



Slots- og Ejendomsstyrelsens ydelser til kunder i private kontorlejemål

Når staten bor til leje hos private ejere

Slots- og Ejendomsstyrelsen (SES) indgår på statens vegne lejekontrakter med private udlejere af kontorejendomme, betegnet "private lejemål". Disse lejemål stilles til rådighed for statslige institutioner, som herefter bliver brugere af lokalerne. Aktuelt har vi lejet ca. 530.000 m² fordelt på ca. 200 lejemål til brug for staten.

Statsinstitutioner, som bor til leje i private lejemål, har i tilknytning til lejekontrakten indgået en såkaldt "brugeraftale" med SES. Villkårene i brugeraftalen mellem SES og den statslige bruger af lejemålet (kunden) svarer til villkårene i lejekontrakten mellem SES og den private udlejer.

Vi administrerer herefter lejekontrakten på statens vegne og er kontrakt-part i forhold til den private udlejer. For at dække omkostningerne til administration af lejekontrakten opkræves et administrationsgebyr hos kunden.

Ydelser til kunder i private lejemål omfatter aktiviteter i forbindelse med indgåelse af aftale om lejemålet, den løbende administration og rådgivning samt ved fraflytning af lejemålet.

Denne pjece giver et overblik over ydelserne. Pjecen kan downloades på SES' hjemmeside www.ses.dk, hvor der også findes mere information om vores ydelser. Fra hjemmesiden er der ligeledes adgang for SES' kunder til vores extranet, Ejendomsportalen. Her ligger blandt andet brugeraftale, lejekontrakt, regnskab mv.



Øversigt over ydelser til kunder i privatejede lejemål

1 Ændret lokalebehov

Afdækning af lokalebehov
Markedsafdækning
Kontraktsforhandling
Rådgivning om indretning af lejemålet
Håndtering af ombygningsprocessen
Indflytningen

2 Den løbende administration af lejemålet

Varetagelse af rettigheder og pligter
Kvalitetssikring af driftsregnskaber/fællesregnskaber
Kvalitetssikring af varmeregnskaber
Forhandling i forbindelse med markedslejereregulering
Håndtering af tekniske og driftsmæssige problemer i lejemålet

3 Energoptimering

4 Opsigelse og fraflytning af lejemålet

Opsigelse af lejemålet
Aflerering af lejemålet
Afmelding og aflæsning af forsyning
Afrekning af depositum

Afdækning af lokalebehov

Hvis lokalebehovet ændrer sig, fx som følge af tilgang af nye arbejdsopgaver, reduktion af arbejdsopgaver, organisationsændringer mv., retter I henvendelse til SES. Vi indleder herefter en dialog om lokalebehovet. Måske er der mulighed for at blive i det eksisterende lejemål ved en arealudvidelse/-reduktion eller ved ombygning og ny kontorindretning (modernisering).

Markedsafdækning

Findes der ikke en løsning i det eksisterende lejemål, afdækker vi markedet for ledige relevante lejemål, evt. efter en nærmere analyse foretaget af en lejerrådgiver sammen med jer. Er der en statsejendom, som har et ledigt relevant lejemål, inddrages dette naturligvis i løsningen. I dialog med jer udvælger vi relevante lejemål og koordinerer besigtigelser af disse.

Kontraktforhandling

Når der er fundet en egnet løsning, forhandler SES lejekontraktvilkår eller tillæg til eksisterende lejekontrakt på plads med den private udlejer. Inden for de økonomiske rammer, som er udmeldt af jer, forhandler vi vilkårene med udlejer. Herunder fremsætter vi krav i henhold til energicirkulæret, handicaptilgængelighed mv. Af væsentlige økonomiske og øvrige lejevilkår, der søges optimeret er bl.a.:

- » lejens størrelse
- » uopsigelighedslængde, dvs. bindingsperioden for staten
- » størrelsen af en årlig lejeregulering
- » vilkår for evt. markedslejevurdering
- » fordelingen af vedligeholdelses- og fonyelsesforpligtelsen i lejemålet
- » arten af udgifter i driftsregnskabet mv.
- » mulighed for partiel opsigelse og optionsmulighed for udvidelse af lejemålet

SES underskriver kun lejekontrakt efter aftale med og accept fra kunden. Er der behov for, at indgåelse af lejekontrakten skal forelægges Finansudvalget, udarbejder vi aktstykket, indhenter jeres accept af indholdet og sørger for forelæggelsen.

