

Äldrenämnden

Plats och tid Listerbysalen, kl. 09:00-11:30

Beslutande Ledamöter
Se särskild förteckning

Ersättare
Se särskild förteckning

Övriga närvarande Se särskild förteckning

Justerare

Justeringens plats och tid Stadshuset, kommunledningsförvaltningen, 2018-12-19 kl. 15.00

Underskrifter

Sekreterare

Herman Persson

Paragrafer

§§ 191-195

Ordförande

Sune Håkansson (RP)

Justerare

Bo Johansson (S)

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Beslutsinstans Äldrenämnden

Sammanträdesdatum 2018-12-19

Datum då anslaget sätts upp 2018-12-19

Datum då anslaget tas ned 2019-01-10

Förvaringsplats för protokollet Ronneby, Stadshuset, kommunledningsförvaltningen

Underskrift

Herman Persson

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Äldrenämnden

Närvarolista

Beslutande

Ledamöter

Sune Håkansson (RP), Ordförande
Anders Lund (M), 1:e vice ordförande
Bo Johansson (S), 2:e vice ordförande
Ingrid Carlsson (M)
Susanne Petersson (C)
Johannes Chen (-)
Johnny Håkansson (S)
Ally Karlsson (V)
Sandra Bergkvist (SD)

Tjänstgörande ersättare

Christer Åkesson (S) tjänstgör för Monika Lindqvist (S) §§ 191-195
Agnetha Wildros (S) tjänstgör för Lindis Ohlsson (S) §§ 191-195
Börje Johansson (S) tjänstgör för Sylvia Edwinsson (MP) §§ 191-195
Carina Aulin (SD) tjänstgör för Tomas Lund (SD) §§ 191-195

Övriga närvarande

Ersättare

Rickard Evaldsson (M)
Ulla Samuelsson (C)
Jennie Risberg (M)

Tjänstemän

Maria Sevestedt, t.f. förvaltningschef
Helen Ahlberg, verksamhetschef
Jane Wennerdahl Nilsson, ekonom
Herman Persson, nämndsekreterare

Övriga

Peter Persson, VD, Ronnebyhus AB



Äldrenämnden

Ärendelista

§ 191 Dnr 2018-000001 739	4
Val av justerare	4
§ 192 Dnr 2018-000249 730	5
Förslag till beslut avseende tecknande av Life Care HSL.....	5
§ 193 Dnr 2018-000234 730	7
Förslag till beslut om ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende	7
§ 194 Dnr 2018-000233 730	14
Uppsägning av hyreskontrakt, Folkparksvägen 14 (Parkdala).....	14
§ 195 Dnr 2018-000246 739	16
Uppföljning av äldrenämnden fattade beslut 2016-2018.....	16

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Äldrenämnden

§ 191

Dnr 2018-000001 739

Val av justerare

Beslut

Bo Johansson (S) utses till att jämte ordförande justera dagens protokoll.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Äldrenämnden

§ 192

Dnr 2018-000249 730

Förslag till beslut avseende tecknande av Life Care HSL

Sammanfattning

Inom ramen för stimulansmedel i stöd för välfärdsteknik satsar äldreförvaltningen på mobil dokumentation. Tanken är att samtliga professioner ska kunna vara mobila i sitt arbetssätt.

Äldrenämnden föreslås besluta att teckna bilagt avtal avseende LifeCare HSL, delegera uppgiften till förvaltningschefen eller den denne sätter i sitt ställe samt justera paragrafen omedelbart.

Bedömning

Regeringen har avsatt 350 miljoner kronor i stöd för välfärdsteknik till den kommunala äldre- och funktionshinderomsorgen. Ronneby kommun har rekviderat medel till satsning på välfärdsteknik hos Socialstyrelsen och äldreförvaltningen i Ronneby Kommun är tilldelade 835 339 kr. Medlen gäller för 2018.

En del av äldreförvaltningens satsning inom denna satsning ligger inom mobil dokumentation. Det är viktigt att samtliga professioner har möjlighet att vara mobila i sitt arbetssätt. Mobil dokumentation kan skapa goda förutsättningar för effektivitet, flexibilitet och säker vård och omsorg. Initialt hade äldreförvaltningen planerat att införskaffa modulen LifeCare Mobil hemsjukvård men för att få en bättre och mer långsiktig lösning bedöms LifeCare HSL vara en bättre investering. Kostnaden för LifeCare Mobil hemsjukvård låg inom ramen för förvaltningschefens delegationsrätt. Då det råder oklarheter i delegationsrätten och kopplingen till tidigare ärende gällande välfärdsteknik görs bedömningen att ärendet tas till nämnd för beslut.

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta

att teckna bilagt avtal avseende LifeCare HSL, delegera uppgiften till förvaltningschefen eller den denne sätter i sitt ställe samt att justera paragrafen omedelbart.

Deltar i debatten

I debatten deltar ordförande Sune Håkansson (RP), Johannes Chen (-) och Bo Johansson (S).

Äldrenämnden

Yrkanden

Ordförande Sune Håkansson (RP) yrkar bifall till tjänstemannaförslaget.

Propositionsordning

Ordförande Sune Håkansson (RP) ställer proposition på föreliggande yrkande och finner att äldrenämnden bifaller detsamma.

Beslut

Äldrenämnden beslutar att

- teckna bilagt avtal avseende Lifecare HSL
- delegera uppgiften till förvaltningschefen eller den denne sätter i sitt ställe.
- förklara paragrafen omedelbart justerad.

Bilaga 1: "Tilläggsavtal Lifecare HSL Procapita_ Lifecare VoO Ronneby kommun (003)

Exp:

Förvaltningschefen

Äldreförvaltningen

Äldrenämnden

§ 193

Dnr 2018-000234 730

Förslag till beslut om ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende

Sammanfattning

Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige ska det genomföras en ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende. Syftet är att förbättra både boende och arbetsmiljö genom omDispositionering av lokalytor kommer ombyggnaden att innebära en utökning av antalet lägenheter från 26 till 30 lägenheter.

Ombyggnationen planeras att genomföras i två etapper, Första etapp beräknas påbörjas 2019-03-01 och vara klar 2019-11-30. Den andra etappen planeras pågå från 2019-12-01 till 2020-05-20. Hela ombyggnationen beräknas således vara klar 2020-05-20.

Ronnebyhus AB underlag till nytt hyresavtal efter ombyggnad av Ålycke vård- och omsorgsboende baseras på antagande om investeringskostnader motsvarande 42 499 820 kronor. Dock redovisas den totala investeringskostnaden till 49 962 320 kronor. Från den totala investeringskostnaden är avdrag för uteblivit underhåll det senaste åren motsvarande 7 462 500 kronor.

Äldreförvaltningen budgeterade medel för hyreskostnader för Ålycke bygger på lägre investeringskostnader än de i det nu föreslagna hyresavtalet från Ronnebyhus. Ombyggnaden planeras ske etappvis med den nu föreslagna tidplanen och kostnadskalkylen förväntas de nya kostnaderna uppstå i sin helhet år 2021.

Ronnebyhus AB har överlämnat förslag till blockhyresavtal bostäder och hyresavtal lokal med en avtalstid om 20 år (se underlag). Vid en avtalstid om 20 år föreslås ny hyreskostnad efter ombyggnad vid helårseffekt bli totalt 5 732 327 kronor år 2021.

Det innebär en kostnad utöver redan budgeterade medel om 1 434 327 kronor från och med år 2021 och därpå följande år under avtalstiden enligt de uppräknningar som anges i de föreslagna hyresavtalen.

De nu presenterade förslaget bygger på att hyresgästerna betalar den faktiska hyra som uppstår efter ombyggnaden. Den genomsnittliga hyreshöjningen

Äldrenämnden

per lägenhet bedöms bli 2626 kronor/månad. Idag är hyra för hyresgästen 3161 kronor/månad.

Äldrenämnden föreslås besluta att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta anta föreliggande förslag om blockhyresavtal bostäder och hyresavtal lokal mellan Ronneby kommun och Ronnebyhus AB avseende Ålycke vård- och omsorgsboende för tiden 2019-03-01 – 2039-02-28.

Bedömning

Enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige ska det genomföras ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende. Syftet är att förbättra både boende- och arbetsmiljö. Genom omDispositionering av lokalytor kommer ombyggnaden att innebära en utökning av antalet lägenheter från 26 till 30 lägenheter. Äldreförvaltningen och Ronnebyhus har tillsammans arbetat fram rumsfunktionsprogram. Ronnebyhus har presenterat objektbeskrivning med kostnadsberäkningar. Vidare föreligger tidplan, underlag för hyresberäkningar och förslag till blockhyresavtal.

Tidplan

Ombyggnationen planeras att genomföras i två etapper. Första etappen beräknas påbörjas 2019-03-01 och vara klar 2019-11-30. Den andra etappen planeras pågå från 2019-12-01 till 2020-05-20. Hela ombyggnaden beräknas således vara klar 2020-05-20.

Under ombyggnaden planeras för kvarboende i de lokaler som då inte byggs om. Efter första byggetappen kan inflyttning i de nyrenoverade lägenheterna göras. Mot denna bakgrund behövs evakueringsbostäder endast till en del av det totala antalet boende.

Investering Ålycke vård- och omsorgsboende

Ronnebyhus AB underlag till nytt hyresavtal efter ombyggnad av Ålycke vård- och omsorgsboende baseras på antagande om investeringskostnader motsvarande 42 499 820 kronor. Dock redovisas den totala investeringskostnaden till 49 962 320 kronor. Från den totala investeringskostnaden är avdrag för uteblivit underhåll den senaste åren motsvarande 7 462 500 kronor.

Enligt beslut (Kommunfullmäktige 2018-03-28) sedan tidigare ett investeringsbeslut om 35 000 000 kr.

