

Indstilling om støtte til opførelse af 81 stk. ældreboliger med serviceareal (plejeboliger) samt bemyndigelse til indgåelse af lejemål, herunder deponering, til genhusning af 3 daginstitutioner i Gyldenrisparken ved Amagerbrogade

Børne- og Ungdomsforvaltningen
Bestillerenheden

30. oktober 2006

Kultur- og Fritidsforvaltningen afgiver følgende høringssvar vedrørende indstillingen fra Børne- og Ungdomsforvaltningen om indgåelse af lejemål i Gyldenrisparken, Amagerbrogade 262 og 264, 2300 København S.

Boligselskabet Lejerbo har søgt om støtte til opførelse af en plejeboligbebyggelse med 81 boliger. Baggrunden for ansøgningen er helhedsplanen for løsningen af Gyldenrisparkens problemer, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. juni 2005 (BR 384/05). Som led i helhedsplanen skal 4 pavillonbygninger, der i dag huser vuggestue, børnehave og fritidshjem nedrives. På grunden opføres dels den ny plejeboligbebyggelse og dels en integreret børneinstitution. Der etableres som følge heraf 4 nye afdelinger under Lejerbo.

Det skal bemærkes, at genhusningen af de 3 institutioner (vuggestue, børnehave og fritidshjem/klub) er principgodkendt i det daværende Familie- og Arbejdsmarkedsudvalg (FAU 51/2005).

I forbindelse med indgåelse af lejeaftale vedrørende den nyetablerede børneinstitution og fritidshjem/-klub har Københavns Ejendomme fået forelagt udkast til 2 lejekontrakter. Begge lejemål er beliggende i nyoprettede afdelinger i Gyldenrisparken under Lejerbo.

Der er ifølge udkast til lejekontrakter tale om to lejemål bestående af henholdsvis 1.090 m² og 1.250 m², beliggende i Gyldenrisparken, Amagerbrogade 262 og Amagerbrogade 264, 2300 København S.

Lejen er ifølge kontraktsudkastene fastsat til 1.091,- kr. pr. m² og 1.537,- kr. pr. m² inkl. driftsudgifter, hvor lejen er fastsat med udgangspunkt i de omkostninger, som er forbundet med opførelse, finansiering og drift af byggeriet. Københavns Ejendomme har ingen bemærkninger til lejens størrelse. Der er tale om nybyggeri og lejemålene opføres efter ønske fra Københavns Kommune og er specielt indrettet til daginstitutionsformål. På den baggrund vurderes lejen som rimelig, sammenlignet med hvad der betales for andre lignende lejemål, som specielt opføres efter ønske fra lejer.

Udover lejen betales for forbrugsafgifter i form af varme, vand og el.

Der betales ikke depositum.

Lejer har den indvendige vedligeholdelse og udlejer den udvendige vedligeholdelse, hvilket er normalt.

Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side og fra lejers side uopsigeligt

Københavns Ejendomme

Jura & udlejning

Gyldenløvesgade 15, 5.
Postboks 228
1502 København V

Telefon
33 66 66 00

Direkte telefon
33 66 65 08

Telefax
33 66 71 72

E-mail
grskov@kff.kk.dk

www.kk.dk

så længe samtlige lån til finansieringen af opførelsen af det lejede ikke er fuldt udamortiserede med mindre lejer indfrier den del af restgælden i ejendommen, der vedrører lån optaget til finansiering af opførelsen. Da byggeriet er specielt opført til lejer er det normalt, at udlejer betinger sig en lang uopsigelighed. Kommunen har ret til at afstå lejemålet til en tilsvarende anvendelse til en selvejende institution eller lignende, som kommunen har driftsoverenskomst med.

På tidspunktet for nærværende høringsvar er lejekontrakterne modtaget fra udlejer som udkast, og det fremgår ikke af lejekontrakterne, hvornår lejeforholdet påbegynder, men det forventes at være på tidspunktet for lejers ibrugtagning af lejemålet, dvs. når byggeriet står færdigt.

Spørgsmålet om deponering er afklaret i udkast til udvalgsindstilling.

Da anlægsbevillingen udelukkende omhandler udgifter til flytning og montering, som er aktiviteter som forestås af Børne- og Ungdomsforvaltningen, har Københavns Ejendomme ingen bemærkninger hertil.

Københavns Ejendomme skal gøre opmærksom på, at udvalgsindstillingen er modtaget som udkast, og skal derfor tage forbehold for eventuelle ændringer i den endelig indstilling, som kan have konsekvens for lejeaftalerne.

Venlig hilsen

Jura & Udlejning
Grethe Skov