Uppsala kommun

Vård- och omsorgsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till Äldrenämnden

Datum:
2021-04-06

Diarienummer:
ALN-2021-00198

Handläggare:
Jesper Kyrk, Niklas Ericson Forslund, Carl Filip Tjeder

Uppsägning av hyreskontrakt för, samt avveckling av driften vid Sävjahus vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldrenämnden beslutar

1. **att** säga upp hyresavtalet för fastigheten som idag inrymmer Sävjahus vård- och omsorgsboende med upphörande 2022-03-31,
2. **att** avveckla den verksamhet som idag drivs i fastigheten, och
3. **att** uppdra till vård- och omsorgsförvaltningen att tillsammans med staben för fastighet bevaka kommande möjligheter att nyetablera platser inom vård- och omsorgsboende i de södra stadsdelarna.

Ärendet

Sävjahus vård- och omsorgsboende ligger i stadsdelen Sävja och har idag 27 platser/lägenheter för personer med omvårdnadsbehov, 2 platser för växelvård (endast 1 i drift) och 1 direktplats för placeringar av individer med demenssjukdom. Vidare inrymmer verksamheten 5 platser för personer under 65 år som omsorgsnämnden nyttjar men som idag drivs i äldrenämndens regi. Totalt inrymmer verksamheten 35 platser/lägenheter.

En aktualisering av frågan att avveckla äldrenämndens verksamhet i fastigheten har skett utifrån de ekonomiska aspekterna för driften av verksamheten, lokalernas utformning för verksamheten samt att förvaltningen idag ser ett överskott på platser inom vård- och omsorgsboende som leder till att åtgärder behöver vidtas för att nämnden inte ska bära kostnader för tomma lägenheter så väl på kort som på lång sikt.

Skulle äldrenämnden istället besluta om fortsatt drift av verksamheten skulle omfattande renovering av fastigheten behöva ske. Detta skulle innebära att samtliga boende i fastigheten temporärt kommer behöva evakueras till andra verksamheter.

Något som förvaltningen bedömer kan ha större negativa effekter brukarna som idag bor i verksamheten än vad en permanent flytt innebär.

Beredning

Ärendet har beretts av vård- och omsorgsförvaltningen i samarbete med staben för fastighet vid kommunledningskontoret.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska effekterna vid avvecklingen av Sävjahus beräknas till 12 miljoner kronor för äldrenämnden under det första året för att sedan öka till cirka 18 miljoner kronor under 2023.

Beslutsunderlag

Förvaltningsskrivelse 6 april 2021

Bilaga 1. Uppsägning av hyreskontrakt för, samt avveckling av driften vid Sävjahus vård- och omsorgsboende

Bilaga 2. Risk- och konsekvensanalys

Vård- och omsorgsförvaltningen

Förvaltningsdirektör
Lenita Granlund

Uppsala kommun

Vård- och omsorgsförvaltningen
Bilaga 1.

Datum:
2021-04-12

Diarienummer:
ALN-2021-00198

Handläggare:
Jesper Kyrk, Niklas Ericson Forslund, Carl Filip Tjeder

Uppsägning av hyreskontrakt för, samt avveckling av driften vid Sävjahus vård- och omsorgsboende

Bakgrund

Sävjahus vård- och omsorgsboende ligger i stadsdelen Sävja och har idag 27 platser/lägenheter för personer med omvårdnadsbehov, 2 platser för växelvård (endast 1 i drift) och 1 direktplats för placeringar av individer med demenssjukdom. Vidare inrymmer verksamheten 5 platser för personer under 65 år som omsorgsnämnden nyttjar men som idag drivs i äldrenämndens regi. Totalt inrymmer verksamheten 35 platser/lägenheter.

En aktualisering av frågan att avveckla äldrenämndens verksamhet i fastigheten har skett utifrån de ekonomiska aspekterna av hyresavtalet för fastigheten och för driften av verksamheten, lokalernas utformning för verksamheten samt att förvaltningen idag ser ett överskott på platser inom vård- och omsorgsboende som leder till att åtgärder behöver vidtas för att nämnden inte ska bära kostnader för tomma lägenheter så väl på kort som på lång sikt.

