



Arkivsak: 201101019-4
Arkivkode: 175
Saksbeh: Karl Arthur Giverholt

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
15.12.2011

FORNYELSE AV LEIEKONTRAKT MELLOM SPABO EIENDOM OG BYDEL GRÜNERLØKKA FOR MARKVEIEN 57

Bakgrunn:

Bydelsadministrasjonen har siden 1997 leid kontorlokaler i Markveien 57. Bygget var ved inngåelse av leiekontrakt eid av Oslo kommunale Kontorbedrift, og er senere blitt kjøpt av Spabo Eiendom (www.spabo.no). Leiekontrakten ble ved salget transportert uendret, med utløpsdato 30.11.2012. Administrasjonen har fremforhandlet et nytt kontraktsforslag som skal erstatte den eksisterende kontrakten når denne utløper. Kontraktens varighet og pris gjør at fornyelse ligger utenfor Bydelsdirektørens fullmakt, og ny leiekontrakt må godkjennes av byrådet/bystyret. Kontraktsforslaget og Kommuneadvokatens uttalelse er unntatt offentlighet (Offentlighetslovens §23) og vil derfor foreligge til gjennomlesning på møtet.

Vurdering:

Lokalene i Markveien 57 svarer godt til bydelsadministrasjonens behov, både med tanke på størrelse, beliggenhet og funksjonalitet. Bydelsdirektøren opplever at samarbeidet mellom bydelen og utleier er svært godt. Administrasjonen har i forbindelse med reforhandlingene gjort undersøkelser i leiemarkedet med bistand fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, og kommet frem til at prisen bydelen har betalt i leie for lokalene er konkurransedyktig sammenlignet med tilsvarende lokaler med samme beliggenhet. Administrasjonen besluttet på bakgrunn av dette å innlede forhandlinger med tanke på å inngå ny kontrakt for leieforholdet.

I forhandlingene oppstod det raskt enighet om at dagens prisnivå kan opprettholdes. Leieprisen har vært justert etter konsumprisindeksen i leieperioden, og er i det foreliggende kontraktsforslaget satt til kr. 3.975.000,- pr. år eks. mva. Dette gir en kvadratmeterpris på ca. kr. 1621,-. I tillegg kommer felleskostnader etter en allerede etablert fordelingsnøkkel.

Bydelen oversendte et fremforhandlet kontraktsforslag til Kommuneadvokaten i august 2011, og mottok en uttalelse om kontrakten i oktober 2011. Etter Kommuneadvokatens anbefaling, ble det gjennomført en ny forhandlingsrunde, hvor flertallet av endringsforslagene ble tatt inn. Når det gjelder kontraktens varighet og mulighet for oppsigelse, var det en forutsetning for utleier for ikke å endre leieprisen at kontrakten ga forutsigbarhet over en lengre periode. Det er likevel lagt inn en klausul om at bydelen kan løses fra kontrakten ved omorganisering eller nedleggelse av Bydelsadministrasjonen eller tilsvarende. Bydelsdirektørens vurdering er derfor at



kontraktsforslaget gir en god balanse mellom utleier og leietager, og at kommunens og bydelens interesser ivaretas gjennom bestemmelsene i avtalen.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget godkjenner forslag til leiekontrakt for Markveien 57 mellom Bydel Grünerløkka og Spabo Eiendom, og ber administrasjonen oversende kontraktsforslaget til Byrådet for videre saksbehandling.