Rådgivning om indretning af lejemålet

SES har opbygget et videnscenter for fleksible kontorer, som indsamler, skaber og formidler viden om kontorindretning nu og i fremtiden med henblik på at skabe gode rammer for trivsel og effektivitet på arbejdspladsen. Vi tilbyder at holde oplæg om forskellige former for fleksibel og fremtidssikret kontorindretning. Det er derudover muligt, mod særskilt betaling, at få en mere individuel analyse og rådgivning i forhold til en indretning, der er tilpasset jeres særlige behov.

Er der behov for en større analyse og teknisk beskrivelse/kravspecifikation med ønske om nye rumindretninger, anbefales det at benytte en privat lejerrådgiver, der mod honorar, betalt af bruger, hjælper med at tilvejebringe et materiale, som kan forelægges udlejer og indgå som bilag til lejekontrakten. SES bistår i valg af lejerrådgiver, herunder kvalitetssikring af indgåelse af rådgiverkontrakt. Undervejs i behovsanalysesfasen vil vi understøtte processen mellem jer og lejerrådgiver.

Ved mindre opgaver stiller udlejer ofte en rådgiver til rådighed til at skitsere de ønskede indretningsændringer.

Håndtering af ombygningsprocessen

Er der behov for ombygning af lejemålet, er det vores opgave at sikre den rette samarbejdsorganisation i forbindelse med byggesagens gennemførelse. Herunder at:

- » følge ombygningsprocessen og deltage i styregruppemøder med udlejer og lejerrådgiver
- » sørge for, at evt. uenigheder omkring kvaliteten af lejemålets afleveringsstand, økonomi og afleveringstidspunkt, afklares med udlejer

Indflytningen

SES sikrer kontraktligt, at lejemålet overtages som aftalt, og at der er aftalt en proces for udbedring af eventuelle mangler. Er der en lejerrådgiver tilknyttet sagen, deltager denne i afleveringsforretningen med udlejer.

Behovet for vores deltagelse i afleverings- og indflytningssyn vurderes fra sag til sag og aftales med kunden.

Den løbende administration af lejemål

2

Varetagelse af rettigheder og pligter

I lejemålets løbetid sørger vi for, at jeres pligter og rettigheder overfor udlejer overholdes, fx rettidig betaling af huslejen, og at I ikke betaler for mere end aftalt i kontrakten. Med udgangspunkt i lejekontraktens vilkår kontrollerer vi først og fremmest:

- » årlige huslejereguleringer
- » evt. varsling af forbedringslejevforhøjelser
- » regulering af depositum
- » regulering af skatter og afgifter
- » varmeregnskaber
- » driftsregnskaber/fællesregnskaber o.l.

Kvalitetssikring af driftsregnskaber/fællesregnskaber

SES kvalitetssikrer og kontrollerer udlejers fremsendte drifts- eller fællesregnskab for lejemålet og sikrer, at der fx ikke betales for ukendte poster, at poster ikke er ændret væsentligt eller fejlkonteret. Hvis der er behov for det, fremskaffes bilag til kontrol af posterne. Eventuel efter-/tilbagebetaling sker også via os.

Kvalitetssikring af varmeregnskaber

På lignende vis kvalitetssikrer SES udlejers fremsendte varmeregnskab for lejemålet og gør indsigelse, hvis regnskabet ikke kan godkendes. Efter-/tilbagebetaling sker via os.

Forhandling i forbindelse med markedslejerregulering

Udvikler erhvervslejemarkedet og lejeniveauet sig i nedadgående retning, tager vi initiativ til at drøfte en eventuel nedregulering af lejen med udlejer. Varsler udlejer lejestigning i forbindelse med markedslejevurderinger – såvel opjustering som nedjustering – indleder vi forhandlinger med udlejer for at sikre, at den varslede leje er rimelig, og at lejevilkårene i øvrigt afspejler markedet.

