Förlängning av hyresavtal för Beroendecentrum Stockholm, Magnus Huss mottagningen

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att befintligt hyresavtal för Beroendecentrum Stockholm, Magnus Huss mottagningen inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) förlängs med tre år fr om 2025-07-01 t om 2028-06-30 med höjd grundhyra och höjd driftkostnad samt indexreglering av driftkostnader. Lokalens entréadress föreslås att ändras från Gävlegatan 22 till Norra Stationsgatan 75.

Beslutsunderlag/bakgrund

Förvaltningen förhyr en vårdlokal om ca 1 461 kvm vid Gävlegatan 22 av Hyresvärden Gyllenblästern 6 AB. Förvaltningen har under många år hyrt aktuell lokal vid Gävlegatan 22 och nuvarande hyresavtal gäller t om 2025-06-30. I lokalen bedrivs en beroendemottagning.

Under år 2024 samlokaliserade man mottagningen Alvik Ekerö med Magnus Huss mottagningen på Gävlegatan 22.

Gyllenblästern 6 AB sade upp lokalen för nya villkor 2024-09-25. Som nya villkor angavs en högre grundhyra samt indexreglering av driftkostnaderna. Beroendecentrum Stockholm upprättade en motuppsägning den 2024-09-26 med begäran om en lägre grundhyra än den i fastighetsägarens uppsägning angivna grundhyra.

Ny föreslagen hyra är 5 108 kr per kvm och år (inklusive värme och avfall). I ärendet föreslås att driftkostnader ska indexregleras. Lokalen är inte befriad från fastighetsskatt. Fastighetskatten är 506 tkr per år. Nuvarande fastighetsskatt kan komma att ändras under 2025. Nuvarande hyra är ca 4 140 kr per kvm och år (inklusive värme och avfall).

Total hyreskostnad under föreslagen treårsperiod är ca 22,4 mkr. Därutöver tillkommer kostnad för fastighetsskatt samt årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler, vilket följer konsumentprisindex.

I övrigt ska hyresavtalet gälla på oförändrade villkor jämfört med nu gällande avtal.

Förvaltningens motivering till förslaget

Förvaltningen föreslår en förlängning av befintligt hyresavtal för Beroendecentrum Stockholm, Magnus Huss mottagningen. Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler med centralt läge och goda allmänna kommunikationer som är mycket uppskattat av både patienter och medarbetare.

Förslaget innebär att verksamheten kan i befintliga lokaler fortsätta bedriva den vård som bedrivs idag men med en annan adress och entré. Att adressen och entrén ändras till en annan i samma byggnad är positivt eftersom det tydliggör var verksamheten är belägen och blir lättare att hitta till än tidigare. Vidare kommer ändringen av entrén ge en lugnare miljö med mindre besök och spring i en och samma entré. Förslaget innebär också att verksamheten kan fortlöpa som tidigare utan några ändringar som påverkar patienter negativt. Verksamheten behöver inte flytta till annan byggnad eller fastighet vilket innebär att varken en flytt eller kostsam förändring kommer behöva ske.

Förutom fördelar för patienter bedömer förvaltningen att lokalens läge är positivt för rekrytering av personal till mottagningen.

Av verksamhetsmässiga- och ekonomiska skäl förordas därför föreslaget förlängning av befintligt avtal för Beroendecentrum Stockholm, Magnus Huss mottagningen. Hyresavtalet bedöms vara godtagbart för Stockholms läns sjukvårdsområde.

Konsekvenser för patienter och medarbetare
Förslaget innebär en ändring av lokalens adress och entré från Gävlegatan 22 till Norra Stationsgatan 75 vilket innebär positiva effekter för patienter och medarbetare genom att verksamheten kan kvarvara i befintliga lokaler. Lokalerna och dess läge bedöms vara uppskattad bland både patienter och medarbetare eftersom lokalen har goda kommunikationsmöjligheter.

Ekonomiska konsekvenser
Föreslaget medför en ny grundhyra på ca 7,2 mkr om året. Föreslagen ny hyra (inklusive värme och avfall) innebär en ökad kostnad om ca 1,4 mkr om året.

Total hyreskostnad inklusive driftkostnader under avtalstiden är ca 22,4 mkr. Därutöver tillkommer kostnad för fastighetsskatt samt årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler vilket följer konsumentprisindex.

Förvaltningen bedömer att föreslagen hyra är godtagbar.

Konsekvenser för jämlik och jämställd vård
Förslaget innebär oförändrade förutsättningar.

Miljökonsekvenser
Förslaget innebär oförändrade konsekvenser för miljön.

Administrativa konsekvenser
Förslaget förväntas ge administrativa konsekvenser i form av registrering av ny adress i interna system samt ändring av adress hos leverantörer.

I övrigt förväntas förslaget inte ge några större administrativa konsekvenser.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna en förlängning av hyresavtalet med Gyllenblästern 6 AB avseende förhyrning av totalt ca 1 461 kvm vårdlokal vid Norra Stationsgatan 75, till en grundhyra om ca 4 928 kr per kvm och år för tiden 2025-07-01 – 2028-06-30, med total hyreskostnad under perioden av ca 22,4 mkr, samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef
Psykiatri och Habilitering