

9. Leje af lokaler (FORTROLIG) (2008-135939)

Med henblik på at etablere et Sundhedshus på Amager har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen behov for at indgå 3. mandslejemål. Jf. delegationsforbuddet i Styrelsesloven § 40 forelægges sagen for Sundheds- og Omsorgsudvalget med henblik på videresendelse til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsudvalget anbefaler over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen,

1. at Borgerrepræsentationen giver Sundheds- og Omsorgsforvaltningen bemyndigelse til at indgå lejemål beliggende på Hans Bogbinders Alle 3 med virkning fra 1.januar 2009,
2. at Borgerrepræsentationen godkender, at Sundheds- og Omsorgsudvalget i budget 2009 konverterer 4,3 mio. kr. i driftsmidler fra bevilling Sundhed, rammebelagt drift, funktion 4.62.81.1 til anlægsmidler på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3.
3. at Borgerrepræsentationen godkender opsigelse af eksisterende eksterne lejemål beliggende Njalsgade 19 A

Sundheds- og Omsorgsudvalget godkender,

4. at Sundheds- og Omsorgsudvalget træffer beslutningen vedrørende opsigelse på det foreliggende grundlag, og at erklæring fra Københavns Ejendomme indgår når sagen behandles i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

(Kultur-og Fritidsforvaltningens erklæring fremgår af det politiske bilag)

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget, at sagen oversendes til Borgerrepræsentationen med følgende erklæring:

”Økonomiforvaltningen har bedt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen om en redegørelse for stigningen i udgifterne til etableringen af Sundhedshuset. Der henvises til vedlagte notat fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

Det forudsættes, at Sundheds- og Omsorgsudvalget selv afholder evt. merforbrug på funktion 4.62.81 Aktivitetsbestemt medfinansiering indenfor egen driftsramme, hvis omplaceringen måtte medføre dette.

Derudover har Økonomiudvalget ingen bemærkninger til, at nærværende sag søges gennemført i den foreliggende form, idet det forudsættes, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overholder udvalgets anlægsmåltal, og eventuelle merudgifter som følge af sagen afholdes inden for Sundheds- og Omsorgsudvalgets budgetramme.

Problemstilling

Som led i kommunalreformen overtog kommunen væsentlige dele af den patientrettede forebyggelse fra amterne og fik dermed tilført en række nye opgaver på sundhedsområdet – blandt andet rehabilitering af patienter med kroniske sygdomme. Kommunen har valgt at organisere indsatsen til patienter med kronisk sygdom i lokale sundhedscentre.

For at optimere sundhedsområdet er det besluttet at søge at samle flere borgerrettede sundhedsydelser i et sundhedshus. Generelt vil der i et sundhedshus være følgende tilbud: sundhedscenter, træningscenter, sygeplejeklinik, evt. andre kommunale og regionale tilbud samt

private sundhedsaktører som f.eks. praktiserende læger.

Sundhedshuset på Amager skal indeholde:

- træningscenter
- sundhedscenter
- sygeplejeklinik
- behandlingstilbud til overvægtige børn og deres familier
- lægehus med ca. fire praktiserende læger og hjælpepersonale
- hjemmeplejens lokaler

Kommunen vil tilbyde private sundhedsaktører, i første omgang praktiserende læger, at leje sig ind i huset. Hvis ikke det lykkes at udleje til private aktører, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen finde alternativ anvendelse af lokalerne inden for rammerne af konceptet om et Sundhedshus.

Løsning

Københavns Kommune råder ikke selv over egnede ledige lokaler til formålet.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har derfor - med forbehold for politisk godkendelse i såvel Københavns Kommune som i Regionsrådet - anmodet Københavns Ejendomme om at indgå en lejeaftale for Hans Bogbinders Allé 3 (det tidligere Skt. Elisabeth, nu en del af Amager Hospital).

Økonomi

Den årlige husleje forventes at andrage kr. 600 årligt pr. kvm., ekskl. forbrug. Huslejen vil blive afholdt af afsatte driftsmidler til træningscenter, sundhedscenter, hjemmepleje, sygeplejeklinik, lejeindtægter mm.

