



Til Sundheds- og Omsorgsudvalget

06-09-2011

Bilag 1 Oplysninger om lejemålet

Sagsnr.
2011-53931

Beskrivelse af lejemålet

Lejemålet er beliggende Nørrebrogade 209, 2200 København N.
Adgang til lejemålet vil ske via gadeplan fra Nørrebrogade. Hovedparten af lejemålet vil være beliggende på 1.-5. sal.

Dokumentnr.
2011-385993

Der er tale om et nybyggeri, hvorfor lejemålet fra begyndelsen kan indrettes, så det opfylder de behov, som funktionerne har. Lejemålet indrettes med gode forhold for handicappede.

Sagsbehandler
Gitte Mogensen/
Louise Stage

Det er udlejer, der står for opførelsen. Det vil ske i tæt dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Københavns Ejendomme.

Byggeriet vil stå færdigt i sommeren 2013.

Særlige forhold i lejekontrakten.

Da der er tale om et nybyggeri, er der opstillet en række betingelser i lejekontrakten til udlejer/ejer af ejendommen bl.a. i forhold til tidsfrister for gennemførelse af udbud af byggesagen og påbegyndelse og færdiggørelse af byggeriet. Kontrakten er betinget af, at udlejer overholder en række fastsatte tidsfrister om opnåelse af byggetilladelse, finansiering af byggeriet og gennemførelse af udbud. Alternativt kan kommunen træde ud af kontrakten.

Husleje

Den årlige leje udgør 1.050 kr. pr. kvm.. Det svarer til markedslejen i lokalområdet og til huslejen for de øvrige sundhedshuse. Udgift til drift anslås at udgøre a conto 178 kr. pr. kvm. Udgift til drift af sundhedshuset afholdes inden for Sundheds- og Omsorgsforvaltningens budget funktion 4.62.88.1 og 4.62.82.1.

Deponering:

Der er tale om et nybyggeri. Udlejer har oplyst, at udgiften til opførelse udgør 16.000 kr. pr. kvm.. inkl. moms. Købsprisen for grunden er indeholdt heri.

Da der er tale om et nybyggeri, skal deponeringen beregnes ud fra byggeomkostningerne. Det endelig deponeringsbeløb kendes derfor først ved byggeriets afslutning. Der skal i henhold til lånebekendtgørelsen § 5, stk. 2 ske fradrag for momsen.

Det samlede areal af lejemålet udgør 5.687 kvm.

Sjællandsgade 40
2200 København N

Telefon
3530 3868

E-mail
B085@suf.kk.dk

EAN nummer
5798009290809

www.kk.dk

Ansøgning om fritagelse for deponering:

Lokaler til praktiserende læger

Når kommunen indgår tredjemandslejemål, skal kommunen deponere for et beløb, der svarer til den aktuelle ejendomsvurdering. Havn 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 videning til sygesikringsydere i sundhedshuse. Ministeren har meddelt, at det efter konkret ansøgning er muligt at få dispensation for gen. I Sundhedshus Vanløse er der opnået fritagelse for deponering ved udlejning til sygesikringsydere. Ministeriet er ansøgt om fritagelse for deponering til de 608 kvm., der er allokeret til praktiserende læger i Sundhedshus Nørrebro. Deponeringsbeløbet udgør 7,284 mio. kr.

