



Förvaltning och avdelning

Handläggare: Marina Sigfridsson
Titel: Fastighetsförvaltare
E-post: Marina.sigfridsson@norrtaelje.se

Till: Teknik- och klimatnämndens arbetsutskott

Godkännande av hyresavtal avseende Särskilt boende Birgittagården i Rimbo.

Förslag till beslut

Teknik och klimatnämndens arbetsutskott föreslår:
Teknik- och klimatnämnden hemställer:

1. Kommunstyrelsen godkänner hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och avseende inhyrning av särskilt boende, Rimbo
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ingår Tekniska kontoret hyresavtal med Reflex Vårdfastigheter AB avseende Särskilt boende, Rimbo.
3. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 och 2 ger Kommunstyrelsen Tekniska direktören för Tekniska kontoret i uppdrag att underteckna hyresavtalen med KSON och Reflex Vårdfastigheter AB

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Reflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Reflex Vårdfastigheter AB.

Birgittagården är det kommunala vårdbolaget Tiohundra AB:s enda särskilda boende för äldre i Rimbo. Boendet är idag av strategisk vikt för Norrtälje kommuns förmåga att, genom beställaren Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON) och utföraren Tiohundra AB, erbjuda särskilt boende i egen regi i kommunens näst största tätort.

Ärendet

Beskrivning

Nuvarande hyresavtal mellan kommunen och Reflex Vårdfastigheter AB löper ut och har omförhandlats. Nytt 15-årigt hyresavtal avses tecknas där flera förbättringsåtgärder utförs av Reflex Vårdfastigheter AB. Bland annat nya ytskikt på golv i allmänna delar inklusive nya led-armaturer för belysning, nya avdelningskök, renovering tvättstugor, nya omklädningsrum för personalen samt nya entrédörrar. Åtgärder som krävs för att kunna bedriva en effektiv och bra verksamhet.

De senaste årens exploatering och bostadsutveckling i kommunen har möjliggjort för fler särskilda boenden för äldre i Norrtälje stad. På övergripande nivå finns därför idag en överkapacitet av äldreboendeplatser. Den här överkapaciteten bedöms dock dels vara övergående, dels av mindre betydelse för kommunens strategiska behov av ett särskilt boende för äldre i Rimbo i det kommunala vårdbolagets regi.

Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom

särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Lagkrav

Socialtjänstlag (2001:453).

Koppling till gällande styrdokument

Ej aktuell

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Birgittagården omfattar ett betydande antal lägenheter som erbjuds i enlighet med särskild boendeform för äldre enligt Socialtjänstlagen (2001:453). I det fall ett hyreskontrakt för lokalerna inte tecknas riskerar det få direkta konsekvenser för vårdbolaget Tiohundra AB:s möjligheter att fortsätta bedriva verksamheten. Ersättningslokaler och -bostäder bedöms i så fall behöva erbjudas på annan geografisk plats under förutsättning att verksamheten ska fortsätta bedrivas. Det riskerar också få ekonomiska konsekvenser för beställaren av verksamheten, KSON, och i förlängningen för Norrtälje kommun i egenskap av medlem i KSON samt delägare i vårdbolaget Tiohundra AB.

Tekniska kontoret hyr Birgittagården av Reflex Vårdfastigheter AB, Tekniska kontoret hyr sedan ut Birgittagården till KSON via ett internhyresavtal som i sin tur upplåter till TioHundra att bedriva verksamhet inom Birgittagården.

Befintligt avtal mellan kommunen och Reflex Vårdfastigheter AB utgör en totalhyra för kommunen om ca 7 000 tkr/år (varmhyra) Ny föreslagen hyra ökar till 8 600tkr/år (kallhyra)
Befintlig hyra är låg ca 1200kr/kvm. Ny hyra inkl. kommunens kostnader för el, VA drift och underhåll (inre) blir totalt ca 1650kr/kvm. Vilket är en skäligen till god hyresnivå för liknande lokaler för särskilt boende. Total kostnadsökning för kommunen blir ca 3 300tkr/år.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tekniska kontoret och Kommunstyrelsekontoret gör den gemensamma bedömningen att det ligger i kommunens långsiktiga intresse, för att säkerställa offentlig service till kommuninvånarna genom särskilt boende för äldre i enlighet med Socialtjänstlagen (2001:453), att ingå nödvändiga hyresavtal för nuvarande Birgittagården.

Tidplaner

TKNAU	2022-11-15
TKN	2022-11-29
KS	2022-12-05

Linda Edgren
Teknisk direktör
Tekniska kontoret

Per Hallsten
Fastighetschef
Fastighetsavdelningen

Bilagor

- Bilaga 1: Internhyresavtal mellan Tekniska kontoret och Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)
Bilaga 2: Hyresavtal mellan Tekniska kontoret och Reflex Vårdfastigheter AB

Beslut skickas till

Tekniska kontoret

Fastighetsavdelningen

Ekonomiavdelningen

Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg i Norrtälje (KSON)