Hyresavtalet för fastigheten samt fastighetens skick

Det nuvarande avtalet för fastigheten löper fram till 2022-03-31 med uppsägning 2021-05-20. Sägs inte avtalet upp vid denna tidpunkt förlängs det automatiskt i ytterligare 3 år.

Det senaste hyresavtalet mellan hyresvärden (Skandia Fastigheter AB) och hyresgästen (äldrenämnden) för Sävjahus tecknades 2012. I detta avtal framgår det genom gränsdragningen mellan hyresvärden och hyresgästen att ett i sammanhanget ovanligt stort ansvar för underhåll av fastigheten åligger hyresgästen. Mer eller mindre allt underhåll av fastigheten åligger hyresgästen och således äldrenämnden. Det finns idag inget annat hyresavtal tecknat där nämnden har ett så stort kostnadsansvar i en fastighet som för Sävjahus. Exempel på detta nämns i utdrag från hyresavtalet nedan. I detta framgår det att nämnden i egenskap av hyresgäst har enskilt ansvar för allt inre underhåll, ytskikt, vitvaror etc. Något som i övriga avtal nämnden tecknat åligger hyresvärden.

Hyresvärden svarar för utvändigt underhåll av byggnaden samt för underhåll av Fastighetens grundinstallationer avseende värme, kyla, ventilation och sanitet.

Hyresgästen svarar för allt inre underhåll. Hyresgästens underhållsansvar för ytskikt och inredning omfattar såväl skötsel, reparation och underhåll inklusive erforderligt utbyte. Med ytskikt menas t.ex. golvbeläggningar, tapeter, målning, undertak. Med inredning menas t.ex. skåp, dörrar, inklusive ytterdörrar som endast betjänar Lokalen, lås, bänkar, vitvaror, köksutrustning, belysningsarmaturer, markiser, persienner, portar, lyftbord, samt av Hyresgästen utförda starkströmsinstallationer efter gruppcentral eller av Hyresgästen utförda svagströmsinstallationer. Hyresgästens underhållsskyldighet samt skötselansvar omfattar även att ombesörja och bekosta rengöring och sotning av imkanaler från kök samt utbyte av glödlampor och lysrör i Lokalen. Om Hyresgästen underlåter att utföra skötsel/underhåll som åligger denne enligt denna punkt äger Hyresvärden rätt att utföra erforderliga arbeten och fakturera Hyresgästen för arbete och material.

Av gränsdragningslistan, bilaga 3, framgår hur Hyresvärden och Hyresgästen har valt att fördela ansvaret för "tillsyn", "skötsel", "underhåll" och "utbyte" under hyresförhållandet och vem som ska stå kostnaderna härför. Definitionen av ovanstående begrepp framgår av gränsdragningslistan.

Hyresgästen ombesörjer skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Ökade kostnader utifrån gränsdragningen

Att resultatet av gränsdragningen i avtalet belastar äldrenämnden har blivit tydligt flera gånger gällande Sävjahus. 2013 genomfördes en genomlysning av samtliga badrum på Sävjahus och vid denna genomlysning påvisades stora brister i samtliga badrum. Detta utifrån att de bedömdes ha en felaktig konstruktion vilken kunde härledas till fastighetens uppförande och utifrån detta var i stort behov av åtgärder. Genom det avtal som tecknats 2012 ålades således detta ansvar hyresgästen, äldrenämnden. Efter detta, med start 2015, har 9 badrum åtgärdats och det återstår nu åtgärder i 23 badrum. Detta kommer således under de kommande åren bli en allt ökande kostnad i form av investeringar för nämnden.

