



KØBENHAVNS KOMMUNE

Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.

Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.

04-01-2011

**Kultur- og Fritidsforvaltningen har følgende høringssvar til
Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens indstilling om
indgåelse af 3.mandslejemål beliggende på Krumtappen 4, 5. sal
(blok 3).**

Sagsnr.

2011-782

Dokumentnr.

2011-6107

Københavns Ejendomme har følgende bemærkninger til indstillingen:

Sagsbehandler

Maja Jung Granat

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen ønsker at indgå et nyt 3. mandslejemål på Krumtappen 4, 5. sal (blok 3). Lejemålet er på 527,5 m². Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen lejer i forvejen Krumtappen 2-4, 4., 5., og 6. etage (blok 4) og 4. etage (blok 3), i alt 2132,5 m², ekskl. kælder, herefter betegnet hovedlejemålet. Forvaltningen ønsker samtidig at fraflytte et 3. mandslejemål beliggende Hejrevej 43. Lejemålet er på 896 m².

Lejemålsændringerne er en del af en større lokalerokade, som led i den løbende effektivisering af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens decentrale struktur i Jobcentre og Ydelsesadministration. I den forbindelse søges Ydelsesadministrationen yderligere samlet på Krumtappen 4, 2500 Valby. Der er således tale om en arealudvidelse af et allerede eksisterende lejemål.

Københavns Ejendomme har ikke været involveret i søgningen af det

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
3366 6500

Mobil
2498 0982

konkrete lejemål, men det er Københavns Ejendomes opfattelse, at der ikke i den kommunale portefølje er et lejemål, der lever op til de krav som Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen stiller til nye lokaler. Lejekontrakten er endnu ikke færdigforhandlet, men det er Københavns Ejendomes vurdering, at der kan forhandles en tilfredsstillende kontrakt med udlejer.

Københavns Ejendomme har derfor generelt ingen indvendinger imod, at der indgås lejekontrakt med 3. mand om de ønskede lokaler, men har dog følgende bemærkninger:

Krumtappen 4, 5. sal (blok 3):

Lejemålet udgør 527,50 m² og den årlige leje udgør kr. 474.750,00, svarende til 900 kr./m² ekskl. drift. I lejen er indeholdt skatter og afgifter pr. 1. januar 2010. Herudover tillægges lejen moms. Lejemålet følger herudover vilkårene i hovedlejekontrakten. Lejemålet er således uopsigeligt indtil 31. august 2012 og kan herefter opsiges med 6 måneders varsel og den årlige leje pristalsreguleres efter nettoprisindekset, dog med minimum 2 % p.a. og maximum 4 % p.a. Såvel huslejen samt vilkårene i hovedlejekontrakten vurderes at være sædvanlige og rimelige, lejemålets beliggenhed og beskaffenhed taget i betragtning. Kvadratmeterprisen er dog kr. 50,00 højere pr./m² i forhold til hovedlejemålet, men det tilstræbes i forhandlingerne at kvadratmeterprisen følger hovedlejemålet, dvs. kr. 850 pr./m².

Københavns Ejendomme skal bemærke, at der et enkelt forbehold, som er anderledes end de kontrakter som Københavns Kommune sædvanligvis indgår, idet det fremgår af kontrakten, at der skal betales depositum og forudbetalt husleje svarende til 6 måneders husleje.

Hejrevej 43:

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen lejer på nuværende tidspunkt Hejrevej 43. Udlejer på Hejrevej 43, og Krumtappen 4 er den samme juridiske person. I forbindelse med arealudvidelsen på Krumtappen 4, har Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen udtrykt ønske om, at afvikle Hejrevej 43, da lejemålet, som en konsekvens af lokalerokaden, ikke er organisatorisk eller økonomisk hensigtsmæssig. Lejekontrakten vedrørende Hejrevej 43 er imidlertid uopsigelig for lejer indtil udgangen af 2012, hvorefter kontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel. Udlejer har tilkendegivet overfor forvaltningen, at være indstillet på at se bort fra uopsigelsesperioder og opsigelsesfrister på Hejrevej 43, under forudsætning af, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen overtager Krumtappen 4, 5. sal (blok 3).

Afviklingen af Hejrevej 43, skal således ses i direkte sammenhæng med arealudvidelsen på Krumtappen 4. Vilklarene om afviklingen af Hejrevej 43 er ikke færdigforhandlede, men det tilstræbes at indgå aftale om, at lejemålet på Krumtappen 4, 5. sal (blok 3) overtages den 1. februar 2011, mens Københavns Ejendomme frigøres for lejemålet på Hejrevej 43 fra den 1. april 2011. Det forudsættes, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen betaler leje indtil 1. april 2011.

Københavns Ejendomme forudsætter, at deponering vedrørende lejemålet beliggende Krumtappen 4, 5. sal (blok 3) kan modregnes i den deponering, der frigøres ved samtidig frigørelse af lejemålet Hejrevej 43.

Der vil i forhandlingerne blive stillet krav om, at det skal fremgå af lejekontrakten, at der tages forbehold for Borgerrepræsentationens godkendelse af indgåelse af lejekontrakten.

Med ovenstående bemærkninger har Københavns Ejendomme ingen indvendinger mod indgåelse af en lejekontrakt om lejemålet beliggende Krumtappen 4, 5. sal (Blok 3).