Förlängning av sju hyresavtal för psykiatrisk vård vid Sankt Görans sjukhus

Ärendebeskrivning

I ärendet föreslås att sju hyresavtal för vårdlokaler vid Sankt Görans sjukhus förlängs i sex år (för tre av avtalen saknas 10 dagar för sex hela år).

Lokalerna används för psykiatrisk öppen- och heldygnsvård, och har en total yta på cirka 7 320 kvadratmeter (kvm).

Förslaget innebär en ny genomsnittlig lokalhyra under avtalsperioden på cirka 2 793 kr per kvm och år. Motsvarande kostnad är i dag cirka 2 008 kr per kvm och år, dvs en höjning med cirka 785 kr per kvm.

Bakgrund

Locum AB har sagt upp sju hyresavtal för psykiatrisk vård vid Sankt Görans sjukhus för kraftigt höjd hyra. Hyreshöjningen ingår i pågående införande av marknadshyra i Region Stockholms fastigheter.

Inom Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) disponeras lokalerna av Norra Stockholms psykiatri (cirka 4 000 kvm), Beroendecentrum Stockholm (cirka 1 800 kvm) och Psykiatri Nordväst (cirka 1 520 kvm).

Ekonomi

Berörda lokaler har i dag en total hyreskostnad på cirka 14,7 mkr per år, vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad på cirka 2 008 kr per kvm och år.

Efter förhandling har parterna enats om ett förslag som innebär att kostnaden brutto ökar med cirka 7,3 mkr per år till cirka 22 mkr per år, och cirka 132 mkr under avtalsperioden.

Förslaget innebär en genomsnittlig bruttohyra på cirka 3 005 kr per kvm och år. Hyresnivåer för enskilda hyresavtal varierar mellan cirka 2 717 kr – 3 218 kr per kvm och år, beroende på lokalernas standard.

I förslaget ingår hyresrabatter på totalt cirka 9,3 mkr under de fyra första avtalsåren. Genomsnittlig nettohyra under avtalsperioden blir därmed cirka 2 793 kr per kvm och år.

Till hyran kommer ett tillägg för kyla på sju kronor per kvadratmeter och år. I övrigt inga tillägg, eller kostnader för fastighetsskatt.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler vid Sankt Görans sjukhus, med goda allmänna kommunikationer och närhet till somatisk vård. Förvaltningen bedömer det inte möjligt att minska nuvarande lokalyta.

Föreslagna hyresnivåer innebär en kraftig höjning. Dels beroende på införande av marknadshyra, dels beroende på att nuvarande nivåer är låga med tanke på läge och standard.

Förvaltningens bedömning är att även efter föreslagna höjningar, är hyresnivån relativt låg. Mot den bakgrunden föreslår förvaltningen relativt långa avtalsperioder, som nämnts i huvudsak sex år.

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 Locum AB avseende förhyrning av ca 843 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 09 plan 01 och 02, avtal STG 0903) till en hyra om 3 024 kr per kvm och år för tiden 2022-10-01- - 2028-09-30 (avgår rabatt 1 157 000 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 2 061 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 09 plan 02, 0 och 1 , avtal STG 0905) till en hyra om 2 717 kr per kvm och år för tiden 2022-10-01- - 2028-09-30 (avgår rabatt 1 866 750 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 751 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 84 plan 1, avtal STG 8401) till en hyra om 3 101 kr per kvm och år för tiden 2022-07-01- - 2028-06-30 (avgår rabatt 1 060 000 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 784 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 84 plan 2, avtal STG 8402) till en hyra om 3 096 kr per kvm och år för tiden 2022-07-01- - 2028-06-30 (avgår rabatt 1 102 000 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 1 378 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 85 plan 1 och 2, avtal STG 8501) till en hyra om 3 218 kr per kvm och år för tiden 2022-01-10- -2028-01-31 (avgår rabatt 2 014 000 kr),

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 752 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 86 plan 2, avtal STG 8601) till en hyra om 3 097 kr per kvm och år för tiden 2022-01-10- -2028-01-31 (avgår rabatt 1 060 000 kr)

att godkänna att hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av ca 752 kvm lokaler vid Sankt Görans sjukhus (by 86 plan 1, avtal STG 8602) till en hyra om 3 097 kr per kvm och år för tiden 2022-01-10- -2028-01-31 (avgår rabatt 1 060 000 kr),

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

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalen.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Närsjukvårdschef Psykiatri