Förutom badrummen har nämnden under avtalet behövt göra flera andra stora investeringar i fastigheten i form av bland annat nya tvättmaskiner och torktumlare. Det finns även kommande underhåll som åligger hyresgästen. Bland annat är köken på avdelningarna slitna och kräver åtgärder, ytskikten kräver åtgärder och fastighetens markiser är i dåligt skick. Utöver detta har krav ställts från Miljökontoret om att ventilationen måste åtgärdas då denna idag överskrider gällande riktlinjer för ljud. En kostnad som kan komma att tillfalla nämnden.

Ett kort utlåtande från staben för fastighet gällande fastighetens skick återfinns i bilaga 2.

Lokalernas utformning för nuvarande verksamhet

Utöver det för nämnden ofördelaktiga hyresavtalet finns flertalet brister i lokalernas utformning som idag gör att förvaltningen bedömer lokalerna som ej ändamålsenliga som vård- och omsorgsboende. Exempelvis genom att verksamheten saknar förråd och förvaringsutrymmen vilket gör att förvaring idag sker i förråd utanför fastigheten.

Antalet korttidsvårdsplatser har även behövts halverats i verksamheten efter att brandmyndigheten meddelat att de lägenheter som tidigare har nyttjats som två platser, med varsitt rum och delat badrum, ska ses som en brandcell och genom detta endast får nyttjas för en brukare.

Verksamheten kräver idag även extra personal nattetid på grund av lokalernas utformning. Idag bemannas Sävjahus nattetid av tre personal vilket är en mer än övriga verksamheter inom den egna regin med samma antal brukare. Detta efter att bedömningar gjorts att en god och säker vård inte kan garanteras med färre personal

utifrån lokalernas utformning. Verksamheten har trots detta fått anmärkning vid förvaltningens uppföljningar av verksamheten då avdelningar för personer med demenssjukdom lämnas obemannade under natten då personal måste utföra insatser på annat våningsplan. För att helt uppfylla nämndens krav på uppsikt av avdelningar för personer med demenssjukdom skulle ytterligare en personal krävas i verksamheten. Detta leder till att verksamheten skulle kräva det dubbla antalet personal nattetid mot andra verksamheter med samma antal platser. Förvaltningen beräknar att kostnaden för denna extra personal skulle uppgå till cirka 2,6 miljoner kronor per år för att uppfylla nämndens krav. Den ökade bemanningen som finns idag bedöms således redan belasta nämnden med 1,3 miljoner kronor per år i förhållande till andra verksamheter.

Verksamhetens söktryck och beläggning

Sävjahus har under de senaste åren haft ett antal tomma platser under perioder och söktrycket till verksamheten har under de senaste åren varit lågt och endast tio brukare har önskat att flytta in på boendet under det senaste två åren.

Söktryck

Antal sökande till Sävjahus 2019/2020

Kvartal	Antal sökande 2019	Antal sökande 2020
1	0	1
2	3	0
3	4	1
4	1	0
Totalt	**8**	**2**

Beläggningsgrad

År 2020

Beläggning av permanenta platser januari – september:

Totalt antal platser 27 st.																		
Månad	**jan**	jan	**feb**	feb	**mar**	mar	**apr**	apr	**maj**	maj	**juni**	juni	**juli**	juli	**aug**	aug	**sep**	sep
Antal belagda platser per månad	25	93%	24	89%	26	96%	27	100%	27	100%	25	93%	25	93%	26	96%	24	89%
Antal tomma platser per månad	**2**		**3**		**1**		**0**		**0**		**2**		**2**		**1**		**3**	
Totalt antal tomma platser	14																	

Beläggning av korttids- samt växelvårdsplatser januari – september:

Antal dagar per månad		31		29		31		30		31		30		31		31		30	
Månad		**jan**	jan	**feb**	feb	**mars**	mars	**april**	april	**maj**	maj	**juni**	juni	**juli**	juli	**aug**	aug	**sept**	sept
Antal direktplatser dem.	1	31	100%	28	76%	20	79%	28	60%	28	76%	26	93%	18	68%	22	74%	25	73%
Antal tomdygn per månad		0		1		11		2		3		4		13		9		5	
Antal växvårdsplatser dem.	2	13	21%	38	66%	42	68%	32	53%	47	76%	25	42%	48	77%	31	50%	44	73%
Antal tomdygn per månad		49		20		20		28		15		35		14		31		16	
Totalt antal tomdygn	276																		

Ekonomi

Fastighetens ekonomi

Nedan redovisas nuvarande kostnader för fastigheten under 2020 (Tkr).

