



Datum

2023-12-15

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.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen återkom till hälsa-, vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 29 november 2023 för att låta nämnden ta ställning till ett förslag till hyresavtal. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslutade (§ 125) att ge förvaltningen i uppdrag att återuppta förhandlingen om lokalhyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB och att återkomma till nämnden med ett nytt förslag till hyresavtal. I detta ärende presenterar förvaltningen ett nytt förslag till hyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB.

Förvaltningen föreslår nämnden att godkänna förvaltningens förslag till hyresavtal samt inhämta tillstånd från kommunstyrelsen att teckna avtal. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ger förvaltningschef i uppdrag att underteckna hyresavtalet efter kommunstyrelsens godkännande.

#### **Förslag till beslut**

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för det särskilda boendet Hyllie Park inom fastigheten Holmastycket 1, Elinelundsvägen 53 A-C.

2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtas kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för det särskilde boende Hyllie Park inom fastigheten Holmastycket 1.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningschef att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Hyllie Park Äldreboende AB.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

#### Beslutsunderlag

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 2023-11-30
- Tjänsteskrivelse HVON 2023-12-20 Hyresavtal Hyllie Park
- Förvaltningens förslag till hyresavtal

#### Beslutsplanering

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

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2023-12-20

#### 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.

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen återkom till hälsa-, vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 29 november 2023 för att låta nämnden ta ställning till ett förslag till hyresavtal. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslutade (§ 125) att ge förvaltningen i uppdrag att återuppta förhandlingen om lokalhyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB och att återkomma till nämnden med ett nytt förslag till hyresavtal med Hyllie Park Äldreboende AB.

#### Förvaltningens förslag till hyresavtal

Förvaltningens 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 *Förvaltningens 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>	3 819 000 kronor

<b>Hyrestid</b>	2024-03-01 – 2029-02-28
<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>Driftskostnader</b>	582 000 kronor + 41 000 kronor årligen
* 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)