Förlängning av hyresavtal för Danderyd vårdcentral

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att hyresavtalet för Danderyds vårdcentral förlängs med tre år fr.o.m. 2024-04-01 t.o.m. 2027-03-31.

Bakgrund

Vid Danderyd vårdcentral, Golfvägen 8 i Mörby centrum, förhyr Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) en vårdlokal om totalt ca 1 498 kvm.
Hyresvärden Skandia Köpcentrum AB har sagt upp hyresavtalet för villkorsändring.

Förvaltningens motivering till förslaget

Verksamheten har under många år hyrt de aktuella lokalerna vid Golfvägen 8 i Mörby centrum, med goda allmänna kommunikationer samt stort serviceutbud i Mörby centrumfastighet.
De ljusa och moderna lokalerna och dess läge bedöms vara uppskattade bland patienter och anställda.

Nuvarande hyresavtal gäller t o m 2024-03-31, och hyresvärd är Skandia Köpcentrum AB.

Ekonomi

I ärendet föreslås att hyresavtalet förlängs med tre år, fr o m 2024-04-01 t o m 2027-03-31 till en ny grundhyra om cirka 4,5 mkr motsvarande 3 000 kr per kvm och år.
Driftskostnader om 423 200 kr per år tillkommer.
Genom förhandling utgår en hyresrabatt om totalt 2 mkr under avtalstiden, fördelat på 1 mkr år 1 och 1 mkr år 2 av avtalstiden.
Hyresrabatten är föranledd av att hyresvärden låter renovera stora delar av centrumfastigheten de kommande två åren och att verksamheten kommer att drabbas av störningar i samband med detta.

Nuvarande grundhyra är cirka 4,1 mkr per år motsvarande 2 760 kr per kvm och år samt tillkommande driftskostnader om cirka 400 000 kr per år.

Total ny hyreskostnad under kommande avtalstid om tre år blir cirka 12,8 mkr.
Till det kommer årlig uppräkning enligt hyresavtalets indexklausuler, vilka följer konsumentprisindex.

Föreslagen hyresnivå innebär en höjd hyreskostnad från cirka 4,5 mkr per år i dag, till cirka 4,9 mkr per år fr om 2024-04-01, d.v.s. en ökad kostnad med cirka 0,4 mkr per år.

Genom ovan nämnd hyresrabatt sänks dock hyreskostnaden från 4,5 mkr per år till 3,9 mkr per år, för perioden 2024-04-01 – 2026-03-31, d.v.s. en sänkt kostnad med cirka 0,6 mkr per år under avtalsperiodens två första år.

Total hyresrabatt för år 1 och 2 0,6 mkr = 1,2 mkr
Hyreshöjningen år 3 = 0,4 mkr
Totalt hyressänkning under avtalsperioden 3 år = 0,8 mkr

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 Skandia Köpcentrum AB avseende förhyrning av totalt 1 498 kvm vårdlokaler vid Golfvägen 8 Mörby centrum, till en grundhyra om 3 000 kr per kvm och år för tiden 2024-04-01- 2027-03-31, med total hyreskostnad under avtalstiden av 12,8 mkr, samt

att uppdra åt närsjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Maria Ohlson Andersson
Närsjukvårdsdirektör

Suzana Björnstedt Buhovac
Närsjukvårdschef Primärvård