



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-01-16

Vår referens

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

Hyresavtal för särskilt boende Apelrosen, von Troils väg 8b, Rosengård, fastighetsbeteckning Byrådirektören 4 STK-2024-1754

Sammanfattning

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver ett särskilt boende, Apelrosen, på von Troils väg 8b i Rosengård. Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring. Förhandlingar om nytt hyresavtal har därefter genomförts och nu finns förslag till hyresavtal.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner lokalanskaffning genom inhyrning av lokal för särskilt boende inom fastigheten Byrådirektören 4, till en beräknad totalkostnad över inhyrningsperiodens 10 år om 40,85 mnkr.

Beslutsunderlag

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 241219 § 126
- Hyresavtal särskilt boende Apelrosen
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250127 Ansökan hälsa-, vård- och omsorgsnämnden om godkännande av lokalanskaffning genom inhyrning av lokal i Byrådirektören 4
- Lokalbeslutsunderlag Inhyrning tre säbos HVOF 241127

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-01-27

Kommunstyrelsen 2025-02-05

Beslutet skickas till

Hälsa- vård- och omsorgsnämnden



Stadskontoret, ekonomiavdelningen
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Om en nämnd vill hyra lokal av extern hyresvärd och den totala hyreskostnaden över kontraktstiden överstiger 15 mnkr krävs godkännande från kommunstyrelsen. Om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna godkännande. Med extern inhyrning menas all inhyrning som inte sker från annan nämnd i kommunen.

Vid omförhandling av en befintlig extern inhyrning eller tilläggsavtal till ett befintligt hyresavtal från en extern hyresvärd ska ett nytt godkännande från kommunstyrelsen inhämtas om villkoren väsentligt förändras och hyresvärdet under den nya avtalsperioden överstiger 15 mnkr. Om hyreskostnaden under den nya avtalsperioden överstiger 50 mnkr ska kommunfullmäktige lämna godkännande.

Hälsa- vård- och omsorgsnämnden har inkommit med en ansökan om godkännande av ett omförhandlat hyresavtal på ett särskilt boende, Apelrosen, på von Troils väg 8b i Rosengård. Hyresvärdet under avtalsperioden på 10 år uppgår utan indexering till 40,85 mnkr.

Sammanfattningsvis gäller följande för det föreslagna hyresavtalet:

- Avtal med nya villkor gäller från och med 2026-07-01. Årlig hyra uppgår till 4,085 mnkr.
- Hyran höjs från 960 kronor per kvadratmeter till 1 600 kronor per kvadratmeter. Nuvarande hyra utgår från fakturerad hyra 2024.
- Hyran regleras med KPI (konsumentprisindex). Bashyran som utgörs av 75% av den årliga hyran i hyresavtalet. Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2024.
- Hyresavtalet löper på 10 år med en uppsägningstid på två år. Om avtalet inte sägs upp förlängs det med fem år.
- Merparten av underhållsansvaret ligger på Hemsö Fastigheter AB.
- Kostnaden per år fördelat på antalet boende ger en kostnad om 123 782 kronor per brukare. Snittkostnad per brukare på externt förhyrda boenden är 122 000 kronor per brukare.

Till ärendet biläggs underlag för beslut i lokalanskaffningsärenden enligt kommungemensam mall, där i finns behovsbeskrivning, uppgifter om ekonomi och



villkor samt jämförelser och nyckeltal. Detta underlag innehåller uppgifter för tre särskilda boenden som förhyrs av samma fastighetsägare, Apelrosen, Blomstergården och Storskarven, eftersom uppsägningar och förhandlingar skett parallellt. Samma underlag finns därför i samtliga ärenden om hyresavtal.

Stadskontorets bedömning

Inhyrning av särskilt boende inom fastigheten Byrådirektören 4 har hanterats inom stadens gemensamma process för lokalbeslut. Det finns ett påvisat lokalbehov och lokalen är ändamålsenlig. Stadskontoret rekommenderar att lokalanskaffningen godkänns.

Ansvariga

Pamela Lindqvist Nämndsekreterare
Emma Sandberg Enhetschef
Anna Westerling Ekonomidirektör
Andreas Norbrant Stadsdirektör