Hyreskostnader för fastigheten samt investeringar	År 2020
Hyra fastighet	-5 178
Kostnad Fastighetsstaben KLK	-701
Momsintäkter	801
Hyresintäkter	1 841
Elkostnad	-230
Redan åtgärdade badrum, kostnad hos KLK	-98
Inventarier spolos, vitvaror	-72
Total nettokostnad	**-3 637**

Kostnaden för fastigheten Sävjahus bedöms vara hög i förhållande till likvärdiga fastigheter som nämnden förhyr.

Verksamhetens ekonomi

Nedan redovisas verksamhetens ekonomiska utfall för åren 2018-2019 (Tkr)

Sävjahus egen regi	Utfall helår 2019	Utfall helår 2018
Intäkter	**21 108**	**20 863**
Personalkostnader	**-18 953**	**-20 350**
Lokalkostnader	**-166**	**-58**
Inhyrd personal	-209	-205
Övriga verksamhetskostnader	-2 290	-2 266
Kommungemensamma kostnader från KLK	-691	-577
Övriga gemensamma kostnader	-223	-306
Övriga kostnader (summa)	**-3 413**	**-3 355**
Avskrivningar	**-12**	
Finansnetto	**-1**	**0**
Årets resultat	**-1 437**	**-2 900**

Utifrån sammanställningen ovan som visar ekonomin för verksamheten vid Sävjahus kan man konstatera att verksamheten under de senaste åren dragits med ett betydande underskott. Från -2 900 tkr 2018, till -1 400 tkr 2019. Orsakerna till detta bedöms vara att det b.la. har varit svårt att skapa personaleffektiva scheman, antalet (få) boendeplatser och lokalens utformning.

Sammanfattning

Genom förhyrningen av Sävjahus står äldrenämnden med ett påtagligt icke fördelaktigt hyresavtal. Med detta avtal finns stora frågetecken om vad som kommer att belasta nämnden ekonomiskt i rollen som hyresgäst framöver utöver de kostnader

som en fortsatt renovering av samtliga badrum och utpekade brister som måste åtgärdas inom närtid kommer att innebära.

Utöver det ofördelaktiga hyresavtalet är förvaltningens bedömning att verksamheten bedrivs i för verksamheten olämpliga lokaler. Exempelvis måste Sävjahus, för att kunna garantera god och säker vård nattetid, ha högre bemanning nattetid per brukare än andra vård- och omsorgsboenden. Detta på grund av fastighets beskaffenhet. För äldrenämnden innebär detta en ökad kostnad med 2,6 miljoner kronor per år jämfört med andra verksamheter i samma storlek.

Verksamhetens ekonomi såväl som fastighetens ekonomi belastar således äldrenämnden påtagligt jämfört med andra verksamheter av jämförbar storlek i nämndens egna regi.

Avveckling och effekter av avvecklingen

Den direkta effekten av ett beslut som skulle innebära en avveckling av verksamheten vid Sävjahus är att de brukare som bor där idag skulle behöva flytta från verksamheten till nya boenden. Detta skulle ske genom att de enskilda skulle få göra nya val inom kommunens valfrihetssystem för att själva få välja till vilket boende de vill flytta. För att underlätta detta skulle det i samband med avvecklingen finnas möjlighet att ge dessa brukare en förtur vid valet om de väljer ett boende som har ett högt söktryck. Detta utifrån att dessa brukare redan har fått en plats på ett vård- och omsorgsboende inom valfrihetssystemet. Den egna regin kan även ges i uppdrag att tomställa platser i det geografiska närområdet för att öka möjligheten för de boende som önskar en plats geografiskt nära Sävjahus. De brukare som flyttas från verksamheten kan även ges förtur genom boendesamordning till privata alternativ i närområdet, exempelvis Fortuna Onnela som drivs av Attendo.

