



Handläggare: Margareta Hamrén
Telefon: 08-508 21 020

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd
2012-06-14

Förhyrning av verksamhetslokal för vård- och omsorgsboendet Solberga 1 och 2

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till hyresavtal avseende verksamhetslokal för vård- och omsorgsboendet Solberga 1 och 2.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att uppdra till stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Bobacken Fastigheter AB.

Lars Arvidsson
Stadsdelsdirektör

Margareta Hamrén
Avdelningschef

Sammanfattning

Löpande hyresavtal för vård- och omsorgsboendet Solberga 1 och 2 upphör 2012-09-01 och har sagts upp för villkorsändring. I avtalet, som tecknades för perioden 1997-09-01 – 2012-08-31 med Stockholms läns landstings fastighetsbolag Locum AB, har det under avtalsperioden skett inträde av tre olika hyresvärdar: John Mattson Fastighets AB (JM), Kungsleden AB och Bobacken Fastigheter AB inom koncernen Hemsö Fastighets AB. Under hyrestiden har det skett väsentliga förändringar – genomgripande ombyggnationer och utökad verksamhets-/gemensamhetsyta - av de ursprungliga förutsättningarna för hyresavtalet. I det uppsagda hyresavtalet ingår kostnader för el och sophämtning i kvmhyran. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tecknar nytt hyresavtal för tiden 2012-09-01 – 2020-08-31 på sätt att hyra av lokal och kostnader för el och sophantering åtskiljs.



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansli- och serviceavdelningen i samverkan med verksamhetsområdet för äldre och funktionsnedsatta. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen, pensionärsrådet och rådet för funktionshinderfrågor 2012-06-07.

Bakgrund

Löpande hyresavtal avseende verksamhetslokal för vård- och omsorgsboendet Solberga 1 och 2 har sagts upp för villkorsändring till 2012-09-01. I avtalet, som ursprungligen tecknades med Stockholms läns landstings fastighetsbolag Locum AB för tiden 1997-09-01 – 2012-08-31, är sedan 2010-10-01 efter medgivnet avtalsinträde, motparten Bobacken Fastigheter AB.

Under löpande avtal har det skett väsentliga förändringar av de förutsättningar som gällde vid tidpunkten för avtalets tecknande 1997. Hit hör genomgripande ombyggnationer av lokalen liksom utökad verksamhets-/gemensamhetsyta. Det sistnämnda förhållandet bekräftades vid en uppmätning av ytan 2008-04-09, se bilaga 2. Vid mätningen befanns verksamhets-/gemensamhetsytan har utökats från 7445 kvm till 8506 kvm. Hyresvillkoren har dock förblivit oförändrade kontraktstiden ut trots den under löpande avtal ianspråktaga utökade verksamhets/gemensamhetsytan.

I det uppsagda hyresavtalet ingår kostnader för el och sophämtning i kvmhyran.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Till de faktorer av särskild betydelse som behöver beaktas inför tecknande av ett nytt hyresavtal hör dels hyrestidens längd, dels hanteringen av driftkostnaderna.

Hyrestidens längd ska vägas mot stadsdelsnämndens behov av framtida handlingsutrymme med samtidigt beaktande av hyrestidens inverkan på hyresnivån. För att åstadkomma en sådan avvägning föreslår förvaltningen en hyrestid om åtta år med option på förtida avflytt år sju.

I det uppsagda hyresavtalet var driftkostnaderna inkluderade i kvmhyran. Dylika villkor begränsar stadsdelsnämndens handlingsutrymme i en eventuell framtida konkurrensutsättning, liksom att de tar bort incitament för att hålla nere elkostnaderna. Förvaltningen föreslår därför att kostnaderna för el och sophämtning åtskiljs från kvmhyran.



Villkor i uppsagt hyresavtalet

I det uppsagda avtalet förhyrs 7 445 kvm – à 1215 kr kvm - till en för 2012 indexerad kostnad för lokalyta inkl. kostnader för el och sophämtning om ca.9,7 mnkr. Intäkterna vid 97% beläggning har i budgeten för 2012 prognostiserats till ca. 8,4 mnkr fördelade på ca. 4,9 mnkr för erlagda hyror och ca. 3,5 mnkr för s.k. lokalpeng. Budgeterad kostnad för 2012 är 10,2 mnkr, där höjning har tagits för indexering av hyran per 2012-09-01.

Villkor i nytt hyresavtal

I avtalet förhyrs 8506 kvm, jmf.bilaga 2, - à 1199 kr kvm - för en hyrestid om åtta år, 2012-09-01 – 2020-08-31, med option på förtida avflytt efter sju år mot ersättning med 50% av resterande hyresvärde .Driftkostnaderna för el och sophämtning vidarefaktureras stadsdelsnämnden med 75% resp. 100%. Vid ingången i hyresavtalet kommer årskostnaden för hyra och driftkostnader att uppgå till ca. 10,6 mnkr fördelade på ca. 9,9 mnkr för hyra och ca.700 tkr för el och sophämtning. Intäkterna prognostiseras till ca. 8,4 mnkr, jmf. ovan för 2012.

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att godkänna föreliggande förslag till hyresavtal avseende verksamhetslokal för vård- och omsorgsboendet Solberga 1 och 2 samt att uppdra åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Bobacken Fastigheter AB.

Bilagor

1. Offererat hyresavtal.
2. Uppmätning av lokalyta.