Ryg- og Genoptræningscenter København

Ryg- og Genoptræningscenter København blev etableret i 2006 som en udbygning af det daværende kommunale rygcenter. Centret er dækkende for hele kommunen. Centret blev etableret i et kommunalt lejemål på Hans Knudsens Plads, København Ø. Gennem de senere år er kommunens opgave på genoptræningsområdet vokset, hvilket blandt andet ses i udviklingen i antallet af genoptræningsplaner. Genoptræning er et tilbud under Sundhedsloven, og det er hospitalerne, der visiterer til genoptræning via genoptræningsplaner. Kommunen har ikke indflydelse herpå og dermed heller ikke på det overordnede aktivitetsniveau. Som følge af de stadig flere opgaver har Ryg- og Genoptræningscentret ikke tilstrækkelig plads i deres nuværende lokaler. Der er ikke mulighed for at udvide de eksisterende lokaler, og der er ingen egnede kommunale lejemål. Ryg- og Genoptræningscenteret flyttes derfor til Sundhedshus Nørrebro.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har praksis for at give dispensation for deponering i forbindelse med etablering af nye sundhedstilbud i tredjemandslejemål som følge af kommunalreformen. Der gives dispensation for en tredjedel af det beløb, der skal deponeres for. Ministeriet er derfor ansøgt om dispensation for en tredjedel af det lede deponeringsbeløb til Ryg- og Genoptræningscenteret, der udgør 12,55 mio. kr.

Deponeringen for det eksisterende tredjemandslejemål på Tranevej 27 udgør 6,03 mio. kr. Da kommunen opsiges lejemålet på Tranevej, kan dette beløb fratrækkes den samlede beregning af deponering til sundhedshuset.

Det samlede deponeringsbeløb udgør dermed 42,409 mio. kr., der bevilges som et træk på lånerammen.

Anlægsudgifter

I Budget 2011 blev der bevilget 7,5 mio. kr. til etablering af Sundhedshus Nørrebro i anlægsmidler.

Midlerne anvendes til alarmer og sikring, inventar, skiltning, uforudsete udgifter mm. i sundhedshuset. Dertil kommer udgifter til særindretning, for at sikre at byggeriet lever op til sundhedshusets behov.

Der er ikke afsat midler særligt til handicapindretning. Sundheds- og Omsorgsudvalget godkendte derfor den 17. marts 2011, at der i forbindelse med budget 2012 søges afsat 0,750 mio. kr. til særlige handicapindretninger i Sundhedshus Nørrebro, som eksempelvis loftslifte og elektronisk leje.

Driftsudgifter

Driften baseres på det aftalte huslejeniveau på 1.050 kr./kvm. og forventet drift og forbrug på samlet 291 kr./kvm.

Efter etableringen af Sundhedshus Nørrebro forventes ejendomsudgifterne at udgøre 7,6 mio. kr. til 5.687 kvm. jf. nedenstående oversigt

Fremtidige udgifter	Areal	Drift i alt
Forebyggelsescenter Nørrebro, inkl. borgerrettet	1.193	1.599.813
Ryg- og Genoptræningscenter København	3.138	4.208.058
Sygeplejeklinik	140	187.740
Sygesikringsydere – praktiserende læger	608	815.328
Andre kommunale/ regionale funktioner	608	815.328
I alt	5.687	7.626.267

I dag udgør huslejen til forebyggelsescenteret 1.063 kr./kvm. og til Ryg- og Genoptræningscenteret 653 kr./kvm.

De nuværende ejendomsudgifter inkl. drift til Forebyggelsescenteret Nørrebro og Ryg- og Genoptræningscenter København udgør 2,9 mio. kr. til nuværende 3.220 kvm.. fordelt på 0,8 mio. kr. til forebyggelsescenteret og 2,1 mio. kr. til Ryg- og Genoptræningscenteret.

Dette medfører øgede udgifter til drift på 4,7 mio. kr. til ekstra 2.467 kvm., som finansieres på følgende vis:

Ekstra udgifter	Areal	Drift i alt	Finansiering
Forebyggelsescenter Nørrebro, inkl. borgerrettet	543	807.813	Samlet driftsramme til forebyggelsescentre
Ryg- og Genoptræningscenter København	568	2.131.058	Demografitilpasning 2012 og 2013 af træningsområdet

Sygeplejeklinik	140	187.740	Sparet vejtid på sygeplejeområdet
Sygesikringsydere – praktiserende læger	608	815.328	Indtægter via udlejning til eksterne parter
Andre kommunale/ regionale funktioner	608	815.328	Indtægter via udlejning til eksterne parter
I alt	2.467	4.757.267	

Som det fremgår af tabellen nedenfor, skyldes den samlede udgiftsstigning på 4,7 mio. kr. dels arealudvidelse og dels prisstigning på huslejen. Af den samlede udgiftsstigning er 2,9 mio. kr. relateret til arealudvidelse herunder nye funktioner, mens de resterende 1,8 mio. kr. skyldes øgede udgifter pr kvm., især på Ryg- og Genoptræningscenteret, hvor den nuværende husleje ligger markant under markedslejen.

Ekstra udgifter	Arealudvidelse	Prisstigning	I alt
Forebyggelsescenter Nørrebro, inkl. borgerrettet	661.625	146.188	807.813
Ryg- og Genoptræningscenter København	459.041	1.672.017	2.131.058
Sygeplejeklinik	187.740		187.740
Sygesikringsydere – praktiserende læger	815.328		815.328
Andre kommunale/ regionale funktioner	815.328		815.328
I alt	2.939.062	1.818.205	4.757.267

Udgiften til *arealudvidelse* af Ryg- og Genoptræningscenteret skyldes, at de siden åbningen har oplevet en kontinuerlig stigning i genoptræningsforløb på sundhedslovsområdet til 5.000 forløb i dag. Det er hospitalet, der er ansvarlig for at henvise til forløb, og kommunen har derfor ikke indflydelse på aktivitetsniveauet jf. side 2. Ryg- og Genoptræningscenteret har i dag omkring 2.600 kvm., og der ikke er mulighed på at udvide på den nuværende adresse.

Udgiften til *prisstigning* til Ryg- og Genoptræningscenteret skyldes, at der i dag på den nuværende adresse er en meget lav husleje, der ligger langt under markedsniveau.

Udgiften til *arealudvidelsen* af Forebyggelsescenter Nørrebro skyldes, at forebyggelsescenteret i dag ikke har tilstrækkeligt areal, der modsvare arealet, som anvendes til de borgerrettede forebyggelsestilbud i de øvrige forebyggelsescentre.

Udgiften til sygeplejeklinik skyldes *nyetablering* af klinik som led i strategien Fremtidens Sygepleje og paradigmeskiftet ”passiv til aktiv”. Sygepleje leveret på sygeplejeklinikker er mere omkostningseffektivt end sygepleje leveret i borgernes hjem, og medfører sparet vejtid.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har tilvejebragt finansieringen af merudgifterne ift. de enkelte funktioner indenfor Sundheds- og Omsorgsforvaltningen på følgende vis:

- De ekstra udgifter på 0,8 mio. kr. til forebyggelsescentret finansieres inden for den samlede driftsramme til forebyggelsescentre.
- Merudgifterne til RGK på 2,1 mio. kr. finansieres af demografitilpasningen af træningsområdet, som udgør 1,5 mio. kr. i budget 2012 og 1,1 mio. kr. i 2013.
- De ekstra udgifter til sygeplejeklinik på 0,1 mio. kr. finansieres via sparet vejtid.

Den resterende udgift på 1,6 mio. kr. til *tomgangsleje* opstår, hvis Sundheds- og Omsorgsforvaltningen mod forventning ikke får videreudlejet det reserverede areal i sundhedshuset til tilbud fra andre forvaltninger, regionale funktioner og praktiserende læger.

- Hvis det ikke fra indflytningstidspunktet er lykkedes at udleje arealet, der er afsat til eksterne funktioner, vil Sundheds- og Omsorgsforvaltningen sikre finansiering af disse midler i forbindelse med budget 2013.

Udgiften til husleje afholdes inden for Sundheds- og Omsorgsforvaltningens budget på bevillingen service, sundhed, funktion 4.62.88.1 og 4.62.82.1.