För att underlätta flytten och minimera konsekvenserna för de boende på Sävjahus kommer förvaltningen att bistå med den hjälp som krävs för flytten, inklusive kostnader för transporter. Denna kostnad beräknas uppgå till cirka 3000kr/lägenhet.

Gällande de 5 platser som omsorgsnämnden idag nyttjar på Sävjahus ser förvaltningen över olika möjligheter där målsättningen är att genomföra en samlad flytt av hela verksamheten. Detta för att det ska bli minsta möjliga förändring för de brukare som bor på boendet i dag. I övrigt kommer process och planering för att flytta de 5 platserna att handhas på liknade sätt som för brukare över 65 år, det vill säga att brukarna ska få den hjälp som krävs inför flytten inklusive kostnader för transport. Vidare kommer även dessa platser ingå i det arbete som förvaltningen föreslås ska drivas av en projektledare.

Förvaltningen har sedan tidigare erfarenhet av evakuering av verksamheter i samband med tomställande genom exempelvis avvecklingen av Tavastehus, Vipängen samt flytten från Nora och Ödhumla till Linnés vård- och omsorgsboende. En flytt som innebar ett tomställande av totalt 40 lägenheter.

Tillsvidareanställd personalen som arbetar på Sävjhus idag kommer att fortsatt arbeta i verksamheten under tomtställandet och kommer under tiden fram till avvecklingen hanteras genom gällande rutiner genom att de kommer att behålla sin anställning inom Uppsala kommun och erbjudas placering inom någon annan av äldrenämndens verksamheter.

Förvaltningen föreslår att en projektledare för avvecklingen av verksamheten vid Sävjahus utses inom förvaltningen för att säkerställa processen och för att hålla ihop arbetet med avvecklingen. Inom ramen för detta uppdrag får även detaljplanering av flytt samt avveckling ske. Exempelvis i vilken ordning verksamhetens avdelningar ska avvecklas för att det i så liten grad som möjligt ska påverka de boende, driften av verksamheten samt den personal som idag arbetar i verksamheten.

En risk- och konsekvensanalys har tagits fram av förvaltningen för att identifiera de risker som föreligger ur ett brukarperspektiv i samband med flytten. Denna kommer att uppdateras och utvärderas löpande under avvecklingen. Framtagen risk- och konsekvensanalys återfinns i bilaga 3.

Målgruppen brukare med demenssjukdom kan vara särskilt utsatt i samband med de miljöbyten som flytten innebär. Förvaltningen bedömer dock att en permanent flytt från boendet på Sävjhus för den enskilde kan innebära en mindre omställning samt mindre påverkan för den enskilde än vad det skulle innebära att temporärt evakuera de boende under den tid då våtutrymmen renoveras för att sedan flytta tillbaka brukare till en i viss mån ny miljö på boendet.

En avveckling av verksamheten skulle även minska det totala antalet platser på särskilda boenden i den södra delen av staden. Förvaltningen bevakar dock de detaljplaner som nu håller på att tas fram för de södra stadsdelarna för att hitta lämpliga alternativ för att framöver utöka beståndet av platser i området för att motsvara söktryck och behov i området.

Tidplan för avvecklingen

Om hyresavtalet för fastigheten sägs upp från äldrenämndens sida senast 2021-05-20 löper avtalet för fastigheten ut 2022-03-31 vilket innebär att verksamheten måste vara fullt avvecklad och att samtliga brukare erbjudits nya platser och flyttat ut innan detta datum. Förvaltningen föreslår därför följande tidsplan för arbetet.

2021-04

Information ges till samtliga brukare/anhöriga samt personal vid verksamheten om att verksamhetenen kommer att avvecklas fram till 2022-03-31.

2021-04

Intagningsstopp införs för Sävjahus. Detta innebär att inga nya brukare kommer att erbjudas plats i verksamheten.

2021-08

De boende som idag bor på Sävjahus kontaktas för att önska nytt boende inom valfrihetssystemet.