Arkitekten skønner, at udgifterne til istandsættelse og ombygning af lejemålet vil andrage 8,3 mio. kr., men Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil i forbindelse med detailplanlægningen bestræbe sig på at minimere omkostningerne. I budget 2009 er der bevillet 3,5 mio. kr. til opgaven. Derudover resterer 0,5 mio. kr. fra de oprindeligt afsatte anlægsmidler i budget 2008 til etablering af Sundhedscenter Amager. I forbindelse med regnskabsafslutning vil disse midler blive søgt overført til 2009 med henblik på medfinansiering af istandsættelsen af sundhedshuset. Da Sundheds- og Omsorgsudvalget ikke har frie anlægsmidler til rådighed i 2009, foreslås residualen på 4,3 mio. kr. finansieret via udisponerede driftsmidler til medfinansiering af sundhedsvæsenet. Konkret konverteres 4,3 mio. kr. fra drift på bevilling Sundhed, rammebelagt drift, funktion 4.62.81.1 til anlægsmidler på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vurderer, at indgåelse af lejemål på Hans Bogbinders Allé 3 indebærer krav om deponering på 14,3 mio. kr. Da lejemålet beliggende Njalsgade 19 A opsiges i forbindelse med hjemmeplejens flytning til sundhedshuset, frigives en deponeringsmodregning på 8,3 mio. kr.

Det samlede netto deponeringsbehov ved indgåelse af lejemål på Hans Bogbinders Allé 3 udgør således 6,0 mio. kr. som søges tilført fra reserveret pulje på 10,0 mio. kr. til samme formål under Økonomiudvalget. Midlerne er reserveret i maj 2008 i forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af kapacitetsudfordringer på Sundheds- og Omsorgsudvalgets trænings- og sundhedscentre (ØU 228/2008).

Deponeringen håndteres særskilt i indstilling forelagt Sundheds- og Omsorgsudvalget på ordinært møde den 20. november 2008.

Videre proces

Efter behandling i Sundheds- og Omsorgsudvalget behandles sagen i Økonomiudvalget den 9. december 2008 og i Borgerrepræsentationen den 15. januar 2009. Københavns Ejendomme har tilkendegivet at man på det foreliggende grundlag vil kunne lave en positiv udtalelse til brug for sagens videre behandling i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Anne Mette Fugleholm

Jens Egsgaard

Oversigt over politisk behandling

Leje af lokaler

Med henblik på at etablere et Sundhedshus på Amager har Sundheds- og Omsorgsforvaltningen behov for at indgå 3. mandslejemål. Jf. delegationsforbuddet i Styrelsesloven § 40 forelægges sagen for Sundheds- og Omsorgsudvalget med henblik på videresendelse til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

INDSTILLING OG Beslutning

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller, at Sundheds- og Omsorgsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Borgerrepræsentationen giver Sundheds- og Omsorgsforvaltningen bemyndigelse til at indgå lejemål beliggende på Hans Bogbinders Alle 3 med virkning fra 1.januar 2009
2. at Borgerrepræsentationen godkender, at Sundheds- og Omsorgsudvalget i budget 2009 konverterer 4,3 mio. kr. i driftsmidler fra bevilling Sundhed, rammebelagt drift, funktion 4.62.81.1 til anlægsmidler på bevilling Pleje, service og boliger for ældre, anlæg, funktion 4.62.88.3.
3. at Borgerrepræsentationen godkender opsigelse af eksisterende eksterne lejemål beliggende Njalsgade 19 A

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen indstiller,

4. at Sundheds- og Omsorgsudvalget træffer beslutningen vedrørende opsigelse på det foreliggende grundlag, og at erklæring fra Københavns Ejendomme indgår når sagen behandles i Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Sundheds- og Omsorgsudvalgets beslutning i mødet den 20. november 2008

Indstillingen blev godkendt.

Udvalget godkendte indstillingen, idet sagen i det videre forløb alene behandles fortroligt for så vidt angår de oplysninger, hvor det er nødvendigt på grund af sagens karakter.

