



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2020-06-17 kl. 13:00-15:55
Plats	Triangeln 1-2 (konferensanläggning Stadshuset)
Beslutande ledamöter	Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande) Roko Kursar (L) (1:e vice ordförande) Torbjörn Tegnhammar (M) (2:e vice ordförande) Andréas Schönström (S) Rose-Marie Carlsson (S) Stefana Hoti (MP) Emma-Lina Johansson (V) Charlotte Bossen (C) Magnus Olsson (SD) Anders Olin (SD) Anders Rubin (S) ersätter Mubarik Mohamed Abdirahman (S) John Roslund (M) ersätter Helena Nanne (M) John Eklöf (M) ersätter Håkan Fäldt (M)
Ej tjänstgörande ersättare	Nils Anders Nilsson (S) Frida Trollmyr (S) Sara Wettergren (L) Anders Skans (V) Tony Rahm (M) Anton Sauer (C) Nima Gholam Ali Pour (SD) Rickard Åhman Persson (SD)
Övriga närvarande	Carina Nilsson (S) (Ordförande) (Kommunfullmäktige) Sedat Arif (S) (Kommunalaråd) Andreas Norbrant (Stadsdirektör) Tomas Barring (Chefsjurist) Anna-Lena Alnerud (Sekreterare) Karin Ringman Ingvarsson (Kanslichef) Pernilla Mesch (Sekreterare) Jonas Rosenkvist (Avdelningschef) Anna Westerling (Ekonomidirektör) Ann Andersson (Budgetchef) Claes Ramel (Finanschef) Carina Tempel (HR-direktör) Micael Nord (Avdelningschef) Heléne Norberg (Avdelningschef) Anders Mellberg (Kommunikationsdirektör)
Underskrifter	Sekreterare Anna-Lena Alnerud
	Ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh
	Justerande Torbjörn Tegnhammar

Nicklas Sjöqvist (Presschef)
Daniel Olsson (Ärendekoordinator)
Lotta Liedberg (Ärendekoordinator)

Utses att justera

Torbjörn Tegnhammar

Justeringen

Protokollet omfattar

§251

§ 251 Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1

STK-2020-795

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för särskilt boende Havsbris på Tygelsjövägen 155, Malmö Silon 1.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal med Lanthem Tygelsjö AB avseende särskilt boende Havsbris, fastighet Malmö Silon 1, med preliminär avtalstid 2022-06-01-2042-06-01, enligt förslag i ärendet.
2. Kommunstyrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsgång

Ordförande Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Emma-Lina Johansson (V) yrkar avslag.

Ordförande ställer proposition på bifall till arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar bifalla arbetsutskottets förslag.

Reservationer och särskilda yttranden

Emma-Lina Johansson (V) reserverar sig mot beslutet och lämnar in en skriftlig reservation, bilaga 17.

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Beslutsunderlag

- Förslag till beslut KSAU 200608 §402
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200608 Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1
- Beslut hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-01-31, § 1
- Bilaga 1, Särskilda bestämmelser
- Bilaga 2, Ritningar
- Bilaga 3, Gränsdragningslista för brandskydd
- Bilaga 4, Gränsdragningslista
- Bilaga 5, Projektgenomförandebilaga
- Bilaga 5.1, ÄTA-blankett

- Bilaga 5.2, Funktionsprogram för särskilt boende, reviderad 2020-03-01
- Hyreskontrakt
- Tjänsteskrivelse HVON 2020-05-19 Hyresavtal Havsbris, Tygelsjövägen 155
- Yttrande från LiMa
- Överenskommelse om samarbete om särskilt boende i Tygelsjö
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 200519 § 60 med Reservation (V)



Vänsterpartiet

Reservation

Kommunstyrelsen 2020-06-17: Ärende 16. Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1

Lokaler på hyresmarknaden hyressätts enligt marknadsprinciper. Fastighetsägare kan begära mycket höga hyror, Malmö stad har erfarit flera exempel på detta. Kommunal verksamhet har ofta så speciella behov och förutsättningar att hyresmarknaden kan begära hyror i nivå med nyproduktion också när det gäller förlängning av kontrakt. Det så kallade bruksvärdet sätts vid en prövning i Hyresnämnden utifrån aktuell hyresnivå i området och inte utifrån de faktiska kostnaderna.

Framtida omförhandlingar av hyreskontrakt för kommunens verksamheter riskerar att ge stora kostnadsökningar. Verksamheten ställs vid en omförhandling inför valet att stanna kvar och betala, eller flytta. Alternativet att flytta försvåras av fler anledningar. Många verksamheter lämpar sig inte att flytta, exempelvis boenden för gamla eller funktionsnedsatta där boendet är permanent eller inför livets slut. En flytt kan bli mycket ödesdiger för de boende.

Vänsterpartiet anser att verksamhet som skolor, LSS-boenden, äldreboenden och socialtjänstens boenden i normalfallet skall bedrivas i lokaler som kommunen äger. Brukare inom LSS- och äldreomsorgen med beviljat boende med privat hyresvärd ska inte riskera att behöva flytta på grund av att kommunen inte godtar en hyreshöjning.

Av dessa skäl yrkade vi att inte skriva på ett avtal med en privat hyresvärd utan istället driva det särskilda boendet i egen regi. När inte detta förslag vann majoritet reserverar vi oss mot beslutet.

