Nytt hyresavtal efter uppsägning för nya villkor för BUP Brommaplan

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att nytt hyresavtal som Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) har vid Tunnlandet 11 (Brommaplan) tecknas med tre år fr o m 2025-03-01 till 2028-02-29.

Beslutsunderlag/bakgrund

Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler om ca 1 250 kvm och 125 kvm för BUP Brommaplan.

Avtalet om 1 250 kvm är uppsagt för nya villkor av fastighetsägaren 2024-05-30 till en högre bashyra om 3 000 kr per kvm och år, ändrade driftkostnader samt ändrad avtalstid. Efter förd förhandling med fastighetsägaren har man nått en överenskommelse om en hyresnivå om 2 500 kr per kvm och år samt om ett sammanslaget avtal om de två ytorna. Avtalstiden ändras från ett tillsvidare avtal till ett avtal som löper på tre år med en uppsägningstid om nio månader samt med en tre år lång automatisk förlängning vid utebliven uppsägning.

Befintliga hyresavtal gäller t o m 2025-02-28. Hyresvärden är Revelop. I lokalen bedrivs idag Barn och ungdomspsykiatri, Brommaplan. Efter ändring inom BUP:s organisation kommer Neuropsykiatri Väst nyttja lokalen i framtiden. Neuropsykiatri Väst sitter idag utspritt och med denna flytt är tanken att samlokalisera verksamheten. Flytten av verksamheter har samverkats 2024-10-21. Trolig in- och utflytt kommer ske under våren 2025.

Ny hyra blir 2 596 kr per kvm och år (inklusive värme och avfall). Fastighetskatt är 81 700 kr år. Nuvarande hyra är ca 1 424 kr per kvm och år.

Total hyreskostnad under förslagen treårsperiod är ca 10,96 mkr. Till det kommer årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler, vilka följer konsumentprisindex.

Förvaltningens motivering till förslaget

Förvaltningen anser att det nya avtalet gynnar verksamheten då Neuropsykiatri Väst i dagsläget sitter utspridda i olika lokaler och en samverkan kommer att vara positivt för både verksamhet och patienter.

Konsekvenser för patienter och medarbetare

Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler vid Tunnlandet 11 med goda allmänna kommunikationer. Lokalerna bedöms vara uppskattad bland patienter och anställda. Med en ny verksamhet som tillträder lokalen kan tillgängligheten för dess patientgrupp och medarbetare både förbättras och försämras beroende på patientens och medarbetarens hemort. Lokalen bedöms ha ett strategiskt läge för verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser
Föreslagen hyresnivå innebär en höjd hyreskostnad från ca 2,04 mkr per år i dag, till ca 3,66 mkr per år fr om 2025-03-01, d.v.s. en ökad kostnad med ca 1,6115 mkr per år.

Nuvarande hyra (ca 1424 kr per kvm och år) är enligt förvaltningen förhållandevis låg med tanke på lokalernas läge samt referenshyror i närområdet.

Förvaltningen bedömer att föreslagen ny hyra är godtagbar.

Då ny verksamhet ska flytta in i lokalerna har man inlett ett arbete att utreda ifall anpassningar av lokalen kommer behövas. Där med kan kostnader för anpassning av lokalen tillkomma.

Ny verksamhet planerar att flytta in i föreslagen lokal under maj 2025. Verksamhetens nuvarande lokal (Bågljusvägen 28) sägs upp till 2025-08-31. Detta innebär en dubbelhyra om 2 månadshyror, total ca 250 785 kr utöver föreslagen lokals hyreskostnad.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Beslutet innebär förbättrade förutsättningar då samlokalisering möjliggör att i längden skapa förbättrade förutsättningar för verksamhetens patienter och deras vårdnadshavare till en mer jämlik och jämställd vård.

Miljökonsekvenser
Beslutet innebär konsekvenser för miljön i och med flytt av lös egendom från och till berörd lokal samt medför längre sträckor för facilitetspersonal.

Administrativa konsekvenser
Beslutet förväntas ge administrativa konsekvenser i form av omflyttning av patienter och personal.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna en förlängning av hyresavtalet med Revelop avseende förhyrning av totalt ca 1 375 kvm vårdlokaler vid Tunnlandet 11 (Brommaplan), till en grundhyra om ca 2 500 kr per kvm och år samt kostnader för värme och avfall och fastighetsskatt för tiden 2025-03-01 - 2028-02-29, med total hyreskostnad under perioden av 10,96 mkr, samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektör att teckna hyresavtalet.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef Psykiatri & Habilitering