

## **2. Indgåelse af lejekontrakt - Sundhedshus Vanløse (2010-185615)**

I Sundhedshus Vanløse, som åbner i april 2011, har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mulighed for at leje tredje sal og fremleje den til sygesikringsydere, så flere borgernære sundhedstilbud kan samles på én adresse.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at give Københavns Ejendomme bemyndigelse til at indgå lejemål beliggende på tredje sal, Indertoften 10, 2720 Vanløse, og
2. at give Sundheds- og Omsorgsforvaltningen bemyndigelse til at tredje sal fremlejes til sygesikringsydere.

### **Problemstilling**

Sundhedshuset i Vanløse åbner 1. april 2011. Et væsentligt element i konceptet for sundhedshuse er en samling af kommunale driftsfunktioner på sundhedsområdet. I sundhedshuset placeres funktioner vedr. træning, forebyggelse, rehabilitering af kronisk syge, udgående funktioner vedr. social ulighed i nærmiljøet, samt sygepleje på sygeklinik i stueetagen, på første og anden sal. En ældreklub og lokalområdets administration flytter ligeledes ind.

En af visionerne med sundhedshuse er at skabe sammenhængende forløb for borgerne. Som led heri arbejdes der med at skabe mulighed for, at sygesikringsyderne herunder ikke mindst almen praksis også får lokaler i sundhedshuset. Der er særligt potentialer i samarbejdet med almen praksis i form af tættere dialog om medicinområdet, kronisk sygdom og tidlig indsats vedr. forebyggelse af indlæggelser.

I Vanløse er der kontakt til en gruppe af sygesikringsydere, der er meget interesserede i at flytte ind på tredje sal i sundhedshuset, der er meget velegnet til sygesikringsydere. Der er aktuelt tre-fire praktiserende læger og en fysioterapeutklinik, der ønsker at flytte ind.

Tredje sal i sundhedshuset har et samlet areal på 1.240 kvadratmeter. Udlejer ønsker, at arealet udlejes samlet til en enhed. Men det er ikke muligt for sygesikringsyderne at etablere en samlet juridisk organisation, der kan indgå kontrakt med udlejer. Da det er i Københavns Kommunes interesse at få udviklet sammenhængende forløb, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen gerne leje tredje sal og herefter fremleje det til sygesikringsyderne.

### **Løsning**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har via Københavns Ejendomme forhandlet med udlejer med henblik på, at kommunen herefter på markedsvilkår kan fremleje lokalerne til sygesikringsyderne i mindre enheder.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen foreslår derfor, at Københavns Ejendomme indgår selvstændig hovedlejekontrakt med udlejer. Det vil være Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, der indgår kontrakt med sygesikringsyderne. Lejekontraktens hovedvilkår for tredje sal følger den lejekontrakt, der er indgået for resten af huset.

Fremlejekontrakten for sygesikringsyderne vil i det væsentligste følge den hovedlejekontrakt, som Københavns Ejendomme indgår med udlejer.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har valgt at imødekomme sygesikringsyderne i forhold til uopsigelighed, således at sygesikringsyderne har tre års uopsigelighed, mens der i hovedlejekontrakten er 10 år. Forvaltningen forventer stigende efterspørgsel fra private sundhedstilbud og sygesikringsydere om at få lokaler i sundhedshuse og vurderer derfor risikoen for tomgangshusleje som minimal. For at skabe yderligere sikkerhed for forvaltningen og for at formindske risikoen for tomgang har lejerne udover uopsigelighedsperioden et opsigelsesvarsel på 1 år.

Københavns Ejendomme kan anbefale, at hovedlejekontrakt og fremlejekontrakt indgås, jf. bilag 1.

### *Deponering*

Normalt når kommunen indgår tredjemandslejemål, skal kommunen deponere for et beløb, der svarer til den aktuelle ejendomsvurdering. København Kommune har i samarbejde med byerne i 6-by samarbejdet rettet henvendelse til Indenrigs- og Sundhedsministeren og anmodet om dispensation for deponering, når det sker med henblik på videreudlejning til sygesikringsydere i sundhedshuse. Ministeren har meddelt, at det efter konkret ansøgning er muligt at få dispensation for deponeringen. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har sendt ansøgning til ministeriet om dispensation for deponeringen for ca. 8,6 mio. kr.

### **Økonomi**

Udgangspunktet for udlejningen er, at det skal være udgiftsneutralt at udleje lokalerne til sygesikringsyderne.

Arealet af tredje sal udgør 1.240 kvadratmeter. På nuværende tidspunkt forventes 1.058 kvadratmeter at blive udlejet umiddelbart efter indgåelse af kontrakten. Det er i hovedlejekontrakten aftalt, at udlejer dækker udgiften til tomgangsleje for op til 310 kvadratmeter af lejemålet på tredje sal, indtil lokalerne udlejes første gang. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal i henhold til hovedlejekontrakten alene afholde udgiften til fællesudgifter. Denne udgift udgør årligt maks. 46.000 kr. Det er forventningen, at det alene vil være en udgift for Sundheds- og Omsorgsforvaltningen de første år. Eftersom der udlejes på treårige uopsigelige fremlejekontrakter til lægerne, hvori der desuden er et opsigelsesvarsel på 12 måneder, vil der ikke være udgifter til tomgang de første fire år af kontraktens løbetid. Herefter vil der være en tomgangsrisiko, der dog forventes, at være begrænset i og med, at der er i alt fire år til at sikre fortsat udlejning.

Der vil være en årlig udgift på ca. 12.000 kr. til administration af lejemålet, som afholdes af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Hertil kommer en engangsudgift for oprettelse af kontrakter og forhandlinger på 19.800 kr.

### **Videre proces**

Efter vedtagelsen i Sundheds- og Omsorgsudvalget behandles sagen i Økonomiudvalget den 22. marts 2011 og Borgerrepræsentationen den 31. marts 2011.

Når sagen er endelig politisk godkendt, kan der umiddelbart herefter indgås fremlejekontrakter med

de potentielle lejere, så de formodentligt kan flytte ind den 1. juni 2011.

Anne Mette Fugleholm

/Jens Egsgaard

**bilag**

[Bilag 1. Administrativt høringssvar fra Københavns Ejendomme](#)

