

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	17. desember 2015

SAK NR 089-2015

OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF – FORLENGELSE AV LEIEAVTALE FOR AREALER TIL OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF SIN VIRKSOMHET I FORSKNINGSVEIEN 2A

Forslag til vedtak:

Styret i Helse Sør-Øst RHF gir fullmakt til Oslo universitetssykehus HF til å utøve opsjon om forlengelse av eksisterende leieavtale for Forskningsveien 2A med ytterligere 5 år.

Hamar, 9. desember 2015

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Styret i Oslo universitetssykehus HF behandlet i styremøte 25. september, som sak 56/2015, *Forlenget leie av Forskningsveien 2A*, med følgende vedtak:

1. *Styret slutter seg til at leieavtalen for Forskningsveien 2A forlenges med 5 år fra 31. desember 2016 ved utøvelse av opsjon i leieavtalen, og ber administrerende direktor om å fremme saken for Helse Sør-Øst RHF.*
2. *Administrerende direktor gis fullmakt til å forlenge leieavtalen for Forskningsveien 2A med 5 år fra 31. desember 2016, forutsatt godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF.*

Oslo universitetssykehus HF ønsker å utøve opsjon om å forlenge eksisterende leieavtale med 5 år. Med en slik utvidelse vil verdien av leieavtalen over leieperioden overstige 100 millioner kroner, og må derfor behandles av styret i Helse Sør-Øst RHF.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Oslo universitetssykehus HF skriver i sin saksutredning i sak 56/2015:

”Oslo universitetssykehus HF leier i dag hele Forskningsveien 2, et kontorbygg lokalisert på nedsiden av Ringveien i kort gangavstand fra Rikshospitalet. Forskningsveien 2 består av 4 sammenhengende bygninger (A, B, C, og D). Leieforholdet for bygg C/D ble inngått før fusjonsprosessen og løper i hovedsak ut 2021.

Med et ønske om å samordne administrative enheter som er avhengige av fellessystemer vedtok styret i sak 90/2010 å utvide leiearealet i Forskningsveien. I 2011 ble det inngått en 5-års leieavtale for den andre halvdel av bygget, bygg A/B med adresse Forskningsveien 2A. Denne avtalen løper til 31. desember 2016 med opsjon på 5 år, hvor opsjonsfrist er 31. desember 2015.

Forskningsveien 2A utgjør omlag 13.000 m² og består av moderne effektive cellekontorer og kontorlandskap, møterom og prosjektlokaler, datakursrom, resepsjon samt kantine for hele bygget. Bygget huser i dag blant annet enheter som Regnskap, Innkjøp, Dokumentsenter, IKT, Personalfremdling, Biobank, ledelsen og stab i Oslo sykehuservice, ledelse Virksomhetsområde Eiendom, Fagavdeling Renhold, og prosjekter som GAT, DIPS og Metavision, Miljøprosjektet, og prosjekt fremtidens OUS - Idefase.

Samlokalisering i Forskningsveien 2A har gitt gevinster, både ved stabil kvalitet og økt effektivitet, slik styret la til grunn ved sitt vedtak i 2010. Grunnlaget for å utløse opsjonen om å forlenge leiekontrakten er slik det samme som når kontrakten ble inngått. Ved å forlenge leieavtalen for Forskningsveien 2A med 5 år fra 31. desember 2016 vil leiekontrakten for Forskningsveien 2 A løpe ut på samme tid som leieforholdet i Forskningsveien bygg C/D.

Årlig leie (2015) samt felleskostnader utgjør 27,2 millioner kroner per år. Samlet forpliktelse i opsjonens 5-års periode er på samlet 136 millioner kroner. I henhold til Retningslinjer for leie av lokaler i Helse Sør-Øst skal leiekontrakter som overskrider 50 millioner kroner godkjennes av Helse Sør-Øst RHF.”

I styresak 087-2012 i Helse Sør-Øst RHF ble det presisert at fullmaktgrensene for investeringer også omfatter verdien av leieavtaler over leieperioden. Investeringer over 100 millioner kroner forutsetter godkjenning fra styret i Helse Sør-Øst RHF.

Oslo universitetssykehus HF har benyttet de aktuelle lokalene til samling av flere administrative enheter over de siste fem år, og ønsker å benytte opsjon om å forlenge det eksisterende leieforholdet i fem år, fra 1.1.2017 – 31.12.2021. Det er ikke gjort noen ny vurdering av øvrige løsningsalternativer for lokalene, ut over hva som ble gjort ved opprinnelig avtaleinngåelse. I henhold til sak 90/2010 ved Oslo universitetssykehus HF var det ønskelig å samordne administrative enheter som er avhengige av fellessystemer og det ble pekt på at dette ville gi synergier og effektivisering. Videre ble det pekt på at Forskningsveien 2 består av moderne effektive lokaler og utnyttelsesgraden i forhold til ansatte per kvadratmeter er vesentlig større enn i eldre lokaler som sykehuset eier selv, samt at innflytting i disse lokalene medførte at det kunne frigis arealer til klinisk virksomhet på Gaustad/Rikshospitalet.

Det ble også pekt på at økte leiekostnader gjennom å benytte Forskningsveien 2A oppveies av de gevinster som oppnås ved effektivisering av administrative enheter som følge av en samordning:

- frigjøring av kliniske arealer på Gaustad
- frigjøring av midlertidige buffer-arealer som vil forenkle flytting av virksomheter
- sanering av arealer og dermed netto reduksjon av arealer
- fortetting av kontor som redusere samlet kontorareal
- frigjøring av fremtidige vedlikeholds- og investeringskostnader

Leieavtalen har av Oslo universitetssykehus HF blitt klassifisert som en operasjonell leieavtale. Det er ikke identifisert nye forhold som tilsier at opsjonsutøvelse med videreføring av samme avtalevilkår medfører klassifisering som noe annet enn en operasjonell avtale.

3. Administrerende direktørs anbefaling

Administrerende direktør legger til grunn Oslo universitetssykehus HF's vurdering om at det er viktig at de gevinster som er oppnådd ved samordningen i Forskningsveien 2 A videreføres.

Administrerende direktør legger til grunn Oslo universitetssykehus HF's vurdering om at avtalen skal klassifiseres som en operasjonell leieavtale, og anbefaler at det gis fullmakt til Oslo universitetssykehus HF til å utøve opsjon om forlengelse av eksisterende leieavtale for Forskningsveien 2A med ytterligere 5 år.

Trykte vedlegg:

- Styresak 56/2015 i Oslo universitetssykehus HF, *Forlengt leie av Forskningsveien 2A*, inkl. protokoll fra styrebehandlingen.

Utrykte vedlegg:

- Ingen