



Datum: 2023-05-31
Handläggare: Agneta Hägg Knape
Direktr:
Diariernr: 2023.247 KS

Kommunstyrelsen

Hyresavtal för särskilt boende i Brogården och Stadsskogen

Ärendebeskrivning

Alingsås kommun, vård- och omsorgsnämnden, ges möjlighet att efter överlåtelse överta Vardaga Äldreomsorg AB hyresavtal för särskilt boende i Brogården och i Stadsskogen. Äldreboendet i Brogården omfattar 80 lägenheter och äldreboendet i Stadsskogen omfattar 60 lägenheter, samt ett LSS-boende om 6 lägenheter.

Kommunen tar formellt över och tillträder båda fastigheterna från och med den 1 januari 2024.

Förvaltningens yttrande

Antalet äldre som blir allt äldre ökar och därmed behovet av att säkra tillgång till äldreboendeplatser i kommunen. Brunngårdens äldreboende planeras att fhas ut 2025 och flera andra av kommunens äldreboenden uppfyller inte aktuella myndighetskrav.

Behovet av äldreboendeplatser bedöms således som stort. Möjlighet till övertag av långa hyresavtal för två nya äldreboenden om totalt 140 lägenheter, ger kommunen ett välbehövligt tillskott av äldreboendeplatser, nu och i framtiden.

Hyresavtalen för dessa befintliga äldreboenden ger kommunen en fördelaktig hyreskostnad fram till 2037, i jämförelse med beräknad hyresnivå om kommunens fastighetsbolag Alingsåshem bygger nya äldreboenden, med dagens höga prisläge.

Tilläggsavtal har träffats för Brogårdens äldreboende, Stadsskogens äldreboende samt Stadsskogens LSS-boende mellan parterna:

Hyresvärden Alingsås Ädellövsskogen 3 AB

Tillträdande hyresgästen Alingsås kommun

Frånträdande hyresgästen Vardaga Äldreomsorg AB

Tilläggsavtal har träffats för Brogårdens äldreboende mellan parterna:

Hyresvärden Alingsås Vårdhem AB

Tillträdande hyresgästen Alingsås kommun

Frånträdande hyresgästen Vardaga Äldreomsorg AB

I tilläggsavtalen godkänner hyresvärden att hyresavtalen överläts från den frånträdande till den tillträdande hyresgästen, från och med den 1 januari 2024. Tilläggsavtalen reglerar också övriga villkor rörande avflytt, samt ekonomisk överenskommelse som beskrivs närmare under rubrik "ekonomisk bedömning" nedan. Under perioden fram till tillträde har Alingsås kommun för avsikt att teckna förvaltningsavtal, samt övriga nödvändiga avtal och abonnemang, som krävs för drift av de respektive fastigheterna.

Kommunledningskontoret föreslår därmed att Alingsås kommun, vård- och omsorgsnämnden, övertar de hyresavtal som Vardaga Äldreomsorg AB avser att överlåta till kommunen, med ovanstående villkor, samt att kommundirektören tecknar tilläggsavtal mellan parterna.

Ekonomisk bedömning

Hyreskostnaden för Brogårdens äldreboende med 80 lägenheter är 11 312 000 kr/ år. Kostnader för el, värme, VA, ventilation tillkommer.

Hyreskostnaden för Stadsskogens äldreboende om 60 lägenheter samt ett LSS-boende om 6 lägenheter, är 8 425 000 kr/ år. Kostnader för el, värme, VA, ventilation tillkommer.

Hyreskostnaderna bedöms som fördelaktiga, jämfört med framtida hyresnivåer om motsvarande fastigheter uppförs i dag med de höga produktionskostnader som nu råder.

Parterna har träffat en överenskommelse om att Vardaga Äldreomsorg/ Ambea erlägger kompensation till kommunen, med ett belopp motsvarande hyran (indexuppräknad), exklusive tillägg, enligt följande:

För Brogårdens äldreboende: hyra för perioden 1 januari 2024 till och med 30 juni 2024.

För Stadsskogens äldreboende och LSS-boende: hyra för perioden 1 januari 2024 till och med 30 juni 2025.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunledningskontoret föreslår kommunfullmäktige att ge i uppdrag till vård- och omsorgsnämnden att ingå följande hyresavtal:

1. Hyresavtal för Brogårdens äldreboende tecknas med Alingsås Vårdhem AB. Hyresavtal löper från och med 1 januari 2024 till och med 1 februari 2037.
2. Hyresavtal för Stadsskogens äldreboende tecknas med Alingsås Ädellövsboden 3 AB. Hyresavtal löper från och med 1 januari 2024 till och med 31 augusti 2037.
3. Hyresavtal för Stadsskogens LSS-boende om 6 lägenheter tecknas med Alingsås Ädellövsboden 3 AB. Hyresavtal löper från och med 1 januari 2024 till och med 31 augusti 2037.

Kommunledningskontoret föreslår kommunfullmäktige att ge i uppdrag till kommundirektören att teckna tilläggsavtal:

1. Avseende Stadsskogens äldreboende samt Stadsskogens LSS-boende. Avtalet träffas mellan parterna:

- A. Hyresvärden Alingsås Ädellövsskogen 3 AB
- B. Tillträdande hyresgästen Alingsås kommun
- C. Frånträdande hyresgästen Vardaga Äldreomsorg AB

2. Avseende Brogårdens äldreboende. Avtalet träffas mellan parterna:

- A. Hyresvärden Alingsås Vårdhem AB
- B. Tillträdande hyresgästen Alingsås kommun
- C. Frånträdande hyresgästen Vardaga Äldreomsorg AB

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, kommundirektören, vård- och omsorgsnämnden, Alingsåshem

Jenny Perslow
Tillväxtchef

Agneta Hägg Knape
Lokalstrateg