Kultur- og Fritidsforvaltningen oversender sagen til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med følgende erklæring: FORTROLIG

”Kultur- og Fritidsforvaltningen skal på vegne af Kultur- og Fritidsudvalget meddele, at Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, har følgende bemærkninger til sagen omkring indgåelse af en ny lejekontrakt for Hans Bogbinders Alle 3:

Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme har på tidspunktet for udarbejdelsen af denne erklæring ikke færdigforhandlet lejeaftalen, idet det særligt skal bemærkes at forhandlingerne kun har været ført med Amager Hospitals direktør, og således ikke har været forelagt Region Hovedstaden til forhandling og godkendelse. Regionen skal godkende aftalen, ligesom det er oplyst, at regionen Hovedstadens jurister skal færdigforhandle kontrakten. Københavns Ejendomme kan derfor ikke på nuværende tidspunkt garantere, at det lykkedes at færdigforhandle og indgå en kontrakt på de skitserede vilkår.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen ønsker at indgå en erhvervslejekontrakt på Hans Bogbinders Allé 3. Derved samles der en række aktiviteter, idet Sundheds- og Omsorgsforvaltningen allerede er lejer på adressen.

Københavns Ejendomme er i samråd med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen i forhandlinger med Amager Hospitals direktør Peder Mogensen omkring en lejeaftale. Nedenstående bemærkninger knytter sig til disse forhandlinger, idet det skal bemærkes, at aftalen skal godkendes af Region Hovedstaden.

Lejeaftalen er udarbejdet af Københavns Ejendomme, og fremsendt til Amager Hospital. Vilkår og priser er lagt op af den eksisterende lejeaftale på Hans Bogbinders Allé 3, dog er vilkår blevet lettere opdateret til fordel for lejer. Amager Hospital har bekræftet, at man overordnet kan tiltræde de priser og vilkår, som er fremsendt. Prisen er udmeldt til ca. 640 kr./m², plus forbrug, for primære arealer, og 215 kr./m² for kælder arealer, og er således lidt dyrere end angivet i indstillingen.

Lejeaftalen indeholder en fremlejeret for lejer, hvilket er en forudsætning for, at der kan lejes videre ud til læger som forudsat af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dette vilkår er som nævnt ovenfor ikke forelagt Region Hovedstaden til godkendelse.

Der er usikkerhed omkring hvilket areal der lejes, idet det endnu ikke er afklaret hvorvidt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen kan leje dele af 2. sal, ligesom der henstår en række spørgsmål i forhold til hvilke kælderlokaler, der kan lejes/disponeres over. Foreløbige opmålinger viser, at hver etage i lejemålet udgør ca. 445 m². Lejemålet udgør indtil videre stue, mezzanin og 1.sal á 445 m², hvortil kommer kælder areal og eventuelt noget af 2. sal.

Københavns Ejendomme kan ikke udtale sig om den samlede lejes størrelse før arealet er defineret, men det vurderes, at den foreløbige kvadratmeterpris er meget rimelig.

Der er ikke aftalt nogen uopsigelsesperioder.

Det er aftalt, at udlejer vil medfinansiere ombygningen, i det omfang at der er tale om vedvarende forbedringer af lejemålet. Udlejers andel vil blive finansieret via lejedekorter, fordelt over lejers uopsigelsesperiode. Størrelsen af dekorterne er endnu ikke forhandlet.

Bemærk at Københavns Ejendomme ikke er inddraget i ombygningen, idet denne forestås af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Dermed har Københavns Ejendomme ikke vurderet om ombygningen kan gennemføres for det angivne beløb.

Med forbehold for at lejeaftalen endnu ikke er forhandlet på plads hos Region Hovedstaden, er det Københavns Ejendommens vurdering, at som lejeaftalen fremstår nu, er der tale om en meget fornuftig lejeaftale.

Københavns Ejendomme forudsætter at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen selv har afklaret deponeringsspørgsmålet med Økonomiforvaltningen.

Det bemærkes i øvrigt at Københavns Ejendomme ikke har udarbejdet administrativt høringssvar forud for behandling af sagen i Sundheds- og Omsorgsudvalget.

Københavns Ejendomme bemærker endvidere, at der kan blive tale om et økonomisk krav fra udlejer i forbindelse med fraflytning af lejemålet i Njalsgade 19A, ligesom det bemærkes, at opsigelsen også vil dække lejemålet Njalsgade 21E, som er tegnet ved allonge til lejeaftale.”

bilag

[Notat af 20. november 2008](#)

