Förlängning av tre hyresavtal för mottagningar inom primärvården

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås förlängning av hyresavtal för följande mottagningar inom primärvården inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO):

- Salems vårdcentral, Säbytorgsvägen 6, Salem
- Bollmora vårdcentral, Regnbågsgatan 2 – 14, Bollmora
- Hallunda vårdcentral, Hallunda Torg 10.

De tre vårdcentralerna, med tillhörande enheter som barnavårdscentral, barnmorskemottagning och rehabiliteringsmottagning, har en total lokalyta på cirka 6 800 kvm.

Total hyreskostnad för lokalerna är i dag cirka 10,1 mkr per år, vilket ger en genomsnittlig hyra på cirka 1 486 kr per kvm och år.

Föreslag på förlängda avtal innebär en ny total hyreskostnad per år för lokalerna om cirka 11,2 mkr, motsvarande cirka 1 658 kr per kvm och år i genomsnitt.

Bakgrund

Fastighetsägarna till de byggnader där ovan nämnda vårdcentraler är lokaliserade, har sagt upp hyresavtalen och begärt höjd hyra.

Efter förhandlingar har parterna enats om förslag på förlängda avtal på följande villkor:

Salems vårdcentral
Hyresavtalet för Salems vårdcentral, ca 2 401 kvm, förlängs i fem år perioden 2022-01-01- -2026-12-31. Ny hyra blir 1 579 kr per kvm och år inklusive värme. Lokalen är befriad från fastighetsskatt.
Under avtalets tre första år utgår en total rabatt på 1 125 000 kr, vilket ger en genomsnittlig hyresnivå under avtalsperioden på cirka 1 485 kr per kvm och år.

Nuvarande hyra är cirka 1 340 kr per kvm och år. I föreslagen ny hyresnivå ingår ombyggd reception och förbättrad kyla i lokalen.

Bollmora vårdcentral
Hyresavtalet för Bollmora vårdcentral, cirka 2 516 kvm, förlängs i tre år perioden 2022-01-01- -2024-12-31. Ny hyra blir 1 500 kr per kvm och år inklusive värme.

Kostnad för el och avfallshantering, cirka 125 kr per kvm och år, tillkommer. Lokalen är befriad från fastighetsskatt.

Nuvarande hyra är cirka 1 391 kr per kvm och år, exklusive tilläggen.

Hallunda vårdcentral
Hallunda vårdcentral, Hallunda Torg 10, cirka 1 876 kvm, förlängs i fem år, perioden 2022-07-01- -2027-06-30. Ny hyra blir 1 650 kr per kvm och år inklusive värme.

Kostnad för avfallshantering, bevakning och fastighetsskatt, cirka 170 kr per kvm och år, tillkommer.

Nuvarande hyra är cirka 1 459 kr per kvm och år. I föreslagen ny hyresnivå ingår upprustning av merparten av lokalens ytskikt (golv och väggar).

Ekonomi
Berörda lokaler har i dag en total hyreskostnad på cirka 10,1 mkr per år, vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på cirka 1 486 kr per kvm och år.

Föreslagen förlängning innebär att hyreskostnaden ökar till cirka 11,2 mkr under avtalsperioden, det vill säga en ökning med cirka 1,1 mkr per år exklusive hyresrabatt.

Förvaltningens motivering till förslaget
Stockholms läns sjukvårdsområde har under många år hyrt aktuella lokaler, vilka alla har relativt goda allmänna kommunikationer. Lokalerna upplevs i huvudsak vara uppskattade av patienter och personal.

De förbättringar som ingår i föreslaget, bedöms göra lokalerna än bättre. Förvaltningen ser i dag inte att det är möjligt att minska nuvarande lokalyta vid någon av mottagningarna.

Förvaltningens bedömning är att även efter föreslagna höjningar, är hyresnivåerna relativt låga med hänsyn till standard och läge.

Sammantaget bedöms hyresavtalen vara godtagbara för Stockholms läns sjukvårdsområde. Ökad lokalkostnad kommer att rymmas inom berörda verksamheters budgetar.

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 Altira Salem AB avseende förhyrning av ca 2 401 kvm lokaler vid Säbytorgsvägen 6, till en hyra om 1 579 kr per kvm och år för tiden 2022-01-01- - 2026-12-31 (avgår rabatt 1 125 000 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Hemsö AB avseende förhyrning av ca 2 516 kvm lokaler vid Regnbågsgatan 2 – 14, till en hyra om 1 500 kr per kvm och år för tiden 2022-01-01- - 2024-12-31,

att godkänna att hyresavtal tecknas med Botkyrka Kornet 6 & 15 AB genom Sterner Stenhus AB avseende förhyrning av cirka 1 876 kvm Hallunda Torg 10, till en hyra om 1 650 kr per kvm och år för tiden 2021-07-01- - 2027-06-30,

att de föreslagna ökade lokalkostnaderna ryms inom berörda verksamheters budgetar, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalen.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Martin Forseth
Närsjukvårdschef Primärvård