Hyreskostnader och budgeterade medel

Justerandes sign

Uttragsbestyrkande

Äldrenämnden

Äldreförvaltningens budgeterade medel för hyreskostnader för Ålycke bygger på lägre investeringskostnader än de i det nu föreslagna hyresavtalet från Ronnebyhus.

Ombyggnaden planeras ske etappvis. Med den nu föreslagna tidplanen och kostnads kalkylen förväntas de nya kostnaderna uppstå i sin helhet år 2021. År 2019 och år 2020 beräknas äldreförvaltningen till Ronnebyhus AB betala hyra dels enligt det nu gällande hyresavtalet för en del bostads- och lokalytor, dels enligt det nya föreslagna hyresavtalet.

Ronnebyhus AB har överlämnat förslag till blockhyresavtal bostäder och hyresavtal lokal med en avtalstid omfattande 20 år.

Vid en avtalstid om 20 år föreslås ny hyreskostnad efter ombyggnad vid helårseffekt bli totalt 5 732 327 kr år 2021.

Vid budgetbeslutet kalkylerades initialt med start för ombyggnad år 2017 och som sedan reviderades till år 2018. Enligt nu föreslagen tidplan beräknas byggstart våren 2019 och slutdatum maj 2020.

För år 2019 finns hyreskostnader budgeterade till ett belopp motsvarande 4 201 000 kronor. Hyreskostnaderna enligt förslag från Ronnebyhus beräknas 2019 uppgå till 2 891 746 kronor.

För år 2020 är hyreskostnader efter indexuppräknings budgeterade till 4 249 000 kronor och hyreskostnaderna enligt förslag från Ronnebyhus beräknas uppgå till 5 278 610 kronor.

År 2021 beräknas budgeterade hyreskostnader efter indexuppräknings till 4 298 000 kronor och hyreskostnaderna bedöms enligt förslag från Ronnebyhus uppgå till 5 732 327 kronor.

Det innebär att år 2019 beräknas hyreskostnaderna bli 1 309 254 kronor lägre än budgeterat.

År 2020 beräknas kostnaden bli 1 029 610 kronor högre än budgeterat.

År 2021, med helårseffekt avseende kostnader efter ombyggnaden, beräknas kostnaden bli 1 434 327 kronor högre än budgeterat.

Personalkostnader och budgeterade medel

Med en utökning av antalet lägenheter från 26 till 30 lägenheter behöver medel för personalkostnader utökas. Med en fördelningsnyckel motsvarande 0,63 årsarbetare per plats (omvårdnadsplats i vård- och omsorgsboende) exkl. natt ger det en årskostnad om ca 1 420 000 kronor.

Äldrenämnden

Utökade kostnader för personal beräknas till 828 333 kronor år 2020 och med helårseffekt om 1 420 000 kronor år 2021.

Evakuering under ombyggnation och kostnader

Ombyggnaden av Ålycke planeras ske etappvis. När respektive del byggs om behövs för de boende evakueringsbostäder. Äldreförvaltningen har t o m 2020-05-30 kontrakt på lokaler (Parkdala, Folkparksvägen 14 i Ronneby) som planeras att användas som evakueringsbostäder. För dessa lokaler bedöms inte ytterligare kostnader uppstå utöver de kostnader som redan belastar förvaltningen.

Under ombyggnationen behöver hemtjänstens personal och enhetschef andra lokaler. Vidare beräknas kostnader för förlängd anställning av nystartsjobbare. Nystartsjobbaren ska bistå under de olika flyttaktiviteterna. Utökade kostnader för lokaler och nystartsjobbare under ombyggnadstiden bedöms uppgå till totalt 264 000 kronor fördelade på 224 250 kronor år 2019 och 39 750 kronor år 2020.

Lägenhetshyror

Äldreförvaltningens intäkt per lägenhet vid Ålycke vård- och omsorgsboende är idag 3161 kronor/månad. Exempel på nya hyror efter ombyggnad, enligt givna förutsättningar i bilaga för hyresberäkningar vid avtalstid om 20 år, visar ett hyresspann från 4939 kronor/månad för lägenhet om 33 kvm till 6286 kronor/månad för lägenhet om 42 kvm. Detta skulle motsvara en genomsnittlig månatlig intäkt om cirka 5787 kronor/månad och lägenhet vid full betalning från hyresgästen. Den genomsnittliga hyresökningen per lägenhet blir efter ombyggnaden 2626 kronor/månad. Den sedan tidigare lagda budgeten för Ålycke bygger på en intäktsökning på 65000 kronor/år. Uppgifter om nya hyror har kommit Äldreförvaltningen till del sent i beredningsprocessen. Nu framlagda förslag bygger på uttag av faktisk hyreskostnad av hyresgästerna. Med hänsyn till tidsfaktorn har Äldreförvaltningen inte kunnat prognostisera faktiska nettointäkter. Vid hyreshöjning minskar betalningsutrymmet för andra utgifter för respektive brukare. Äldreförvaltningens intäkter avseende hemtjänstavgifter torde därför minska. Ekonomienheten och Äldreförvaltningen har inte hunnit bedöma sannolika förändrade intäkter avseende hemtjänsten beroende på olika intäkter vid eventuella olika hyresnivåer för hyresgästerna.

Ekonomiska konsekvenser sammantaget

År 2019 beräknas sammantaget kostnader tillkomma motsvarande 224 000 kronor som inte budgeterats. Dessa kostnader utgörs fram för allt av evakueringskostnader i samband med ombyggnationen. De ökade

Äldrenämnden

kostnaderna balanseras av lägre hyreskostnader till följd av försenad ombyggnation.

År 2020 beräknas sammantaget kostnader tillkomma motsvarande 1 897 693 kronor som tidigare inte budgeterats. Dessa kostnader utgörs fram för allt av högre personalkostnader och högre hyreskostnader än beräknat.

Äldreförvaltningen avser försöka hantera ökade kostnader för personal genom översyn av tillgängliga lägenheter totalt sett. Tillkommande lägenheter vid Ålycke vård- och omsorgsboende kan innebära behov att anpassa till färre lägenheter i annan verksamhet i kommunen.

Äldreförvaltningen föreslår dock att äldrenämnden ska avisera behov av ökade medel för utökade hyreskostnader till Ronnebyhus 1 029 610 kronor avseende plan 2020.

År 2021 beräknas sammantaget kostnader tillkomma motsvarande 2 854 327 kronor som tidigare inte budgeterats. Dessa kostnader utgörs fram för allt av högre personalkostnader och högre hyreskostnader än beräknat.

Äldreförvaltningen avser försöka hantera ökade kostnader för personal genom översyn av tillgängliga lägenheter totalt sett. Tillkommande lägenheter vid Ålycke vård- och omsorgsboende kan innebära behov att anpassa till färre lägenheter i annan verksamhet i kommunen.

Äldreförvaltningen föreslår dock att äldrenämnden ska avisera behov av ökade medel för utökade hyreskostnader till Ronnebyhus om 1 434 327 kronor avseende plan 2021 och därpå följande år under avtalstiden enligt de uppräknningar som anges i det föreslagna hyresavtalet.

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta

att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta anta föreliggande förslag om blockhyresavtal bostäder och hyresavtal lokal mellan Ronneby kommun och Ronnebyhus AB avseende Ålycke vård- och omsorgsboende för tiden 2019-03-01 – 2039-02-28.

Deltar i debatten

I debatten deltar ordförande Sune Håkansson (RP), Bo Johansson (S), Agnetha Wildros (S), Carina Aulin (SD), Johannes Chen (-), Anders Lund (M), Börje Johansson (S) och Johnny Håkansson (S).

Yrkanden

Bo Johansson (S) och Anders Lund (M) yrkar bifall till föreliggande tjänstemannaförslag med följande tillägg:

Äldrenämnden

Äldrenämnden föreslår Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige besluta att:

- ny investeringsram ges för ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende på 42 499 820 kr.
- omdisponera medel från Parkdala samt att nyttja ökade hyresintäkter för ökade kostnader.
- ge äldreförvaltningens ekonom i uppdrag att bilägga nödvändiga beräkningar.

Ordförande Sune Håkansson (RP) yrkar avslag på föreliggande förslag.

Propositionsordning

Ordförande Sune Håkansson (RP) ställer proposition på föreliggande yrkanden och finner att äldrenämnden bifaller Bo Johanssons och Anders Lunds (M) yrkanden.

Beslut

Äldrenämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta att:

- anta föreliggande förslag om blockhyresavtal bostäder och hyresavtal lokal mellan Ronneby kommun och Ronnebyhus AB avseende Ålycke vård- och omsorgsboende för tiden 2019-03-01 – 2039-02-28.
- ny investeringsram ges för ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende på 42 499 820 kr.
- omdisponera medel från Parkdala samt att nyttja ökade hyresintäkter för ökade kostnader.
- ge äldreförvaltningens ekonom i uppdrag att bilägga nödvändiga beräkningar, se bilaga 2.

Reservationer

Ordförande Sune Håkansson (RP) reserverar sig mot beslutet med följande förklaringar:

1. Platserna behövs inte. Under år 2018 har ”köerna” varit korta. Några aktuella prognoser om en ökad efterfrågan finns inte. Prognoser saknas, både när det gäller befolkningsutveckling för de aktuella åldrarna och för efterfrågan på VåBo. Detta gäller både på

Äldrenämnden

områdesnivå och på kommunnivå. Tendensen visar på en allt högre ålder vid inflyttning på VåBo. Förvisso kan behovet påverkas av kommunens, och äldrenämndens handlande. Det mest anmärkningsvärda är att inte trygghetsboendet i Kallinge har färdigställts ännu. Då skulle behovet av VåBo snabbt sjunka med fem platser. På sikt kan trygghetsboenden sänka behovet av VåBo med minst 70.

I år har antalet utnyttjade lägenheter varit kringvid 10, i genomsnitt, i samband med inflyttningarna. Antalet bör kunna halveras.

Kommunen har för många korttidsplatser. Ytterligare fem lägenheter bör kunna utnyttjas. Att kommunen har ett beslut om LOV inom VåBo kan ge ett rejält överskott av VåBo-platser. Det finns ingen plan för hur detta överskott skall behandlas.

För många VåBo, för få trygghetsboenden, torde kosta kommunen ca 30 miljoner kronor per år.

2. Det finns ingen plan för hur kommunen skall möta en eventuell brand, etc., vid ett av kommunens VåBo. Ålycke skulle, i ett oombyggt skick, kunna passa för ändamålet.
3. Ronnebyhus har inte levererat något bra beslutsunderlag. Förräntningskravet på sex procent är dåligt underbyggt. Kommuns internränta är 1-2 procent. Effekten blir en överföring av 2-3 miljoner kronor årligen, från kommunen till Ronnebyhus.
4. Ronnebyhus ”utlovar” avräkning vart tredje år. Hittills har löftet aldrig infriats.
5. Även i övrigt är kontraktsförslaget oklart och illa underbyggt.

Exp:

Kommunstyrelsen

Förvaltningschefen

Äldreförvaltningen

Äldrenämnden

§ 194

Dnr 2018-000233 730

Uppsägning av hyreskontrakt, Folkparksvägen 14 (Parkdala)

Sammanfattning

Parkdala, Folkparksvägen 14, har Äldreförvaltningen haft i sin försorg sedan 2014-06-01.

Uppsägningstiden för Parkdala är 9 månader och hyresavtalet gäller till och med 2020-05-31. Detta betyder att Äldreförvaltningen senast måste säga upp avtalet 2019-08-31.

Äldrenämnden föreslås besluta att ge Äldreförvaltningen i uppdrag att invänta slutgiltigt beslut om ombyggnation Ålycke, utreda behovet av ersättningslokaler för verksamheten samt arbeta för att avveckla och säga upp hyresavtalet på Parkdala innan sommaren 2019.

Bedömning

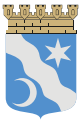
Parkdala, Folkparksvägen 14, har Äldreförvaltningen haft i sin försorg sedan 2014-06-01.

Parkdala har använts för korttidsboende samt evakueringsboende i specifika vårdtagarfall.

Uppsägningstiden för Parkdala är 9 månader och hyresavtalet gäller till och med 2020-05-31. Detta betyder att Äldreförvaltningen senast måste säga upp avtalet 2019-08-31.

Äldreförvaltningen har inriktningen att säga upp hyreskontraktet på Parkdala, men ser behov av att avvakta slutgiltigt beslut av ombyggnation Ålycke, då planen är att använda Parkdala som evakueringslokaler, samt få möjlighet att utreda behovet av ersättningslokaler vid krissituationer och för beredskap.

Äldrenämnden föreslås besluta att ge Äldreförvaltningen i uppdrag att invänta slutgiltigt beslut om ombyggnation Ålycke, utreda behovet av ersättningslokaler för verksamheten samt arbeta för att avveckla och säga upp hyresavtalet på Parkdala innan sommaren 2019.



Äldrenämnden

Förslag till beslut

Äldrenämnden föreslås besluta att ge Äldreförvaltningen i uppdrag att invänta slutgiltigt beslut om ombyggnation Ålycke, utreda behovet av ersättningslokaler för verksamheten samt arbeta för att avveckla och säga upp hyresavtalet på Parkdala innan sommaren 2019.

Deltar i debatten

I debatten deltar ordförande Sune Håkansson (RP), Anders Lund (M), Bo Johansson (S) och Agnetha Wildros (S).

Yrkanden

Ordförande Sune Håkansson (RP) yrkar att äldrenämnden ger äldreförvaltningen i uppdrag att återkomma i ärendet senast i juni 2018.

Propositionsordning

Ordförande Sune Håkansson (RP) ställer proposition på föreliggande yrkande och finner att äldrenämnden bifaller detsamma.

Beslut

Äldrenämnden beslutar att ge äldreförvaltningen i uppdrag att återkomma i ärendet senast i juni 2018.

Exp:

Förvaltningschefen

Äldreförvaltningen

Äldrenämnden

§ 195

Dnr 2018-000246 739

Uppföljning av äldrenämnden fattade beslut 2016-2018

Sammanfattning

Äldrenämnden informeras om uppföljningslista av äldrenämndens fattade beslut 2016-2018 enligt följande:

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Gränsdragning Hjälpmiddelscenter-samverkansnämnden	Protokoll samverkansnämnden		2017-08-16		2017-10-18	✓ Klar
Överenskommelse mellan Landstinget Blekinge och kommunerna i Blekinge om samverkan vid utskrivning från slutna hälso- och sjukvård	DNR 2017/166 106 Protokoll ÄN 171018 § 123	Äldrenämnden har återremitterat ärendet och gett förvaltningen i uppdrag att återkomma med en konsekvensanalys till sammanträdet i november.	2017-10-18	Catherine Persson	2017-11-15	✓ Klar
Taxor 2018	Protokoll ÄN 2018-01-17 § 4 Dnr: 2017/204 739	Återremitterat ärende. Ska redovisas 14 februari 2018.	2018-01-17	Susanna Stureson	2018-02-28	✓ Klar
Matdistributionen till Vidablick	Protokoll ÄN 2018-01-17 § 12 Övriga frågor dnr: 2018/07 739	Uppdrag åt äldreförvaltningen att återkomma med en redovisning av hur matdistributionen till Vidablick går till	2018-01-17		2018-03-14	✓ Klar
Utredning om möjligheten att anställa undersköterskor i	Protokoll ÄN 2017-11-15 § 137	Äldrenämnden beslutar uppdragen att utreda konsekvenserna	2017-11-15	Catherine Persson	2018-03-14	✓ Klar

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
hemsjukvårdsorganisationen	Dnr: 2017/180	a av införandet av undersköterskor inom hemsjukvården i Ronneby kommun och återkomma med en redovisning i mars 2018.				
Tertial II	Protokoll ÄN 2017-09-20 § 105	2.Uppdra åt äldreförvaltningen att till årsbokslutet för år 2017 försöka nå en budget i balans.	2017-09-20	Catherine Persson	2017-12-31	✓ Klar
Ersättning till hemtjänstgrupp vid leverans av mat.	Protokoll ÄN 2017-03-15 § 36 (Dnr: 2017/35 Analys av utfallen inom hemtjänstgrupperna 2016)	ÄN beslutar att hemtjänstgrupperna tilldelas ytterligare ekonomiska medel för distribution av mat, presenteras nämnden i maj 2017.	2017-11-21		2018-04-30	✓ Klar
Återrapportering-arbetet för att säkerställa kvaliteten i särskilt boende utifrån rekommendationerna från SKL	Protokoll ÄN 2017-08-16 § 91 Dnr: 2017/36	Äldreförvaltningen fick i uppdrag att i juni 2018 återkomma med en skriftlig redovisning.	2017-08-16	Helen Ahlberg	2018-06-27	✓ Klar
Information om ombyggnation av Ålycke vård- och omsorgsboende	Protokoll 2018-03-14 § 38 Dnr: 2018/62 739	Äldreförvaltningen ska återkomma med en återrapportering av ärendet i april 2018 samt att om det finns möjlighet ska framtidsgruppen ha ett möte med Ronnebyhus AB innan nämndsammant rådet i april.	2018-03-19	Catherine Persson	2018-04-18	✓ Klar





Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diari nummer	Uppdrag/utredning	Start datum	Ansvarig	Slut datum	Status
Presentera en ny plan för nya vård- och omsorgsplatser i Hallabro	Protokoll ÄN 2017-09-20 Protokoll ÄN 180418 § 50	att åiterrapportera äldrenämndens särskilda uppdrag "Presentera en plan för nya vård- och omsorgsplatser i Hallabro" med följande punkter som underlag: att det i dagsläget inte finns behov av ytterligare platser på vård- och omsorgsboende och alla kommundelar har vård- och omsorgsboende, att behovet av fler vård- och omsorgsplatser bedöms uppstå först efter år 2025, att behovet av vård- och omsorgsboende i samtliga kommundelar bevakas av äldrenämnden i samband med uppföljning av behovsprognos och boendeplanering	2017-09-20	Susanna Stureson	2018-02-28	✓ Klar
Trygghetsboende Kallinge	Protokoll KF 2017-06-21 § 197	Ett uppdrag om att till budgetberedningen 2018 presentera riktlinjer för bemanning av trygghetsboenden.	2017-07-21	Catherine Persson	2018-04-30	▶ Pågående enligt plan

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande




Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Ombyggnation Ålycke	Protokoll ÄN 2018-04-18 § 49	äldreförvaltningen ska i samarbete med Ronnebyhus AB arbeta vidare med ritningar, rumsfunktionsprogram, tidplan, evakueringsplan, kostnadskalkyl enligt de skisser som har diskuterats, för presentation för äldrenämnden i juni.	2018-04-18		2018-06-27	 Pågående enligt plan
Resurstilldelning med hänsyn till införandet av IBIC (Individens behov i centrum)	Protokoll ÄN 2017-03-15 § 37	Att utreda resurstilldelningen med hänsyn till införandet av IBIC	2017-11-01	Catherine Persson	2018-08-29	 Pågående enligt plan
Inspektion av arbetsmiljön för första linjens chefer	Protokoll ÄN 2017-08-16 § 93	Äldreförvaltningen har i uppdrag att till sammanträdet i november 2017 återkomma med en återsrapportering	2017-08-16	Helen Ahlberg, Maria Sevestedt	2018-08-29	 Pågående med avvikelser
Kostplan	Protokoll ÄN 2017-02-16 § 26 Dnr: 2016/123	En uppföljning av kostplanen och arbetet med densamma sker årligen i form av ett ärende till nämnden. Ansvarig för uppföljning i juni ÄN: Helen Ahlberg (beslut SG 2018-04-24) Sköts upp på grund av tidsbrist och kommer igen i augusti.	2017-11-21	Catherine Persson	2018-09-26	 Pågående enligt plan





Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Uppföljning av revisionsrapport "Granskning av biståndsbedömning"	Protokoll ÄN 2017-11-15 § 143 Protokoll ÄN 2015-08-19 § 106	Bo Johansson (S) påpekar att Äldrenämnden bör göra en uppföljning av revisionsrapport "Granskning av biståndsbedömning", ÄN 2015-08-19 § 106.	2017-11-15	Catherine Persson	2018-09-26	■ Ej påbörjad
Redovisning om arbetet med föreskrifterna om organisatorisk och social arbetsmiljö AFS 2015:4	Protokoll ÄN 2016-12-14 § 146	Rapporteringen av det systematiska arbetsmiljöarbetet sker till nämnden 3 gånger om året i samband med årsbokslut, tertial I och tertial II, med start i februari 2017.	2017-11-21	Catherine Persson	2018-09-26	■ Pågående med avvikelser
Uppföljning av utredningsuppdrag m.m. fattade av äldrenämnden 2016-2017	Protokoll ÄN 2018-01-17 § 12 Övriga frågor Dnr: 2018/07 739	Äldreförvaltingen ska följa upp ärenden fattade av äldrenämnden under 2016-2017. Äldreförvaltingen ska redovisa till sammanträdet med äldrenämnden i september 2018 hur och när av nämnden fattade utredningsuppdrag 2016-2017 ska redovisas.	2018-01-17	Catherine Persson	2018-09-26	■ Ej påbörjad
Närvaro vid dödsögonblicket	Protokoll ÄN 2018-01-07 § 2 Dnr 2017/174 730	Äldrenämnden ska redovisa närvaro i dödsögonblicket i samband med Tertial I och II.	2018-01-17	Katariina Losell	2018-09-26	✓ Klar

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Redovisning av statistik avseende hur sjuktagen är fördelade	Protokoll ÄN 2016-03-16 § 39	Äldrenämnden beslutar att ge uppdrag till äldreförvaltningen; att undersöka för- och nackdelar med att, tillfälligt eller permanent, upphäva kravet på undersköterskeutbildning för att utföra vissa serviceinsatser att, om möjligt, redovisa statistik över hur sjuktagen är fördelade att redovisa en plan för hur sjuktagen skall kunna sänkas.	2017-11-01	Catherine Persson	2018-10-17	 Pågående med avvikelser
Återkomma med en redovisning av arbetet med utbildningsplan för undersköterskor och specialistundersköterskor	DNR 2016/159 730 Protokoll ÄN 2017-02-16 §25 Protokoll ÄN 2017-09-20 §109	Uppdrag för äldreförvaltningen att återkomma med en ny redovisning i juni 2018. Arbetet skall ske tillsammans med personalavdelningen.	2017-09-20	Susanna Stureson, Catherine Persson	2018-10-17	 Pågående enligt plan
Alternativ huvudrätt i vård- och omsorgsboende samt i ordinarie enskilt boende	DNR 2017/130 730 Protokoll 170920 § 104 Protokoll 180627 § 96	Bo Johansson (S) yrkar bifall till tjänstemannaförslaget samt att äldreförvaltningen och tekniska förvaltningen återkommer till sammanträdet i oktober 2018 för fortsatt redovisning	2017-09-20	Catherine Persson	2018-10-17	 Klar



Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Nattfasta och genomförandet av mätning	Dnr: 2018/26739 Protokoll 180314 § 37	Äldrenämnden beslutar att notera informationen till protokollet samt att äldreförvaltningen ska återkomma i november 2018 med en fortsatt redovisning.	2018-03-14	Catherine Persson	2018-11-14	 Pågående enligt plan
Sammanfattning av den nya nationella kvalitetsplanen för äldreomsorgen.	Protokoll ÄN 2017-05-24 §	Uppdra åt äldreförvaltningen att återkomma med en sammanfattning av den nya nationella kvalitetsplanen för äldreomsorgen. SOU 2017:21	2017-09-08		2018-11-30	 Pågående enligt plan
Administrativa rutiner på äldreförvaltningen	Protokoll 2018-06-27 § 103	att äldreförvaltningen till sammanträdet i november 2018 redovisar en kvalitetssäkring av de administrativa rutinerna på äldreförvaltningsskontoret,	2018-06-27	Catherine Persson	2018-11-14	 Pågående enligt plan
Utredning förenklad biståndsbeslut	DNR 2016/30739 Protokoll ÄN 160914 § 106 Protokoll KS 161124 § 382	KF 2016-11-24 Kommunfullmäktige beslutar att användandet av förenklad biståndsbedömningen inom äldreförvaltningen kvarstår i väntan på att regeringens utredning, Nationell kvalitetsplan för Äldreomsorgen (Dir. 2015:72),	2018-01-01		2018-12-31	 Ej påbörjad

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
		presenterar sitt resultat.				
Analys av utfallen inom hemtjänstgrupperna 2016	Dnr 2017-000035 730 Protokoll ÄN 170315 § 36 Protokoll ÄN 170524 § 68	Äldreförvaltning en får i uppdrag att snarast införa ett ruttplanerings- samt tid- och insatsregistreringssystem. Äldreförvaltning en får i uppdrag att anställa två stycken som administrativa stöd som avlastning för enhetschefer. Äldreförvaltning en får rekrytera personal utan formell undersköterske utbildning under förutsättning att flexutbildning motsvarande undersköterske kompetens erbjuds och genomförs. Äldreförvaltning en får i uppdrag att säkerställa att beviljade insatser utförs.	2017-11-01	Catherine Persson	2018-12-31	 Pågående enligt plan
Internationell strategi för Ronneby kommun, kontaktpersoner och handlingsplan	Protokoll ÄN 2017-02-17 § 29	Ta fram en verksamhetspecifikt handlingsplan-internationell strategi	2016-02-17		2018-12-31	 Ej påbörjad
Samhall, projektförslag gällande att låta samhall under en begränsad tid göra inköp för vårdtagarna i	Protokoll ÄN 2016-11-16 § 130 Protokoll ÄN 2017-02-16 § 19	Vilande	2017-11-01		2018-12-31	 Pågående med avvikelser


Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Ronneby och Kallinge						
Utreda möjligheterna att skapa tvättstuga, genom socialt företagande, för att sköta vårdtagares "hushållstvätt"	Protokoll 2017-02-16 § 20	Tvätt av "hushållstvätt" är en servicetjänst som beviljas genom biståndsbedömning, hemtjänsten (egenregin) är utförare av uppgiften. Tjänsten innefattar även upphängning, ihopvikning samt strykning av enstaka plagg. Tvätt är en tjänst som skulle kunna utföras av extern utförare. En extern utförare som enbart arbetar med tvätt håller ofta högre kvalitet då de är specialiserade inom området Uppdraget går ut på att utreda möjligheterna.	2017-11-01	Catherine Persson	2018-12-31	 Ej aktuell att genomföra
Verksamhetsuppföljning	DNR 2018/136 Protokoll ÄN 180530 § 78	Äldrenämnden beslutar att anta redovisad verksamhetsuppföljning och att ge äldreförvaltningen i uppdrag att ta fram gemensam struktur för verksamhetsuppföljning för verksamhet i egen regi såväl som för externa aktörer och att	2018-05-30	Maria Sevestedt	2018-12-31	 Klar






Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diari nummer	Uppdrag/utredning	Start datum	Ansvarig	Slut datum	Status
		återkomma till äldrenämnden med redovisning senast december. Riktlinje för verksamhetsuppföljning antogs av nämnden i November 2018.				
Boendeplanering	Dnr: 2017/146 Protokoll ÄN 180418 § 50	att uppföljning av behovsprognos sker årligen, att uppföljning av boendeplaneringen sker årligen eller vid behov, att nogsamt följa arbetet "Fokus på natten" och integrera det i boendeplaneringen, att ge äldreförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till regelverk för verkställigheten av beviljat vård- och omsorgsboende och Kommunstyrelsen beslutar att återremittera ärendet då det ej kan anses färdigberett av äldrenämnden samt hänvisa till nämndens diskussioner om huruvida	2018-04-18		2018-12-31	 Pågående enligt plan

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
		inriktningen för Backen i Backaryd ska vara att kvarstå som ett vård- och omsorgsboende eller trygghetsboende. Beslut avseende detta bör tas innan uppdraget kan rapporteras.				
Rapport alternativa maträtter	Dnr 2018-000210 730 Protokoll ÄN 181114 § 160	Föra dialog med kostenheten för förbättring av alternativ huvudrätt inför återkoppling till äldrenämnden i mars 2019.	2018-11-23	Helen Ahlberg	2019-03-18	 Pågående enligt plan
Planering för sommaren 2019	Protokoll ÄN 2018-11-14 § 158	Återrapportering till Äldrenämnden enligt beslut 181114	2018-11-26	Catherine Persson	2019-02-13	 Pågående enligt plan
Handlingsplansänkta sjuktal	DNR 2018/216 Protokoll ÄN 181114 § 161	Upprättande av handlingsplan för att få ner sjuktal, redovisas inför Äldrenämnden i februari 2019	2018-11-26	Catherine Persson	2019-02-13	 Ej påbörjad
Redovisning av kvalitetssäkring av administrativa rutiner	DNR 2018/2019 Protokoll ÄN 181114 § 163	Redovisning av kvalitetssäkring av administrativa rutiner, redovisas inför Äldrenämnden i mars 2019.	2018-11-26	Catherine Persson	2019-03-20	 Ej påbörjad
Återrapportering-revisionsrapport	DNR 2018/199 Protokoll ÄN 181017 § 141	Återrapportering - Granskning av upphandlingsprocessen, redovisas inför Äldrenämnden i mars 2019.	2018-11-26	Catherine Persson	2019-03-20	 Ej påbörjad

