



Servicenämnden

Hyresavtal avseende förskolelokaler inom fastigheten Hardebergabanan 1 i Lund, Revingegatan 12

Dnr SN 2017/0021

Sammanfattning

Servicenämnden har i januari 2017 ingått en avsiktsförklaring med JM AB med syftet att definiera förutsättningarna för att etablera en förskola med fyra avdelningar inom fastigheten Hardebergabanan 1 i Lund. Mot bakgrund av avsiktsförklaringen har nu ett förslag till hyresavtal tagits fram. Kommunstyrelsen har i beslut den 2 maj 2019 gett servicenämnden i uppdrag att teckna hyresavtal.

Beslutsunderlag

Avsiktsförklaring, undertecknad januari 2017
Kommunstyrelsens beslut den 2 maj 2019 § 118
Förslag till hyresavtal med JM AB c/o Brf Banmästaren
Förslag till internhyresavtal nr 1234-BAA-L01-01
Serviceförvaltningens tjänsteskrivelse den 20 maj 2019 (denna skrivelse).

Barnets bästa

Genom att etablera en förskola invid Hardebergabanan möjliggörs barns tillgång till förskola inom rimligt avstånd från hemmet. Friytan kommer att ligga under rekommenderad storlek varpå gårdens lekvärdesfaktorer spelar en väsentlig roll. I arbetet med förskolegården har ett högt lekvärde eftersträvats exempelvis genom mervärden som bidrar till vegetation och topografi. Detta skapas bland annat av en kulle för lek som knyter an både till förskolans balkong och till skogslek. Vattenlek, konstruktionslek och odlingslådor möjliggör barns omvärldsförståelse och bidrar till en god utbildningsmiljö som gynnar barns bästa.

Ärendet

Serviceämnden har i januari 2017 ingått en avsiktsförklaring med JM AB med syftet att definiera förutsättningarna för att etablera en förskola med fyra avdelningar inom fastigheten Hardebergabanan 1 i Lund. Mot bakgrund av avsiktsförklaringen har nu ett förslag till hyresavtal tagits fram. Kommunstyrelsen har i beslut den 2 maj 2019 gett serviceämnden i uppdrag att teckna hyresavtal.

Förhyrningen omfattar lokaler för förskoleverksamhet om totalt 725 kvm LOA samt förråd och miljörum om totalt 50 kvm LOA. Friytan kommer att vara på 2000 kvm varav 88 kvm är balkongytan på plan två.

Årshyran uppgår till 1 810 000 kr med utgångspunkt från 2017 års hyresnivå vilket ger en kvadratmeterhyra på 2 400 kr/år för förskolebyggnaden. Detta överensstämmer med hyresnivån i avsiktsförklaringen. Kvadratmeterhyran för förråd och miljörum är 1 400 kr/år. Hyran indexregleras till 80%.

I hyran ingår kostnad för VA och kommunen tecknar eget abonnemang för värme, varmvatten och el.

Hyrestiden är 15 år, preliminärt 2021-12-15 – 2036-12-15.
Uppsägningstiden är 18 månader och förlängningstiden är 3 år.

Relevant jämförelseobjekt till inhyrningen är förskolan Måsen som också är producerad av JM AB. Hyresnivån för förskolan Måsen är cirka 2 450 kr/kvm/år i 2019 års hyresnivå.

Detta avtal innebär en vidareförhyrning. Ett internt hyresavtal kommer att tecknas med barn- och skolförvaltningen. I internhyresavtalet tillkommer hyra för anpassningar av lås, larm, utesov m.m. som i nuläget uppgår till cirka 32 000 kr/år. Tillägg för drift och underhåll tillkommer med cirka 305 000 kr/år utifrån 2019 års schabloner.

För övriga avtalsvillkor se bilagda avtalsförslag.

Serviceförvaltningens förslag till beslut

Serviceämnden beslutar

att ingå hyresavtal gällande förskolelokaler inom fastigheten Hardebergabanan 1 i Lund i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-05-20 samt

att ingå motsvarande hyresavtal, med sedvanliga interna justeringar, med barn- och skolförvaltningen i enlighet med serviceförvaltningens tjänsteskrivelse 2019-05-20.

Serviceförvaltningen

Pål Svensson
Servicedirektör

Ulf Neuhaus
T.f. Fastighetschef

Beslut expedieras till:
Barn- och skolförvaltningen
Akten