Förlängning av hyresavtal för psykiatrisk vård vid Rosenlunds sjukhus

Ärendebeskrivning

Vid Rosenlunds sjukhusområde, Tideliusgatan 26 och 30, har förvaltningen tre separata hyresavtal på totalt ca 4 116 kvadratmeter (kvm) vårdlokaler.

Hyresavtalen gäller t.o.m. 2020, och hyresvärd är Locum AB. I lokalerna drivs psykiatrisk öppenvård och heldygnsvård inom Psykiatri Södra Stockholm.

I ärendet föreslås att hyresavtalen förlängs med tre år fr om 2021-01-01 till en ny hyra på 3 000 kr per kvm och år (inklusive el, värme, kyla och avfall). Lokalerna är befriade från fastighetsskatt. Nuvarande hyra är ca 1 785 kr per kvm och år.

Under avtalsperioden utgår en rabatt på 1,2 mkr, vilket ger en nettohyra på 2 900 kr per kvm och år.

Total hyreskostnad under tre-årsperioden är ca 35,8 mkr. Till det kommer årlig uppräkning enligt hyresavtalens indexklausuler, vilka följer konsumentprisindex.

Bakgrund

Locum AB har sagt upp tre hyresavtal för psykiatrisk vård vid Rosenlunds sjukhusområde, och begärt kraftigt höjd hyra för att förlänga avtalen i tre år fr om 2021. Bakgrund är regionfullmäktiges beslut om införande av marknadsanpassad hyra i Region Stockholms egna lokaler.

Hyresavtalen avser totalt ca 4 116 kvm vårdlokaler vid Rosenlunds sjukhusområde. Avtalsmässigt är lokalerna uppdelade på tre avtal med identiska avtalsvillkor, men med olika ytor (ca 1 664 kvm, ca 1 630 kvm och ca 822 kvm).

I lokalerna driver Psykiatri Södra Stockholm öppenvård vid tre psykiatriska mottagningar; Affektiv mottagning Rosenlund, Psykosmottagning Södermalm samt Ångestmottagning Rosenlund. I lokalerna finns vidare psykiatrisk heldygnsvård vid Psykiatrisk avdelning Södermalm.

Efter förhandling har parterna enats om ny hyresnivå på 3 000 kr per kvm och år i tre-årigt hyresavtal fr om 1 januari 2020. I summan ingår el, värme kyla och avfallshantering. Fastigheten är befriad från fastighetsskatt.

I förslaget ingår hyresrabatt på 1,2 mkr under avtalsperioden, vilket ger en nettohyra på 2 900 kr per kvm och år.

Förvaltningens motivering till förslaget
Förvaltningen har under många år hyrt aktuella lokaler vid Rosenlunds sjukhusområde med goda allmänna kommunikationer. Lokalerna och dess läge bedöms vara uppskattad bland patienter och anställda. Förvaltningen bedömer det inte möjligt att minska lokalytan.

Föreslagen hyresnivå innebär som nämnts kraftig höjd hyreskostnad från ca 7,1 mkr per år i dag, till ca 11,9 mkr per år fr om 2021, d.v.s. en ökad kostnad med ca 4,8 mkr per år.

Nuvarande hyra (ca 1 785 kr per kvm och år) är enligt förvaltningen förhållandevis låg med tanke på lokalernas läge och standard.

Förvaltningen bedömer att föreslagen ny hyra (2 900 kr i nettohyra), är godtagbar, och kommer att rymmas inom verksamhetens budgetram.

Förslaget innebär inga negativa miljökonsekvenser jämfört med i dag.

Förslag till beslut
Nämnden för Stockholms läns sjukvårdsområde föreslås besluta

att godkänna att tre hyresavtal tecknas med Locum AB avseende förhyrning av totalt ca 4 116 kvm vårdlokaler vid Rosenlunds sjukhusområde, till en hyra om 3 000 kr per kvm och år (exklusive hyresrabatt) men inklusive el, värme, kyla och avfall för tiden 2021-01-01- -2023-12-31, samt

att uppdra åt sjukvårdsdirektören att teckna hyresavtalet.

Mikael Ohrling
Sjukvårdsdirektör

Anna Stenseth
Verksamhetsområdeschef psykiatri