



Datum

2019-06-14

Vår referens

Annika Rausin

Avdelningschef

annika.rausin@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Hyresavtal, Erikslustvägen 15, särskilt boende Basunen HVO-2019-1034

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår nämnden att teckna omförhandlat hyresavtal inom fastigheten Basunen 3 på Erikslustvägen 15. Tillträdesdagen samt hyrestidens början är bestämd till 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 faktisk tillträdesdag. Årlig hyreskostnad uppgår till 4 098 500 kronor. Hyresrabatt utgår med 1 000 000 kr verksamhetsår 1, 500 000 kr verksamhetsår 2 och 200 000 kr verksamhetsår 3. Driftskostnader ingår i hyran. Tillägg på hyran de första tio åren med 338 000 kronor vilket avser verksamhetsanpassningar. Hyran kommer att hanteras inom hälsa-, vård- och omsorgsnämndens budgetram.

LiMa har yttrat sig i ärendet och rekommenderar hälsa-, vård- och omsorgsnämnden att godkänna förslaget till hyresavtal.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för särskilt boende Basunen inom fastigheten Basunen 3, Erikslustvägen 15.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för särskilt boende Basunen inom fastigheten Basunen 3.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör eller dennes ställföreträdare att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med Bertlands Fastigheter Basunen KB.

Beslutsunderlag

- Yttrande från LiMA efter återremiss och omförhandling
- G-Tjänsteskrivelse HVON 2019-06-27 Hyresavtal Basunen
- Förslag till hyresavtal Basunen 2019-06-13

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2019-04-16

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-04-25
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-05-23
Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2019-06-19
Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2019-06-27

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

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 är nu omförhandlat igen och hyran är sänkt med ytterligare 50 kronor per kvm och år. Totalt har hyran sänkts med 150 kronor från 1 900 kronor per kvm och år till 1 750 kronor per kvm och år.

I juni 2018 antog hälsa-, vård- och omsorgsnämnden en strategisk plan för särskilt boende och korttidsplatser 2018-2028. Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen bedriver 42 särskilda boenden med 1 540 platser. Den strategiska planen visar på att behovet av särskilda boende platser under de närmaste åren kommer att minska något. Under den senare delen av perioden fram till år 2028 förväntas det ske ett marginellt ökat behov, en ökning med cirka 50 platser. Efter 2028 är bedömningen att det kommer att ske en mer markant ökning. Detta beror bland annat på att de stora årskullar som föddes på 1940-talet kommer upp i de höga åldrarna som generellt sett är förenade med ökat vård- och omsorgsbehov.

Kommunstyrelsen har tidigare beslutat att godkänna avveckling av 92 särskilda boendeplatser mot bakgrund av att boendena inte ansetts vara ändamålsenliga eller kostnadseffektiva. Förvaltningen gör bedömningen att förutom de beslut om avveckling som tagits avseende de 92 platserna bör ytterligare cirka 100 platser 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.

Basunen är ett gruppboende med demensinriktning som funnits sedan 1993. Boendet har 32 lägenheter (varav en lägenhet används till personalutrymme). Basunen är ett av de boenden som av förvaltningen bedöms vara i stort behov av underhåll men som därefter uppfyller kraven på att vara ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt boende. Boendet är strategiskt rätt placerat och är populärt bland brukarna.

Den 7 december 2018 lämnade fastighetsägaren in en uppsägning för villkorsförändring.

Tillträdesdagen samt hyrestidens början är föreslagen till första månadskiftet 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. Årlig hyreskostnad uppgår till 4 098 500 kronor. Hyresrabatt utgår med 1 000 000 kr verksamhetsår 1, 500 000 kr verksamhetsår 2 och 200 000 kr verksamhetsår 3. Driftskostnader ingår i hyran.

Bertlands fastigheter Basunen KB:s förklaring till hyreshöjningen

Befintlig låg hyra beror bland annat på:

När ursprungsavtalet tecknades valde Malmö stad att stå för stora investeringar i fastigheten. Malmö stad bekostade byggnation av trapphus och ny hiss, inredning av en ny LSS-avdelning med 6 rum samt utbyte av tre stora kök. Dåvarande fastighetsägare JM accepterade en lägre hyra då de inte behövde göra något underhåll.

Dagens hyra som är 1 024 kronor per kvm innebär att en etta på 30 kvm kostar 2 560 kronor per månad, vilket är långt ifrån marknadshyra.

Den nya hyran är grundad på att huset blir totalrenoverat av fastighetsägaren och inte som tidigare av Malmö stad. Fastighetsägaren bygger ett nytt hus på samma tomt med större bostadslägenheter. I detta hur blir hyran 1 975 kronor per kvm.

Det nya LSS-avtalet är tecknat på 1 900 kronor per kvm exklusive rabatter.

Snitthyran inklusive hyresrabatt uppgår under hela hyresperioden till 1 677 kronor per kvm och år.

Fastighetsägaren står för balkongtillbyggnaden samt renovering av lägenheterna (nya plastmattor, målning, nya garderober, ny trinett utan kokplatta, nytt kylskåp och nya handfat i badrum) efter avrop från hyresgästen. Fastighetsägaren står också för utbyte av de vitvaror som är äldre än fem år vid tillträdet.

Sopphantering bekostar verksamheten idag men ingår i det nya hyresavtalet.

Tilläggsavtal - verksamhetsanpassning

Stadsområdesförvaltning Innerstaden påbörjade en diskussion med fastighetsägaren då alla lägenheter är i behov av renovering. Dessutom saknas utrymme för förvaring av arbetskläder, en bra lösning för omklädningsrum, personaltoaletter på två våningar och dokumentationsrum. För denna verksamhetsanpassning görs tillägg på hyran med 338 000 kronor exklusive moms per år de första tio åren.

Verksamhetsanpassningen innebär bland annat ombyggnad av källarförrådsutrymme till omklädnadsutrymme, avdelande av rumsytor till personaltoaletter och dokumentationsrum, ombyggnad av rum till mötesrum, tvättstuga och HWC.

Om nämnden inte godkänner hyresavtalet

Förvaltningens förslag är att nämnden godkänner förslaget till hyresavtal. Om nämnden inte godkänner förslaget finns två möjliga vägar i hyresnämnden.

Vid ett medlingsammansammantråde i hyresnämnden har hyresnämnden skyldighet att lämna ett konkret förslag till överenskommelse, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas. En sådan överenskommelse är inte bindande utan parterna får ta ställning till om de godtar den eller inte. Inför ett medlingsammansammantråde måste förvaltningen ange vilken hyra som

förvaltningen anser rimlig samt kunna styrka det med jämförbara lokaler som har den lägre hyran som åberopas. Önskan om ett medlingssammanträde måste begäras snarast.

Det finns även möjlighet att be hyresnämnden yttra sig om lokalens marknadshyra. Då anger hyresnämnden i yttrandet huruvida hyresvärdens hyresförslag överstiger marknadshyran eller inte. Hyresnämnden tar endast ställning till det underlag parterna presenterar. Här är kravet ännu högre att lämna jämförelsematerial som visar att förvaltningens föreslagna hyra är korrekt. Om ett yrkande om yttrande om lokalens marknadsvärde lämnas för nära avtalstidens utgång (2019-09-30) kommer det avvisas. Det finns risk för att yrkandet kommer att avvisas.

Ansvariga

Gisela Gréen, förvaltningsdirektör