



Datum

2020-02-05

Vår referens

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Omförhandling av hyresavtal för särskilda boendena Marietorp, Fosietorp och Lotsgården
HVO-2020-145****Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har sedan 2018 förhandlat med fastighetsägare om hyresavtalen för två av nämndens särskilda boenden. Tvisten har efter juridiska processer slutat i ett förlikningsavtal samt förslag till nya hyresavtal. Inom ramen för förlikningen ingår totalt fem hyresavtal, tre hos hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och två hos funktionsstödsnämnden, och det är i avtalen villkorat att alla fem måste godkännas i alla instanser för att övriga ska vara giltiga.

Förvaltningen bedömer att förslagen till omförhandlade hyresavtal har bra villkor med förändringar som till exempel ansvar för underhåll. I och med omförhandlingen och de nya villkoren ökar hyran för samtliga boenden, hyresrabatt kommer att gälla i tre år. LiMa har yttrat sig om avtalen och rekommenderar nämnden att godkänna avtalen.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Marietorp inom fastigheten Potatisåkern 2, Marietorps allé 13 att gälla från och med 2020-01-01.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för särskilt boende Marietorp inom fastigheten Potatisåkern 2.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Fosietorp inom fastigheten Fosietorp 5, Ormvråksgatan 15 att gälla från och med 2020-01-01.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Lotsgården inom fastighet Lotslöjtnanten 5, Lotsplan 1 att gälla från och med 2020-10-01.
5. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för särskilt boende Lotsgården inom fastigheten Lotslöjtnanten 5.

6. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör att, i berörda fall efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalen för Marietorp, Fosietorp och Lotsgården med KB Gyllentorpen.
7. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse HVON 2020-02-20 Omförhandling av hyresavtal
- Förslag till hyresavtal för särskilt boende Fosietorp, Fosietorp 5
- Förslag till hyresavtal för särskilt boende Lotsgården, Lotslöjtnanten 5
- Förslag till hyresavtal för särskilt boende Marietorp, Potatisåkern 2
- Yttrande från LiMa om Marietorp
- Yttrande från LiMa om Fosietorp
- Yttrande från LiMa om Lotsgården

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2020-02-11

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-02-20

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

KB Gyllentorpen

Ärendet

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har sedan 2018 förhandlat med kommanditbolagen Gyllentorpen och Gyllenforsen fastigheter, båda dotterbolag till Folksam. Förhandlingarna har gällt hyresavtal för två av nämndens särskilda boenden: Marietorp och Fosietorp. Avtalen sades upp för omförhandling av fastighetsägaren, men med anledning av oenighet kring uppsägningarnas giltighet har tvisten tagits dels till Hyresnämnden i Malmö och sedan efter överklagan till Svea hovrätt och dels till Tingsrätten.

I de långdragna juridiska processerna kring dessa avtal har hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen och funktionsstödsförvaltningen tillsammans med stadsjurister både vid fastighets- och gatukontoret och extern advokatbyrå slutligen i samförstånd med fastighetsägaren kommit överens om en överenskommelse om förlikning och om nya hyresavtal. Ytterligare ett av nämndens särskilda boenden, Lotsgården, hyrs av samma fastighetsägare och har därför blivit en del av förlikningen och ett nytt hyresavtal är framtaget även för detta boende. Detta avtal var dock också uppsagt för omförhandling av fastighetsägaren. Tvisten har också involverat funktionsstödsnämnden, där samma fastighetsägare sagt upp två hyresavtal för omförhandling och förhandling om nya hyresavtal uppstått.

Överenskommelsen om förlikning är undertecknad av hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens och funktionsstödsförvaltningens direktörer, och i denna överenskommelse framgår att avtalen ska läggas fram för politiskt beslut snarast möjligt. I avtalen är det villkorat att samtliga fem nya hyresavtal, tre stycken för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och två för funktionsstödsnämnden, ska godkännas för att övriga ska vara giltiga. Det innebär att om något av avtalen inte godkänns av funktionsstödsnämnden, hälsa-, vård- och omsorgsnämnden eller

kommunstyrelsen (för de två där detta är aktuellt) faller samtliga avtal. Samma sak gäller om Hyresnämnden inte godkänner något av avtalen.

