



Datum
2019-01-28
Vår referens
Karin Göranson
Controller
karin.goranson@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal, Erikslustvägen 17-21, grupplokaler hemtjänst samt kontor hälso- och sjukvårdspersonal STK-2019-84

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för att samlokalisera flera hemtjänstgrupper samt hälso- och sjukvårdspersonal. Den föreslagna lokalen ersätter mindre ändamålsenliga lokaler som nämndens verksamheter därmed kan lämna. Denna lokal tillsammans med en lokal på Storgatan (se ärende STK-2019-85) innebär att verksamheter flyttas från dagens fem lokaler till två lokaler, vilket nämnden ser vinster med både avseende verksamhetens förutsättningar och ur lokalförvaltningsperspektiv.

Stadskontoret noterar att nämndens lokalkostnader ökar i samband med omlokaliseringen. Nämnden beskriver dock att detta kommer att finansieras inom befintlig kommunbidragsram och bedömer att fördelarna med en flytt överväger merkostnaderna. LiMa (Lokaler i Malmö) har yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyreskontrakt med Lykke Munk m.fl. genom Förvaltnings AB Stadsbostäder med avtalstid 2019-07-01 – 2026-06-30, enligt förslag i ärendet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190204 Hyresavtal, Erikslustvägen 17-21, grupplokaler hemtjänst samt kontor hälso- och sjukvårdspersonal
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskotts beslut 2019-01-22 § 10

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-02-04
Kommunstyrelsen 2019-02-13

Beslutet skickas till

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Ärendet

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens förvaltning har sedan bildandet 1 maj 2017 arbetat vidare med att utforma en ändamålsenlig intern organisation. I samband med det arbetet har det framkommit behov av att öka samlokaliseringen av vissa verksamheter såsom flera hemtjänstgrupper och personal inom hemsjukvården. Dessutom ser förvaltningen fördelar med att hemtjänst och hemsjukvård utgår från gemensamma lokaler för att kunna erbjuda en mer sammanhållen vård och stöd till brukarna. Ytterligare en verksamhet där förvaltningen ser fördelar med att samlokalisera är myndighetsfunktionen som fattar beslut om insatser, där samlokalisering bland annat väntas gynna samsyn och likabedömning.

I dagsläget har hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen omkring 300 medarbetare inom myndighetsfunktion, hemtjänstgrupper och rehabilitering som sitter i lokaler på Västra Rönneholmsvägen. I fastigheten finns tekniska problem såsom fuktskador som bland annat medfört att hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen fått evakuera ett våningsplan. För att fastighetsägaren ska kunna åtgärda problemen i fastigheten skulle hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningens medarbetare behöva flytta till andra tillfälliga lokaler under en längre period. Dessutom saknas utrymme för omklädning för medarbetare inom hemtjänst och hemsjukvård som har särskilda krav på hantering av arbetskläder.

För att slippa tillfälliga omflyttningar av medarbetare samt för att kunna samlokalisera de hemtjänstgrupper och hälso- och sjukvårdspersonal som arbetar med boende i de västra delarna av Malmö vill nu hälsa-, vård- och omsorgsnämnden säga upp lokalen på Västra Rönneholmsvägen samt ett flertal andra mindre lokaler och flytta till en gemensam lokal på Erikslustvägen. Myndighetsfunktionen som idag finns på Västra Rönneholmsvägen föreslås flytta till andra lokaler på Storgatan i Malmö, vilket behandlas i särskilt ärende (STK-2019-85).

Hyreskontrakt föreslås tecknas i fastigheten Erikslust 10 på Erikslustvägen 17-21 i Malmö. Förhyrningen omfattar 2 946 kvm (LOA). Årshyran uppgår till 4 257 tkr eller 1 445 kr per kvm exklusive driftskostnader. Till årshyran tillkommer driftskostnader på omkring 285 tkr per år samt fastighetsskatt med cirka 378 tkr per år. Avtalstiden är 2019-07-01 till 2026-06-30 med tolv månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid. Under hyrestiden på sju år betalar förvaltningen ett hyreställägg för investeringar/anpassning av lokalerna om totalt 4 166 tkr med en kalkylränta på 4,5 %. LiMa har yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden redogör i sitt ärende för de sammantagna ekonomiska konsekvenserna av att omlokalisera verksamheter från dagens fem lokaler till två nya lokaler (Erikslustgatan och Storgatan). Av fem befintliga lokaler är det endast fyra som antingen redan är uppsagda för omförhandling eller som kan sägas upp under våren 2019. Den femte lokalen, på Agnesfridsvägen, är Malmö stads lokal och avtalet med stadsfastigheter löper till och med 2025.

Omflyttningen från dagens fem lokaler till två (föreliggande ärende samt ärende om Storgatan, STK-2019-85) innebär merkostnader för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Totalt för de två omflyttningarna uppstår en merkostnad om 6 Mkr under de första sju åren, därefter uppgår merkostnaden till cirka 4 Mkr. Till följd av att flera av de befintliga avtalen är uppsagda för omförhandling hade lokalkostnaderna ökat även om nämnden stannat i befintliga lokaler. Nämnden avser arbeta tillsammans med stadsfastigheter för att hitta en lösning för lokalen på

Agnesfridsvägen, som står för 2,3 Mkr av de totala merkostnaderna. Förhoppningen är antingen att någon av nämndens andra verksamheter kan lämna en extern förhyrning till förmån för Agnesfridsvägen eller att verksamhet inom annan nämnd kan vara intresserad av lokalen. Merkostnaderna för lokalförändringarna kommer att finansieras inom nämndens kommunbidrag och nämndens bedömning är att fördelarna med omlokalisering överväger merkostnaden.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret noterar att kostnadsökningen på cirka 4–6 miljoner kronor motsvarar 20–30 % i förhållande till dagens lokalkostnader. Samtidigt gör nämnden bedömningen att detta kan finansieras inom befintlig kommunbidragsram och att omlokalisering ändå bör göras. Stadskontoret ser ingen anledning att ifrågasätta nämndens bedömning om vad som gynnar verksamheten.

Enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning, som är en del av kommunfullmäktiges årliga beslut om budget, ska nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd vid extern förhyrning av lokal, om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 Mkr. Med extern förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen. I detta fall, med en kontraktstid på 7 år och årliga kostnader om drygt 5 Mkr, överstiger avtalet detta gränsvärde. Då LiMa (Lokaler i Malmö) yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen föreslår stadskontoret att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagt förslag.

Ansvariga

Jan Åke Troedsson Ekonomidirektör
Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare
Andreas Norbrant Stadsdirektör