



Datum  
2019-07-23  
Vår referens  
Karin Göranson  
Controller  
karin.goranson@malmo.se

## Tjänsteskrivelse

### **Godkännande av hyresavtal för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden, Erikslustvägen 15, särskilt boende Basunen STK-2019-607**

#### **Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har inkommit med begäran om kommunstyrelsens godkännande av omförhandlat hyresavtal för särskilt boende Basunen, på Erikslustvägen 15. Boendet omfattar 32 lägenheter (varav en används som personalutrymme) och är i behov av renovering och anpassning för att bli ett mer ändamålsenligt och kostnadseffektivt boende. LiMa (Lokaler i Malmö) har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att teckna kontraktet.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar förnyat hyreskontrakt med Bertlands fastigheter Basunen KB med tio års avtalstid från första månadskiftet efter avtalets signering, enligt förslag i ärendet.

#### **Beslutsunderlag**

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 190523 §66 med Reservation (S+L+MP) och Särskilt yttrande (M+C+KD)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 190805 Godkännande av hyresavtal för HVON, Erikslustvägen 15, särskilt boende Basunen
- Yttrande från LiMA efter återremiss och omförhandling
- Tjänsteskrivelse från hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- Förslag till hyresavtal Basunen
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 190627 §84 med Särskilt yttrande (M+C+KD), Särskilt yttrande (SD) och Särskilt yttrande (V)

#### **Beslutsplanering**

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-04-29

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2019-08-05

Kommunstyrelsen 2019-08-14

#### **Beslutet skickas till**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Ekonomiavdelningen

## Ärendet

### Bakgrund

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver 42 särskilda boenden med 1 540 platser. Enligt nämndens strategiska plan för särskilt boende och korttidsplatser 2018–2028 kommer behovet av platser i särskilt boende minska något de närmaste åren för att sedan öka marginellt under senare delen av perioden. Samtidigt har kommunstyrelsen godkänt avveckling av 92 platser mot bakgrund av att boendena inte ansetts vara ändamålsenliga eller kostnadseffektiva. Förvaltningen gör bedömningen att ytterligare cirka 100 platser behöver avvecklas då det inte bedöms finnas förutsättningar att uppnå rimliga kvalitetskrav på grund av lokalernas utformning och/eller avsaknad av utemiljö. Dessa kommer att behöva ersättas på kort sikt för att kunna bibehålla nuvarande tillgång till boendeplatser i egen regi.

### Föreliggande hyreskontrakt

Basunen är ett gruppboende för personer med demens som funnits sedan 1993. Boendet har 32 lägenheter, varav en används som personalutrymme. Lokalerna är i stort behov av underhåll men hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gör bedömningen att det efter renovering kan uppfylla kraven på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt boende. Boendet är enligt nämndens bedömning strategiskt rätt placerat och är dessutom populärt bland brukarna.

I december 2018 lämnade fastighetsägaren för Basunen – Bertlands fastigheter Basunen KB – in en uppsägning för villkorsförändring. Befintligt avtal har löpt med samma villkor sedan 1993 och har inte omförhandlats tidigare. I samband med ursprungsavtalets tecknande valde Malmö stad att stå för ombyggnadskostnader i fastigheten, vilket innebar en lägre hyra i avtalet med fastighetsägaren.

Sedan tidigare, när stadsområde Innerstaden ansvarade för boendet, pågick en diskussion kring renovering av lägenheterna och anpassning av lokalerna för att bättre motsvara verksamhetens behov. I samband med nuvarande omförhandling har en slutlig överenskommelse nåtts om renovering och verksamhetsanpassning av lokalerna. Kostnaden för detta hanteras genom en tilläggshyra under de första tio åren.

Verksamhetsanpassningen omfattar bland annat ombyggnad av källarutrymme till omklädningsutrymme för personalen, tillförande av fler personaltoaletter och handikappanpassad toalett, samt tillförande av dokumentationsrum och mötesrum. Dessutom ska uteplats anläggas och inglasade balkonger byggas till. Renovering av lägenheterna omfattar invändiga ytor, nya garderober, nytt trinettkök (utan kokplatta), nytt kylskåp, och nytt handfat. Fastighetsägaren byter också ut de vitvaror som är äldre än fem år vid tillträdet.

Vid hälsa-, vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 25 april 2019 återremitterade nämnden förslaget till hyresavtal till förvaltningen för omförhandling av avtalet. Vid sammanträdet den 23 maj 2019 godkände nämnden inte förslaget till hyresavtal. Avtalet omförhandlades ytterligare en gång och hyran är sänkt med ytterligare 50 kronor per kvm och år i det ärende som behandlades av nämnden den 27 juni 2019. Totalt har hyran sänkts med 150 kronor från 1 900 kronor per kvm och år till 1 750 kronor per kvm och år i föreliggande förslag till hyresavtal.

Det omförhandlade hyresavtalet omfattar totalt 2 342 kvm med en årshyra på 4 099 tkr, inklusive driftskostnader. Hyresrabatt utgår de första tre åren med 1 000 tkr år 1, 500 tkr år 2 och 200 tkr år 3. Till detta tillkommer hyrestillägg om totalt 338 tkr per år de första tio åren för ovan beskrivna verksamhetsanpassningar. Avtalsperioden sträcker sig från första månadsskiftet efter avtalets signering och hyrestiden löper till och med den sista dagen i den kalendermånad som inträffar närmast efter en period om 10 år efter den dag som fastställs som tillträdesdag. Hyrestiden räknas och hyra utgår från och med den dag som fastställs som faktisk tillträdesdag.

LiMa (Lokaler i Malmö) har yttrat sig i ärendet i samband med avtalets behandling i nämnden i maj. LiMa rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att teckna hyresavtal enligt förslaget. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden gör bedömningen att hyreskostnaderna för avtalet ryms inom nämndens kommunbidragsram.

### **Stadskontorets bedömning**

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 tio år och årliga kostnader om drygt 4 Mkr per år (något lägre första åren till följd av hyresrabatten), överstiger avtalet detta gränsvärde. LiMa har lämnat yttrande i ärendet och tillstyrker förhyrningen.

Avtalstiden är i handlingarna angiven som ”*från första månadsskiftet efter avtalets signering och hyrestiden löper till och med den sista dagen i den kalendermånad som inträffar närmast efter en period om 10 år efter den dag som fastställs som tillträdesdag*”. Då detta ärende behandlas av kommunstyrelsen i augusti bedömer stadskontoret att tillträdesdagen enligt detta villkor kommer att infalla senast den 1 oktober 2019, under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner avtalets tecknande. Befintligt avtal för lokalen löper ut den 30 september 2019.

LiMas yttrande avser hyresförslaget som förelåg i maj månad. Till följd av den snabba omförhandlingen med fastighetsägaren inför nytt förslag i hälsa-, vård- och omsorgsnämnden i juni har LiMa inte lämnat något ytterligare yttrande. Det enda som förändrats i avtalet mellan de två sammanträdena är hyresbeloppet, som sänkts, samt tillträdesdatum. Avtalstiden är dock fortfarande på tio år, liksom i tidigare förslag. Stadskontoret bedömer därför att LiMas yttrande från den 9 maj 2019 fortfarande är relevant och föreslår att kommunstyrelsen godkänner att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden tecknar hyresavtal enligt i ärendet bilagt förslag.

### **Ansvariga**

Anna Westerling Ekonomidirektör

Eva Marie Tancred Utvecklingssekreterare

Andreas Norbrant Stadsdirektör