



Tjänsteskrivelse

Datum

2024-04-24

Vår referens

Henrik Nygren

Utvecklingssamordnare

henrik.nygren@malmo.se

Hyresavtal för nya lokaler till Hjälpmedelscentrum STK-2024-480

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande för lokalanskaffning avseende inhyrning av en hjälpmedelscentral i Malmö. Inhyrningen ska ske genom en hyresvärdsupphandling där hyresramen är satt till 10,5 mnkr om året.

Hjälpmedelscentrum har i uppdrag att erbjuda funktioner för inköp, lagerhållning, distribution, teknisk service, konsultationshjälp utprovning, recirkulation, utbildning, information, IT-stöd och miljövänlig destruktion av hjälpmedel. Förfarandet med hyresvärdsupphandling innebär att kravspecifikationer, villkor och kriterier som ingår i upphandlingsunderlaget är bindande. I detta ärende lyfts förslag på de bindande kraven inför hyresvärdsupphandlingen. Kraven beskrivs i bilagorna i ärendet. Hyresavtalet tilldelas och tecknas med den hyresvärd som kan uppfylla ställda krav för lägst årlig hyra. Hyran ska dock, enligt detta förslag till beslut, vara högst 10,5 mnkr för första året.

Genom att godkänna detta ärende ges direktören för funktionsstödsförvaltningen rätt att teckna hyresavtal med den anbudsgivare som tilldelas hyresavtalet efter genomförd upphandling. Avtalslängden på det avtal som upphandlas uppgår till 10 år.

Förslaget är att kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffningen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige godkänner lokalanskaffning avseende inhyrning av hjälpmedelscentral, till en maximal årshyra om 10,5 mnkr för år ett, och ger funktionsstödsnämnden i uppdrag att genomföra anskaffningen.

Beslutsunderlag

- Bilaga 4. Lokalbeslutsunderlag Hjälpmedelscentrum
- Bilaga 3.2 Inbjudan att lämna anbud (steg 2)



- Bilaga 3.1 Inbjudan till anbudsansökan (steg 1)
- Bilaga 2. Hyreskontrakt för lokal
- Bilaga 1 Livskostnadsanalys Hjälpmedelscentrum
- Funktionsstödsnämnden beslut 240219 § 23 Reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 240429 Lokalanskaffning genom hyresvärdupphandling Hjälpmedelscentrals
- Tjänsteskrivelse funktionsstödsförvaltningen

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-04-29

Kommunstyrelsen 2024-05-07

Kommunfullmäktige 2024-05-23

Beslutet skickas till

Funktionsstödsnämnden

Hälsa- vård och omsorgsnämnden

Servicenämnden

Stadskontoret, Ekonomiavdelningen

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Vid anskaffning av en lokal genom inhyrning ska nämnd inhämta godkännande från kommunstyrelsen om totala hyresutgiften för objektet överstiger 15 mnkr under avtalstiden. Om totala hyresutgiften för objektet överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna beslut om lokalanskaffning. Lokalnyttjande nämnd ansöker om godkännande. Uppföljning av beslutad lokalanskaffning sker löpande under året i samband med att nämnderna rapporterar ekonomisk prognos, delårs- och årsbokslut.

Funktionsstödsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande avseende hyresvärdsupphandling för lokaler till Hjälpmedelcenter med ett hyrestak om 10,5 mnkr. Avtalstiden är satt till 10 år med en årlig indexering om 75 % av konsumentprisindex (KPI).

Lokalen ska vara placerad inom Malmö kommuns gränser och krav ställs på tillgänglighet. Beräknad inflyttning önskas till hösten 2025.

Verksamhetens lokalbehov

Hjälpmedelscentrum har i uppdrag att erbjuda funktioner för inköp, lagerhållning, distribution, teknisk service, konsultationshjälp, utprovning, recirkulation, utbildning, information, IT-stöd och miljövänlig destruktion av hjälpmedel.



Lokalen ska ha en kapacitet för 70 medarbetare och med besökare rymma minst 160 personer samtidigt. Lokalbehovet är beskrivet i bifogade underlag. Lokalytan bedöms till cirka 6 500 kvadratmeter.

