



Datum

2019-05-16

Vår referens

Annika Rausin

Avdelningschef

annika.rausin@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal, Erikslustvägen 15, särskilt boende Basunen HVO-2019-1034

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår nämnden att teckna omförhandlat hyresavtal inom fastigheten Basunen 3 på Erikslustvägen 15. Avtalet föreslås löpa under perioden 2019-07-01 – 2029-06-30 med en årlig hyreskostnad om 4 215 600 kronor. Hyresrabatt utgår med 1 000 000 kr verksamhetsår 1, 500 000 kr verksamhetsår 2 och 200 000 kr verksamhetsår 3. Driftskostnader ingår i hyran. Tillägg på hyran de första tio åren med 338 000 kronor vilket avser verksamhetsanpassningar. Hyran kommer att hanteras inom hälsa-, vård- och omsorgsnämndens budgetram.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att godkänna förslaget till hyresavtal.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Basunen inom fastigheten Basunen 3, Erikslustvägen 15.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för särskilt boende Basunen inom fastigheten Basunen 3.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör Gisela Gréen att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Bertlands Fastigheter Basunen KB.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Beslutsunderlag

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 2019-04-25 inklusive särskilda yttranden från Moderaterna och Centerpartiet samt Sverigedemokraterna
- G-Tjänsteskrivelse HVON 2019-05-23 Hyresavtal Basunen efter återremiss
- Hyresavtal Basunen efter återremiss och omförhandling
- Yttrande från LiMA efter återremiss och omförhandling

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2019-04-16

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-04-25

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-05-23

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Vid hälsa-, vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 25 april 2019 återremitterade nämnden förslaget till hyresavtal till förvaltningen för omförhandling av avtalet. Avtalet är nu omförhandlat. Hyran är sänkt från 1 900 kronor per kvm och år till 1 800 kronor per kvm och år.

I juni 2018 antog hälsa-, vård- och omsorgsnämnden en strategisk plan för särskilt boende och korttidsplatser 2018-2028. Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedriver 42 särskilda boenden med 1 540 platser. Den strategiska planen visar på att behovet av särskilda boende platser under de närmaste åren kommer att minska något. Under den senare delen av perioden fram till år 2028 förväntas det ske ett marginellt ökat behov, en ökning med cirka 50 platser. Efter 2028 är bedömningen att det kommer att ske en mer markant ökning. Detta beror bland annat på att de stora årskullar som föddes på 1940-talet kommer upp i de höga åldrar som generellt sett är förenade med ökat vård- och omsorgsbehov.

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att godkänna avveckling av 92 särskilda boendeplatser mot bakgrund av att boendena inte ansetts vara ändamålsenliga eller kostnadseffektiva. Förvaltningen gör bedömningen att förutom de beslut om avveckling som tagits avseende de 92 platserna bör ytterligare cirka 100 platser avvecklas då det inte bedöms finnas förutsättningar att uppnå rimliga kvalitetskrav på grund av lokalernas utformning och/eller avsaknad av utemiljö. Dessa kommer att behöva ersättas på kort sikt för att kunna bibehålla nuvarande tillgång till boendeplatser i egen regi.

Basunen är ett gruppboende med demensinriktning som funnits sedan 1993. Boendet har 32 lägenheter (varav en lägenhet används till personalutrymme). Basunen är ett av de boende som av förvaltningen bedöms vara i stort behov av underhåll men som därefter uppfyller kraven på att vara ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt boende. Boendet är strategiskt rätt placerat och är populärt bland brukarna.

Den 7 december 2018 lämnade fastighetsägaren in en uppsägning för villkorsförändring. Befintligt avtal är det ursprungliga avtalet och villkoren har aldrig omförhandlats.

Avtalet föreslås löpa under perioden 2019-07-01 – 2029-06-30 med en årlig hyreskostnad om 4 215 600 kronor. Hyresrabatt utgår med 1 000 000 kr verksamhetsår 1, 500 000 kr verksamhetsår 2 och 200 000 kr verksamhetsår 3. Driftskostnader ingår i hyran.

Stadsområdesförvaltning Innerstaden påbörjade en diskussion med fastighetsägaren då alla lägenheter är i behov av renovering. Dessutom saknas utrymme för förvaring av arbetskläder, en bra lösning för omklädningsrum, personaltoaletter på två våningar och dokumentationsrum. För denna verksamhetsanpassning görs tillägg på hyran med 338 000 kronor exklusive moms per år de första tio åren.

Verksamhetsanpassningen omfattar bland annat ombyggnad av källarförrådsutrymme till omklädnadsutrymme, avdelande av rumsytor till personaltoaletter och dokumentationsrum, ombyggnad av rum till mötesrum, tvättstuga och HWC. Utöver detta innefattas också nybyggnad av inglasade balkonger och nybyggnad av uteplats.

Fastighetsägaren står för balkongtillbyggnaden samt renovering av lägenheterna (nya plastmattor, målning, nya garderober, ny trinett utan kokplatta, nytt kylskåp och nya handfat i badrum) efter avrop från hyresgästen. Fastighetsägaren står också för utbyte av de vitvaror som är äldre än fem år vid tillträdet.

Ansvariga

Gisela Gréen, förvaltningsdirektör