



Datum: 2023-10-25
Handläggare: Sandra Hallberg
Direktr:
Diariennr: 2023.308 VON

Vård- och omsorgsnämnden

Uppsägning av hyresavtal för lokal på Sagagatan 1

Ärendebeskrivning

Vård- och omsorgsförvaltningen förhyr bostäder av bostadsrättsföreningen HSB Brf Frigga på Sagagatan 3-31 genom blockförhyring. Hyresobjektet omfattar 12 bostadslägenheter som utgör annan särskilt anpassad bostad, en form av bostad med särskild service (BmSS) enligt 9 § 9 p. Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I anslutning till bostadslägenheterna förhyrs även en lokal.

Lokalen är belägen på Sagagatan 1 och uppgår till 275 m², med en årshyra på 440 710 kr. Utöver flera rum i varierande storlek finns tvättrum samt två köksavdelningar. Lokalen är i undermåligt skick, då underhåll inte har utförts i den. Det undermåliga skicket är genomgående för ytskikt, vitvaror samt övrig inredning.

Användningen av lokalen är i dag begränsad till tvättrummet, ett kontor och ett vilorum för medarbetare, i övrigt står lokalen tom. Verksamheten är istället förlagd i, och i anslutning till, de bostadslägenheter som brukarna innehar.

Hyresperioden för de båda hyresavtalen skrevs på fyra år och löper från 2017-01-01, med en förlängning om tre år. Uppsägningstiden är tolv månader före avtalstidens utgång. Det innebär att hyresavtalet måste sägas upp senast 2023-12-31 för att inte ytterligare en treårsperiod ska börja löpa.

Förvaltningens yttrande

Vård- och omsorgsnämnden ska tillhandahålla såväl funktionsdugliga som kostnadseffektiva lokaler till sina verksamheter.

Ett reellt behov av lokalen på Sagagatan 1 föreligger inte, då den inte fyller en nödvändig funktion för verksamheten. Tvättrummet som idag nyttjas kan ersättas med tvättmöjligheter i bostadslägenheterna. Förändringen skulle underlätta arbetet för brukare och medarbetare, samt vara ett mer kostnadseffektivt val.

De utrymmen som nyttjas som kontor och vilorum utgör överskottsutrymmen, där verksamheten har uppgett att de enbart används för att de inte ska stå tomma. Ett behov av att ersätta dessa utrymmen föreligger inte.

Det föreligger stort slitage på lokalens ytskikt och inredning, och skicket är så undermåligt att önskemål om ökad användning inte finns från verksamheten. Vidare ligger inte kostnaden för lokalen i paritet med dess skick.

Förvaltningen anser mot bakgrund av detta att hyresavtalet avseende lokalen på Sagagatan 1 bör sägas upp till 2024-12-31.

Ekonomisk bedömning

Kostnaderna på Sagagatan 1 uppgår idag till en årshyra på 440 710 kr, samt driftskostnader. Utan en uppsägning förlängs hyresavtalet med tre år.

Lokalen behöver inte ersättas, vilket medför att beslutet innebär en sänkt kostnad.

Förslag till beslut

Förslag till beslut i vård- och omsorgsnämnden

Förvaltningen får i uppdrag att säga upp hyresavtalet.

Veronica Strömsten
Förvaltningschef

Sandra Hallberg
Lokalstrateg