. 70.000,00 ekskl. moms p.a.). Lejen svarer til ca. kr. 1.050,00 ekskl. moms per m² per år. Lokalerne afleveres færdigindrettede fra udlejer i overensstemmelse med kravspecifikation, der lægges i bilag til lejekontrakten.

Lejeniveauet for den aftalte indretningsstand vurderes, at være fornuftigt, i den lave ende af markedslejen for beliggenhed, kvalitet, indretningsniveau.

Der gøres opmærksom på, at der vil være omkostninger forbundet, med sikring af huset, særindretning, møbler m.v. som Sundheds- og Omsorgsforvaltningen selv vil skulle afholde.

Udover lejen betales der a conto drifts- og forbrugsudgifter. Da der er tale om nybyggeri vil disse tal i forbindelse med indgåelse af kontrakten anslås ud fra bedste bud af udlejer. Omkostningerne er estimeret til kr. 113 ekskl. moms per m² per år til forbrug og kr. 178 per m² ekskl. moms per år til driftsomkostninger.

Kontrakten er fra lejers side uopsigelig i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet, der er fastsat til den 1. april 2013.

Opsigelsesvarslet er 12 måneder til den 1. i en måned. Udlejer påtager sig 20 års uopsigelighed i henhold til kontrakten.

Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået fremlejekontrakter med læger eller andre sygesikringsydere for lokalerne på 5. sal. Dette skyldes primært tidsperspektivet, idet lokalerne først står klar forår/sommer 2013. Der gøres opmærksom på, at der er en tomgangsrisiko vedr. de nævnte lokaler i det omfang disse eller dele af disse ikke er fremlejet per overtagelsesdatoen i 2013. Det er Københavns Ejendommens vurdering, at tomgangsrisikoen er forholdsvis lille, idet der er tale om særdeles velbeliggende og attraktive lokaler, til et fornuftigt lejeniveau. Det forventes derfor, at der vil være en række interesserede private fremlejetagere. Alternativt vil lokalerne kunne anvendes til andre kommunale aktiviteter.

Når der indgås fremlejekontrakter, vil det i videst muligt omfang ske i overensstemmelse med de forpligtelser Københavns Ejendomme påtager sig i henhold til hovedlejekontrakten. Fremleje vil desuden foregå på markedsvilkår. Der er SUF der fremlejer til læger eller lignende.

Øvrige lejevilkår, vurderes, at være markedskonforme.

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

Der gøres opmærksom på, at der forventeligt vil være 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 måneders opsigelsesvarsel. Der er ikke tilbageværende uopsigelighed i lejemålet på 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.

Konklusion

Københavns Ejendomme kan på baggrund af ovenstående anbefale, at der gives bemyndigelse til, at indgå betinget lejekontrakt på de skitserede vilkår.