



Sundheds- og Omsorgsforvaltningen
Bestillerenheden

10-02-2011

Sagsnr.
2010-179003

Administrativt Høringssvar indgåelse af lejekontrakt med privat udlejer, Indertoften 10, 3. sal, 2720 Vanløse.

Dokumentnr.
2011-106804

Baggrund

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker, at Københavns Ejendomme bemyndiges til, at indgå erhvervslejekontrakt vedr. erhvervslokaler beliggende Indertoften 10, 3. sal, 2720 Vanløse, med henblik på fremleje til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Sagsbehandler
Mikkel Sjørnslev

Erhvervslejekontrakten vedrører kun lokaler på 3. sal, i ejendommen Indertoften 10, 2720 Vanløse. De øvrige etager i ejendommen er p.t. udlejet til Københavns Ejendomme og fremlejet til sundheds- og Omsorgsforvaltningen, til brug for sundhedshus Vanløse, hvor der samles en række sundhedsrelaterede aktiviteter.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen agter, at viderefremleje lokalerne på 3. salen til sygesikringsydere, med henblik på, at sikre synergi mellem sygesikringsydernes kunder og de tilbud der leveres til borgerne i resten af sundhedshuset.

Kontraktstatus

Der gøres opmærksom på, at hovedlejekontrakt og fremlejekontrakter endnu ikke er færdigforhandlede, hvorfor kontraktvilkår er forventede på baggrund af de igangværende forhandlinger herunder de kontraktudkast, der p.t. foreligger.

Forhandlingerne er vanskeliggjort af, at lokalerne er under indretning/ombygning, og den heraf afledt debat omkring overtagelsesstand, indretning m.v. Herudover er forhandlingerne kompliceret af, at der forhandles sideløbende med lægerne omkring fremleje og udlejer omkring hovedlejekontrakten, da disse kontrakter skal tilpasses hinanden. Som konsekvens heraf kan indgåelse af kontrakterne og overtagelse af det lejede blive forsinket i forhold til det forventede.

Lejekontrakt/fremlejekontraktvilkår og økonomi

Lejemålet der ligger på 3. sal udgør i alt 1.240 m². Den årlige leje udgør kr. 1.289.600,00 ekskl. moms, svarende til kr. 1.040,00 per m². Det er aftalt at udlejer leverer lokalerne færdigindrettede, dog uden de potentielle fremlejetageres eventuelle særindretninger. Lejeniveauet for den aftalte indretningsstand vurderes, at være markedskonformt for området.

Kunder & Planlægning

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

I henhold til lejekontrakten påtager lejer, sig at betale for udvendig vedligeholdelse som udføres af udlejer. Dette vilkår er usædvanligt,

Telefon
3366 6554

E-mail
Z42B@kff.kk.dk

idet det normalt er udlejers forpligtigelse. Det har ikke været muligt, at forhandle en ændring af denne omkostningsfordeling, da den følger de vilkår, der gælder i den allerede indgåede lejekontrakt mellem udlejer og Københavns Ejendomme for de øvrige etager i ejendommen.

Hovedlejekontrakten indeholder en uopsigelsesperiode for lejer på 10 år, hvorefter der er et opsigelsesvarsel på 12 måneder.

Fremlejekontrakterne, følger i høj grad bestemmelserne i hovedlejekontrakten. Den leje, og de omkostninger, der skal betales af fremlejerne svarer til den leje og de omkostninger Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal betale.

Der gøres opmærksom på, at der i fremlejekontrakterne, forventeligt maksimalt kan opnås 3 års uopsigelse fra fremlejetagernes side plus 12 måneders opsigelsesvarsel, hvilket medfører en tomgangsrisiko efter år 4.

Risikoen for tomgang efter år 4 vurderes, at være lille dels pga. det lange opsigelsesvarsel på 12 måneder, der sikrer Sundheds- og Omsorgsforvaltningen god tid til at genudleje i tilfælde af en eventuel opsigelse. Herudover forventes det, at lokalernes tilknytning til sundhedshuset, vil sikre løbende interesse fra nye potentielle fremlejetagere/sygesikringsydere.

Der er i hovedlejekontrakten forhandlet en tomgangsdækning ved 1. gangs udlejning med udlejer, hvorefter udlejer dækker et evt. tomgangsleje op til 25 % af arealet, indtil dette er udlejet første gang. Eftersom der ved overtagelse p.t. forventes indgået aftale med sygesikringsydere for ca. 75 – 85 % af det samlede areal, forventes der ikke, at være tomgangsomskostninger for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i kontraktens første 4 år.

Der gøres opmærksom på, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, vil skulle dække deres andel af fællesomkostninger for evt. ledige lokaler også i kontraktens første 4 år, eftersom udlejers tomgangsdækning alene vedrører lejen.

Der gøres opmærksom på, at der vil være mindre udækkede administrationsomkostninger samt omkostninger til Københavns Ejendomme, til dækning af udarbejdelse, forhandling og indgåelse af fremlejekontrakter. Disse omkostninger vil skulle afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Øvrige lejevilkår, vurderes, at være markedskonforme.

Deponering

I henhold til indstillingen er der søgt om deponeringsfritagelse. Det forudsættes, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen selv sørger for, at stille alternativ deponering til rådighed, såfremt der ikke opnås deponeringsfritagelse.

Konklusion

Indgåelse af hovedlejekontrakt og fremlejekontrakter på de foreliggende vilkår, vil indebære mindre udækkede omkostninger til Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Indgåelse af kontrakterne på det foreliggende grundlag vil indebære en vis tomgangsrisiko efter kontraktens 4. år, eftersom der accepteres en kortere uopsigelighedsperiode fra sygesikringsyderne, end den uopsigelighed Sundheds- og Omsorgsforvaltningen påtager sig. Lejeniveau og øvrige lejekontraktvilkår vurderes at være markedskonforme.

Under hensyntagen til ønsket om den forventede synergi mellem sundhedsyderne og sundhedshuset, samt hovedtanken bag sundhedshusene, kan det ud fra en samlet vurdering anbefales, at der indgås hovedlejekontrakt og fremlejekontrakter som beskrevet.