Förvaltningarna bedömer att förhandlingarna har resulterat i bra villkor för nämnderna. De nya avtalen innebär nedanstående för vardera boende. Nuvarande hyreskostnader är hämtade ur fastighets- och gatukontorets kontraktsregister.

Marietorp

Vårdboende med 27 enrumslägenheter i stadsdelen Fridhem.

- Blockhyresavtal, tidigare fanns två hyresavtal för Marietorp, ett för lägenheterna och ett för gemensamhetsutrymmena, dessa föreslås regleras i ett hyresavtal istället.
- Ny hyra: 2 400 000 kronor (1 609 kr/kvm), en hyresökning från 2 094 256 kronor (1 404 kr/kvm) för 1 492 kvm.
- Hyrestid: 10 år, uppsägningstid 12 månader, annars automatisk förlängning om 5 år.
- Va, värme och varmvatten ingår i hyran.
- Ansvar för inre underhåll åligger hyresvärden, enligt nuvarande avtal låg en del av ansvaret för detta underhåll på förvaltningen.
- Hyresvärden kommer att ombesörja och bekosta renovering av samtliga ytskikt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop från förvaltningen, det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen renovering för den.
- Fastighetsägaren tar över ansvaret för utrymningslarmen.

Hyreshöjningen fasas in under en treårsperiod i förhållande till mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden och under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden. Hyresökningen är inräknad i 2020 års budgetförslag. I avtalet är hyran för framtida förlängningsperioder reglerad så att hyran inte får höjas på annat sätt än genom indexering.

Fosietorp

Vårdboende med 21 tvårums lägenheter i stadsdelen Söderkulla.

- Blockhyresavtal.
- Ny hyra: 2 220 400 kronor (1 400 kr/kvm), en hyresökning från 2 157 659 kronor (1 360 kr/kvm) för 1 586 kvm.
- Hyrestid: 5 år, uppsägningstid 12 månader, annars automatisk förlängning om 3 år.
- Va, värme och varmvatten ingår i hyran.
- Ansvar för inre underhåll åligger hyresvärden.
- Hyresvärden kommer att ombesörja och bekosta renovering av samtliga ytskikt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop från förvaltningen, det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen renovering för den.
- Fastighetsägaren tar över ansvaret för utrymningslarmen.

Hyreshöjningen fasas in under en treårsperiod i förhållande till mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden och under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden. Hyresökningen är inräknad i 2020 års budgetförslag. I avtalet är hyran för framtida

förlängningsperioder reglerad så att hyran inte får höjas på annat sätt än genom indexering.

Lotsgården

Vårdboende med 30 enrumslägenheter på Ön i stadsdelen Limhamn.

- Blockhyresavtal.
- Hyra: 2 920 000 kronor (1 600 kr/kvm), en hyresökning från 2 064 661 (1 342 kr/kvm). Här ska noteras att antalet kvadratmeter ändras i och med förslaget till nytt avtal. Enligt tidigare avtal har fastighetsägaren erhållit hyra för 1 539 kvm, men efter en kontrollmätning där förvaltningen också närvarande visade sig ytan som nämnden disponerar vara 1 825 kvm. Denna yta framkommer i förslaget till nytt avtal.
- Hyrestid: 10 år, uppsägningstid 12 månader, annars automatisk förlängning om 5 år.
- Va, värme och varmvatten ingår i hyran.
- Ansvar för inre underhåll åligger hyresvärderna.
- Hyresvärderna kommer att ombesörja och bekosta renovering av samtliga ytskikt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop från förvaltningen, det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen renovering för den.
- Fastighetsägaren tar över ansvaret för utrymningslarmen.

Hyreshöjningen fasas in under en treårsperiod i förhållande till mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden och under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden. Hyresökningen är inräknad i 2020 års budgetförslag. I avtalet är hyran för framtida förlängningsperioder reglerad så att hyran inte får höjas på annat sätt än genom indexering.

Eftersom hyreskostnaden för Marietorp och Lotsgården överskrider 15 miljoner kronor över kontraktstiden måste nämnden inhämta tillstånd av kommunstyrelsen för att teckna hyresavtalen för dessa två boenden

LiMa har yttrat sig om avtalen och rekommenderar nämnden att godkänna förslagen till hyresavtal.

Ansvariga

Annika Rausin, ekonomichef

Gisela Öst, förvaltningsdirektör