



Datum

2020-05-04

Vår referens

Tilde Tibblin

Planeringssekreterare

tilde.tibblin@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Hyresavtal, Tygelsjövägen 155, särskilt boende Havsbris, Malmö Silon 1
HVO-2020-1128****Sammanfattning**

Kommunstyrelsen beslutade 2013 att följa Stadsdelsfullmäktige Limhamn-Bunkeflo och Stadsdelsfullmäktige Hyllies planer för de särskilda boendena Annetorpsgården och Hylliehemmet genom att ersätta båda boendena av nybyggnation. Ett avtal skrevs under den 2 maj 2016 för ett nytt boende på en fastighet i Tygelsjö. Detaljplanen för fastigheten har dock överklagats och vann inte laga kraft förrän den 29 april 2019. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har tidigare ingått en överenskommelse med fastighetsägaren Lanthem Tygelsjö AB kring samarbete för att uppföra det särskilda boendet, i överenskommelsen ingick att förhandla om ett nytt hyresavtal vilket nu gjorts och förvaltningen föreslår därför nämnden besluta om förslaget till avtal.

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 Havsbris inom fastigheten Malmö Silon 1, Tygelsjövägen 155 att gälla från och med den tillträdesdag som regleras i avtalet samt dess bilagor.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för särskilt boende Havsbris inom fastigheten Malmö Silon 1.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningsdirektör att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet för Havsbris med Lanthem Tygelsjö AB.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse HVON 2020-05-19 Hyresavtal Havsbris, Tygelsjövägen 155
- Bilaga 1, Särskilda bestämmelser
- Bilaga 2, Ritningar
- Bilaga 3, Gränsdragningslista för brandskydd
- Bilaga 4, Gränsdragningslista

- Bilaga 5, Projektgenomförandebilaga
- Förvaltningens förslag till hyresavtal
- Överenskommelse om samarbete om särskilt boende i Tygelsjö
- Beslut hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-01-31, § 1
- Bilaga 5.2, Funktionsprogram för särskilt boende, reviderad 2020-03-01
- Bilaga 5.1, ÄTA-blankett
- Yttrande från LiMa

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2020-05-11

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2020-05-19

Beslutet skickas till

Lanthen Tygelsjö AB

Kommunstyrelsen

Ärendet

Bakgrund

Den 4 september 2013 beslutade kommunstyrelsen (§ 266, STK-2013-342) att följa Stadsdelsfullmäktige Limhamn-Bunkeflo och Stadsdelsfullmäktige Hyllies planer för de särskilda boendena Annetorpsgården och Hylliehemmet. Planerna innebär att båda boendena ska ersättas av nybyggnation. Därefter har Stadsområdesnämnd Väster den 25 november 2015 (§ 143, SOFV-2014-2072) beslutat om ett ersättningsboende för Annetorpsgården och Hylliehemmet på Tygelsjövägen 155 samt godkänt hyresavtal mellan Malmö stad och dåvarande ägaren Tygelsjötomter AB för att bygga ett nytt boende. Avtalet skrevs under den 2 maj 2016 och ett tilläggsavtal den 2 februari 2017. Detaljplanen för fastigheten har dock överklagats och vann inte laga kraft förrän den 29 april 2019. Under tiden har tomten bytt ägare till Lanthen Tygelsjö AB.

Sedan gällande hyresavtal tecknades har förändringar i bygglagstiftning skett och både fastighetsägaren och hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen har identifierat flera potentiella förbättringar för att få till en mer kostnads- och förvaltningsmässigt effektiv byggnad. Därför beslutade hälsa-, vård- och omsorgsnämnden den 31 januari 2020 (§ 1) att ingå en överenskommelse med fastighetsägaren Lanthen Tygelsjö AB kring samarbete för att uppföra det särskilda boendet. I överenskommelsen fanns bland annat klargöranden kring en förhandlingsperiod under våren 2020 för att komma överens om ett nytt hyresavtal som ska ersätta det som tecknades av Stadsområdesnämnd Väster 2015. Nu har förvaltningen och fastighetsägaren kommit överens om ett förslag till nytt hyresavtal vilket föreslås godkännas av nämnden.

