Förlängning av hyresavtal för Tullinge Vårdcentral

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås förlängning av hyresavtal för Tullinge Vårdcentral, Kvällsvägen 5 i Tullinge.

Total hyreskostnad för lokalen är i dag cirka 3,3 mkr per år, vilket ger en genomsnittlig hyra på cirka 1580kr/kvm.

Förslag på förlängning avtal innebär en ny total hyreskostnad per år för lokalerna om cirka 3,0 mkr, motsvarande cirka 1 500kr per kvm och år. Det nya avtalet ska gälla 2023-07-01 till 2028-06-30. Detta hyresavtal ersätter nu gällande avtal som löper tom 2025-12-31.

Bakgrund

Området kring Tullinge centrum kommer de närmaste åren bebyggas med stort antal bostäder.
Fastighetsägaren planerar att riva den byggnadskropp där vårdcentralen inrymmer personalrum och laborationslokaler med mera, för att möjliggöra ytterligare exploatering på tomten. Verksamheten erbjuds istället en intilliggande del dit personalrum och expeditioner flyttas. Laborations-lokaler flyttar in i andra delar av lokalen som redan hyrs. Det tillskapas också mindre expeditionsrum, s.k. diamantrum, för att öka lokalens effektivitet ytterligare. Ett behandlingsrum och dess väntrum får förbättrad tillgänglighet med mera, taklyft kommer installeras. Den nya delen är planerad på så sätt personaldelen är avskild från patientdelen, vilket kommer förbättra vårdcentralens funktionssätt till det bättre.

Förslaget på förlängning avtal innebär en ny total hyreskostnad per år för lokalerna om cirka 3,0 mkr, motsvarande cirka 1 500 kr per kvm och år. I hyran ingår ett ombyggnadstillägg om ca 200 000 kr/år eller motsvarande ca 100 kr/kvm som vid avtalets utgång kommer upphöra. Någon fastighetsskatt utgår inte för fastigheten.

Tidplan

Avtalets startdatum hänger samman med tiden det beräknas ta att utföra hyresgästanpassningar för att få lokalen i avtalsenligt skick, vidare måste tillfälliga laborationslokaler göras iordning med mera. Genom hyresavtalet kan fastighetsägaren gå vidare med upphandlingsförfarandet för planerad ombyggnation av lokalen.

Ekonomi
Förslag på förlängning av hyresavtal innebär att hyreskostnaden minskar med ca 260 000 kr/år, jämfört med utgående hyresnivå.
Orsaken till att hyran minskar är att den nya lokalens yta minskar med 130 kvm jämfört med ursprunglig lokal.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen har under många år hyrt aktuell lokal som har ett mycket bra läge i Tullinge centrum. Lokalerna upplevs i huvudsak vara uppskattade av patienter och personal.

Hemsö har tagit initiativ till denna lokalförändring och den nu föreslagna lösningen med ersättningslokalen och de övriga förbättringar som görs bedöms leda till ännu mer ändamålsenlig lokal. Hyresnivån kommer med förslaget att bli lägre än nuvarande hyra.

Sammantaget bedöms hyresavtalet vara fördelaktigt för Stockholms läns sjukvårdsområde.

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 Russeliana AB genom Hemsö AB avseende förhyrning av 1987 kvm lokaler vid Kvällsvägen 5 i Tullinge, till en hyra om ca 1500 kr per kvm och år för 2023-07-01 till 2028-06-30, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtal.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Martin Forseth
Närsjukvårdschef Primärvård