Äldrenämnden

Ärendemening	Paragraf/diarienummer	Uppdrag/utredning	Startdatum	Ansvarig	Slutdatum	Status
Återrapporteringsskapande av matråd	DNR 2018/139 Protokoll ÄN 180926 § 126	Återrapportera hur arbetet med att skapa ett matråd fortskrider till Äldrenämnden i mars 2019	2018-11-26	Helen Ahlberg	2019-03-20	■ Ej påbörjad
Återrapportering kostplan	DNR 2018/139 Protokoll ÄN 180926 § 126	Återrapportera inför Äldrenämnden uppföljning av kostplan i september 2019	2018-11-26	Helen Ahlberg	2019-09-11	■ Ej påbörjad
Återrapportering-IBIC	DNR 2018/134 Protokoll ÄN 180829 § 107	Återrapportering avseende införande av IBIC, tid och insatsregistrering samt ruttplanering i hemtjänsten, delges Äldrenämnden i februari 2019.	2018-11-26	Catherine Persson	2019-02-20	■ Ej påbörjad
Utredning gällande förutsättningarna för att införa utmaningsrätt i Ronneby kommun	Protokoll KS AU 2018 2018-11-12 § 465 DNR: 2018/242 101	Utreda om verksamheten kan tillåtas att upphandlas.	2018-12-04	Catherine Persson	2019-01-31	■ Ej påbörjad
Gemensamma riskområden i nämndernas arbeten med internkontrollplan 2019	DNR 2018/245 730 Protokoll KS 2018-12-04 § 390	Utifrån riskområden analyser risker inom verksamheten, till riskområdena tillförs personalintroduktion samt post- och dokumenthantering.	2018-12-12	Catherine Persson	2019-05-31	■ Ej påbörjad
Revisionsrapport - Granskning av äldrenämndens styrning och ledning	DNR 2018/248	Återkomma med svar till revisionen på föreliggande revisionsrapport senast 2018-02-28	2018-12-13	Maria Sevestedt	2019-02-28	■ Ej påbörjad

Äldrenämnden

Deltar i debatten

I debatten deltar Bo Johansson (S).

Yrkanden

Bo Johansson (S) yrkar att informationen tas till protokollet.

Propositionsordning

Ordförande Sune Håkansson (RP) ställer proposition på föreliggande yrkande och finner att äldrenämnden bifaller detsamma.

Beslut

Äldrenämnden beslutar att informationen bilaga tas till protokollet.

Exp:

Förvaltningschefen

Äldreförvaltningen

Bilaga I

Tilläggsavtal

Huvudavtal: Avtal vård och omsorgssystem Dnr. 87.10.
Avtalsbeteckning: VOO ILA 2018-12-10 01

Kund	Leverantör
Ronneby kommun	Tieto Sweden AB
Referens	Referens
Pernilla Haraldsson	Irene Larsson
Adress	Adress
	Box 6
372 80 RONNEBY	512 21 SVENLJUNGA
Organisationsnr.	Organisationsnr.
212000-0837	556052-7466

Lifecare HSL grund Vård och Omsorg - Leverans-, underhåll-, och supportavtal

Avtal enligt offert 2018-11-23. Avtalet omfattar en icke exklusiv nyttjanderätt inklusive underhåll och support till nedan redovisade moduler.

Produkter	Engångs- avgift kr	Underhåll / Månad/kr
Lifecare VoO 8955 HSL Lifecare Grundmodul HSL	140 000	3 700

Tilläggsavtal

Huvudavtal: Avtal vård och omsorgssystem Dnr. 87.10.
Avtalsbeteckning: VOO ILA 2018-12-10 01

Konsulttjänster

Konsultinsatser beställs av kunden vid behov. Priser enligt aktuell prislista eller enligt offert.

Införandepaket

Det tillkommer kostnad för resor som tillhör tjänster som utförs hos kund för resa, ev logi och traktamente.

Identifiering och autentisering

När Lifecare applikationen och medborgartjänster körs i produktion rekommenderas en s k 2-faktorsinloggning. Kund ansvarar för att tillhandahålla en säkerhetsplattform (vanligen via avtal med tredjepartsleverantör) med erforderlig IDP-funktionalitet som stödjer standarprotokollet SAML2 samt därtill den eller de autentiseringsformer som kund önskar använda. Uppsättning och kostnader för säkerhetsplattform och e-legitimation eller annan autentiseringsform (säkerhetsdosa etc) ingår inte i detta avtal. Kunden ansvarar för att nödvändiga arbetsinsatser är avklarade i kommunens nätverk i god tid före avtalad leveranspunkt.

Teknisk specifikation

Den tekniska specifikation för Lifecare/Procapita förändras ständigt över tiden och är därför att betrakta som nulägesrekommendationer. Nya versioner av Lifecare/Procapita och tredjepartsprodukter utvecklas kontinuerligt. Dessa kan komma att ställa nya krav på den tekniska miljön. Vid krav på mer omfattande förändringar ansvarar Leverantören för att informera kunden minst 12 månader i förväg.

Gällande tekniskspecifikation finns att hämta på följande länk: <http://doc.procapita.tieto.com/tekniskspec/>

Leverantören ger i detta dokument rekommendationer beträffande den tekniska miljön. Dessa rekommendationer ska ses som grundläggande förutsättningar för att kunna uppnå en stabil och säker drift av Lifecare/Procapita.

Tredjepartsprodukter

Tietos ansvar vad avser tredjepartsprodukter är begränsat till det ansvar tredjepartsleverantören åtagit sig gentemot Tieto. Tredjepartsprodukter för kundens egna säkerhetslösningar ingår inte i denna leverans.

Kommersiella villkor

Avtalsperiod följer huvudavtalet. Angivna priser är i 2019 års nivå. Licensavgiften och införandepaket faktureras vid avtalstecknandet, underhållsavgift faktureras kvartalsvis i förskott efter faktisk leveransdag. Konsulttjänster faktureras efter utfört uppdrag. Lagstadgad moms tillkommer på angivna priser. I övrig gäller huvudavtalet.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varvid parterna tagit var sitt.

Ort och datum

RONNEBY

Kundens underskrift

Namnförtydligande

Ort och datum

SVENLJUNGA

Leverantörens underskrift

Namnförtydligande

Irene Larsson

Bilaga 2

Simulering ökade hyresintäkter

Befintligt antal lgh	26
Antal lgh efter ombyggnad	30
Befintlig månadshyra	-3161

Intäkt 2019	-3 500	-4 000	-4 500	-5 000	-5 500
26 lgh 11 mån befintlig hyra	-904 046	-904 046	-904 046	-904 046	-904 046
16 lgh 1 mån befintlig hyra	-50 576	-50 576	-50 576	-50 576	-50 576
14 lgh 1 mån ny hyra	-49 000	-56 000	-63 000	-70 000	-88 000
Total årsintäkt	-1 007 122	-1 014 622	-1 022 122	-1 029 622	-1 048 122
Befintlig årsintäkt	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000
Ökad intäkt	-21 122	-28 622	-36 122	-43 622	-62 122

Intäkt 2020	-3 500	-4 000	-4 500	-5 000	-5 500
16 lgh 5 mån befintlig hyra	-252 880	-252 880	-252 880	-252 880	-252 880
14 lgh 12 mån ny hyra	-588 000	-672 000	-756 000	-840 000	-924 000
16 lgh 7 mån ny hyra	-392 000	-448 000	-504 000	-560 000	-616 000
Total årsintäkt	-1 236 380	-1 376 880	-1 517 380	-1 657 880	-1 798 380
Befintlig årsintäkt	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000
Ökad intäkt	-250 380	-390 880	-531 380	-671 880	-812 380

Intäkt 2021	-3 500	-4 000	-4 500	-5 000	-5 500
30 lgh ny hyra	-1 260 000	-1 440 000	-1 620 000	-1 800 000	-1 980 000
Befintlig årsintäkt	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000	-986 000
Ökad intäkt	-274 000	-454 000	-634 000	-814 000	-994 000

Objekt	Nyttjare	Datum	Kalk	Projektnr
Ålycke	Äldreomsorgen	2018-12-04		
Beskrivning				

Totalentreprenadskostnad	Budgetpris		
	Investering	Underhåll	Kostnad
omb biblio till 7 lgh+gemdel 445kvm	6 000 000 kr		
omb kök+bad 21 lgh 882kvm	10 584 000 kr		
nyb tvättstugor i avd och grovtvätt	640 000 kr	250 000 kr	
lgh korridor ytor belysning	600 000 kr	1 800 000 kr	
sprinkler	1 600 000 kr		
kompl brandlarm matsal källare	160 000 kr		
nyb kontor 8 enheter	1 500 000 kr		
nyb spa+hwc	300 000 kr		
övrigt kalasrum matsal	236 000 kr		
plus 2 lgh i nedre vårdenhhet	2 700 000 kr		
utökad standard i lgh efter funktiosprogram Bano	1 500 000 kr		
takhissar samtl lgh med utrustn	1 000 000 kr		
upplevelseträdgård	1 600 000 kr		
2 miljöhus	300 000 kr		
utökad parkering	650 000 kr		
ny altan och gata övreplan	250 000 kr		
beröringfritt lås lgh	350 000 kr		
byte ytor omkl ny belysning		720 000 kr	
div måln utvändigt balkong		200 000 kr	
it- nät	1 500 000 kr	150 000 kr	
byte vent	3 500 000 kr		
skede I proj arkitekt konstruktion mark	1 200 000 kr	400 000 kr	
byte ytskikt kök nya brunnar el vatten bel utak uh matsal	100 000 kr	2 300 000 kr	
flytt av kylar ny övervakning	250 000 kr	100000	
Ombyggnad hissar	810 000 kr		
Styr	250 000 kr	50000	
Övriga			

