



Datum

2023-11-29

Vår referens

Pia Lidslot

Enhetschef

Pia.Lidslot@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Hyresavtal för särskilt boende Hyllie Park, Elinelundsvägen 53 A-C, fastighetsbeteckning Holmastycket 1 HVO-2023-4614**

#### **Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gav den 29 september 2023 (§ 95) hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen i uppdrag att ta över det särskilda boendet Hyllie Park i kommunal drift. Detta under förutsättning att hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen kommer överens med Hyllie Park Äldreboende AB, samt i berörda delar arbetstagarorganisationer, om förutsättningar kring lokaler, personal och inventarier med mera. Detta ärende gäller den del av uppdraget som berör lokalhyresavtal.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har förhandlat villkor för ett lokalhyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB och förvaltningen lämnar till nämnden att ta ställning till villkoren i det föreslagna lokalhyresavtalet. De två alternativen till förvaltningens förslag till beslut är därmed att:

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner hyresavtalet med Hyllie Park AB och inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtal.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återuppta förhandlingen om lokalhyresavtal med Hyllie Park AB och att återkomma till nämnden med ett nytt förslag på hyresavtal.

#### **Förslag till beslut**

- 1.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse HVON 2023-11-30 Hyresavtal Hyllie Park

#### **Beslutsplanering**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2023-11-30

#### **Beslutet skickas till**

Kommunstyrelsen

### Ärendet

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gav den 29 september 2023 (§ 95) hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen i uppdrag att ta över det särskilda boendet Hyllie Park i kommunal drift. Detta under förutsättning att hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen kommer överens med Hyllie Park Äldreboende AB, samt i berörda delar arbetstagarorganisationer, om förutsättningar kring lokaler, personal och inventarier med mera. Detta ärende gäller den del av uppdraget som berör lokalhyresavtal. Lokalen ligger på Elinelundsvägen 53 A-C och har fastighetsbeteckning Holmastycket 1.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har förhandlat villkor för ett lokalhyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB och förvaltningen lämnar till nämnden att ta ställning till villkoren i det föreslagna lokalhyresavtalet. De två alternativen till förvaltningens förslag till beslut är därmed att:

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner hyresavtalet och inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtal.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återuppta förhandlingen om lokalhyresavtal med Hyllie Park AB och att återkomma till nämnden med ett nytt förslag på hyresavtal.

### Förslag till hyresavtal

Förslag till hyresavtal inför förvaltningens övertag av verksamheten på det särskilda boendet Hyllie Park i kommunaldrift sammanfattas nedan. För förslaget i sin helhet, se beslutsunderlaget *Förslag till hyresavtal*. Underlaget saknar en bilaga med förteckning av inventarier i form av inredning (bilaga 4), underlaget kommer att bifogas till hyresavtalet när det har fastställts. Även besiktningsunderlaget (bilaga 2) färdigställs när avtalet är godkänt och beslutat, och bifogas därmed beslutsunderlaget som en tom mall. Ett urval uppgifter från det föreslagna avtalet redovisas nedan i tabell 1.

Tabell 1. Uppgifter i förslag till hyresavtal.

	<b>Förslag till hyresavtal</b>
<b>Yta</b>	2 116 kvadratmeter
<b>Årshyra</b>	4 190 000 kronor
<b>Hyrestid</b>	2024-01-01 – 2028-12-31
<b>Uppsägningstid</b>	12 månader för Hyresgästen och 18 månader för Hyresvärden
<b>Förlängningstid</b>	3 år
<b>Index*</b>	85 % med basår 2023
<b>Fasta hyrestillägg (driftkostnader)</b>	775 000 kronor + 41 000 kronor årligen – OBS Preliminära driftkostnader
* Hyran för nästkommande års hyra justeras i förhållande till innevarande års hyra. Beräkningen görs utifrån konsumentprisindex i oktober månad varje år och det år som enligt avtal utgör basår. Det procenttal som anges för index här innebär att x % av hyreskostnaden indexuppräknas.	

Vid nybyggnation eller nyanskaffning kan en upphandling av hyresavtal alternativt byggentreprenad vara nödvändig, men eftersom lokalen är befintlig och det inte ska göras några ombyggnationer eller lokalanpassningar träder ett hyresundantag<sup>1</sup> in och hyresavtalet behöver inte upphandlas.

Eftersom hyreskostnaden för det föreslagna hyresavtalet överskrider 15 miljoner kronor över kontraktstiden måste nämnden inhämta tillstånd av kommunstyrelsen för att teckna hyresavtalet. Förvaltningen föreslår därför, om hyresavtalet godkänns, nämnden att inhämta tillståndet från kommunstyrelsen. Förvaltningen föreslår vidare, om hyresavtalet godkänns, att nämnden ger förvaltningschef i uppdrag att underteckna hyresavtalet efter kommunstyrelsen godkännande.

**Ansvariga**

Göran Ernström-Löving, avdelningschef

Sergio Garay, förvaltningschef

---

<sup>1</sup> 3 kap. 19 § lagen om offentlig upphandling (2016:1145)