Håndtering af tekniske og driftsmæssige problemer i lejemålet

Oplever I problemer af teknisk eller driftsmæssig art, som fx utætte vinduer og tag, problemer med skadedyr, problemer med varmforsyning, dårlig ejendomsdrift o.l., og dette ikke afhjælpes via jeres dialog med vicevært/ejendomsinspektør, kontakter I SES. Vi tager herefter kontakt til udlejer for at få problemerne afhjulpet og sørger for, at I eventuelt kompenseres for gener og manglende brugsværdi på grund af problemerne.

SES tager initiativ til, at bestemmelserne vedrørende de private lejemål i cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner overholdes. Ikke kun i forbindelse med indgåelse, forlængelse eller genforhandling af lejekontrakter, men også i lejemålets løbetid.

I lejemålets løbetid indsamler vi energimærker for de lejemål, hvor udlejer er forpligtet til at udarbejde et revideret energimærke hvert 5. år – det vil sige ejendomme på 1.000 m² eller derover. Vi peger på muligheder for at iværksætte rentable energibesparelsesforslag og forhandler med udlejer om gennemførelse af mulige energibesparel-
sestiltag.

Med det øgede statslige fokus på energibesparelser, har vi styrket indsatsen for at understøtte energioptimeringen. Vi vil derfor lægge vægt på at rådgive om mulighederne for energioptimering og energibesparelser i lejemålene, herunder også hjælpe med at pege på jeres egne muligheder for yderligere energibesparel-
sestiltag (adfærd, indkøb, el-forbrug m. m.).

Opsigelse og fraflytning af lejemålet

4

Opsigelse af lejemålet

Ønskes en opsigelse af lejemålet – helt eller delvist – sørger SES overordnet for at koordinere sagen i forhold til udlejer.

Som kontraktholder opsiges vi lejemålet på jeres foranledning. Er der tale om en delvis opsigelse sørger vi for, at kontraktforholdene formelt bringes på plads ved et tillæg til lejekontrakten.

Aflevering af lejemålet

Det vurderes fra sag til sag, hvordan fraflytningen bør håndteres alt afhængig af kontraktens vilkår. Der kan fx være behov for at overveje, om der er behov for et før-flyttesyn sammen med udlejer for at forventningsafstemme og aftale, hvilke tiltag der er nødvendige for at aflevere lejemålet i overensstemmelse med kontrakten. SES deltager sammen med jer og udlejer i et eventuelt før-flyttesyn og det endelige flyttesyn. Vi kontrollerer og vurderer rimeligheden af udlejers efterfølgende flytteopgørelse i forhold til de kontraktlige forpligtelser, og forhandler evt. uenigheder med udlejer.





Afmelding og aflæsning af forsyning

SES sørger for påmindelse om at sikre afmelding hos forsyningselskabet for de leverancer, som I selv betaler direkte. Derudover sikrer vi, at udlejer aflæser øvrige forbrugsmålere. Vi vil også minde jer om opsigelse af andre relevante serviceabonnementer og aftaler.

Afregning af depositum

Efter afregning af flytteopgørelse, endeligt forbrugsregnskab (varme, el, vand o.l.) og evt. drifts- eller fællesregnskab, afregner vi depositum med udlejer og returnerer et evt. restbeløb til jer. Der kan gå op til 1 - 1½ år, før sagen er endeligt afsluttet pga. forskellige regnskabsår, der skal afsluttes.

Slots- og Ejendomsstyrelsen leverer ydelser til kunder i privatejede lejemål. Denne pjeces giver et overblik over ydelserne, som omfatter aktiviteter i forbindelse med indgåelse af aftale om lejemålet, den løbende administration samt ved fraflytning af lejemålet.

Pjecen kan også downloades på Slots- og Ejendomsstyrelsens hjemmeside www.ses.dk.