Förlängning av hyresavtal för psykiatrisk öppenvård i Enskede

Ärendebeskrivning

Vid Gamla Dalarövägen 48-52 i Enskede hyr Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) ca 1 700 kvadratmeter (kvm) vårdlokaler av extern fastighetsägare. Lokalen används för psykiatrisk öppenvård.

Föreslås att hyresavtalet förlängs med tre år fr om 2020-07-01 till ny hyresnivå om 2 400 kr per kvm och år inklusive värme. Fastigheten är befriad från fastighetsskatt.

Bakgrund

SLSO hyr ca 1 700 kvm lokaler vid Gamla Dalarövägen 48-52 i Enskede, det s.k. Andreashuset. I lokalerna bedrivs psykiatrisk öppenvård för patienter med personlighetssyndrom.

Fastighetsägaren Sandsborg 19 AB har sagt upp gällande hyresavtal för omförhandling, och begärt ny hyra om 3 500 kr per kvm och år fr. o. m. 1 januari 2020. Nuvarande hyra är 1 235 kr per kvm och år. Avtalet gäller t.o.m. 30 juni 2020.

Efter förhandling har parterna enats om ny hyresnivå om 2 400 kr per kvm och år i tre-årigt hyresavtal fr.o.m. 1 juli 2020. I summan ingår värme.

Förvaltningens motivering till förslaget

SLSO har under många år hyrt aktuell lokal, belägen i ett lugnt område i Enskede med goda allmänna kommunikationer.

SLSO bedömer att lokalen och dess läge är uppskattad bland patienter och även hos anställda.

Föreslagen hyresnivå innebär en mycket kraftig höjning, och nära nog fördubblad lokalkostnad, från 2,1 mkr per år, till 4,1 mkr per år.

Nuvarande hyresnivå är dock låg, bland de lägsta i SLSO:s lokalbestånd. SLSO bedömer att marknadshyra för lokalen är i intervallet 2 400 - 3 000 kr per kvm och år i varmhyra. Föreslagen hyresnivå är som nämnts 2 400 kr per kvm och år inklusive värme, samtidigt som fastigheten är befriad från fastighetsskatt.

Sammantaget bedöms hyresavtalet vara godtagbart för SLSO. Ökad lokalkostnad kommer att rymmas inom ram, och SLSO bedömer det inte möjligt att minska lokalytan.

Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Styrelsen för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att hyresavtal tecknas med fastighetsägaren Sandsborg 19 AB, organisationsnummer 556949-7315, avseende förhyrning av ca 1 704 kvm vårdlokaler vid Gamla Dalarövägen 48-52 till en hyra om 2 400 kr per kvm och år inklusive värme, för tiden 2020-07-01 -- 2023-06-30, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet i enlighet med ovanstående.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef psykiatri