			0 kr
SUMMA Totalentreprenadkostnad	37 580 000 kr	5 970 000 kr	0 kr

Underentreprenörer			
bygglov	100 000 kr		100 000 kr
ffu	240 000 kr		240 000 kr
partnerproj	160 000 kr		160 000 kr
kontroll+besiktn	140 000 kr		140 000 kr
			0 kr
			0 kr
			0 kr
SUMMA Underentreprenadkostnad	640 000 kr	0 kr	640 000 kr

SUMMA ex moms		38 220 000 kr	5 970 000 kr	640 000 kr
Moms	25,00%	9 555 000 kr	1 492 500 kr	160 000 kr
Avdragsgill moms		5 575 180		
Ronnebyhus egen kostnad		300 000 kr		300 000 kr
SUMMA		42 499 820 kr	7 462 500 kr	1 100 000 kr

Lokalyta 1625
 Bostad 1160
 BOA LOA 2785
 Momspliktig vikt 58,3%



Nytt Blockavtal mellan AB Ronnebyhus och Ronneby Kommun
 Hyrorna är angivna i 2018 års hyresnivå

2018-12-17

Fastighet/Objektsnr	Objektstyp	Bef area	Bef. årshyra	Area efter ombygg.	Ny årshyra	Hyra/kvm efter ombygg.	
Lokalyta total	lokal	2 461	1 335 744 kr	1 625	2 918 500	1 796	exkl moms
Bef. yta ej ombygg. Förskola	lokal	528	286 704 kr	528	286 704	543	exkl moms
Bef övr. ytor ej ombygg.	lokal	188	102 084 kr	188	102 084	543	exkl moms
Total för lokal LOA		2 461	1 335 744	2 341	3 307 288	1 344	exkl moms
Hjortsberga 4:41	bostad	1 040	1 018 296 kr	1 160	2 083 360	1 796	inkl moms
Total för bostad BOA		1 040	1 018 296	1 160	2 083 360	1 796	inkl moms
Total lokal och bostad		3 501	2 354 040	3 501	5 390 648	1 540	inkl moms BOA men ex moms LOA

Hyran baseras på följande antagande:

Investering	42 499 820 kr
Avskrivningstid på nyinvestering	20 år
Kalkylränta	6%
Driftskostnad	450kr/kvm
Avtalslängden	20 år
Övriga avtalsvillkor	lika som tidigare avtal

Ex. hyra lgh

Kvm	Kr/månad
33	4 939
35	5 238
36	5 388
38	5 687
40	5 987
42	6 286



RONNEBYHUS

Alla beräkningar är i 2018 års hyresnivå - kalkylen är baserad på

2018-12-19

Hyresberäkning Ålycke ombyggnad

LDA=1625 BOA=1150

Investeringskostnad	42 499 820
Återställningskostnad	0
Avgår eventuell kontantinsats hyresgäst	0
Andel av investerings- och återställningskostnad hg står för i procent:	100
Netto investerings- och återställningskostnad för utdebitering	42 499 820
Driftkostnad/m ²	450
Avskrivningstid i år:	20,00
Kalkylränta:	6,00%
<i>(Skall täcka ränta+avskrivning+drift+oh)</i>	
Månadskostnad för att täcka investeringen:	408 919
Tillkommer nuvarande månadshyra	7 913
Totalkostnad/år	5 001 989
Hyra/m² (årsbasis)	1 796,0

Fyll i detta: (Skrivs ej ut)	
<u>Kalkyl baserad på</u>	
Hyrenivå år	2018
LOA:	1625
BOA:	1160
Objekt:	
Titel:	Ålycke ombyggnad
Investeringskostnad:	42 499 820
Återställningskostnad:	
Avgår ev. kont.insats hyresgäst	
Hg står för procent:	100
Avskrivningstid i år	20
Ev påverkan driftkostnad/m ²	450
Kalkylränta	6,00%
Nuvarande månadshyra	196170

3 653 783 kap kostnad/år

Investering Ålycke

42 499 820 kr

2018-12-19

	Ålycke hyra	bostäder kvm	kr/kvm
Tidigare hyra 2018	1 018 296 kr		979
Ny hyra för bostäder			
Tillkommande lgh hyra 1950 kr/kvm	215 520 kr	120	
Befintliga lgh ombyggda	1 867 840 kr	1040	
Ny hyra för bostäder	2 083 360 kr	1160	1796
tillkommande bostadsyta			
Ny årshyra/kvm	1 796 kr		
lägenhet befintliga ombyggda kvm	1040		
Tillkommande 4 st	120		
Total boa	1160		

Bef. lgh 26	Nya lgh 4
Bef kvm lgh 1040	Ny kvm lgh 120
BOA kvm sa tot	1040
kvm BOA efter ombygg	1160
om- och nybyggda lgh kvm	36
	42
	35
	35
	33
	38
	38
	257

	Ålycke	lokal	kr/kvm
Tidigare hyra 2018	1 335 744 kr	exkl moms	543
Ny hyra för lokaler	2 918 500 kr	exkl moms	1 796 kr
Ny årshyra/kvm för lokaler	1 796 kr		
lokal befintliga kvm ej äldreboende	1796		
Avgår lokalyta	-120		
Total lokalyta	1625		

Befintliga lokalytor LOA kvm	2461
Förråd kvm	20
Tillhör ej detta projekt kvm förskola	528
Övr. LOA ej ombygg	188
LOA detta projekt	1625
Ny LOA efter ombygg	2341
Ombyggnadsarea 2785 kvm (1160+1625)	

1. Avtalsparter	Hyresvärd AB Ronnebyhus Box 264 372 21 Ronneby Besöksadress: Gångbrogatan 3 Tel. 0457-617050 Org.nr. 5565183943	Hyresgäst/-er Ronneby Kommun	Personnr/org nr 2120000837
	Adress Fakturaskanning, 372 80 RONNEBY		
	Aviseringsadress: Ronneby Kommun		
2. Hyresobjekt	Adress Listerbyvägen 1, 372 75 Johannishus		Fastighetetsbeteckning Hjortsberga 4:41
	Lokalarea 2341 m ²	Övrig area m ²	Garageplats st <input type="checkbox"/> Varm med <input type="checkbox"/> Kall <input type="checkbox"/> motorv. <input type="checkbox"/> med motorvärmare
	Bilplats st	Övrigt Enligt bilaga nr	
Omfattning Enligt bilaga nr		Inredning Enligt bilaga nr	Utförning/skick Lokalen uthyres i befintligt skick om ej annat avtalas särskilt mellan parterna.
3. Användning	Ändamål Lokalen uthyres för att användas till omsorg		
4. Hyrestid uppsägningstid m m	From 2019-03-01	Uppsägning av detta avtal skall ske senast9..... månader före hyrestidens utgång.	
	To m 2039-02-28	I annat fall är avtalet förlängt på3..... år varje gång med ovan angiven uppsägningstid	
5. Hyra	Arshyra (exkl ev avgifter enligt punkt 6, 7 och 8)3 307 288..... kronor	Hyran regleras under löpande hyrestid enligt bilaga nr1.....	
6. Uppvärmning m m	<input checked="" type="checkbox"/> Avgift för av hyresvärdens tillhandahållen värme m m ingår i den i punkt 5 angivna hyran. <input type="checkbox"/> Avgift för av hyresvärdens tillhandahållen värme m m erlägges av hyresgästen enligt bilaga nr		
7. Vatten och avlopp	<input checked="" type="checkbox"/> Avgift för av hyresvärdens tillhandahållen vatten och avlopp m m ingår i den i punkt 5 angivna hyran <input type="checkbox"/> Avgift för av hyresvärdens tillhandahållen vatten och avlopp m m erlägges av hyresgästen enligt bilaga nr		
8. El	<input checked="" type="checkbox"/> Avgift för el ingår i hyran <input type="checkbox"/> Avgift för el ingår ej i hyran		
9. Förfallodag	<input checked="" type="checkbox"/> Hyra och ev. avgifter enligt punkt 6, 7 och 8 erlägges kvartalsvis i förskott		Postgirokonto nr 956204-2
	<input type="checkbox"/> Hyra och ev. avgifter enligt punkt 6, 7 och 8 erlägges månadsvis i förskott		
10. Sopor och emballage	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens tillhandahåller sopkärl/soprum utan särskild ersättning. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar borttransport av sopor och emballage utan särskild ersättning. <input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar själv för sina kostnader för förvaring och borttransport av sopor och emballage.		
11. Snöröjning Sandning Städning	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens utför snöröjning och sandning utan särskild ersättning från hyresgästen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ansvarar för och bekostar snöröjning och sandning för färdvägar till lokalens entréer <input type="checkbox"/> Hyresgästens ansvar för städning av gemensamhetsutrymmen framgår av bilaga nr		
12. Underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning. <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar utöver underhåll av egen egendom även inre underhåll av lokalerna var till bl a räknas väggar, golv, tak, dörrar och fönsterbågar med undantag ytterdörrars och fönsterbågars utsidor. Till inre underhåll räknas även underhåll av inredning som tillhandahållits av hyresvärdens Hyresvärdens bekostar övrigt underhåll. Se vidare punkt a. under allmänna avtalsvillkor.		
13. Fönster och dörrglas	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar utbyte av skadade glasrutor i fönster och entréer <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar utbyte av skadade glasrutor i fönster och entréer <input type="checkbox"/> Hyresgästen åtager sig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring för ovan nämnda glasrutor		
14. Särskilda avtalsvillkor	<input type="checkbox"/> Hyresrätten enligt detta avtal är ej förenad med rätt till ersättning enligt hyreslagens 57 § eller rätt till anstånd med avflyttningen enligt hyreslagens 59 §. Se närmare härom i särskilt avtal bilaga nr		
	<input type="checkbox"/> Hyresrätten enligt detta avtal är förenad med krav på betalningsförbindelse enligt bilaga nr		
	<input type="checkbox"/> Angående övriga särskilda avtalsvillkor se bilaga nr		
15. Allmänt	Angående allmänna avtalsvillkor se omstående sida.		
16. Ordningsföreskrifter	Hyresgästen förbinder sig att i tillämpliga delar följa de ordningsföreskrifter för fastigheten som fastställts av hyresvärdens eller av hyresvärdens och organisation av hyresgäster gemensamt.		
Detta avtal, som innefattar4..... st bilagor, är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.			
Hyresvärdens underskrift 2018-12-12 (datum) (namnteckning) (namnförtydligande)		Hyresgästena/arnas underskrift Ronneby den (datum) (namnteckning) Ronneby Kommun (namnförtydligande)	
		Ronneby den (datum) (namnteckning) (namnförtydligande)	

ALLMÄNNA AVTALSVILLKOR

a. Underhåll

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

För underhåll som, efter begäran av hyresgästen, icke utföres under normal arbetstid skall hyresgästen ersätta hyresvärden för därav uppkomna merkostnader.

Vid utförandet av underhållsarbeten åligger det hyresgästen på egen bekostnad att vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt ev erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

b. Tillfälliga avbrott

Hyresgästen äger ej rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet m m.

c. Ombyggnad och kompletteringsarbeten

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbete som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra får endast företagas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter. Angående återställningsskyldighet vid avflyttning se punkt e. nedan.

Skulle hyresvärden åsamkas oförutsedda kostnader på grund av åtgärder som ålägges honom genom försäkringsbolag eller myndighets föreskrift eller beslut skall hyresvärden ersättas med skäligt belopp med hänsyn till kostnaderna.

d. Skyltar etc

Hyresgästen äger inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter uppsätta skyltar, markiser, antenner etc.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera sina skyltar, markiser, antenner o dyl. Hyresgästen är ansvarig för skada orsakad av honom uppsatta skyltar, markiser, antenner etc.

e. Återställningsskyldighet

Vid avflyttning skall hyresgästen, om ej annat överenskommes, bortföra sin egendom, återställa lokalerna i godtagbart skick samt rengöra lokalerna noggrant. Är nämnda åtgärder ej utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärden avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

f. Nycklar

Hyresvärden äger, om så erfordras av förvaltningstekniska skäl, rätt att inneha reservnyckel till lokalerna. Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga nycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

g. Inteckning

Hyresgästen får icke utan hyresvärdens medgivande låta inteckna hyresrätten enligt detta avtal.

h. Force majeure

Arbetsinställelse, blockad, eller sådant, varöver hyresvärden inte råder, såsom krig, upplopp, eldsvåda, explosion eller ingripande av offentlig myndighet, fritager hyresvärden såväl från fullgörande av hans enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullgöras annat än till onormalt höga kostnader, som ock från skyldighet att erlagga skadestånd.

UPPSÄGNING

Hyresavtalet skall upphöra att gälla från och med den

Hyresvärdens underskrift

(datum)

(namnteckning)

(namnförtydligande)

Hyresgästens/-emas underskrift

(datum)

(datum)

(namnteckning)

(namnteckning)

(namnförtydligande)

(namnförtydligande)

(bivande adress)

(tel.)

ALLMÄNNA AVTALSVILLKOR

a. Underhåll

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

För underhåll som, efter begäran av hyresgästen, icke utföres under normal arbetstid skall hyresgästen ersätta hyresvärden för därav uppkomna merkostnader.

Vid utförandet av underhållsarbeten åligger det hyresgästen på egen bekostnad att vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt ev erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

b. Tillfälliga avbrott

Hyresgästen äger ej rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet m m.

c. Ombyggnad och kompletteringsarbeten

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbete som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra får endast företagas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter. Angående återställningsskyldighet vid avflyttning se punkt e. nedan.

Skulle hyresvärden åsamkas oförutsedda kostnader på grund av åtgärder som ålägges honom genom försäkringsbolag eller myndighets föreskrift eller beslut skall hyresvärden ersättas med skäligt belopp med hänsyn till kostnaderna.

d. Skyltar etc

Hyresgästen äger inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter uppsätta skyltar, markiser, antenner etc.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera sina skyltar, markiser, antenner o dyl. Hyresgästen är ansvarig för skada orsakad av honom uppsatta skyltar, markiser, antenner etc.

e. Återställningsskyldighet

Vid avflyttning skall hyresgästen, om ej annat överenskommes, bortföra sin egendom, återställa lokalerna i godtagbart skick samt rengöra lokalerna noggrant. Är nämnda åtgärder ej utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärden avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

f. Nycklar

Hyresvärden äger, om så erfordras av förvaltningstekniska skäl, rätt att inneha reservnyckel till lokalerna. Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga nycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

g. Inteckning

Hyresgästen får icke utan hyresvärdens medgivande låta inteckna hyresrätten enligt detta avtal.

h. Force majeure

Arbetsinställelse, blockad, eller sådant, varöver hyresvärden inte råder, såsom krig, upplopp, eldsvåda, explosion eller ingripande av offentlig myndighet, fritager hyresvärden såväl från fullgörande av hans enligt detta kontrakt åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullgöras annat än till onormalt höga kostnader, som ock från skyldighet att erlagga skadestånd.

UPPSÄGNING

Hyresavtalet skall upphöra att gälla från och med den

Hyresvärdens underskrift

(datum)

(namnteckning)

(namnförtydligande)

Hyresgästens/-ernas underskrift

(datum)

(datum)

(namnteckning)

(namnteckning)

(namnförtydligande)

(namnförtydligande)

(blivande adress)

(tel.)



RONNEBYHUS

Bilaga 1

HYRESREGLERINGSKLAUSUL I

Nr 61-0051-05

Parter

Hyresvärd, adress, telefonnr

AB Ronnebyhus
Box 264
372 21 Ronneby
Org.nr.556518-3943

Besöksadress:
Gångbrogatan 3
Tel.0457-617 050

Hyresgästens namn och personnr

Ronneby kommun
Äldreomsorgen

Av den i hyresavtalet angivna årshyran utgör 0 kronor fast belopp, medan resterande del, 3 307 288 kronor (basyresbeloppet) jämte fastighetsförvaltningsindex - totalindex med 2016 som basår - skall utgöra grund för reglering av hyran under löpande hyrestid enligt följande:

Basyresbeloppet anses vara anpassat till indextalet för oktober månad år 2018 Detta indextal (bastalet) är 106,9

Skulle indextalet för någon därefter påföljande oktobermånad ha ändrats med minst tre enheter i förhållande till bastalet, skall tillägg resp avdrag från årshyran göras från och med närmast därefter följande årsskifte med ett belopp, som i procent av bashyresbeloppet, motsvarar samma procenttal som indextalet höjts i förhållande till bastalet.

Efter utförd omräkning utgör således årshyran under löpande hyrestid summan av i avtalet angiven årshyra med tillägg respektive avdrag enligt ovan. Årshyran skall dock aldrig sättas lägre än det belopp som angivits i avtalet.

Hyresvärdens underskrift

Ronneby 2018-12-11
(datum)

AB Ronnebyhus

(namnteckning)

Hyresgästens underskrift

Ronneby 2018-12-11
(datum)

(namnteckning)

Org.nr. 5565183943

Tilläggsavtal till Hyreskontrakt nr **61-0051-05**

Hyresvärd: AB Ronnebyhus

Hyresgäst: Äldreomsorgen

Lokal i fastigheten Hjortsberga 4:41

Som komplettering till det mellan oss gällande hyreskontraktet överenskommer vi härmed om att följande tilläggsavtal angående mervärdskatteklausul skall äga giltighet och tillämpas i hyresförhållandet från och med den .

Fastighetsägaren/hyresvärden

- är skattskyldig för moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.
- förbinder sig att ansöka skattskyldighet för moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlægga vid varje tillfälle gällande moms.

Denna som erläggs samtidigt med hyran beräknas på i hyreskontraktet angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

Detta tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Ronneby
Ort och datum

Ronneby
Ort och datum

Hyresvärd

Hyresgäst
Äldreomsorgen



RONNEBYHUS

Hysesobjektsförteckning – Bilaga 3 till blockhyresavtal

Objektsnr:

61-0051	lokal
61-0050	förskola
61-0054	förskola
61-0053	bibliotek
61-0052	kostenheten

Lokalhyresavtalet 61-0051-05

Hyreskostnad

Då hyresobjektet tas i anspråk etappvis under ombyggnaden utgår befintlig hyra fram tills respektive etapp överlämnas.

Fr.o.m. 1/12 2019 utgår ny årshyra beräknad på överlämnande av 400 kvadratmeter, 718 400 kronor exklusive moms, 2018-års hyresnivå. Indexregleras med fastighetsförvaltningsindex. Basmånad oktober 2016.

Fr.o.m. 1/6 2020 tillkommer ny årshyra beräknad på överlämnande resterande 2061 kvadratmeter plus utvändiga arbeten, 2 588 888 kronor exklusive moms, 2018-års hyresnivå. Indexregleras med fastighetsförvaltningsindex. Basmånad oktober 2016.

Under tiden för ombyggnad och fram till överlämnande utgår befintlig årshyra (1 335 744 kr exklusive moms).

Fr.o.m. 1/12 2019 reduceras befintlig årshyra med 282 360 kronor exklusive moms vilket motsvarar befintlig årskostnad för 400 kvadratmeter, kök och omkringliggande rum, samt 120 kvadratmeter som byggs om till 4 stycken lägenheter som överlämnas efter ombyggnad och får ny hyra. Kvarstående befintlig årshyra att gälla t.o.m. 31/5 2020, 1 053 384 kronor exklusive moms. 2018-års hyresnivå.

Ronneby
Ort och datum

Ronneby
Ort och datum

.....
Hyresvärd

.....
Hyresgäst



RONNEBYHUS

Blockhyresavtal bostäder

Mellan nedan angivna parter ingås härmed följande blockavtal gällande bostäder hänförliga till sådana boendeformer som regleras i 5 kap, 5§ andra stycket och 5 kap, 7§ tredje stycket socialtjänstlagen (1980:620) samt 9§, punkterna 8 och 9 lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och tillhandahålls enligt lagen 4 kap, 1§ socialtjänsten (SoL) eller 7§ lagen om stöd till vissa funktionshindrade (LSS).

Bostäderna ska av nedan angiven hyresgäst hyras ut i andra hand.

1. Parter

Hyresvärd	Adress		Postadress
AB Ronnebyhus	Box 264, Gångbrogatan 3		372 21 Ronneby
Hyresgäst	Enhet	Adress	Postadress
Ronneby kommun	Äldreomsorgen	Stadshuset	Ronneby

2. Hyresobjekt och hyra

Hyresobj nr	Benämning	Fastighet	Adress	Postadress
61-0049	Ålycke	Hjortsberga 4:41	Listerbyvägen 1	Johannishus
Verksamhet	BOA m ²	BIA m ²	ÖVA m ²	
Äldreomsorg/äldreboende	1 160			
Årshyra bostäder	Avtalstid fr.o.m.	Avtalstid t.o.m.	Förlängn ant år	Uppsägningstid antal månader
2 083 360*	2019-03-01	2039-02-28	3	9

Hyresobjekt typ och antal framgår av förteckning enligt *bilaga 1*.

3. Grund för hyressättning

Hyran enligt detta avtal är beräknad utifrån aktuell hyresnivå vid avtalets tecknande.

**Då hyresobjektet tas i anspråk etappvis under ombyggnaden utgår befintlig hyra fram tills respektive etapp överlämnas.*

Fr.o.m. 1/12 2019 utgår ny årshyra beräknad på överlämnande av 14 st. lägenheter, 972 235 kronor inklusive moms, 2018-års hyresnivå.

Fr.o.m. 1/6 2020 tillkommer ny årshyra beräknad på överlämnande av 16 st. lägenheter, 1 111 125 kronor inklusive moms, 2018-års hyresnivå. Indexregleras med fastighetsförvaltningsindex.

Under tiden för ombyggnad och fram till överlämnande utgår befintlig årshyra (1 018 296). Fr.o.m. 1/12 2019 reduceras befintlig årshyra med 391 650 kr vilket motsvarar kostnaden för 10 lägenheter som efter ombyggnad får ny hyra. Kvarstående befintlig årshyra att gälla t.o.m. 31/5 2020, 626 646 kr. 2018-års hyresnivå.

Avstämning av hyresnivå mot redovisade kostnader/ intäkter och beräknad underhållskostnad ska göras vart tredje år på initiativ av hyresvärderna.

Kapitalkostnaderna på nyinvesteringar är beräknade utifrån ränteläget vid avtalstidens början. En kalkylränta på 6% har använts

Avskrivning på investeringar i markanläggningar, byggnader och byggnadsinventarier är beräknad utifrån avtalstid och teknisk livslängd på investeringarna.



4. Hyresjustering

Hyran enligt detta avtal ska justeras årligen per den 1 januari. Vägledande är att hyresutvecklingen för dessa bostäder ska följa hyresutvecklingen för likvärdiga bostäder inom Ronnebyhus bestånd.

5. Hyrans betalning

Hyran betalas kvartalsvis i förskott.

6. Hyresvärdens förpliktelser

I hyran ingår avgift för upp vatten och avlopp, renhållning, utvändig fastighetsskötsel, teknisk tillsyn samt reparationer.

7. Uppvärmning

I hyran ingår kostnader för uppvärmning. I samband med treårsuppföljning enl pkt 3 ovan, ska hyressättningen anpassas så att incitament skapas för parterna att optimera fastighetens och brukarnas energianvändning.

Uppgifter om energiförbrukning och kostnader för uppvärmning sammanställs och redovisas årligen i anslutning till bränslesäsongens slut. Hyresvärden ska informera hyresgästens personal om åtgärder, som påverkar fastighetens energiförbrukning.

8. Invändigt underhåll

Hyresvärden svarar för underhåll motsvarande nivå och intervaller som gäller för hyresvärdens övriga bostadsbestånd. Med hänsyn till verksamhetens krav, förslitning m.m. kan andra intervaller överenskommas i tilläggsavtal till detta avtal.

9. Hyresgästens förpliktelser

Hyresgästen svarar för service, reparation och underhåll av egna inventarier samt för städning.

10. El

Verksamheten och anläggningens bostäder har gemensamt elabonnemang med Ronnebyhus. I syfte att skapa incitament för optimering av fastighetens och verksamhetens energianvändning, ska verksamhetens elförbrukning särskiljas så att Ronneby kommun kan ta ekonomiskt ansvar för sin energiförbrukning.

11. Ombyggnad och kompletteringsarbeten

Ombyggnad, ändringar eller kompletteringsarbeten som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra, får endast utföras efter hyresvärdens godkännande och i förekommande fall efter myndighets godkännande.

Ombyggnader av större omfattning kan finansieras av hyresvärden mot tilläggsavtal till detta avtal.

Om hyresvärden åsamkas oförutsedda kostnader på grund av åtgärder som ålägges honom genom försäkringsbolag eller myndighets föreskrift eller beslut skall hyresvärden ersättas med skäligt belopp med hänsyn till kostnaderna.

12. Moms

Hyresvärden ansöker om frivillig registrering av moms på fastigheten. Denna registrering omfattar ej de bostadsutrymmen som detta avtal omfattar.

Hyresgästen har att yrka momsavdrag för ingående moms i



RONNEBYHUS

13. Förvaltningsavtal

Hyresvärden åtager sig administrativ förvaltning av lägenheterna enligt detta avtal i enlighet med bilaga 2 till detta avtal.

14. Övriga avtal

Till detta avtal hör ett lokalavtal som reglerar villkoren för de gemensamhets- och verksamhetsutrymmen som hör till den verksamhet detta avtal avser. Dessa avtal ska avtalsmässigt synkroniseras gällande avtalstid och hyresreglering.

15. Övrigt

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

Detta avtal, som innefattar 2st bilagor, är upprättat i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Genom detta avtal upphör tidigare avtal för hyresobjektet att gälla. Avtalet förutsätter Hyresnämndens godkännande.

AB Ronnebyhus 2018.....

Ronneby kommun/enheten 2018

.....
Firmatecknare

.....
Firmatecknare

.....
Namnförtydligande

.....
Namnförtydligande



RONNEBYHUS

Hysesobjektsförteckning – Bilaga 1 till blockhyresavtal

Det gäller 30 st lägenheter vars objektnummer i dagsläget är numrerade mellan 61-0016 till 61-0511.



RONNEBYHUS

Förvaltningsavtal - Bilaga 2 till blockhyresavtal

Mellan AB Ronnebyhus och Ronneby kommun ingås härmed följande avtal om administrativ förvaltning av de hyresobjekt detta avtal omfattar.

1. Förvaltningsobjekt

De objekt som skall förvaltas framgår av bilaga I.

2. Förvaltningsuppdraget

Bostadsbolagets uppdrag avser administrativ förvaltning av de bostäder som hör till detta avtal. I avtalet ingår bl.a.

1. Upprätta och för kommunens räkning underteckna andrahandskontrakt med hyresgäster som kommunen anvisar.
2. Sköta hyresuppbörd med avisering, betalningsmottagning, inkasso m.m. Inbetalda hyror ska månadsvis redovisas till kommunen. Inflyter hyror vid senare tillfälle skall dessa gottskrivas kommunen efter avdrag för bostadsbolagets inkassokostnader.
3. Att i enlighet med gällande förhandlingsordning genomföra förhandlingar med hyresgästföreningen om hyresjustering och andra villkorsförändringar.

3. Arvode

Arvode för förvaltningsuppdraget ingår i blockhyresavtalets hyra.

4. Avtalstid

Detta avtal har samma löptid som blockhyresavtalet för bostäder.

Hyresintäkt

Beräknad på snitthyra 5787 kr/lgh i ny hyra och 3161 kr per/lgh för år 2019-2021

Uppräkning kostnader bostäder 1,75 % / år och lokaler 2,27 % / år				Vid full beläggning,
Hyra Ålycke	Befintlig budget/plan	Beräknad årskostnad	Över/underskridande	ökad intäkt pga höjd hyra lgh
2019	4 201 000	2 891 746	-1 309 254	-60 679
2020	4 249 000	5 278 610	1 029 610	-887 240
2021	4 298 000	5 732 327	1 434 327	-1 097 320

Ökade personalkostnader Ålycke till följd av ökat antal lägenheter	
2020	828 333 7 månader
2021	1 420 000 Helår

Ökade kostnader pga ombyggnation (evakueringskostnader)	
2019	224 250
2020	39 750

Sammanställning ökade kostnader Ålycke	
2019	-1 145 683
2020	1 010 453
2021	1 757 007

Parkdala budget	Årshyra	Personal kostnader	Övriga kostnader	Total budget
2019	1 813 000	5 550 000	334 000	7 697 000
2020	1 849 000	5 550 000	334 000	7 733 000
2021	1 886 000	5 550 000	334 000	7 770 000

Påverkan Budget, avveckling Parkdala				
	Hyra	Personal	Övrigt	Totalt
2020	-1 078 583	-3 237 500	-194 833	-4 510 917
2021	-1 886 000	-5 550 000	-334 000	-7 770 000