

2021-10-05

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr 2021/325

Kommunstyrelsen

Nytt hyresavtal avseende ny- och ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut:

1. Kommunstyrelsen ingår nytt hyresavtal med Rikshem Skolfastigheter AB avseende ombyggnation av Nacka seniorcenter Talliden, enligt bilaga 1 till enheten för fastighetsförvaltnings tjänsteskrivelse daterad den 5 oktober 2021.
2. Under förutsättning av beslut enligt punkten 1 ger kommunstyrelsen enhetschefen för enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att underteckna hyresavtalet.

Sammanfattning av ärendet

Nacka seniorcenter, Talliden, har under en längre tid haft behov av renovering och ombyggnation. Talliden ägs av Rikshem och hyrs in av Nacka kommun. Parterna har i samverkan tagit fram underlag för ombyggnation som finansieras genom att ett nytt 20-årigt hyresavtal tecknas mellan Rikshem och Nacka kommun. Enheten för fastighetsförvaltning tecknar sedan ett internt hyresavtal med välfärd samhällsservice i enlighet med kommunens hyresmodell. Det nya hyresavtalet beräknas ge en hyresökning om ca 2,8 miljoner kronor per år. Alla invändiga ytskikt förnyas och fler boende kan erbjudas plats vilket ökar intäkterna för välfärd samhällsservice.

Ärendet

Nacka seniorcenter Talliden är ett av fyra särskilda boenden för äldre som drivs av Välfärd samhällsservice. Lokalerna ägs av Rikshem och hyrs in av kommunen genom enheten för fastighetsförvaltning som i sin tur upplåter lokalerna till välfärd samhällsservice.

Talliden har under en längre tid haft behov av renovering och ombyggnation. Kommunstyrelsens verksamhetsutskott har vid sammanträde den 2021-02-09 beslutat att ge produktionsdirektören i uppdrag att arbeta för en ombyggnation av lokalerna. I dagsläget har Talliden 46 lägenheter varav en är för sammanboende par vilket innebär att man som mest kan ta emot 47 kunder samtidigt. Efter en ombyggnation utökas verksamheten till att ha 59 lägenheter varav 3 blir med dubbelrum. Alla invändiga



ytskikt förnyas och fler boende kan erbjudas plats vilket ökar intäkterna för välfärd samhällsservice. Ytan ökar med ca 650 kvm.

Den planerade ombyggnationen finansieras genom att ett nytt 20-årigt hyresavtal tecknas mellan Rikshem och Nacka kommun, kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning. Hyresavtalet är för sin giltighet villkorat av att bygglov beviljas och vinner laga kraft. Enheten för fastighetsförvaltning tecknar sedan ett internt hyresavtal med välfärd samhällsservice i enlighet med kommunens hyresmodell till kostnadshyra.

Upphandling och byggnation

Entreprenaden ska upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling ("LOU"). Kommunen är den upphandlande myndigheten enligt LOU. Enligt hyresavtalet ska Rikshem ta fram upphandlingsunderlagen och ansvara för riktigheten i desamma. Kommunen ansvarar dock för att upphandlingsvillkoren i underlagen är förenliga med LOU. Kommunen ska annonsera upphandlingen och administrera frågor från anbudsgivarna. Utvärderingen av anbuden ska utföras av Rikshem och kommunen ska ha möjlighet att säkerställa att utvärderingen och det föreslagna tilldelningsbeslutet är förenligt med lagen om offentlig upphandling. När upphandlingen är avslutad kommer entreprenadkontraktet med vinnande entreprenör att överlåtas till Rikshem.

Arbetena beräknas inledas i början av 2022 och bedöms pågå under drygt 18 månader. I och med att verksamheten kommer att vara kvar i byggnaden under hela byggnationstiden kommer arbetena att utföras i tre etapper.

Ekonomiska konsekvenser

Genom det nya hyresavtalet ökar kommunens årliga hyreskostnad för hyresobjektet från ca 5,9 miljoner kronor till 8,7 miljoner kronor per år. För den ökade hyreskostnaden erhålls fler lägenheter, renoverade ytskikt samt ökad tillgänglighet.

Kommunen har rätt till hyresrabatt med 161 111 kronor för varje påbörjad månad under högst sex (6) månader för varje etapp. Hyresrabatten kan sammantaget utgå med maximalt 2 900 000 kronor för samtliga etapper.

Ett internt hyresavtal med Välfärd samhällsservice tecknas i enlighet med kommunens hyresmodell till kostnadshyra. I ett internt hyresavtal ingår enheten för fastighetsförvaltnings interna kostnader för att hantera hyresavtalet och relationen med Rikshem. Det nya hyresavtalet medför en hyresökning för Välfärd samhällsservice om ca 2,8 miljoner kronor. Nytt internhyresavtal är godkänt av Välfärd samhällsservice.

Välfärd samhällsservice har kalkylerat med en hyreshöjning för kunderna på 10 % jämfört med 2021 års nivå. Enligt Välfärd samhällsservice ligger den nya hyresnivån fortfarande bland de lägre i Nacka efter förändringen. Bedömningen är att efterfrågan



från kunderna kommer att vara fortsatt hög och att verksamheten efter ombyggnation kommer ha goda förutsättningar att leverera god kvalitet med en budget i balans.

Konsekvenser för barn

Inga konsekvenser för barn föreligger.

Bilagor

1. Förslag till hyresavtal inklusive bilagor

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Per Hallsten
Chef lokalförsörjning
Enheten för fastighetsförvaltning