2021-08 -

Vid vakanta platser vid andra verksamheter som de boende önskat sker flytt löpande från Sävjahus. Boende vid Sävjahus ges även förtur vid vakanta platser vid verksamheter som valts.

Utifrån förvaltningens tidigare erfarenheter från exempelvis Tavastehus och Nora, är förvaltningens bedömning att verksamheten kan vara evakuerad vid årsskiftet 2021/22

vilket även skulle kunna möjliggöra ett återställande av fastigheten innan avtalets utgång i mars 2022.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska effekterna vid avvecklingen av Sävjahus beräknas uppgå som nedan till 12 miljoner kronor för äldrenämnden under det första året för att sedan öka till cirka 18 miljoner kronor under 2023.

	2022	**2023**
Lokalkostnader netto	2 460	4 130
Platskostnader	13 000	12 950
Underskott ER Sävjahus	1 400	1 400
Omställningskostnader	-4 860	0
Besparing totalt per år	**12 000**	**18 480**

En fortsatt drift av verksamheten vid Sävjahus skulle istället öka nämndens kostnader för verksamheten. Bland annat genom den ökade kostnaden på cirka 2,6 miljoner kronor per år för utökad nattbemanning, kostnader för en temporär flytt av de boende under en renovering av fastigheten, tomhyran för fastigheten under renoveringsperioden samt kostnader för övriga renoveringar och investeringar i fastigheten framöver.

Uppsala kommun

Risk- och konsekvensanalys

Datum	Avdelning/Enhet	Syfte med riskbedömningen
2021-04-12	Avdelningen för systemledning	Avveckling av verksamhet vid Sävjahus
Närvarande		

Riskinventering och -analys / Handlingsplan

Risker/konsekvenser	Ingen/ Låg risk	Viss risk	Allvarlig/ Hög risk	Utförda/planerade åtgärder	Datum, planerat klart	Ansvarig	Beskriv utvärdering och datum	Datum klart
Brukare får inte plats där den önskar	☐	☒	☐	Dialog med brukare där önskemål om ny plats inhämtas så snart som möjligt från de brukare som kommer att flyttas från Sävjahus. Detta för att i största möjliga mån under tiden för avvecklingen kunna erbjuda ny plats på önskat boende. Finns inte möjlighet att få önskad plats inom ramen för avvecklingen kommer önskemålet kvarstå och brukaren kommer vid ledig plats kunna erbjudas ett byte.		Boendessamordning/Biståndshandläggare		
Försämrad hälsa för brukare med demenssjukdom i samband med flytt	☐	☒	☐	Varje individuell flytt måste ske efter väl genomförd planering för att minimera oron för brukaren. En permanent flytt bedöms ha mindre påverkan på brukaren än om denne tvingas till tillfälligt boende under en renovering av nuvarande fastighet.		Verksamhet vid Sävjahus samt vid den verksamhet som brukaren önskar flytta till.		
Brukare får inte önskad plats i närområdet	☐	☒	☐	Tidig dialog med brukar om önskad ny plats kan		Boendessamordning/Biståndshandläggar		

BL293.03, tillhör RU175

Bil. 2.

Datum	Avdelning/Enhet	Syfte med riskbedömningen
2021-04-12	Avdelningen för systemledning	Avveckling av verksamhet vid Sävjahus
Närvarande		

Riskinventering och -analys / Handlingsplan

Risker/konsekvenser	Ingen/ Låg risk	Viss risk	Allvarlig/ Hög risk	Utförda/planerade åtgärder	Datum, planerat klart	Ansvarig	Beskriv utvärdering och datum	Datum klart
				möjliggöra ett arbete för att ge förtur till lediga platser som uppkommer under avvecklingstiden i närområdet.				
Brukare vill inte flytta	☐	☒	☐	Tidig dialog med brukar efter beslut samt fortsatt dialog med brukaren om dennes alternativ. Detta för att i största möjliga mån under tiden för avvecklingen kunna erbjuda ny plats på önskat boende och för att kunna minimera konsekvensen för brukaren eller anhöriga avseende exempelvis geografisk plats för det nya boendet.		Boendessamordning/Biståndshandläggar		
Vid flyttilfället kräve insats av brukaren och av eventuella närstående.	☒	☐	☐	Inom avvecklingen kommer förvaltningen att ombesörja flytt av brukarens bohag.		Avdelningen för systemledning/projektledning för avvecklingen		
Flytt kan få ekonomiska konsekvenser för brukaren.	☒	☐	☐	Inom avvecklingen kommer förvaltningen att stå för kostnader för flytt av brukarens bohag.		Avdelningen för systemledning/projektledning för avvecklingen		
En flytt kan innebära högra hyreskostnad för brukaren i det nya boendet	☒	☐	☐	Möjlighet kommer att finnas att önska boenden med likvärdig hyra som vid Sävjahus.		Boendessamordning/Biståndshandläggar		

Datum	Avdelning/Enhet	Syfte med riskbedömningen
2021-04-12	Avdelningen för systemledning	Avveckling av verksamhet vid Sävjahus
Närvarande		

Riskinventering och -analys / Handlingsplan

Risker/konsekvenser	Ingen/ Låg risk	Viss risk	Allvarlig/ Hög risk	Utförda/planerade åtgärder	Datum, planerat klart	Ansvarig	Beskriv utvärdering och datum	Datum klart
Oro hos brukare/närstående i samband med att information ges ut gällande avveckling och flytt	☐	☒	☐	Tät dialog med brukaren samt dennes närstående från verksamheten samt i samarbete med biståndshandläggare.		Personal vid verksamheten, projektledning för avvecklingen samt biståndshandläggare.		
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					

Datum	Avdelning/Enhet	Syfte med riskbedömningen
2021-04-12	Avdelningen för systemledning	Avveckling av verksamhet vid Sävjahus
Närvarande		

Riskinventering och -analys

Handlingsplan

Risker/konsekvenser	Ingen/ Låg risk	Viss risk	Allvarlig/ Hög risk	Utförda/planerade åtgärder	Datum, planerat klart	Ansvarig	Beskriv utvärdering och datum	Datum klart
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					

(1-4) Ingen eller liten risk	**(5-9) Viss risk, bör utredas och åtgärdas på sikt**	**(10-25) Allvarlig risk, måste åtgärdas snarast**

Underskrift, chef

Datum	Underskrift	Namnförtydligande

Bil. 3

Uppsala kommun

Stab fastighet
Kommunledningskontoret

Datum:
2021-04-08

Västgötaresan 56-58, Sävjahus

Avtalet

Uppsala kommun hyr av Skandia Fastigheter AB in ett vård- och omsorgsboende på Västgötaresan 56-58.

Nuvarande avtal löper till och med 2022-03-31. Avtalet måste sägas upp av kommunen senast 2021-06-30.

Stab fastighet bedömer att Uppsala kommuns avtal med fastighetsägaren Skandia Fastigheter AB är ofördelaktigt för kommunen. Anledningen är att det i hyresavtalet har reglerats så att kommunen ansvarar för allt inre underhåll och att det enligt särskilda bestämmelser i punkten 15 följer en rätt för hyresvärden, för det fall hyresgästen underlåter att utföra skötsel/underhåll, att utföra erforderliga arbeten och fakturera hyresgästen för arbete och material.

Status på objektet

Stab fastighet bedömer fastighetsskicket som slitet överlag.

Flertalet badrum är i renoveringsbehov. Renoveringen av vissa badrum kommer behöva ske på nuvarande avtal vilket innebär att kostnad kommer att belasta kommunen oavsett om kommunen väljer att stanna i avtalet eller inte.

Mindre renovering av avdelningskök är på gång utifrån att miljöförvaltningen gjort nedslag.

Ytskiktsrenovering skulle behövas på alla plan och i två av allrummen.

Miljöförvaltningen har, efter ljudmätningar, gjort nedslag på ventilationen i boendemiljön.