Idag hyr verksamheten in två mindre lokaler med en årlig lokalkostnad om 7,6 mnkr. Verksamheten har vuxit ur befintliga lokaler och verksamhetsbehovet bedöms öka ytterligare kommande år på grund av fler äldre i samhället.

Malmö stads egenägda lokaler har inventerats för att se om det finns en lokal som skulle matcha verksamhetens behov. Serviceförvaltningen har även undersökt om det finns externa lokaler som uppfyller kraven. Sådan bedöms inte finnas utan ombyggnad vilket då ställer krav på upphandling enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU).

Beskrivning av hyresvärdsupphandling

För att tillgodose lokalbehovet bedömer funktionsstödsförvaltningen med stöd av serviceförvaltningen att en extern inhyrning, efter genomförd hyresvärdsupphandling, är det lämpligaste alternativet. Ett hyresvärdsupphandlingsförfarande är aktuellt eftersom det inte finns lokaler på marknaden som kan hyras utan att det genomförs väsentliga anpassningar för att uppfylla Hjälpmedelscentrums lokalbehov. En inhyrning kommer även omfatta projektering och entreprenadarbeten för att iordningställa lokalen vilket enligt gällande lagstiftning måste upphandlas enligt LOU. Därför förespråkas ett upplägg med att annonsera en upphandling som omfattar både iordningställande och hyra av lokal samt andra närliggande tjänster, en så kallad hyresvärdsupphandling.

Upphandlingen kommer att genomföras av extern upphandlingsjurist tillsammans med serviceförvaltningen och lokalnyttjande förvaltningar. Lokalnyttjande förvaltningar tillsammans med serviceförvaltningen har tagit fram ett förfrågningsunderlag vilket även omfattar ett hyresavtal.

Krav är ställda främst som funktionskrav utifrån de olika delar som lokalen behöver bestå utav; lager, rekondavdelning, serviceverkstad, besöksutrymme och personalutrymme. Eftersom det är en befintlig byggnad som efterfrågas och inte nyproduktion kan kraven behöva anpassas utifrån de objekt som inkommer.

Inga ytterligare politiska beslut fattas i detta ärende efter att det behandlats av kommunfullmäktige under förutsättning att det godkänns. Att avbryta en upphandling efter att den påbörjats innebär en risk för ekonomisk ersättning till samtliga anbudsgivare.

Efter upphandling ges förvaltningsdirektören för funktionsstödsförvaltningen i uppdrag att teckna upphandlat hyresavtal.

**Avtalsvillkor och ekonomi.**

Utifrån schablonberäkningar uppskattas det rimligt att sätta ett hyrestak till 10,5 mnkr i årlig hyra, år ett. I den schablonbedömda hyran ingår risk om 1 mnkr samt indexering för tiden mellan upphandling och inflyttning. Det kommer att tillkomma eventuell fastighetsskatt och driftkostnader för lokalen. Total lokalkostnad bedöms till 12,6 mnkr per år.

Avtalstiden uppgår till 10 år och indexeras årligen med 75 % av KPI.

Lokalanskaffningen kommer innebära följdinvesteringar i form av passagesystem, möbler och inredning. Även befintlig maskinpark måste utökas med bland annat tvättkabinett, torkskåp, torktumlare och tvättmaskin. Följdinvesteringarna ryms inom inom funktionsstödsnämndens investeringsram.

Lokalen är intäktsfinansierad via de intäkter staden får av att hyra ut hjälpmedel. Det krävs därmed inte ramtillskott.

Stadskontorets bedömning

Hjälpmiddelscentralen är en obligatorisk verksamhet för staden och fyller en viktig funktion. Arbetet med att hitta en passande lokalisering för Hjälpmiddelscentralen har pågått under en längre tid. Stadskontoret bedömer att den föreslagna hanteringen med en hyresvärdsupphandling är lämplig. Stadskontoret föreslår att funktionsstödsnämndens ansökan godkänns.

Ansvariga

Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör