

Handläggare
Kersti Tagesson
Telefon: 08-508 143 17**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnden
2021-02-25

Förtida avslut av driftavtal med Vardaga Äldreomsorg AB för Mårtensgårdens VoB, samt uppsägning av hyresavtal för inhyrningsobjektet Mårtensgårdens VoB.

Förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd rekommenderar kommunstyrelsen att säga upp driftavtalet med Vardaga Äldreomsorg AB för Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende i förtid.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ges i uppdrag att avveckla verksamheten på Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende senast 2021-04-01.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ges i uppdrag att säga upp samtliga hyresavtal inom inhyrningsobjektet Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende så snart som möjligt.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ges i uppdrag att söka budgetjusteringar för avveckling/ omstrukturering av lokaler.
5. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsens ekonomiska utskott godkänner avvecklingen.
6. Ärendet justeras omedelbart.

Anders Carstorp
StadsdelsdirektörKersti Tagesson
Avdelningschef Stadsmiljö och
lokalerLeif Kananen
Avdelningschef Social omsorg
äldre

Sammanfattning

Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende är ett boende för äldre personer med demenssjukdomar. Vardaga Äldreomsorg AB är ett företag som idag driver Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende

på uppdrag av Stockholms stad. Det finns idag många tomma lägenheter på Mårtensgården och det innebär höga kostnader för förvaltningen. Avtalet med Vardaga Äldreomsorg AB behöver därmed avslutas i förtid.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende avvecklas och hyreskontrakten för lokalen sägs upp.

Bakgrund

Mårtensgården är ett vård- och omsorgsboende, med demensinriktning, på Kumlagatan 5 i Rågsved. Boendet består av 45 lägenheter. I dagsläget är det 31 tomma lägenheter som har placerats i malpåse, på grund av minskat behov och inga nya inflyttningar på ett år.

På Kumlagatan 17 ligger dagverksamheten Solrosen, med totalt 30 platser. Dagverksamheten är riktad mot personer med demenssjukdomar. I dagsläget är det cirka 20 brukare som får biståndsbeslutad dagvård där per dag.

Mårtensgården och Solrosen bedrivs på entreprenad av företaget Vardaga Äldreomsorg AB. Gällande driftsavtal för Solrosen och Mårtensgården löper ut 2022-10-31. Vardaga Äldreomsorg AB har meddelat förvaltningen att de önskar träda ur avtalet för Mårtensgården, men vill fortsätta bedriva dagverksamheten Solrosen. Förvaltningen ställer sig positiva till detta.

Eftersom det är ett konstaterat lågt behov av lägenheterna i Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende har förvaltningen påbörjat ett utredningsarbete för avveckla verksamheten.

Ärendet

Staden har kommit överens med Vardaga Äldreomsorg AB om att de kan träda ur gällande driftavtal i förtid. Överenskommelsen innebär att deras ansvar för att bedriva verksamhet upphör 2021-03-31. Efterfrågan på lägenheterna i Mårtensgårdens vård- och omsorgsboende är låg. Andelen av befolkningen i åldersgruppen 80 år och äldre i Rågsved förväntas i stort sett bli oförändrad den kommande tioårsperioden. Förvaltningen bedömer inte att efterfrågan på lägenheterna i Mårtensgården kommer att öka och ser därför att verksamheten kan avvecklas helt från 2021-04-01.

Det finns idag cirka 60 lediga vård- och omsorgsplatser inom demens och somatik på resterande tre vård- omsorgsboenden i

stadsdelsområdet. Boende på Mårtensgården kommer erbjudas flytt med förtur till annat boende enligt valfrietssystemet i staden. Alla brukare kommer att kontaktas av berörd förvaltnings biståndshandläggare för val av boende och förvaltningen står för flyttkostnad.

Dagvården på Solrosen kommer fortsätta att bedrivas av Vardaga Äldreomsorg AB utan några förändringar rörande omfattning och villkor från gällande avtal.

Hyresavtal

Förvaltningens behov av lokalerna på Kumlagatan 5 upphör när verksamheten avvecklas. Hyresavtalen för lokalerna bör därför sägas upp så att hyreskostnaderna upphör så snart som möjligt. Detta för att minska förvaltningens höga kostnader kopplade till tomgångshyror.

Nedan följer en sammanställning av de avtal som innefattas inom inhyrningsobjektet Mårtensgården vård- och omsorgsboende. Micasa är hyresvärd för samtliga avtal.

Avtalstyp	Avtalsnummer	Årshyra	Aktuellt giltigt t.o.m.	Uppsägningstid
Blockbostad	41000101	3155080 kr	2039-12-31	24 månader
Lokal	2762920	78335,6 kr	2039-12-31	24 månader
Lokal	2762924	35045,52 kr	2039-12-31	24 månader
Lokal	41004248	405230 kr	2039-12-31	24 månader
Lokal	41004249	914420,25 kr	2039-12-31	24 månader

Uppsägningstiden enligt avtal är 12 månader innan avtalet löper ut, men eftersom avtalen inte löper ut förrän 2039-12-31 är det inte aktuellt att vänta med uppsägning. Enligt samverkansavtalet med Micasa är uppsägningstid 24 månader, om det inte sker i samband med att hyresavtal löper ut.

Enligt samverkansavtalet kan kostnader kopplade till olika utförda underhållsåtgärder belasta förvaltningen om en uppsägning initieras. Kostnaden för detta behöver utredas vidare, i samråd med Micasa. Andra kostnader som kommer att uppstå om verksamheten avvecklas och hyresavtalet sägs upp är bland annat tomgångshyror och flyttkostnader. Eftersom intagningsstopp tillämpas om hyresavtalet sägs upp, kommer tomgångshyror för samtliga 45 lägenheter behöva betalas från att verksamheten avvecklas tills dess att den 24 månaders uppsägningstid löper ut. Flyttkostnader för de 14 som idag bor på Mårtensgården kommer uppskattningsvis uppgå till 10 000 kr per boende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Avdelningen för Stadsmiljö och lokaler, i samarbete med Avdelningen Social omsorg äldre.

Referensgruppen för boendeplanering för äldre kommer att behandla ärendet 2021-02-22. Referensgruppen har fått en muntlig föredragning av ärendet 2021-01-25. Äldreförvaltningen är en av flera förvaltningar som är med i referensgruppen.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att verksamheten på Mårtensgårdens vård och omsorgsboende avvecklas innan 2021-04-21 och hyreskontraktet för lokalen sägs upp omgående.

Det är kommunstyrelsen som kan säga upp driftavtalet med Vardaga Äldreomsorg AB, så förvaltningen föreslår att nämnden rekommenderar Kommunstyrelsen att säga upp det. Fortsättningsvis bör förvaltningen, enligt *Medel för lokaländamål 2021- VP-anvisningar*, söka budgetjusteringar för avveckling/ omstrukturering av lokaler.