Förlängning av hyresavtal för Solna Sundbyberg Rehab

Ärendebeskrivning

Vid Solna Sundbyberg Rehab, Lövgatan 39 i Solna, förhyr Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) en vårdlokal om totalt ca 1 139 kvm.
I och med att hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring föreslås att hyresavtalet förlängs med sex år fr.o.m. 2023-07-01 t.o.m. 2029-06-30.

Förvaltningens motivering till förslaget

Verksamheten har under många år hyrt de aktuella lokalerna vid Lövgatan i Solna, med goda allmänna kommunikationer samt stort serviceutbud i Råsunda/Solna samt Sundbyberg.
De ljusa och moderna lokalerna och dess läge bedöms vara uppskattade bland patienter och anställda.

Hyresavtalet gäller t o m 2023-06-30, och hyresvärd är Bokbacken Fastigheter AB (Hemsö).
Hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring.

Ekonomi
I ärendet föreslås att hyresavtalet förlängs med sex år, fr o m 2023-07-01 t o m 2029-06-30 till en ny grundhyra om 1 807 kr per kvm och år.
Inga kostnader för fastighetsskatt eller övriga driftskostnader tillkommer.
Ovanstående ny grundhyra inkluderar renoveringar av ytskikt i lokalerna, motsvarande en kostnad om cirka 1,5 mkr, som bekostas av hyresvärden.
I samband med upprättande av nytt hyresavtal har hyresvärden låtit mäta upp lokalytan på nytt och funnit att korrekt totalyta ska vara 1 139 kvm.

Nuvarande hyra är cirka 1 831 kr per kvm och år och är beräknad på en lokalyta om 1 095 kvm.

Total ny hyreskostnad under avtalstiden om sex år blir cirka 12,3 mkr.
Till det kommer årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler, vilka följer konsumentprisindex.

Föreslagen hyresnivå innebär en höjd hyreskostnad från cirka 2 mkr per år i dag, till cirka 2,050 mkr per år fr om 2023-07-01, dvs en ökad kostnad med cirka 50 tkr per år.
Förvaltningen bedömer att föreslagen ny hyra är godtagbar och kommer att rymmas inom verksamhetens budgetram.

Miljö
Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna en förlängning av hyresavtalet med Bokbacken Fastigheter AB avseende förhyrning av totalt 1 139 kvm vårdlokaler vid Lövgatan 39, till en hyra om 1 807 kr per kvm och år för tiden 2023-07-01- 2029-06-30, med total hyreskostnad under perioden av 12,3 mkr, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Karin Persson
Tf. Sjukvårdsdirektör

Suzana Björnstedt Buhovac
Närsjukvårdschef Primärvård