



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2024-12-03

**Vår referens**

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

### **Hyresavtal för särskilt boende Apelrosen, von Troils väg 8b, Rosengård, fastighetsbeteckning Byrådirektören 4 HVO-2024-4022**

#### **Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedriver särskilt boende-verksamhet i Apelrosen på von Troils väg 8b i Rosengård. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring. Förhandlingar har därefter genomförts av förvaltningen tillsammans med serviceförvaltningens lokalprocessledare och nu finns förslag till hyresavtal för nämndens godkännande. Nämnden föreslår också inhämta kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet eftersom den totala hyreskostnaden överstiger 15 miljoner kronor under kontraktstiden.

#### **Förslag till beslut**

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Apelrosen inom fastigheten Byrådirektören 4.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för Apelrosen inom fastigheten Byrådirektören 4.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Hemsö.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse HVON 2024-12-19 Hyresavtal Apelrosen
- Minnesanteckningar Kommungemensam lokalförsörjningsgrupp 2024-11-27
- Beslutsunderlag för lokalanskaffning
- Förslag till hyresavtal Apelrosen inklusive bilagor

#### **Beslutsplanering**

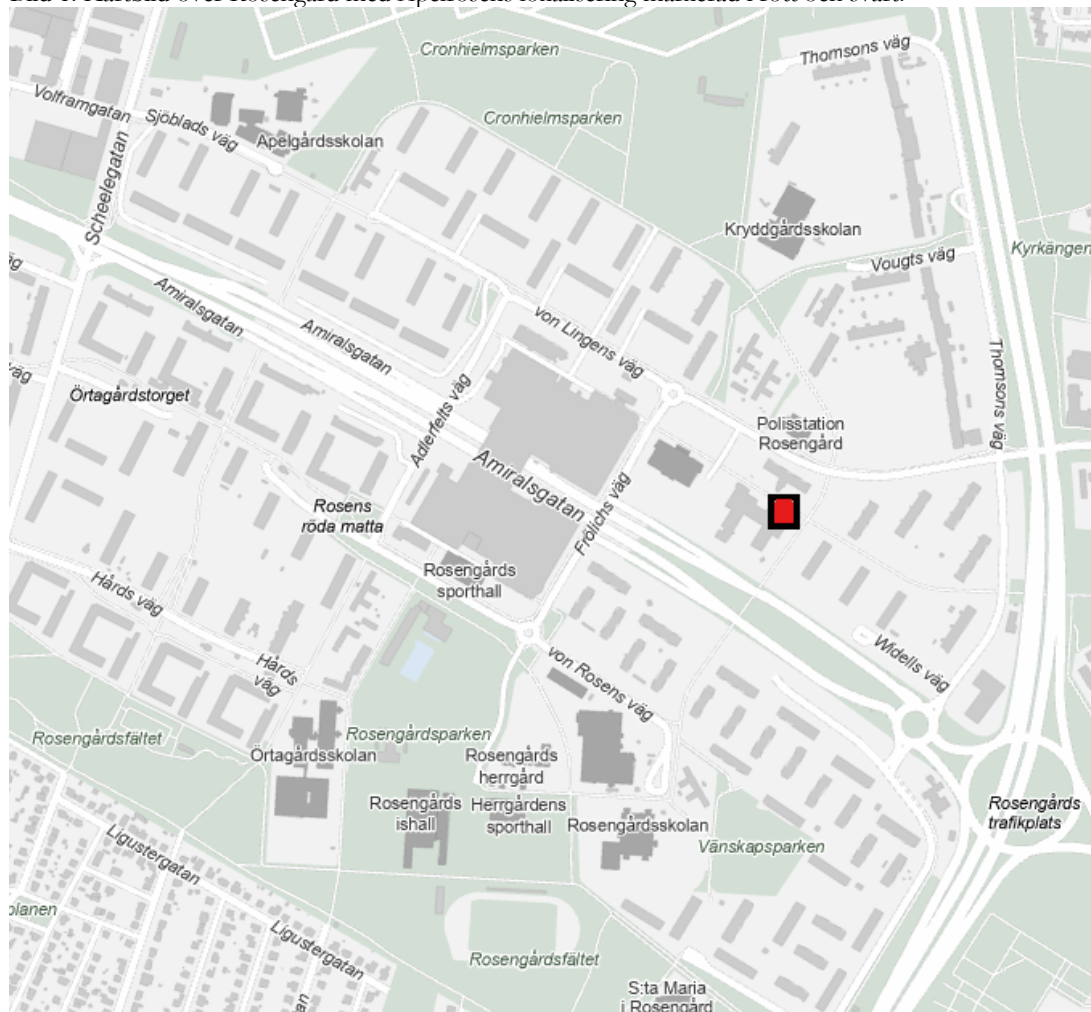
Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2024-12-10



## Beslutet skickas till

## Ärendet

Bild 1. Kartbild över Rosengård med Apelrosens lokalisering markerad i rött och svart.





Nuvarande avtal har tidigare inte varit förenat med någon indexklausul och har aldrig omförhandlats vilket inneburit en mycket förmånlig hyra under lång tid.

Sammanfattningsvis gäller följande för det föreslagna hyresavtalet:

- Avtal med nya villkor gäller från och med 2025-07-31.
- Hyran höjs från 960 kronor per kvadratmeter till 1 600 kronor per kvadratmeter. Indexuppräkningsen är 75 % av bashyran från år 2024. Nuvarande hyra utgår från fakturerad hyra 2024 och kan innehålla hyrestillägg utöver grundhyran.
- Hyresavtalet löper på 10 år med en uppsägningstid på 2 år. Om avtalet inte sägs upp fortsätter det löpa på fem år.
- Merparten av underhållsansvar ligger på Hemsö. Underhåll av exempelvis markiser, duschslangar och duschmunstycken ligger på hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen tillsammans med visst annat som är knutet till verksamheten.
- Ett villkor i Apelrosens avtal är att Hemsö ska ansvara för åtgärder och kostnader för eventuella myndighetskrav avseende brandskydd.
- Kostnaden per år delat på antalet boende ger en kostnad om 123 782 kronor per brukare. Snittkostnad per brukare på externt förhyrda boenden är 122 000 kronor per brukare.

Till ärendet biläggs underlag för beslut i lokalansaffningsärenden enligt kommungemensam mall, där i finns behovsbeskrivning, uppgifter om ekonomi och villkor samt jämförelser och nyckeltal. Detta underlag innehåller uppgifter för tre särskilda boenden som förhyrs av samma fastighetsägare, Apelrosen, Blomstergården och Storskarven, eftersom uppsägningar och förhandlingar skett parallellt. Samma underlag finns därför i samtliga ärenden om hyresavtal. Dessutom biläggs anteckningar från kommungemensam lokalförsörjningsgrupp som rekommenderar att ärendet går vidare i processen.

## Ansvariga

Göran Ernström-Löving, avdelningschef

Anne Petejärvi Johansson, avdelningschef