

Saksframlegg

Saksgang:

Styre	Møtedato
Styret Helse Sør-Øst RHF	09. mars 2017

SAK NR 030-2017

OSLO UNIVERSITETSSYKEHUS HF – FORLENGELSE AV LEIEAVTALE FOR AREALER I FORSKNINGSVEIEN 2

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 2 A, B, C og D med ytterligere 10 år.

Hamar, 6. mars 2017

Cathrine M. Lofthus
administrerende direktør

1. Hva saken gjelder

Styret i Oslo universitetssykehus HF behandlet i styremøte 17. februar 2017, som sak 8/2017, *Leie i Forskningsveien 2*, med følgende vedtak:

1. *Styret slutter seg til at leieavtalen for Oslo universitetssykehus forlenger leieavtalene for Forskningsveien 2 fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031 ved utøvelse av opsjon i leieavtalene og ber administrerende direktør om å fremme saken til Helse Sør-Øst RHF.*
2. *I forbindelse med en forlengelse ber styret om at leiekontrakten reforhandles for å etablere rabatterte betingelser.*
3. *Administrerende direktør gis fullmakt til å forlenge leieavtalene for Forskningsveien 2 år fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031, forutsatt godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF.*

Oslo universitetssykehus HF ønsker å utøve opsjon om å forlenge eksisterende leieavtale med 10 år. Med en slik utvidelse vil verdien av leieavtalen over leieperioden overstige total kostnader på 100 millioner kroner, og saken må derfor behandles av styret i Helse Sør-Øst RHF.

2. Hovedpunkter og vurdering av handlingsalternativer

Oslo universitetssykehus HF har i flere omganger styrebehandlet saker om leie av arealer i Forskningsveien 2 i Oslo, jmf styresakene 56/2015, 78/2016 og 08/2017 i Oslo universitetssykehus HF. Oslo universitetssykehus HF skriver i sin saksutredning i styresak 56/2015 følgende:

”Oslo universitetssykehus HF leier i dag hele Forskningsveien 2, et kontorbygg lokalisert på nedsiden av Ring 3 i kort gangavstand til Rikshospitalet og til holdeplass for trikk til Ullevål. 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 fellesystemer 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. Etter styrets vedtak i sak 56/2015, og godkjenning fra Helse Sør-Øst RHF, ble avtalen forlenget med fem år fra 31.12 2016, slik at også denne avtalen løper ut 2021. I begge disse leieforhold ligger en mulighet for senere utøvelse av opsjoner på ytterlig to ganger fem år.

Oslo universitetssykehus HF mottok i 2016 et tilbud der utleier forplikter seg til å dekke vedlikehold, oppgraderinger eller investeringer i eiendommen etter helseforetakets ønske med et beløp opp til 50 millioner kroner i leieperioden. Tilbudet forutsetter at foretaket utløser overnevnte opsjoner og binder seg til at leiekontraktene løper fast og uoppsigelig fra 31. desember 2021 til 31. desember 2031. Øvrige betingelser i leieavtalene forblir uendret.

Tilbudet ble lagt frem for styret i desember 2016 i sak 78/2016. Styret ba da om at det ble gjennomført forhandlinger med utleier av Forskningsveien 2. Helseforetaket har etter dette innledet forhandlinger for å følge opp styrets vedtak. Utleier har nå kommet med et nytt tilbud der de åpner for at Oslo universitetssykehus alternativt kan benytte halvparten av de 50 millionene til en reduksjon i husleien. Det vil bli orientert om forhandlingene i styremøtet.

Utleiers tilbud har sammenheng med en mulig refinansiering av eiendommen gitt dagens rentebetingelser. Fastrentene er stigende. Utleier har derfor gitt et kort tidsvindu for tilbudet.

Årlig leie (2016) samt felleskostnader for hele Forskningsveien utgjør 52 millioner kroner. Samlet forpliktelse i opsjonens 10-års periode er forventet i underkant av 500 millioner kroner. Dette overskrider administrerende direktørs fullmakter og må dermed godkjennes av Helse Sør-Øst RHF for signering. For å kunne imøtekomme denne fristen foreslås det at styret gir sin tilslutning til å legge saken frem for godkjenning i Helse Sør-Øst RHF.

Videre foreslås det at styret gir administrerende direktør fullmakt til å signere avtalen forutsatt at utløsning av opsjonen gir rabatterte betingelser og at Helse Sør-Øst RHF godkjenner utøvelse av opsjonen.»

Oslo universitetssykehus HF har benyttet de aktuelle lokalene til samling av flere administrative enheter over de siste år og ønsker å benytte opsjon om å forlenge det eksisterende leieforholdet i ti år, fra 1.1.2021 – 31.12.2031.

Det er ikke gjort noen ny vurdering av øvrige løsningsalternativer for virksomheten som i dag er i lokalene, ut over hva som ble gjort ved opprinnelig avtaleinngåelse, behandlet i sak 90/2010 i styret for Oslo universitetssykehus HF. Da var det ønskelig å samordne administrative enheter som er avhengige av fellessystemer og det ble pekt på at dette ville gi synergier og bidra til 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. I tillegg ble det pekt på at innflytting i lokalene ville medføre at det kunne frigis arealer til klinisk virksomhet på Gaustad/Rikshospitalet.

Leieavtalen har i 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. I Oslo universitetssykehus HF's styresak 78/2016 ble følgende vedtatt:

Styret ber administrerende direktør gå i nye forhandlinger med utleier av Forskningsveien 2.

Det foreligger nå et utkast til tillegg til leiekontrakt mellom Innovasjonssenteret AS og Oslo universitetssykehus HF. Dette følger som vedlegg (unntatt offentlighet). På bakgrunn av ytterligere forhandlinger ble saken behandlet på nytt i styret for Oslo universitetssykehus HF i sak 08/2017. Det ble gitt muntlig informasjon om hva som er oppnådd i forhandlingene i forbindelse med behandling av denne saken. Oslo universitetssykehus HF har redegjort for dette i eget brev som følger som vedlegg (unntatt offentlighet).

3. Administrerende direktørs anbefaling

Oslo universitetssykehus HF vurderer at videreføring av leieavtale i Forskningsveien 2 legger til rette for at de gevinster som er oppnådd ved samordningen i Forskningsveien 2 kan videreføres. Administrerende direktør legger denne vurderingen til grunn.

Videre konstaterer administrerende direktør at leieavtalen klassifiseres som en operasjonell leieavtale og anbefaler at det gis fullmakt til Oslo universitetssykehus HF til å utøve opsjon om forlengelse av eksisterende leieavtaler for Forskningsveien 2 med ytterligere 10 år.

Trykte vedlegg:

- Oslo universitetssykehus HF styresak 78/2016 – Leie i Forskningsveien 2
- Protokoll fra styremøte i Oslo universitetssykehus HF 15.12.16
- Oslo universitetssykehus HF styresak 08/2017 – Leie i Forskningsveien 2
- Protokoll fra styremøte Oslo universitetssykehus HF 17.02.17
- Tillegg til leiekontrakt mellom Innovasjonssenteret AS og Oslo universitetssykehus HF (*Unntatt offentlighet, jfr. Offentlegloven § 23, første ledd*)
- Brev fra Oslo universitetssykehus av 05.03.17 vedrørende videreføring av leieavtale i Forskningsveien 2 (*Unntatt offentlighet, jfr. Offentlegloven § 23, første ledd*)

Utrykte vedlegg:

- Ingen