Malmö 2020-06-17

Emma-Lina Johansson (V)

**Med instämmande av
*Anders Skans (V)***



Datum

Tjänsteskrivelse

Vår referens

Mikael Kylsäter

Strateg

tilde.tibblin@malmo.se

Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1 HVO-2020-1128

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för särskilt boende Havsbris på Tygelsjövägen 155, Malmö Silon 1.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal med Lanthem Tygelsjö AB avseende särskilt boende Havsbris, fastighet Malmö Silon 1, med preliminär avtalstid 2022-06-01-2042-06-01, enligt förslag i ärendet.
2. Kommunstyrelsen förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Beslutsunderlag

- Överenskommelse om samarbete om särskilt boende i Tygelsjö
- Beslut hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-01-31, § 1
- Yttrande från LiMa
- Bilaga 5.2, Funktionsprogram för särskilt boende, reviderad 2020-03-01
- Bilaga 5.1, ÄTA-blankett
- Bilaga 5, Projektgenomförandebilaga
- Bilaga 4, Gränsdragningslista
- Bilaga 3, Gränsdragningslista för brandskydd
- Bilaga 2, Ritningar
- Bilaga 1, Särskilda bestämmelser
- Hyreskontrakt
- Tjänsteskrivelse HVON 2020-05-19 Hyresavtal Havsbris, Tygelsjövägen 155
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 200608 Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 200519 § 60 med Reservation (V)

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-06-08

Kommunstyrelsen 2020-06-17

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Ärendet

Enligt Malmö stads ekonomiska riktlinjer, som är en del av kommunfullmäktiges budgetdokument, ska berörd nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för särskilt boende Havsbris på Tygelsjövägen 155, Malmö Silon 1. Den totala hyreskostnaden för avtalsperioden är 174 mnkr.

Bakgrund

I september 2013 beslutade kommunstyrelsen (§ 266, STK-2013-342) att följa Stadsdelsfullmäktige Limhamn-Bunkeflo och Stadsdelsfullmäktige Hyllies planer för de särskilda boendena Annetorpsgården och Hylliehemmet. Planerna innebar att båda boendena ska ersättas av nybyggnation. Därefter beslutade Stadsområdesnämnd Väster i november 2015 (§ 143, SOFV-2014-2072) om ett ersättningsboende för Annetorpsgården och Hylliehemmet på Tygelsjövägen 155 samt godkänt hyresavtal mellan Malmö stad och dåvarande ägaren Tygelsjötomter AB för att bygga ett nytt boende. Detaljplanen för fastigheten har dock överklagats och vann inte laga kraft förrän den 29 april 2019. Under tiden har fastigheten bytt ägare till Lanthem Tygelsjö AB.

Sedan gällande hyresavtal tecknades har förändringar i bygglagstiftning skett och både fastighetsägaren och hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat flera potentiella förbättringar för att få till en mer kostnads- och förvaltningsmässigt effektiv byggnad. Därför beslutade hälsa-, vård- och omsorgsnämnden i januari 2020 (HVO-2020-32) att ingå en överenskommelse med fastighetsägaren Lanthem Tygelsjö AB gällande formerna för uppförandet av boendet med målsättningen att utarbeta ett nytt hyresavtal. Nu har nämnden och fastighetsägaren kommit överens om ett nytt hyresavtal som föreläggs kommunstyrelsen i detta ärende.

Projektet i korthet

Boendet planeras till 3 985 m² och ska dimensioneras för 54 lägenheter á 32 m². I det tidigare avtalet var ytan 4 142 m² och det var dimensionerat för 42 lägenheter á 38 m². Hyran uppgår till 8,7 mnkr per år exklusive moms vilket ger en kvadratmeterhyra på 2 182 kronor per m². Enligt det tidigare avtalet skulle den nuvarande hyran, efter indexuppräknings, vara totalt 8,8 mnkr vilket hade gett en kvadratmeterhyra på 2 135 kronor. Det nya upplägget innebär alltså att en större andel av totalytan nyttjas för lägenheter, att det blir fler men något mindre lägenheter och att hyran per lägenhet minskar med nästan 25 procent.

Det nya avtalet kommer, till skillnad från det som tecknades 2016, att innebära att boendet kommer att uppföras enligt det nyligen uppdaterade funktionsprogrammet för särskilt boende, vilket innebär att boendet kommer att uppfylla aktuella krav och behov.

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

Om inte förslaget till avtal godkänns kommer det gamla, redan ingångna, avtalet att fortsätta gälla vilket innebär att boendet uppförs enligt det tidigare överenskomna upplägget.

Nästa steg efter att hyresavtalet undertecknats är att, i samarbete med fastighetsägaren, upphandla byggentreprenaden. Förhoppningen är att upphandlingen kommer att annonseras ut innan midsommar 2020 och om detta sker kommer sista anbudsdag därmed bli i augusti för att därefter påbörja byggandet. Preliminärt kan den första boende flytta in efter tillträdet den 1 juni 2022.

Stadskontorets bedömning

Eftersom LiMa yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen föreslås att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagt förslag. I sitt yttrande uppger LiMa att det finns få andra liknande objekt att jämföra med, men att ett liknande boende i Vellinge kommun ligger på en jämförbar hyresnivå.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör