



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

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal, Storgatan 20, myndighetsavdelningen, ledning och stabsfunktioner STK-2019-85

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av hyresavtal för att samlokalisera avdelningen för myndighet, bemanningsenheten samt stabsfunktioner och ledningar i förvaltningen. Den föreslagna lokalen ersätter mindre ändamålsenliga lokaler som nämndens verksamheter därmed kan lämna. Denna lokal tillsammans med en lokal på Erikslustvägen (se ärende STK-2019-84) 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 Wihlborgs Gallerian AB med avtalstid 2019-11-01 – 2029-10-31, enligt förslag i ärendet.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190204 Hyresavtal, Storgatan 20, myndighetsavdelningen, ledning och stabsfunktioner
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott beslut 190122 § 9

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 myndighetsfunktioner, rehabiliteringspersonal och flera hemtjänstgrupper. Dessutom ser förvaltningen fördelar med att avdelningen för myndighet sitter samlat i centralt belägna lokaler för att nå ökad samsyn och likabedömning.

För att kunna samlokalisera avdelningen för myndighet, samtliga enhetschefer i förvaltningen och bemanningsenheten vill nu hälsa-, vård- och omsorgsnämnden säga upp ett flertal lokaler och flytta till en gemensam lokal på Storgatan. Samtidigt föreslås samlokalisering av ett antal hemtjänstgrupper och hälso- och sjukvårdspersonal i lokaler på Erikslustvägen, vilket behandlas i särskilt ärende (STK-2019-84).

Hyreskontrakt föreslås tecknas i fastigheten Elefanten 40 på Storgatan 20 i Malmö. Förhyrningen omfattar 8 224 kvm (LOA). Årshyran uppgår till 16 037 tkr eller 1 950 kr per kvm exklusive driftskostnader. Till årshyran tillkommer driftskostnader på omkring 1 691 tkr per år samt fastighetsskatt med cirka 1 581 tkr per år. Avtalstiden är 2019-11-01 till 2026-10-31 med tolv månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid. Hyresrabatt utgår med totalt 6 000 tkr under de första fem åren. LiMa har yttrat sig i ärendet och bedömer att hyresvillkoren är rimliga utifrån standar och läge och att avtalet därför kan rekommenderas.

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 Erikslustvägen, STK-2019-84) 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 10 år och årliga kostnader om drygt 16 Mkr, överstiger avtalet detta gränsvärde. Då LiMa (Lokaler i Malmö) yttrat sig i ärendet och tillstyrker förhyrningen föreslås 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