



Datum

30

Vår referens

Pia Lidslot

Controller

Pia.Lidslot@malmo.se

Tjänsteskrivelse**Hyresavtal för Dammfrigårdens mötesplats, Köpenhamnsvägen 8,
fastighetsbeteckning Dammfri 2
HVO-2023-2722****Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har idag ett befintligt hyresavtal med MKB i fastigheten Dammfri 2 för verksamheten Dammfrigårdens mötesplats. Enligt nuvarande hyresavtal står hälsa-, vård- och omsorgsnämnden för underhållet av lokalen och det är hög tid att renovera lokalen. Planen är att MKB ombesörjer renoveringen, vilken innefattar bland annat nya ytskikt och nya tillgänglighetsanpassade toaletter. Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår ett nytt hyresavtal i samband med renoveringen. Hyresökningen med det föreslagna hyresavtalet blir totalt 304 662 kronor första avtalsåret, en ökning med knappt 20 %. Förvaltningen bedömer att denna hyresökning är acceptabel eftersom mötesplatsen är prioriterad och förvaltningen ser ett långsiktigt behov av mötesplatsen med en växande, åldrande befolkning både i staden och i Dammfrigårdens närområden. Renoveringarna kommer att skapa en trevligare lokal att arbeta och vistas i för medarbetare och besökare. Kostnad för renovering kommer också att uppstå oavsett eftersom renovering behöver göras och nämnden har ett befintligt avtal för lokalen.

Förvaltningen föreslår nämnden att godkänna förvaltningens förslag till hyresavtal samt inhämta tillstånd från kommunstyrelsen att teckna avtal. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ger förvaltningschef i uppdrag att underteckna hyresavtalet efter kommunstyrelsens godkännande.

Förslag till beslut

1. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden godkänner förslag till hyresavtal för Dammfrigårdens mötesplats inom fastigheten Dammfri 2, Köpenhamnsvägen 8.
2. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden inhämtar kommunstyrelsens tillstånd att teckna hyresavtalet för Dammfrigårdens mötesplats inom fastigheten Dammfri 2.
3. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden ger i uppdrag till förvaltningschef att, efter tillstånd från kommunstyrelsen, underteckna hyresavtalet med MKB Fastighets AB.
4. Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Beslutsunderlag

- Förvaltningens förslag till hyresavtal för Dammfrigårdens mötesplats
- Tjänsteskrivelse HVON 2023-08-30 Hyresavtal Dammfrigården

Beslutsplanering

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott 2023-08-22

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden 2023-08-30

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har idag ett befintligt hyresavtal med MKB i fastigheten Dammfri 2 för verksamheten Dammfrigårdens mötesplats. I lokalen finns även restaurang, dagverksamhet och kontor som ingår i samma avtal men dessa delar av lokalen omfattas inte i särskilt stor utsträckning av renoveringen. Lokalen ligger på Köpenhamnsvägen 8 i samma fastighet som MKB driver seniorboendet Dammfrigården, se lokalisering i bild 1.

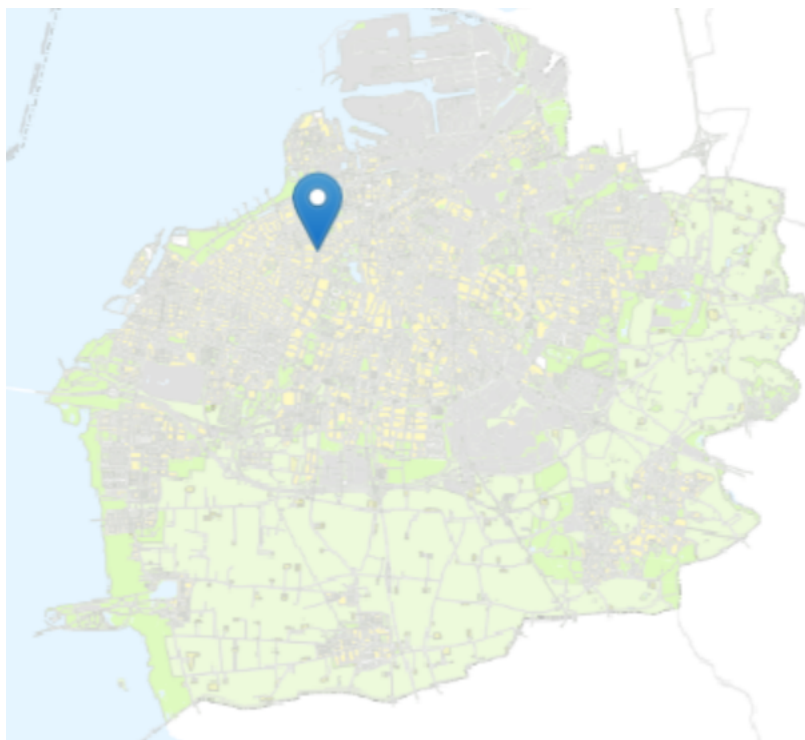


Bild 1. Dammfrigårdens mötesplats geografiska placering i Malmö.

Enligt nuvarande hyresavtal står hälsa-, vård- och omsorgsnämnden för underhållet av lokalen och det är hög tid att renovera lokalen. Planen är att MKB ombesörjer renoveringen, vilken innefattar nya ytskikt, ny belysning, nya tillgänglighetsanpassade toaletter med mera i mötesplatsens lokaler inklusive personalutrymme. Renoveringsbehov har funnits ett antal år och diskuterats med MKB. Hyresavtalet har inte sagts upp för villkorsändring av någon part. Målet med renoveringen är att få en bättre arbetsmiljö som är mer anpassad för verksamheten samt en trevligare och mer funktionsanpassad mötesplats för besökarna.

Nämndens befintliga hyresavtal har nyligen övergått i en ny hyresperiod med början 1 oktober 2023 och avtalet sträcker sig fem år framåt med en uppsägningstid på 12 månader. Det avtalet gäller och andra eventuella hyresalternativ för mötesplatsen är därför inte aktuellt.

Förvaltningens förslag till nytt hyresavtal

Hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen föreslår ett nytt hyresavtal i samband med renoveringen. Förslag till avtal löper över längre tid för att få en lägre hyresökning. Se uppgifter om det befintliga hyresavtalet respektive det ny föreslagna avtalet i tabell 1.

Tabell 1. Uppgifter i nuvarande respektive förslag till nytt hyresavtal.

	Nuvarande hyresavtal	Förslag till nytt hyresavtal
Yta	1 332 kvadratmeter	1 332 kvadratmeter
Årshyra	1 553 538 kronor	1 725 000 kronor
Hyrestid	2023-10-01 – 2028-09-30	2024-03-01 – 2034-02-28
Uppsägningstid	12 månader	9 månader
Förlängningstid	5 år	3 år
Index*	85 % med basår 2007	75 % med basår 2023
Fasta hyrestillägg (driftskostnader)	0 kronor (ingår i hyresavtalet)	133 200 kronor årligen varav <i>93 240 kronor för värme och 39 960 kronor för varmvatten</i>
Fastighetsskatt	108 355 kronor	108 355 kronor
* Hyran för nästkommande års hyra justeras i förhållande till innevarande års hyra. Beräkningen görs utifrån konsumentprisindex i oktober månad varje år och det år som enligt avtal utgör basår. Det procenttal som anges för index här innebär att x % av hyreskostnaden indexuppräknas.		

Hyresökningen med det föreslagna hyresavtalet blir totalt 304 662 kronor första avtalsåret, en ökning med knappt 20 %. En del av hyran indexuppräknas däremot sedan enligt förslag till nytt hyresavtal. Förvaltningen bedömer att denna hyresökning är acceptabel eftersom mötesplatsen är prioriterad och förvaltningen ser ett långsiktigt behov av mötesplatsen med en växande, åldrande befolkning både i staden och i Dammfrigårdens närområde. Renoveringarna kommer att skapa en trevligare lokal att arbeta och vistas i för medarbetare och besökare. Lokalerna kommer också att öka tillgängligheten. Nämnden har också ett befintligt hyresavtal för lokalen och lokalen har renoveringsbehov, vilket innebär att renoveringskostnaden oavsett skulle belasta nämnden.

MKB har utfört upphandling av entreprenaden, renoveringen behöver därför komma i gång inom en snar framtid eftersom entreprenören endast är bundna av sitt anbud i 90 dagar efter upphandling. Verksamheten kommer att behöva stängas under renoveringen och därför är det av vikt att den pågår under så kort tid som möjligt. Tidplanen är att projektet startar när avtalet signerats, preliminärt i oktober 2023 och pågår i tre månader.

Eftersom hyreskostnaden för det föreslagna hyresavtalet överskrider 15 miljoner kronor över kontraktstiden måste nämnden inhämta tillstånd av kommunstyrelsen för att teckna hyresavtalet. Förvaltningen föreslår därför nämnden att inhämta tillståndet från kommunstyrelsen. Förvaltningen föreslår vidare att nämnden ger förvaltningschef i uppdrag att underteckna hyresavtalet efter kommunstyrelsen godkännande.

Ansvariga

Göran Ernström-Löving, avdelningschef
Sergio Garay, förvaltningschef