Förlängning av hyresavtal för två psykiatriska öppenvårdsmottagningar vid Riddargatan 1, plan 2 och 5

Ärendebeskrivning

Vid Riddargatan 1 i centrala Stockholm, har Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) två mottagningar (och två hyresavtal) för psykiatrisk öppenvård inom Beroendecentrum Stockholm.

Mottagningarna har en total yta på cirka 1 111 kvadratmeter (kvm), varav Livsstilsmottagningen (för patienter i åldern 18 – 25 år) har cirka 476 kvm på plan 2, och Mottagningen för Alkohol och Hälsa har cirka 635 kvm på plan 5.

Mottagningarnas lokaler är i huvudsak lika vad gäller utformning och standard (förutom storlek). Nuvarande hyresavtal gäller t.o.m. 2021-09-30.

Fastighetsägaren Catella AG har sagt upp avtalen för villkorsändring, och begärt en kraftig hyreshöjning.

Efter förhandling har parterna enats om ett förslag som innebär att hyresavtalen förlängs med tre år till ny hyresnivå om 4 800 kr per kvm och år, exklusive tillägg för media (med media menas kostnader för el, värme, kyla och vatten).

I förslaget ingår en hyresrabatt från fastighetsägaren på totalt 1 mkr under avtalens två första år, vilket ger en genomsnittlig hyra på 4 500 kr per kvm och år under avtalsperioden (exklusive tillägg för media).

Föreslagen ny avtalstid är 2021-10-01- -2024-09-30.

Ekonomi

Nuvarande hyra för mottagningarna är cirka 3 750 kr per kvm och år för Livsstilsmottagningen, och cirka 4 020 kr per kvm och år för Mottagningen för Alkohol och Hälsa.

Till det kommer tillägg för media på cirka 160 kr per kvm och år (totalt cirka 0,2 mkr per år). Lokalerna är befriade från fastighetsskatt.

Förslaget om ny genomsnittlig hyra på 4 500 kr per kvm och år, innebär en ökad total kostnad för Beroendecentrum Stockholm med cirka 2 mkr under avtalsperioden, motsvarande ca 0,65 mkr per år.
Förslagets totala hyreskostnad under avtalsperioden uppgår till 15 mkr för båda mottagningarna. Av det avser cirka 6,3 mkr Livsstilsmottagningen, och cirka 8,7 mkr Mottagningen för Alkohol och Hälsa.

Till det kommer en total kostnad på cirka 0,55 mkr under avtalsperioden för media, samt sedvanlig uppräkning enligt konsumentprisindex.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler, vilka har synnerligen centralt läge, med mycket goda allmänna kommunikationer.

Lokalerna är ändamålsenliga, välskötta och uppskattade bland patienter och anställda. Förvaltningen bedömer det inte möjligt att minska lokalytan.

För de patientgrupper som mottagningarna arbetar med, bedömer förvaltningen det angeläget med geografiskt centralt läge, med mycket goda allmänna kommunikationer.

På grund av den hyreshöjning fastighetsägare begärt, har förvaltningen aktivt undersökt möjligheterna att hitta andra lokaler till lägre kostnad.

Med beaktande av kostnader för flytt och anpassning av nya lokaler, har förvaltningen funnit att föreslagen förlängning av nuvarande hyresavtal, är det sammantaget mest ekonomiska alternativet.

Med anpassningskostnader avses här t ex lås, larm och IT-nät, samt vanligen även kostnader för reception och ljudisolering enligt normer för hälso- och sjukvård.

För psykiatriska öppenvårdsmottagningar tillkommer ofta även behov av ytterligare säkerhetsanordningar, som t ex extra flyktvägar i vissa behandlingsrum.

Sammantaget bedömer förvaltningen att föreslagen ny hyresnivå är godtagbar med hänsyn till läge och standard, och med hänsyn tagen till kostnader vid flytt till andra lokaler. Höjd hyreskostnad enligt förslaget kommer att rymmas inom budgetramen för Beroendecentrum Stockholm.

Miljö
Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att hyresavtal tecknas med Stockholm Riddaren 23 KB (Catella AG) avseende förhyrning av cirka 476 kvm lokaler vid Riddargatan 1, plan 2 (fastigheten Riddaren 23), till en under avtalsperioden genomsnittlig hyra om 4 500 kr per kvm och år (exklusive media) för tiden 2021-10-01 - 2024-09-30,

att godkänna att hyresavtal tecknas med Stockholm Riddaren 23 KB (Catella AG) avseende förhyrning av cirka 635 kvm lokaler vid Riddargatan 1, plan 5 (fastigheten Riddaren 23), till en under avtalsperioden genomsnittlig hyra om 4 500 kr per kvm och år (exklusive media) för tiden 2021-10-01 - 2024-09-30, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalen.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Närsjukvårdschef psykiatri