



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-01-16

**Vår referens**

Hanna Leidstedt

Controller

hanna.leidstedt@malmo.se

### **Hyresavtal för särskilt boende Blomstergården, Stengodsvägen 4, Oxie, fastighetsbeteckning Stengodset 1**

**STK-2024-1752**

#### **Sammanfattning**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden bedriver ett särskilt boende i Blomstergården på Stengodsvägen 4 i Oxie. 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 Stengodset 1, till en beräknad totalkostnad över inhyrningsperiodens 10 år om 31,45 mnkr.

#### **Beslutsunderlag**

- Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens beslut 241219 § 124
- Hyresavtal särskilt boende Blomstergården
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250127 Ansökan hälsa-, vård- och omsorgsnämnden om godkännande av lokalanskaffning genom inhyrning av lokal i Stengodset 1
- 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, Blomstergården, på Stengodsvägen 4 i Oxie. Hyresvärdet under avtalsperioden på 10 år uppgår utan indexering till 31,45 mnkr.

Sammanfattningsvis gäller följande för det föreslagna hyresavtalet:

- Avtal med nya villkor gäller från och med 2025-04-01. Årlig hyra uppgår till 3,145 mnkr.
- Hyran höjs från 1 683 kronor per kvadratmeter till 1 700 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 120 961 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 Stengodset 1 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