Förvaltningens förslag till hyresavtal

Förvaltningen bedömer att förhandlingen med fastighetsägaren har resulterat i ett bättre avtal än det som sedan tidigare är tecknat för fastigheten och föreslår därför att nämnden godkänner förslaget. Förslaget till hyresavtal med fastighetsägaren innehåller bland annat följande uppgifter:

- Lokalen planeras till 3 985 m² och ska dimensioneras för 54 lägenheter á 32 kvm. I det tidigare avtalet var ytan 4 142 m² och det var dimensionerat för 42 lägenheter.
- Hyran uppgår till 8 696 160 kronor per år exklusive moms vilket ger en

kvadratmeterhyra på 2 182 kronor per m². Enligt det tidigare avtalet skulle den nuvarande hyran, efter indexuppräknningar, vara totalt 8 843 170 kronor vilket ger en kvadratmeterhyra på 2 135 kronor.

- Som framgår ovan minskar den totala ytan jämfört med det tidigare avtalet samtidigt som antalet lägenheter ökar. Detta innebär i praktiken att en större andel av totalytan utgörs av lägenheter. Lägenheterna genererar hyresintäkter för förvaltningen vilket gör att det över tid blir billigare att driva boendet i och med det föreslagna avtalet jämfört med det som redan är tecknat.
- Hyrestiden är 20 år och avtalet har en uppsägningstid på 24 månader, annars förlängs avtalet automatiskt med ytterligare 5 år.
- Tillträdet är avhängigt att många saker klaffar i tidsplanen kring upphandling, bygglov m.m. I hyresavtalets bilaga 1 regleras därför tillträdesdagen särskilt: Preliminär tillträdesdag är den 1 juni 2022. Hyresvärden ska senast den 15 augusti 2021 skriftligen meddela nämnden ett fastställt datum för tillträde, vilket inte får vara senare än fem månader från preliminärt tillträde.
- Det nya avtalet kommer, till skillnad från det som tecknades 2016, att innebära att boendet kommer att uppföras enligt det nyligen uppdaterade funktionsprogrammet för särskilt boende, vilket innebär att boendet kommer att uppfylla aktuella krav och behov.
- Underhållsansvaret ligger till absolut störst del på hyresvärden i det föreslagna avtalet.
- I hyresavtalet regleras fasta driftskostnader, undantaget verksamhetens elförbrukning samt avfallshantering, vilket ger en större förutsägbarhet kring kostnader över en lång tid.
- Några andra detaljer kring hyresavtalet som förvaltningen bedömer är fördelaktiga i det nya avtalet är att det i avtalet ingår lås och låssystem samt skenor till taklyft, något som förvaltningen annars hade behövt bekosta själv.

Eftersom hyreskostnaden för Havsbris överskrider 15 miljoner kronor över kontraktstiden måste nämnden inhämta tillstånd av kommunstyrelsen för att teckna hyresavtalet.

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

Om inte förslaget till avtal godkänns kommer det gamla, redan ingångna, avtalet att fortsätta gälla. Dess giltighet är 15 år.

Nästa steg efter avtalets undertecknande

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden är en upphandlande myndighet och måste förhålla sig till lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU), därför ska byggentreprenaden av det nya boendet upphandlas av nämnden. Nästa steg efter att hyresavtalet undertecknats är att gå ut med en upphandling om entreprenaden. Förhoppningen är att upphandlingen kommer att annonseras ut innan midsommar 2020 och om detta sker kommer sista anbudsdag därmed bli i augusti för att därefter påbörja byggandet. Preliminärt kan den första boende flytta in efter tillträdet den 1 juni 2022.

Ansvariga

Annika Rausin, ekonomichef

Gisela Öst, förvaltningsdirektör