



Datum
2023-08-15
Vår referens
Henrik Nygren
Utvecklingssamordnare
henrik.nygren@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Tecknande av hyresavtal för LSS-bostad Sege park, Behandlingen 2 STK-2023-834

Sammanfattning

Funktionsstödsnämnden har inkommit med ansökan om godkännande av lokalanskaffning avseende extern förhyrning av LSS-bostad på Sege park, till en beräknad totalhyra över inhyrningsperiodens 15 år om 20,5 mnkr.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning avseende extern förhyrning av LSS-bostad på Sege park inom fastigheten Behandlingen 2, till en beräknad totalhyra över inhyrningsperiodens 15 år om 20,5 mnkr.

Beslutsunderlag

- Ritning av utemiljö
- Hyresavtal för LSS-boende på Behandlingen 2
- Tjänsteskrivelse från funktionsstödsförvaltningen
- Funktionsstödsnämnden beslut 230424 § 53
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 230821 Tecknande av hyresavtal för LSS-bostad Sege park, Behandlingen 2

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2023-08-21
Kommunstyrelsen 2023-09-13

Beslutet skickas till

Funktionsstödsnämnden
Servicenämnden
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Vid extern förhyrning av lokal ska förhyrande nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr. Om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna tillstånd. Med extern

förhyrning menas all förhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Funktionsstödsnämnden har nu inkommit med en ansökan om godkännande avseende extern förhyrning av LSS-bostad inom fastigheten Behandlingen 2 på Sege park.

I lokalförsörjningsplan för Malmö stad 2023–2032 lyfts det omfattande behovet av LSS-bostäder i staden särskilt. Motsvarande 12 nya platser bedöms behöva tillkomma årligen under planeringsperiodens tio år.

Projektet

Lokalanskaffningen innefattar en gruppboende enligt LSS med fem lägenheter, placerade på bottenplan i ett flerfamiljshus. Gruppboendet har egna uteplatser samt tillgång till en gemensam uteplats avsedd endast för boendet. Personalutrymmen är placerade på plan två i byggnaden. LSS-boendet ligger i ett ny-/ombyggt område i Sege park med närhet till serviceutbud, kollektivtrafik, fritidsaktiviteter och grönområden.

Boendet är framtaget i enlighet med funktionsstödsnämndens antagna funktionsprogram. Hyresvärd är MKB och hyresperioden sträcker sig mellan 2024-01-01 och 2038-12-31, det vill säga 15 år.

Ekonomi och avtalsvillkor

Avtalet innebär en årlig hyresutgift om 1 365 000 kr. Bashyran indexregleras med 75 % utifrån basår 2023. Avtalstiden är på 15 år, från 2024 till 2038. Detta ger nämnden en total hyreskostnad under avtalstiden på 20,5 mnkr räknat på hyreskostnaden år (2023). Den faktiska hyreskostnaden under avtalstiden kommer dock att bli högre än så på grund av årliga uppräknings av hyran i relation till konsumentprisindex.

Med en total lokalarea (LOA) på 546 kvm ger det en årlig hyresutgift på 2 500 kr/kvm LOA. Fördelat på 5 platser innebär hyran en kostnad på ca 273 000 kr/år/plats. Utöver hyran tillkommer driftkostnader. Kostnaderna ska motsvara fastighetsägarens självkostnader för varm- och kallvatten samt värme. För el kommer funktionsstödsnämnden att ha eget abonnemang.

Stadskontorets bedömning

Extern förhyrning av LSS-bostad på Sege park inom fastigheten Behandlingen 2 har inte hanterats inom stadens gemensamma process för lokalbeslut som beslutades av kommunfullmäktige i september 2022, utan enligt tidigare praxis. Stadskontoret har påtalat för funktionsstödsförvaltningen att det är angeläget att lokalärenden hanteras enligt beslutade processer.

Hyreskostnaden bedöms vara rimlig i förhållande till, samt ligger i nivå med, de tidigare genomförda inhyrningarna av LSS-boenden som staden genomfört under de senaste åren, taget i beaktande ökningen av konsumentprisindex.

Stadskontoret bedömer att projektet är angeläget för att möta det omfattande behov av LSS-boenden som finns i staden och rekommenderar att lokalanskaffningen godkänns.

Ansvariga

Anna Westerling Ekonomidirektör
Magdalena Bondeson Sektionschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör