



ANKOM

2019-02-08

1.5.1.-075/2019

Dnr.....
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Handläggare
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347

Till
Kommunstyrelsen

Revidering av samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Samverkansavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB enligt bilaga 1 gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 april 2019, godkänns i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppmanas att beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Hyresavtal avseende hyresobjekt som omfattar bostadslägenheter kan i enlighet med vad som redovisas i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe för att utnyttja lägenheterna för alternativa bostadsändamål som det finns behov av.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, följande.

Stadsdirektören ges, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, i uppdrag att överenskomma om mindre justeringar, kompletteringar och förtydliganden av samverkansavtalet i enlighet med dess lydelse.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Förslaget till nytt avtal benämns *samverkansavtal* för att betona parternas gemensamma ansvar med kommunkoncernnyttan i fokus. Avtalet föreslås gälla från och med 1 april 2019.

Viktiga förutsättningar för det nya samverkansavtalet är att på objektsnivå klara hyran för nyproduktion, skapa incitament för att effektivisera lokalutnyttjandet, säkerställa löpande och periodiskt

underhåll, förtydliga ansvarsfördelning samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar.

Förändringar för *befintliga* objekt som föreslås är:

- Nya och differentierade nivåer på den så kallade riktvärdeshyran beroende på hyresobjektets förutsättningar avseende hur stor andel av objektet som hyrs av staden respektive om det är mindre fastigheter.
- Införandet av *mixade objekt*, där staden hyr en begränsad del av en fastighet, och avgående areor i dessa för gemensamma entréfunktioner med mera. Micasa övertar ansvaret för sådana gemensamma funktioner.
- Vissa förråd hyressätts som övrig verksamhetsarea.
- Tomträtt hyresförs på objektsnivå.

En noggrann genomgång krävs för att säkerställa och definiera olika areor som justeras genom det nya samverkansavtalet, vilket bedöms ta viss tid. Avsikten är den nya hyressättningen ska träda ikraft från och med lämpligt kvartalsskifte när samtliga hyresobjekt är genomgångna.

Netto innebär förslaget en ökad hyreskostnad för nämnderna om preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år. Samtidigt beräknas nämndernas kostnader för drift minska med cirka 6,5 miljoner kronor per år.

För *nyproduktion* som omfattar bostadslägenheter föreslås en särskild hyressättning. En så kallad *optimerad hyra* ska beräknas som innebär att nettohyreskostnaden för nämnden ska bli så låg som möjligt. I samband med nyproduktion medges inte förtida frånträde under en inledande hyrestid om 15 år.

En tolkningsgrupp inrättas för att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter.

Hyresgästen ges ett ökat ekonomiskt ansvar för underhåll i samband med förtida frånträde. Hyresrabatter kan utgå vid längre evakueringar vilket beräknas minska nämndernas kostnader med cirka 4,0 miljoner kronor per år. Vid underhåll av enstaka lägenheter utgår ingen hyra för tid som överskrider vad som är rimligt för åtgärden.

Arbetsgången och olika skeden i samband med om-, ny- och tillbyggnad förtydligas.

Behovet av att Micasa hyr lokaler på marknaden för att därefter hyra ut vidare till nämnderna bedöms öka. Samverkansavtalet kompletteras därför med regler för tredje partsinhyrningar.

Förtydliganden görs i ansvarsfördelningen gällande drift och underhåll. Ansvaret för nycklar/lås och brandsläckare överförs samtidigt till nämnderna. Micasa ges ett ökat ansvar för vissa åtgärder motiverade enligt Lag om bostadsanpassningsbidrag.

Utöver förslag på revidering av samverkansavtalet berörs ytterligare några omständigheter i ärendet. I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboende diskuteras om ett hyresbidrag kan vara en åtgärd för att underlätta för nämnder som bygger nytt för stadens behov. Ytterligare en omständighet är att hyresavtal föreslås kunna upphöra i förtid under förutsättning att annan part träder i stadens ställe. Socialnämnden förutsätts i vissa fall säkerställa sådana hyresförhållanden ekonomiskt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i budget för 2018 gett kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med Micasa och Stockholms Stadshus AB anpassa och revidera stadens nuvarande ramavtal med Micasa. Inriktningen för arbetet med revideringen har bland annat varit att Micasa på objektsnivå ska klara att via hyran betala kostnader för nyproduktion och därmed svara mot stadens ambitioner kring utbyggnad av särskilda boenden. Det finns också ett behov att styra bättre mot ett rationellt nyttjande av befintliga resurser, öka underhållsinsatserna, förtydliga ansvarsfördelningen mellan parterna samt möjliggöra så kallade tredje partsinhyrningar.

Nuvarande ramavtal är beslutat av kommunfullmäktige den 13 december 2010 (utl. 2010:134) och gäller från och med 1 januari 2011. Avtalet omfattar sådana hyresobjekt som staden hyr av Micasa inom verksamhetsområdena äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning samt socialtjänst utifrån biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). En stor del av fastigheterna används som bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättning eller liknade och därmed direkt anknuten verksamhet. För andra ändamål är inriktningen att de inte ska omfattas av avtalet, till exempel boenden som förmedlas utan biståndsbeslut, aktivitetscenter, förskolor, hemtjänstlokaler med mera. Sådana hyresobjekt bör i stället hyras till av parterna överenskomna villkor eller annat som kommunfullmäktige beslutar.

Avgränsningen för vilka objekt som ska omfattas av avtalet är i överensstämmelse med Micasa:s bolagsordning och ändamålet med bolagets verksamhet.

Avtalet gäller idag cirka 100 objekt som staden via nämnderna hyr av Micasa och den totala hyreskostnaden uppgår till cirka 586 miljoner kronor per år. Arean omfattar sammantaget cirka 434 000 m² och i detta ingår 206 000 m² som utgörs av 5 150 bostadslägenheter. Storleken på de olika objekten varierar, bortsett från enskilda bostadslägenheter, mellan 60 - 25 000 m².

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning. Samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning samt med Stockholms Stadshus AB.

Ärendet

Förslaget till nytt avtal föreslås även fortsättningsvis baseras på en hyresersättning av ingående objekt som över tiden möjliggör en avkastning och finansiell stabilitet för Micasa som är jämförbar med liknande allmännyttiga bostadsbolag. Hyresgästerna, i form av stadens nämnder, och Micasa har ett gemensamt ansvar att, med kommunkoncernnyttan i fokus, alltid söka lösningar och eftersträva en kostnadseffektiv lokalhållning. Arbetet med revideringen har även haft inriktningen att förtydliga, utveckla och ta ett bredare grepp om avtalet. För att betona vikten av samverkan så ersätts begreppet ramavtal med *samverkansavtal*. Det nya avtalet föreslås gälla från och med 1 april 2019.

En utgångspunkt för förslaget är att hyresnivåer och hyresvillkor mellan befintliga och nyproducerade lokaler ska samspela och ge rätt incitament för utveckling och hur parterna ur ett kommunkoncernperspektiv ska agera rationellt avseende lokalhållningen. Särskilt viktigt är det att ge förutsättningar att värdera handlingsalternativen rätt i samband med planerade större ombyggnationer/upprustningar. Det kan inte uteslutas att nybyggnation, som vanligtvis kan utformas optimalt vad gäller funktioner, samband, miljöprestanda och areaeffektivitet, kan vara mer fördelaktigt jämfört med stora investeringar i befintliga fastigheter som ursprungligen är byggda utifrån verksamhetsförutsättningar som inte är lika aktuella idag.

Det har inte funnits någon uttalad ambition i samband med revideringen att öka det samlade hyresuttaget för befintliga

lokalobjekt som omfattas av avtalet givet standard på fastigheterna och dagens ansvarsfördelning.

Referensgrupper med företrädare från bland annat stadsdelsnämnderna, äldrenämnden och socialnämnden har bistått stadsledningskontoret i utarbetandet av förslaget. En styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen har lett arbetet.

Förslaget till nytt samverkansavtal och de hyresförhållanden som följer av detta ska bygga på en ansvarsfördelning som ska vara så rationell som möjligt. Den part som utifrån ett kommunkoncernperspektiv har bäst förutsättningar att mest effektivt och till lägst kostnad utföra och svara för olika åtaganden eller åtgärder bör därför ansvara för desamma. Det föreligger därför ett behov av att kontinuerligt tolka, uppdatera och justera den ansvarsfördelning som är kopplad till samverkansavtalet.

Omständigheter som ligger utom ramavtalet påverkar förutsättningarna för hyresbildningen. Exempel kan vara ökade kostnader för drift och underhåll (DoU), ränteutveckling, reducerad avdragsrätt för kommunkoncerninterna räntor, ökade tomträttsavgälder med mera vilket haft betydelse i samband med revideringen.

Det kan vara förenat med stora kostnader för verksamheterna om platser står tomma för att de inom ramen för kundvalet väljs bort på grund av behov av renovering. Hyressättningen behöver därför säkerställas så att den totalt sett är rimlig i förhållande till önskad kvalitet och kostnader för DoU. Då Micasa är ett allmännyttigt bolag måste även hänsyn tas till hyresbildningen på objektsnivå för att undvika behov av nedskrivningar, till exempel i samband med underhåll.

Många fastigheter som omfattas av samverkansavtalet har utformats med utgångspunkten att de i sin helhet ska hyras av endast en och samma hyresgäst. I takt med att behoven och kraven har ändrats har många större fastigheter över tiden omstrukturerats och innehåller idag flera olika verksamheter med olika huvudmän och ibland svåruthyrda areor vilket begränsar möjligheterna för en rationell fastighetsutveckling. Det kan även medföra inlåsnings effekter om externa hyresgäster får besittningsskydd för sina respektive inhyrningar samt skattemässiga effekter om större delen av en tidigare vårdbyggnad genom omstrukturering hyser annan verksamhet. Sådana äldre fastigheter kan därför ha ett större värde

för kommunkoncernen som till exempel försäljningsobjekt jämfört med fortsatta investeringar för stadens olika ändamål i delar av byggnaderna. Det är viktigt att förslaget till nytt avtal framtidsytande skapar incitament för rationella beslut vad gäller utveckling av sådana fastigheter.

I samverkansavtalet kategoriseras och definieras bostadslägenheter, lokaler och areor som därefter hyressätts enligt vissa beskrivna principer. En strävan är att använda enhetliga begrepp som är kända och etablerade enligt branschpraxis. Då många fastigheter hyser externa aktörer som hyr lokaler för olika ändamål föreslås hyresförhållandet justeras med hänsyn till detta, bland annat genom ändrat ansvar för vissa gemensamma entréfunktioner.

Utöver förslag på reviderat samverkansavtal finns i föreliggande ärende även en diskussion och förslag som kommunfullmäktige föreslås besluta om separat utanför vad avtalet reglerar. Redovisningen nedan följer denna indelning.

Förslag på reviderat samverkansavtal

Förslag till nytt samverkansavtal bifogas, bilaga 1.

I det följande redovisas de ändringar som föreslås i samverkansavtalet att gälla från och med 1 april 2019. Särskilda överenskommelser om mindre justeringar och kompletteringar som tidigare gjorts mellan stadsdirektören och Micasa:s verkställande direktör har inarbetats i förslaget.

En tolkningsgrupp föreslås inrättas under ledning av stadsledningskontoret för att löpande utveckla, utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter eller tvister av generell karaktär. I gruppen ska utöver stadsledningskontoret och Micasa ingå representanter från Stockholms Stadshus AB och hyresgästerna. Stadsdirektören föreslås få besluta om gruppens bemanning och arbetsordning.

Areor och hyressättningsprinciper avseende befintliga objekt

För att få en spegling mot hyresmarknaden generellt i Stockholm hyressätts liksom tidigare ingående lokaler/verksamhetsareor enligt Skatteverkets, SKV:s, förenklade fastighetstaxering avseende normhyror för bostäder, den så kallade riktvärdeshyran. Lokalhyran bestäms därmed av ett årtal som är representativt för byggnadens eller en byggnadsdels ålder med beaktande av större upprustningar/standard samt en lägesfaktor. Beträffande lägesfaktorn är staden indelad i cirka 50 värdeområden med fyra

olika nivåer på riktvärdeshyran. SKV justerar riktvärdeshyran vart tredje år.

När en hyra har bestämts utifrån riktvärdet för ett objekt har det därefter årligen justerats enligt förändringen av konsumentprisindex (KPI). Mellan 2012 till 2018 har KPI har ökat med drygt 5 procent samtidigt som riktvärdet under samma period ökat med mellan 10-15 procent.

Hyran för samtliga befintliga lokaler/verksamhetsareor föreslås från och med 1 april 2019 justeras och baseras på riktvärdeshyran för 2018, plus uppräknings med KPI för oktober 2018 med KPI för oktober 2017 som basalt. Kommande år justeras därefter hyran för lokaler/verksamhetsareor med förändringen av KPI för oktober månad.

Nuvarande avtal anger generellt en hyra för lokaler/verksamhetsareor om 76 procent av riktvärdeshyran. Inriktningen för att få rationella förvaltningsobjekt är att i ökad omfattning styra mot objekt som staden hyr i sin helhet. Ett nytt begrepp införs, så kallade "mixade objekt", som avser fastigheter som staden endast hyr till viss del där stadens andel, oavsett om inhyrningen är inom eller utanför samverkansavtalet, understiger 80 procent av en större, 750 m² eller mer, fastighets bruksarea. Hyran avseende lokaler/verksamhetsareor i dessa fastigheter, liksom för byggnader som inte omfattar bostadsändmål, föreslås utgå med 100 procent av riktvärdeshyran. De blir därmed relativt sett dyrare jämfört med idag räknat per m². Utrymmen för en fastighets drift och eventuella garage och liknande ingår inte i beräkningsunderlaget för bruksarea. Ansvar för gemensamma funktioner som entré, trapphus, hisshallar, vissa korridorer med mera i dessa mixade objekt övertas av Micasa. En noggrann genomgång kommer att krävas för att fastställa vilka fastigheter som är mixade. Denna genomgång bedöms inte bli klar till 1 april 2019.

För att stärka incitamenten för nämnderna att styra mot objekt som staden hyr till 80 procent eller mer av fastigheten så föreslås att hyran avseende lokaler/verksamhetsareor i sådana större fastigheter ska beräknas till 70 procent av riktvärdeshyran. De får därmed jämfört med idag lägre hyra räknat per m².

Undantag kan göras om ett mixat objekt är utformat så att huskroppar/delar kan separeras. Följande objekt har undantagits enligt denna princip:

- Stureby vård- och omsorgsboende
- Gamlebo omsorgs- och omvårdnadshem
- Enskede Nya servicehus
- Sörklippans äldreboende
- Trekantens servicehus
- Skolörtens vård- och omsorgsboende, Vallörten
- Hässelgårdens vård- och omsorgsboende

För mindre fastigheter, som understiger en bruksarea om 750 m², föreslås generellt en hyressättning avseende lokaler/verksamhetsareor motsvarande 100 procent av riktvärdeshyran. Flertalet av dessa ligger spridda geografiskt vilket innebär långa och frekventa transporter för att sköta fastighetsskötsel varför kostnaderna för DoU blir relativt höga. Micasas fastigheter marknadsvärderas objektsvis och i samband med detta är driftnettot en avgörande faktor. När en fastighet ger ett litet eller negativt resultat påverkar det vilka investeringar som kan göras. För att fastigheterna ska kunna förvaltas långsiktigt krävs en rimlig nivå på driftnettot vilket påverkar hyresnivån.

Om befintliga hyresavtal ska omtecknas innan den noggranna genomgången som ska genomföras är gjord, till exempel vid omstruktureringar, gäller från och med 1 april 2019 den nya hyressättningen enligt samverkansavtalet direkt från och med giltighetstid för de nya avtalsförhållanden som avses i omteckningen. Även i de fall helt nya hyresförhållanden ingås från och med 1 april 2019 så ska den nya hyressättningen gälla direkt för dem.

Tomträttsavgäld avseende lokaler/verksamhetsareor motsvarande den faktiska kostnaden föreslås utgå utöver riktvärdeshyran på objektsnivå för att tydligare koppla en lägesfaktor till hyresnivån.

Vid areaförändringar och omstruktureringar i en fastighet kan fastighetsskatt tillkomma för sådana lokaler/verksamhetsareor som staden hyr inom samverkansavtalet. Utöver riktvärdeshyran så ska staden i förekommande fall erlägga belöpande fastighetsskatt för dessa areor. För närvarande gäller detta cirka 5 fastigheter till en årlig kostnad om drygt 1,0 mnkr.

Den tidigare hyressättningen om 30 procent av riktvärdeshyran för vissa förråd föreslås upphöra. Hyra utgår i stället motsvarande lokaler/verksamhetsareor.

Jämfört med nuvarande avtal föreslås ingående areabegrepp i samverkansavtalet justeras enligt följande:

Area	Definition
<i>Biarea</i>	Kompletteras definitionsmässigt med <i>soprum</i> och <i>skyddsrum</i> (skyddsrum som utnyttjas av hyresgästen definieras som verksamhetsarea)
<i>Kommunikationsarea i mixade fastigheter</i>	Entréer, trapphus, hissar med mera samt vissa korridorer som sammanbinder olika uthyrningsenheter eller servicehuslägenheter. Denna area ingår inte i hyresförhållandet.

Generellt gäller att Micasa inte tar över befintliga möbler/inventarier i gemensamma entréfunktioner med mera i mixade fastigheter. Inget hindrar dock att parterna träffar särskilda överenskommelser om övertagande.

Nämnderna hyr de enskilda bostadslägenheterna för att därefter hyra ut dem i andra hand till brukarna. Det tidigare explicita kravet att Micasa enligt 5§ hyresförhandlingslagen ska ha en förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm föreslås utgå. Inriktningen är dock att staden hyr dem via blockuthyrningsavtal med hyressättning enligt bruksvärde. För gruppobostadslägenheter (vård- och omsorgsboende och omsorgsbostäder, ej servicehus) gäller att hyran förväntas beakta nyttan av tillgången till gemensamhetsutrymmen inom gruppobostaden. Nämnderna hyr därefter ut lägenheterna till motsvarade hyresnivå med eventuella justeringar/tillägg i form av schabloner för el, bredband, vatten och liknande kvaliteter. Genom denna konstruktion kan andrahandshyresgästerna, förutsatt att det är villkorat i andrahandshyresavtalet, bindas till den hyra som staden betalar vilket förtydligar och underlättar processen med årlig justering av bostadshyrorna i detta led. För area som inte omfattar bostadslägenheter, det vill säga lokalarea/verksamhetsarea, upprättas lokalkontrakt.

Till det tidigare ramavtalet finns generella mallar för hur blockuthyrningsavtal respektive lokalkontrakt enligt ovan ska upprättas. De kvarstår men behöver anpassas till det nya samverkansavtalets förutsättningar. Micasa ska i samarbete med kommunstyrelsen revidera mallarna som därefter ska godkännas av stadsdirektören.

Underhåll samt om- och tillbyggnader

Underhåll av fastigheterna ska planeras gemensamt av parterna. Nämnderna bidrar med sin långsiktiga planering för verksamheterna och Micasa bidrar med fastigheternas status och behovet av periodiskt underhåll. Särskilt ska beaktas hur evakueringar eller tomställning av bostadslägenheter ska hanteras samt om verksamheter drivs på entreprenad.

Ny aktuell riktvärdeshyra föreslås gälla i förekommande fall efter genomfört underhåll eller anpassning av lokaler/verksamhetsareor. Den möjlighet till jämkning/fördelning mellan värdeår och hyrestillägg som tidigare kunnat aktualiseras för normalt underhåll upphör. Om ny riktvärdeshyra eller ökad bostadshyra för ingående lägenheter i samband verksamhetsanpassningar med samtidigt underhåll inte medger kostnadstäckning för Micasa så får fortsatt mellanskillnaden täckas med särskilda hyrestillägg.

Tolkningsgruppen föreslås få i uppdrag att ta fram mallar på hur projektredovisningar och relevant ekonomisk information ska rapporteras.

För att skapa incitament för en skyndsam hantering och bättre spegla bakomliggande faktiska driftkostnader för Micasa i samband med underhålls- eller ombyggnader föreslås en särskild rabatt. Vid tomställning av en sammanhängande byggnadsdel som är avskiljbar, till exempel en gruppboendeenhet, överstigande en tid om 6 månader utgår hyresreduktion, från dag 1 och gäller både lokaler och bostadslägenheter, motsvarande 75 procent av den schablon som används vid areaförändringar för att särskilja DoU-kostnader i samband med att hyrestillägg ska beräknas. Samtidigt föreslås den nämnda schablonen fastställas i 2019 års nivå till 578 kronor, exklusive moms, per m² och år. KPI för oktober 2018 utgör bastal för årlig justering.

En särskild bilaga som reglerar och förtydligar ansvar och processer gällande underhåll samt ny-, om- och tillbyggnader fogas till samverkansavtalet.

Planeringen för det *periodiska underhållet* ska årligen uppdateras och ske med ett perspektiv om tio år där de tre första åren ska vara konkret och tidsatt. Micasa ansvarar för att initiera den årliga uppdateringen. Inriktningen är att periodiskt underhåll och behov av omstruktureringar av verksamheten alltid ska samplaneras.

På grund av verksamhetens karaktär så kan det, jämfört med

reguljära hyreslägenheter, förekomma ett ökat slitage på de lägenheter som ingår i samverkansavtalet. Omsättningen på hyresgäster är ofta stor. Behovet av *löpande underhåll* och vem som ska betala kostnaderna för detta är många gånger en fråga för diskussion, speciellt om det krävs särskilda insatser för att snabbt till exempel åtgärda en enskild lägenhet för att underlätta uthyrning av den. För att göra dessa bedömningar mer förutsägbara föreslås att det fastställs i samverkansavtalet att inriktningen för det periodiska underhållet av enskilda bostadslägenheter är att det baseras på branschpraxis. Eventuella tidigareläggningar av sådant underhåll avseende enskilda bostadslägenheter kan därför behöva regleras i särskild ordning. Tolkningsgruppen föreslås få i uppdrag att ta fram en vägledning för hur det löpande underhållet ska bedömas och processas som därefter fastställs av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

Behov av löpande underhåll i bostadslägenheter sker normalt i samband med byte av andrahandshyresgäst. När en *enstaka* bostadslägenhet blir tom gör nämnden en bedömning om behov av löpande underhåll föreligger och i förekommande fall felanmäler detta till Micasa som utan dröjsmål värderar lägenhetens status och åtgärdsbehovet och därefter beslutar om och vidtar nödvändigt underhåll. En tomställd lägenhet kan betyda stor ekonomisk påfrestning för verksamheten varför Micasa förbinder sig att inom viss tid, beroende på vad som ska göras, genomföra erforderliga åtgärder. För att öka incitamenten att prioritera arbetet betalar nämnden ingen hyra för aktuella lägenheter under överskjutande tid. Följande generella moment föreslås bli styrande för tillämpningen:

- **Enkelt underhåll:** Målning, tapetsering,
- **Mellanstort underhåll:** Enkelt underhåll plus golv och tak (ej hygienutrymme),
- **Stort underhåll:** Helrenovering.

För att förtydliga när ingen hyra ska utgå för berörda lägenheter föreslås tolkningsgruppen få i uppdrag att ta fram en vägledning inklusive definitioner och förslag på rimlig tidsåtgång för respektive moment ovan som därefter fastställs av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

Löpande underhåll av verksamhetsarea samplaneras av parterna på initiativ av nämnderna. Om möjligt ska periodiskt och löpande underhåll alltid synkroniseras och genomföras samlat. Micasa ansvarar för samordning och genomförande.

Reparationer genomförs generellt av Micasa efter felanmälan från nämnderna enligt de rutiner som finns för detta. All felanmälan ska dokumenteras så att uppföljning kan ske. Micasa bör regelbundet mäta nämndernas nöjdhet gällande underhåll och hantering av felanmälan.

Uppsägning

Uppsägning av sådana areor som går att avskilja, så att de kan utgöra egna uthyrningsenheter möjliga att hyra ut separat, föreslås som tidigare kunna ske löpande månadsvis med 24 månaders uppsägningstid. Eventuella kostnader för att möjliggöra uppsägning och tillskapandet av separata uthyrningsenheter ska i förekommande fall betalas av den avflyttande nämnden. För att ge Micasa rimliga förutsättningar att på ett affärsmässigt sätt utnyttja olika separata uthyrningsenheter som kan bildas genom uppsägningar så föreslås att till Micasa:s skriftliga bekräftelse på uppsägningen ska bolaget foga en förenklad "affärsplan" gällande alternativt utnyttjande. Denna affärsplan ska för kännedom stämmas av med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret innan Micasa ger sitt godkännande av en uppsägning.

Den flexibla uppsägningsmöjligheten om 24 månader framförs ibland som en orsak till tvekan från Micasa om huruvida periodiskt underhåll ska utföras eller inte. För att säkerställa att inte Micasa ska drabbas av kostnader för nedskrivning eller restvärden för tidigare genomfört periodiskt underhåll genom uppsägningar så ges inhyrande nämnder ett ökat ansvar i samband sådana åtgärder. Periodiskt underhåll ska planeras och prioriteras i samverkan mellan parterna. Om åtgärderna för ett projekt överstiger en investeringsutgift om minst 2 000 kronor per m², dock minst 2,0 mnkr (inklusive ej avdragsgill moms), ska en särskild överenskommelse träffas mellan parterna. I denna förbinder sig den inhyrande nämnden att ersätta nuvärdet av motsvarande 50 procent av bakomliggande investeringsutgift för genomförda underhållsåtgärder, en så kallad *underhållsansättning*, avseende lokaler/verksamhetsareor om nämnden väljer att frånträda hyresavtalet inom 10 år efter att utgifterna aktiverats. Ersättningskravet gäller inte yttre underhållsåtgärder. Ersättningen minskas med 1/10 per år och upphör därmed efter 10 år. Nämnderna ska årligen anmäla sådana överenskommelser till kommunstyrelsen senast i samband med bokslut. Kraven på ersättning reduceras motsvarande om Micasa långsiktigt kan tillgodogöra sig investeringarna för underhållet på annat sätt. För att förtydliga hanteringen föreslås tolkningsgruppen få i uppdrag att ta fram

rutiner och vägledning för denna hantering som ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

Särskilda regler för uppsägning gäller för nyproduktion enligt nedan.

Nyproduktion

I samband med nyproduktion som omfattar bostadslägenheter finns ett flertal faktorer som påverkar kostnaderna och hyresbildningen. Exempel på omständigheter som varierar på objektsnivå är:

- Produktionskostnad
- Intäkter – nivån på bostadshyrorna
- Tomträttsavgäld
- Värde på fastigheten – avkastningskrav
- Möjlighet till investeringsstöd
- Möjlighet till kompensation för så kallad omsorgsmoms
- Area och storleksförhållande mellan bostadsarea-lokalarea
- Nivå på riktvärdeshyran
- Behov av hyrestillägg

I samverkansavtalet föreslås därför en särskild metod för hyressättning i samband med nyproduktion som omfattar bostadslägenheter. Utgångspunkten är att bedöma kommande hyresnivåer utifrån differensen mellan nämndens hyreskostnad, med beaktande av möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms, gentemot Micasa och den hyresintäkt som kan erhållas från de boende. Denna differens beräknas per det antal boendedygn som ett boende kan generera till en så kallad *nettohyreskostnad (NHK)*. Därmed kan kostnaden relatera till de ersättningar i form av till exempel lokalschablon för vård- och omsorgsboende om 108 kronor per dygn i 2018 års nivå som utgår mellan nämnderna då personer inom ramen för kundvalet väljer boende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna eller lokalersättningen till gruppbestäder enligt LSS för vuxna som kan beräknas till 130 kronor per dygn.

Kontoret föreslår att hyressättningen i samband med nyproduktion ska ske utifrån inriktningen att i varje projekt eftersträva en så låg sammanvägd NHK för inhyrande nämnd som möjligt, så kallad *optimerad hyra*. De flesta ekonomiska omständigheter ovan är givna i ett projekt varför de parametrar som främst kommer att kunna utnyttjas för att kalibrera detta mål är:

- Belopp och avskrivningstid på hyrestillägg

- Hyran för verksamhetslokaler sätts unikt oberoende av riktvärdeshyran.

För nyproduktion som innebär helt nya hyresförhållanden från och med 1 april 2019 så gäller undantag från möjligheten att löpande månadsvis med 24 månaders uppsägningstid säga upp sådana areor som går att avskilja så att de kan utgöra egna uthyrningsenheter möjliga att hyra ut separat. Detta undantag gäller i 15 år från att det nya hyresförhållandet ingås.

Kostnader för detaljplaner

Samverkansavtalet förtydligas att hyresgästen har möjlighet att överenskomma med Micasa om direktfinansiering eller hyresföring av kostnader för detaljplanearbete.

Inhyrning från tredje part

Det finns inga absoluta krav på att nämnderna ska hyra nya särskilda boenden av Micasa, även om staden normalt i första hand ska hyra lokaler av stadens egna bolag eller förvaltningar. Investeringar i lokaler och bostäder binder mycket kapital vilket påverkar upplåningsbehovet och stadens skuldsättning. En avvägning behövs för hur stor del av de samlade utgifterna för utbyggnad som ska ske genom kommunkoncernen via Micasa eller om andra aktörer kan övervägas genom extern inhyrning.

För att möjliggöra inhyrningar från tredje part, och samtidigt behålla de fördelar som finns för nämnderna genom Micasa:s normala och inarbetade åtaganden för drift och skötsel, så förtydligas samverkansavtalet i denna del. Det innebär att Micasa på uppdrag av beställande nämnd kan hyra in externa lokaler/boenden, anpassade för den verksamhet som samverkansavtalet omfattar, till marknadsmässiga villkor. Micasa hyr därefter ut lokalerna till beställande nämnd till motsvarande bolagets egna kostnader för inhyrningen plus ett särskilt beräknat tillägg för DoU. DoU-tilläggen gentemot nämnderna vid tredje partsinhyrningar kan därför variera utifrån hur ansvarsfördelningen för till exempel underhåll ser ut i hyresförhållandet mellan Micasa och fastighetsägaren. Eventuella fördelar med sådana externa inhyrningar, till exempel hyreslagens krav på fastighetsägare att i vissa fall ordna ersättningslokaler vid evakueringar, ska tillgodoräknas nämnderna. Inriktningen för tredje partsinhyrningar är ett på *objektsnivå* årligt ekonomiskt nollresultat för Micasa. I den mån som Micasa gör eventuella egna *investeringar* i samband med tredje partsinhyrningar så ska kapitalkostnader och rimlig avkastning på dessa betalas som hyrestillägg.

Inhyrningar från bostadsrättsföreningar är exkluderade som tredje partsinhyrningar.

Konstnärlig gestaltning

Samverkansavtalet förtydligas vad gäller konstnärlig gestaltning. Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av entreprenadkostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Hyresgästen ska ges möjlighet att vara delaktig vad gäller att påverka den konstnärliga gestaltningen i ett projekt och det är samtidigt angeläget att konsten kan bli en integrerad del av den verksamhet som den är avsedd att berika. Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för gestaltningen.

Ansvarsfördelning

Av den ansvarsfördelningslista som bifogas samverkansavtalet framgår vilken part som har ansvar för reparation eller utbyte till nytt av olika inredningsdetaljer byggnadsdelar med mera. Listan har utvecklats och förtydligats jämfört med nuvarande avtal samt de delar som rör brandskydd har anpassats särskilt. I huvudsak gäller dock att ansvarsfördelningen är i linje med nuvarande förhållanden. Mer betydande förändringar som föreslås är följande:

- Ansvar för nycklar/lås (cylinder) överförs till nämnderna.
- Ansvar för brandsläckare överförs till nämnderna samt de blir nämndernas egendom.
- Ansvar för utrymningsplaner förtydligas att det är Micasa:s ansvar.

Respektive part förutsätts fullt ut svara för sina respektive åtaganden tills dess att det nya samverkansavtalet träder ikraft.

Micasa föreslås svara för och bekosta *fastighetsrelaterade* fasta åtgärder motiverade enligt ny Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag som annars åvilar verksamhetsutövaren. Det innebär åtgärder i sådana fastigheter som enligt lagen är exkluderade från möjlighet att söka bidrag. Ansvaret gäller även befintliga anpassningar och kompletterande åtgärder av samma slag som gjorts före 1 april 2019. Tolkningsgruppen ges i uppdrag att

förtydliga vilka åtgärder som är att betrakta som fastighetsrelaterade och rutiner för hur de ska beställas. Dessa ska fastställas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören. Micasa:s åtagande gäller insatser motsvarande en samlad kostnadsnivå, med omräkning för eventuella momseffekter, för berörda fastigheter som inte väsentligt ska öka från situationen innan den nya lagen trädde ikraft den 1 juli 2018. Vid avvikelser på mer än 20 procent, samlat på årsbas och i aktuell kostnadsnivå, får överskjutande kostnader regleras i särskild ordning.

Övergångsregler

För lokaler som är under avveckling, det vill säga hyresförhållandet är uppsagt men innevarande hyrestid sträcker sig längre än till 31 mars 2019, gäller det ursprungliga hyresförhållandet och inte det nya samverkansavtalet från och med 1 april 2019. Det gäller sammanlagt 25 000 m², till en aktuell hyreskostnad om cirka 30 miljoner kronor per år. Detta har beaktats i den ekonomiska redovisningen och i bilagorna 2 och 3 där dessa hyresobjekt inte ingår.

Befintliga hyrestillägg kvarstår oförändrade och överförs med samma villkor till det nya samverkansavtalets hyresförhållanden.

Förslag och redovisningar utom samverkansavtalet

I det följande redovisas ändringar eller åtgärder som påverkar och har anknytning till parternas hyresförhållande men som inte vinner på eller inte är aktuella att arbetas in explicit i samverkansavtalet.

Hyresbidrag

NHK för befintliga objekt varierar idag och kan för vård- och omsorgsboenden inom äldreomsorgen uppgå till nivåer om drygt 200 kronor per dygn. Inom verksamhetsområdet stöd och service till personer med funktionsnedsättning kan de uppgå till närmare 300 kronor per dygn. Inom sistnämnda område finns det idag enligt kommunfullmäktiges budget för Stockholms stad ett särskilt hyresbidrag för gruppboendestäder enligt LSS och SoL som utgår med ett fast belopp per *ny* lägenhet och dygn under de tre första åren efter färdigställande. Det finns med stöd av bidraget därmed en ökad möjlighet för berörd nämnd att betala vissa projektkostnader som särskilda hyrestillägg under dessa första år.

I samband med nyproduktion av vård- och omsorgsboenden för äldre beräknar kontoret att de nivåer som kan bli aktuella efter hyresoptimering enligt förslag till nytt samverkansavtal ovan kommer hamna mellan 250-300 kronor per boendedygn. I

förhållande till den ersättning som utgår mellan nämnderna om 108 kronor per dygn, 2018 års nivå, så är det höga nivåer.

Hysesavtals upphörande

I samband med att avtal som omfattar bostadslägenheter, i form av helt eller avskiljbart objekt, sägs upp av en nämnd så kan det finnas behov att utnyttja dessa för andra alternativa bostadsändamål som det finns behov av, tex för olika så kallade "sociala boenden". Om någon annan än staden, till exempel SHIS, ska involveras i sådan alternativ användning så kan hyresavtalet mellan inhyrande nämnd och Micasa efter uppsägning upphöra i förtid. Detta förutsätter att SHIS träder i stadsdelsnämndens ställe och övertar hyresförhållandet gentemot Micasa på samma villkor som tidigare. Nya hyrestider för SHIS kan tillämpas efter att ursprunglig hyrestid upphört. Parterna förhandlar själva dessa samt uppsägningstid. Socialnämnden förutsätts säkerställa SHIS:s inhyrning ekonomiskt via separat avtal. Socialnämnden ska meddela Micasa detta innan bolaget träffar avtal med SHIS.

Omställningen att SHIS ska överta ett hyresförhållande ska ske skyndsamt vilket är ett gemensamt ansvar för berörda. Hyresreduktion motsvarande 75 procent av den DoU-schablon om 578 kronor per m² och år föreslås utgå efter tre månader om tiden från att ett objekt tomställts till dess SHIS kan ta det i anspråk överskrider denna tid och om Micasa kan anses vara vållande till fördröjningen.

Barnkonsekvensanalys

Barn och deras rättigheter berörs inte, varken direkt eller indirekt, av själva samverkansavtalet eller ärendet.

Jämställdhetsanalys

Inga jämställdhetsaspekter, varken direkt eller indirekt, berörs av själva samverkansavtalet eller ärendet.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

En noggrann genomgång krävs av *samtliga* hyresobjekt som har förutsättningar att klassas som mixade för att säkerställa status i detta avseende. Denna genomgång kommer att ta tid. En förutsättning för den samlade hyresbildningen är att samtliga fastigheter är genomgångna innan den nya areafördelningen och hyressättningen börjar tillämpas, vilket föreslås ske i samband med lämpligt kvartalsskifte. Om resultatet av denna genomgång visar på stora avvikelser, mer än 10 procents hyresskillnad samlat totalt för staden i 2018 års hyresnivå, jämfört med den preliminära förändring som redovisas i föreliggande ärende så ska kommunstyrelsen

fastställa den slutliga hyresbilden. Övriga villkor i samverkansavtalet och vad som redovisas i föreliggande tjänsteutlåtande gäller från och med 1 april 2019.

Genom införandet av mixade fastigheter avgår kostnader för nämnderna för hyra och drift av gemensamma entréfunktioner. Berörd area omfattar preliminärt cirka 26 000 m². Det ankommer på Micasa att säkerställa att dessa areor har kvaliteter som gör dem attraktiva och välkomnande för besökare och andra. Om en nämnd permanent vill kunna utnyttja dessa utrymmen så kan undantag göras så att nämnden hyr dem vilket får klargöras i samband med den noggranna genomgång som ska göras. Därefter gäller att sådana undantag ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

Netto medför de föreslagna förändringarna i samverkansavtalet en ökad hyreskostnad för nämnderna om preliminärt cirka 18,5 miljoner kronor per år, räknat i nivå 2018. Förteckningar på hur hyreskostnaderna på nämnd- och objektsnivå förändras framgår av bilaga 2 och 3. Störst kostnadsökning netto får Norrmalms stadsdelsnämnd med 4,0 miljoner kronor per år. Störst minskning netto får Farsta stadsdelsnämnd med 0,8 miljoner kronor per år. Samtliga uppgifter är preliminära. I redovisningen ingår inte kostnad för fastighetsskatt om sammanlagt drygt 1,0 miljoner kronor i nivå 2018 vilket tillkommer och redan är i enlighet med nuvarande ramavtal. I samband med ny taxering kan ytterligare hyresobjekt bli föremål för fastighetsskatt.

Nämnderna beräknas få minskade kostnader om cirka 6,5 miljoner kronor per år för drift (städning, el, med mera) av avgående area i mixade fastigheter. Kontoret har schablonmässigt räknat med en kostnad för drift om 250 kronor per m² och år.

Kontoret uppskattar avgående kostnader för nämnderna genom hyresreduktioner i samband med tomställningar om cirka 4,0 miljoner kronor per år.

Bortsett från fastighetsskatt så motsvarar ovanstående netto en ökad kostnad för nämnderna om preliminärt 8,0 miljoner kronor per år räknat i 2018 års kostnadsnivå. Kontoret bedömer inte denna kostnadsökning som orimlig med hänsyn till att det nya samverkansavtalet förväntas förbättra förutsättningarna för Micasa att i ökad omfattning genomföra både periodiskt och löpande underhåll vilket kan höja berörda fastigheters kvalitet och därmed göra dem mer attraktiva. En effekt av detta bör bli att färre

lägenheter står tomma med ökande prestationer som följd. Stadsledningskontoret avser att i samverkan med Stockholms Stadshus AB pröva att utveckla en modell för att följa upp Micasa:s underhållsinsatser.

Objekt under avveckling, det vill säga de är uppsagda för avflyttning, ingår inte i beräkningen. De förutsätts inte heller ingå i det nya samverkansavtalet utan nuvarande hyresvillkor löper oförändrade tills dess att hyresförhållandet upphör. Det gäller bland annat följande fastigheter/hyresobjekt:

- Kruton
- Vintertullen
- Vasen
- Dianagårdens vård- och omsorgsboende
- Del av:
 - Älvsjö servicehus
 - Skolörtens servicehus
 - Hemmet för gamla
 - Edö servicehus
 - Tensta servicehus, Persikan
 - Kista servicehus
 - Akalla vård- och omsorgsboende

Micasa kommer genom förslaget att få ökade kostnader för drift av de areor i mixade fastigheter som utgår ur stadens hyresförhållande.

Ekonomiska konsekvenser av justeringar av ansvarsfördelningen mellan parterna bedömer kontoret som marginella med hänsyn till att det i huvudsak handlar om en anpassning till rådande förhållanden.

För bostadshyresgästerna som hyr lägenheter i andra hand av nämnderna ser inte kontoret att förslaget får några konsekvenser hyresmässigt eller för hyresförhållandet i övrigt. Visst merarbete kan tillkomma för verksamheterna för ökad samverkan med Micasa och gemensam planering av underhåll med mera beroende på hur nämnderna väljer att organisera detta arbete. Samma sak gäller den ändrade ansvarsfördelningen av hantering av bland annat nycklar/lås och brandsläckare. För avgående areor i mixade fastigheter kommer verksamheterna få ett minskat ansvar för städning, drift med mera.

För verksamheter med boende som drivs på entreprenad regleras lokalfrågor och ansvarsfördelning via de avtal som träffats med

förfrågningsunderlag som grund. Normalt föreligger inget hyresförhållande med entreprenören utan denne har endast tillgång de lokaler som krävs för uppdraget. Förslaget till nytt samverkansavtal ska därför inte påverka förutsättningar för en entreprenör. Av praktiska skäl kan dock till exempel det ändrade ansvaret för nyckel- och låshanteringen behöva regleras i särskild ordning med en entreprenör. Om en entreprenör exempelvis ansvarar för städning av allmänna lokalareor som inte enbart används av entreprenören så sker det vanligtvis via separata avtal utanför den egentliga verksamhetsupphandlingen. Sådana separata avtal kan behöva regleras för avgående areor i mixade fastigheter.

Ur ett verksamhetsperspektiv ser kontoret de ökade möjligheterna för tredje partsinhyrningar som förslaget medger som positivt. Sådana hyreskonstruktioner är ännu inte så vanliga i staden men de förekommer.

Den nya Lag om bostadsanpassningsbidrag (2018:222), som trädde i kraft från och med 1 juli 2018, medför ökade åtaganden för verksamhetsutövaren för åtgärder i vissa boenden som omfattas av samverkansavtalet. I förslaget förutsätts Micasa ansvara för och bekosta delar av dessa åtaganden. Stadsledningskontoret bedömer omfattningen och kostnaden för sådana åtgärder som ringa.

För att kompensera de nämnder som bygger nya äldreboenden för stadens behov anser kontoret att det inte är orimligt att överväga ett särskilt hyresbidrag även inom detta verksamhetsområde. För att få en rimlig administration av ett sådant bidrag bör det utformas som ett fast belopp som utgår under viss tid, till exempel tre år dito den modell som finns inom verksamhetsområdet stöd och service till personer med funktionsnedsättning. Med ett fast belopp blir det inte heller kostnadsdrivande.

Det nya kommunala äldreboende som först kan bli aktuellt för ett sådant eventuellt bidrag är det nya vård- och omsorgsboende som staden planerar i Rinkeby med beräknat färdigställande 2021. Genomförandebeslut under början av 2019. Det är rimligt att Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd i samband med detta beslut har kännedom om de ekonomiska förutsättningarna. Kontoret menar att förslaget att införa ett hyresbidrag enligt ovan bör fattas av kommunfullmäktige i samband med budget. Då det inte är akut med införandet avser kontoret att återkomma i frågan.

För nämnder som under 2019 får ökade kostnader i samband med omteckning av, per den 1 april 2019, *befintliga* hyresavtal jämfört

med redovisning i föreliggande ärende kan övervägas möjlighet att de kan söka kompensation för sådan merkostnad för 2019.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att samverkansavtal, enligt bilaga 1 och med hänvisning till vad som anförts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, mellan staden och Micasa i Stockholm AB gällande särskilda boendeformer med mera, att börja gälla från och med 1 april 2019, godkänns.

Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB uppmanas att beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om ett nytt samverkansavtal enligt ovan, att kommunstyrelsen ger stadsdirektören i uppdrag att med stöd av samverkansavtalet överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av samverkansavtalet samt att besluta om bemanning och arbetsordning för Tolkningsgruppen enligt punkt 10, fastställa kontraktsmallar enligt punkt 5.2 och 5.3, godkänna definitioner och förslag på rimlig tidsåtgång för olika åtgärder som avser periodiskt underhåll av enstaka bostadslägenheter och fastställa vilka åtgärder motiverade enligt Lag om bostadsanpassningsbidrag som är att betrakta som fastighetsrelaterade och rutiner för hur de ska beställas enligt punkt 8 samt godkänna rutiner och vägledning för att hantera underhållsersättning enligt punkt 8.3.

Magdalena Bosson
Stadsdirektör

Ebba Agerman
Tf. avdelningschef

Bilagor

1. Samverkansavtal för särskilda boendeformer med mera.
2. Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på nämndnivå.
3. Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på objektsnivå.

SAMVERKANSAVTAL FÖR SÄRSKILDA BOENDEFORMER MED MERA

1. BAKGRUND

Stockholms kommun genom kommunstyrelsen, orgnr 212000-0142 (*Staden*) och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, orgnr 556581-7870, (*Micasa*), gemensamt kallade *Parterna*, träffade efter kommunfullmäktiges godkännande den 13 december 2010 (utl. 2010:134), "Ramavtal för särskilda boendeformer mm". Efter det att kommunfullmäktige i Budget 2018 uppdragit åt *Parterna* att revidera ramavtalet har *Parterna* träffat följande *samverkansavtal*.

Micasa och staden genom dess nämnder som hyr lokaler/lägenheter av Micasa, *nämnderna*, ska gemensamt arbeta för att förhyrda objekt är ändamålsenliga för respektive verksamhet. Ansvarsfördelningen framgår av samverkansavtalet. Viktiga förutsättningar är:

- Ömsesidig information
- Gemensam långsiktig planering och tydligt ansvar för drift och underhåll.
- Underlätta och ge incitament för omstrukturering eller avveckling av hela fastigheter till förmån för alternativt utnyttjande.
- Kostnader för verksamhetsanpassningar som beställs av nämnderna och som inte hanteras och finansieras genom hyran och därav följande ram för sedvanligt periodiskt underhåll ska finansieras särskilt av nämnderna via hyrestillägg.
- Nyproduktion som hyresförs från och med 2019 hyressätts unikt per projekt.
- Möjliggöra inhyrningar från tredje part.
- Hyresersättning av ingående objekt ska över tiden möjliggöra en avkastning och finansiell stabilitet för Micasa som är jämförbar med liknande allmännyttiga bostadsförvaltande aktörer.
- Objekt som inte omfattas av samverkansavtalets ändamål och som kan hanteras separat ska inte omfattas av samverkansavtalet.
- Inriktningen är att nämnderna hyr ut ingående lägenheter för bostadsändamål i andra hand till de boende.

2. AVTALSPARTER

Samverkansavtalet tecknas mellan *Parterna*. Nämnderna är hyresgäster och tecknar självständigt och svarar för objektsvisa hyresavtal inom sitt ansvarsområde med beaktande av vad som regleras av samverkansavtalet.

3. SAMVERKANSAVTALET

Detta samverkansavtal reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt avseende objekt som staden hyr av Micasa för främst boendeändamål inom verksamhetsområdena äldreomsorg, omsorg om personer med funktionsnedsättning och socialtjänst samt eventuell annan omsorgsverksamhet utifrån socialtjänstlagen, SoL, och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, och därmed direkt anknuten verksamhet.

Utöver ovan angivna ändamål hyr staden ett fåtal lokaler för öppen verksamhet som riktar sig både till personer som omfattas av omsorg enligt stycke ett som bor i särskilda boendeformer

för service och omvårdnad eller bostäder med särskild service och till övriga. Lokalerna används för olika aktiviteter som friskvård, möten, föreningsverksamhet och liknande. Parterna är överens om att även sådana lokaler omfattas av samverkansavtalet

Boendeformer som inte omfattas av biståndsbeslut samt hyresförhållanden mellan parterna avseende andra ändamål än ovan ingår inte i samverkansavtalet.

Eventuella hyrestillägg som aktiverats före 1 april 2019 kvarstår oförändrade om inte annat särskilt anges i hyresavtal.

Samverkansavtalet ersätter, såvida inte annat anges i detta avtal, samtliga tidigare gällande avtal och överenskommelser mellan Parterna avseende ovan angivna ändamål och hyresobjekt.

Huvudregeln är att ett nytt hyreskontrakt enligt samverkansavtalet tecknas mellan Nämnden och Micasa om bolaget förvärvar en fastighet där det finns ett hyreskontrakt mellan den tidigare fastighetsägaren och Nämnden.

4. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING AV SAMVERKANSAVTALET

Samverkansavtalet ersätter tidigare ramavtal enligt punkt 1 och löper tillsvidare från och med 1 april 2019. Avtalet kan endast ändras eller upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Staden, genom stadsdirektören, och Micasa, genom verkställande direktören, har dock möjlighet att när så är påkallat överenskomma om mindre justeringar eller kompletteringar av samverkansavtalet, förutsatt att förändringarna inte är av principiell natur eller annars av större vikt.

Avtalstid och uppsägning för enskilda hyreskontrakt framgår av punkt 9.

5. HYRESKONTRAKT

För varje fastighet ska Micasa och Nämnden teckna ett eller flera hyreskontrakt. Antalet kontrakt per fastighet ska begränsas. Målet är att nämnderna ska förhyra berörda areor enligt punkt 3 ovan och att samtliga boende ska ha andrahandskontrakt med Nämnden. De areor som samverkansavtalet omfattar samt definitioner, anges under punkt 5.1. nedan. Förhyrningar som omfattar lägenheter för bostadsändamål som hyrs ut i andra hand regleras enligt kontrakt för blockuthyrning, se punkt 5.2 nedan. Övriga förhyrningar regleras enligt hyreskontrakt för lokaler, se punkt 5.3 nedan.

Nytt hyreskontrakt ska upprättas vid varje åtgärd som påverkar hyran, medför hyrestillägg eller påverkar hyresavtalets omfattning, exempelvis ombyggnad eller areaförändring. Avtal om revidering av befintligt kontrakt kan träffas om Nämnden och Micasa är överens om detta.

5.1 Typ av areor

Följande typer av areor och definitioner gäller för de fastigheter som ingår i samverkansavtalet.

Area	Utrymmen som ingår i samverkansavtalet
Bostadsarea	De enskilda bostadslägenheterna
Verksamhetsarea	Alla utrymmen som Nämnden disponerar, inklusive i förekommande fall gemensamhetsutrymmen för boende och andra samt entréer hisshallar och korridorer som nyttjas av Nämnden eller boende och andra, enligt punkt 3 och som inte är bostadsarea, biarea eller fastighetsarea.
Biarea	Tvättstugor avsedda för de boende Lägenhetsförråd Rullstols- och cykelförråd Källsorteringsrum Soprum Skyddsrum (som inte används av Nämnd) Plomberade brandutrymningsförbindelser Trappor samt hissar Kommunikationsutrymmen för tillträde till biarea
Area/objekt	Utrymmen som ej ingår i samverkansavtalet
Fastighetsarea	Utrymmen för fastighetens skötsel och drift.
Mixade objekt - avser fastigheter som staden samlat, oavsett om inhyrn-ningen är inom eller utom samverkansavtalet, hyr mindre än 80 procent av fastighetens area.	Entréer, trapphus, hisshallar med mera samt vissa korridorer som sammanbinder olika uthyrningsenheter eller servicehuslägenheter.

För sådana areor som entréer, hisshallar, korridorer och liknande, som ingår i Nämnds förhyrning enligt hyreskontrakt men som även annan hyresgäst måste ha tillgång till och kunna nyttja, gäller att Nämnden är skyldig att upplåta areorna för sådant nyttjande.

Vid oenighet mellan Micasa och Nämnden om en viss areas kategorisering, eller procentuell fördelning mellan olika areor, ska frågan avgöras av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

5.2 Hyreskontrakt för blockuthyrning

Micasa och Nämnden ska för sådana delar av fastigheter som avser bostadsareor träffa hyreskontrakt för blockuthyrning med rätt för Nämnden att upplåta bostadslägenheterna i andra hand. Blockuthyrningskontrakten ska godkännas av hyresnämnden. För att blockuthyrning ska vara möjlig krävs att hyreskontraktet omfattar minst tre bostadslägenheter. Kontraktsmall för ändamålet tas fram av Parterna och ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

Förutsättningarna vad gäller olika boendeenheter kan variera, bland annat avseende areor, standard, och kategorier av boenden. Separata hyreskontrakt kan därför vara rationellt. Inriktningen är annars att begränsa antalet hyreskontrakt för blockuthyrning per fastighet.

Hyresavtal som avser lägenheter för bostadsändamål upprättas antingen som *servicehusbostad* eller *gruppbostad*. Inga andra kategorier förekommer som avser bostadslägenheter.

5.2.1 Övergångsregler

I vissa fastigheter har boende förstahandskontrakt med Micasa. I samband med byte av bostadshyresgäst ska Nämnden och Micasa teckna reguljärt bostadshyresavtal på bostaden. Ny bostadshyresgäst erbjuds därefter andrahandskontrakt av Nämnden. Nämnd och hyresgäst med förstahandskontrakt får även sinsemellan överenskomma om att Nämnden tecknar förstahandskontrakt för att därefter hyra ut lägenheten i andra hand till hyresgästen. Beträffande servicehusboende upprättas i samband med årsskifte nytt blockuthyrningskontrakt, eller revideras befintligt blockuthyrningskontrakt, så att Nämndens då samtliga bostadshyresavtal inom aktuellt boende omfattas av respektive blockuthyrningskontrakt.

5.3. Hyreskontrakt för lokaler

För areor i respektive fastighet som utgör verksamhets- och biarea enligt 5.1. ovan ska hyreskontrakt för lokaler träffas. Olika kontrakt kan krävas beroende på om berörd area kan momsregistreras eller inte. Mallar för ändamålet inklusive brandskyddsklausul tas fram av Parterna och ska godkännas av kommunstyrelsen genom stadsdirektören.

6. HYRA M M

6.1 Hyressättning

Lägenheter för bostadsändamål som omfattas av detta samverkansavtal hyressätts av Micasa. Nämnderna hyr därefter ut sådana lägenheter i andra hand till brukarna.

Blockuthyrningskontrakt enligt punkt 5.2 ska innehålla en klausul som innebär att mot Nämnden kan hyran eller annat hyresvillkor avseende bostadslägenheter förändras i samband med att Micasa genomför ny hyressättning.

Nämnden förbinder sig att, bortsett från då nämnden bär kostnaden separat för el, vatten, bredband och liknande kvaliteter i bostadslägenheterna och dessa kostnader ska inkluderas i hyresbeloppet vid upplåtelse i andra hand, inte ta ut högre hyra vid upplåtelse av bostadslägenheter i andra hand än vad som överenskommits mellan Micasa och nämnden. Då nämnden normalt betalar hyra kvartalsvis i förskott kan under en övergångstid avsteg från detta villkor bli aktuellt som längst till nästkommande kvartalsskifte.

Area som har definierats	Hyressättning gällande befintliga objekt per den 1 april 2019
<u>Bostadsarea</u>	Hyressätts av Micasa, inklusive i förekommande fall att beakta nyttan av tillgången till gemensam area.
<u>Verksamhetsarea</u>	Hyra utgår schablonmässigt med 70 procent av Skatteverkets, SKV, <i>riktvärdeshyra</i> för bostäder i nivå år 2018 med beaktande av värdeår för ingående delar. Undantag gäller för följande byggnader/fastigheter där hyra utgår med 100 procent av riktvärdeshyran:

	• Mixade objekt. • Fastigheter/byggnader som inte omfattar bostadsändamål. • Fastigheter/byggnader som understiger en bruksarea om totalt 750 m². När ett hyresavtal tecknats ska riktvärdeshyran till 100 procent följa förändringar av konsumentprisindex, KPI, under löptiden oavsett SKV:s återkommande revideringar av riktvärdeshyran i samband med taxeringstillfällena. Justering sker årligen från och med 1 januari utifrån förändringen av KPI per föregående oktober månad. Oktober 2017 utgör basmånad. Vid ny hyressättning ska riktvärdeshyra utifrån senaste taxeringstillfälle tillämpas. Mellan riktvärdeshyrans taxeringstillfällen ska aktuell enligt ovan indexuppräknad nivå vid tidpunkten för förändringen utgöra grund. Oktober månad året före senaste reviderade taxeringsår utgör basmånad. Det värdeår som fastigheten taxerats till ska beaktas. Saknas taxerat värdeår, eller om taxerat värdeår uppenbart avviker från lokalens modernitetsgrad, ska byggnadsdelens nybyggnads- och ombyggnadsår tas i beaktande vid åldersklassificering. Om Micasa och Nämnden inte kommer överens om värdeår ska frågan avgöras av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret. Tomträttsavgäld och fastighetsskatt utgår utöver riktvärdeshyran motsvarande faktisk kostnad för berörd areaandel.
Biarea	Åsätts ingen hyra.

För hyressättning i samband **nyproduktion** som omfattar bostadslägenheter, som hyresförs från och med 1 april 2019, gäller särskilda regler. Inriktningen är att väga samman samtliga relevanta omständigheter och ekonomiska förutsättningar som är unika för projektet och anpassa dem sinsemellan i syfte att nå en så kallad *optimerad hyra* för Nämnden. Med optimerad hyra avses den lägsta nettokostnad som kan beräknas som mellanskillnaden mellan Nämndens hyreskostnader, med beaktande av möjligheten att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms, gentemot Micasa och hyresintäkter från bostadshyresgästerna. Biarea åsätts ingen hyra. Eventuella hyrestillägg som ingår i den optimerade hyran avseende bostads- och verksamhetsareor beräknas enligt punkt 6.3.2 nedan. Sådan hyressättning ska på objektsnivå alltid stämmas av med kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.

Som huvudregel gäller att Nämnden hyr areorna inklusive uppvärmning och vatten. Micasa ska tillhandahålla en rumstemperatur om minst 22 grader C i boenderum avsedda för äldre personer. Micasa bekostar så kallad fastighetsel. Om Nämnden till någon del har egna abonnemang för uppvärmning, vatten eller el ska Micasa kvartalsvis i efterskott mot faktura ersätta Nämnden å conto motsvarande fastighetens beräknade genomsnittliga årskostnad i kronor per kvadratmeter för dessa kvaliteter. Avräkning sker helårsvis i efterskott senast den 1 juni efterföljande år.

Kostnad för så kallad hushålls- eller verksamhetsel ingår inte i Nämndens hyra. Om Micasa till någon del tillhandahåller sådan el, som inte kan mätas separat avseende aktuellt objekt, ska Nämnden kvartalsvis i efterskott mot faktura ersätta Micasa á conto motsvarande fastighetens beräknade genomsnittliga årskostnad i kronor per kvadratmeter för denna kvalitet. Avräkning sker helårsvis i efterskott senast den 1 juni efterföljande år.

För areor som kan ingå i det allmänna mervärdesskattesystemet ska Nämnden utöver hyra och hyrestillägg erlagga vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt. Se även punkt 12.

Vid om-, ny- och tillbyggnad samt nyförvärv ska ny hyressättning göras enligt vad som anges i denna punkt.

6.3 Hyra och arbetsgång i samband med underhåll, upprustning och om- och tillbyggnader

6.3.1 Hyra för normalt underhåll eller åtgärder som initierats av Micasa.

Hyressättning avseende bostadsarea eller sådana gemensamma areor som tillför mervärde för en bostadslägenhet

Kostnader som avser åtgärder gällande enskilda lägenheter eller som påverkar kvaliteten för dessa ska fullt ut finansieras inom ramen för bostadslägenhetens hyra eller genom justering av denna.

Hyressättning avseende verksamhetsarea

I första hand ska åtgärder finansieras inom ramen för SKV:s riktvärdeshyra eller värdeår och hyresvärdens sedvanliga underhållsansvar. Om åtgärderna föranleder förändring av värdeår enligt SKV:s riktvärden ska hyresnivån justeras så att den stämmer överens med det aktuella värdeåret. Eventuell ny riktvärdesnivå på grund av ny fastighetstaxering ska beaktas.

6.3.2 Om- och tillbyggnader eller underhåll som initierats av nämnden

Om- och tillbyggnader eller andra åtgärder som till exempel underhåll som initieras av Nämnden ska genomföras enligt nedan. I tillämpliga delar gäller detta även nybyggnader och nyförvärv.

Huvudprincipen är att den som beställer en åtgärd ska betala denna. Kostnader för ny-, om- och tillbyggnader eller underhåll ska dock i den omfattning som de är att hänföra till kostnader enligt punkt 6.3.1 ovan i första hand hanteras enligt den punkten.

Micasa får stå för kostnader för åtgärder som utförs utan skriftlig beställning från Nämnden.

Om hyrestillägg blir aktuellt på grund av att åtgärd inte kan betalas via aktuella riktvärdeshyror eller justerade hyror för ingående bostadslägenheter ska tillägget beräknas som ett lån med rak amortering där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden. Räntan ska motsvara den av kommunfullmäktige beslutade internräntan, plus omkostnadsersättning, för aktuellt verksamhetsår.

Om Micasa och Nämnden inte kan enas om ett hyrestilläggs storlek ska frågan avgöras av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret. Den i punkt 10 angivna tolkningsgruppen tar fram underlag i form av mallar för hur hyrestillägg ska redovisas och beräknas.

För att särskilja kostnader för drift och underhåll, DoU, i samband med hyrestillägg ska denna kostnad schablonmässigt beräknas till 567 kronor per m², exklusive moms. Denna DoU-schablon ska förändras med 100 % av förändringarna av KPI. Index talet för oktober 2017 (323,38) utgör bastal. Skulle index talet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet ska DoU-schablonen justeras motsvarande per den 1 januari nästkommande år.

6.4. Detaljplanekostnader

Nämnden väljer om kostnader för detaljplanearbete ska direktfinansieras eller hyresföras. Hyresföring förutsätter att projektet genomförs, i annat fall behöver kostnaden direktfinansieras såvida inte Micasa kan tillgodogöra sig den på annat sätt.

6.5. Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

Arbetsgången vid om-, ny- och tillbyggnader beskrivs i Bilaga 1, Arbetsgång för om- ny eller tillbyggnadsprojekt. Den i punkt 10 angivna tolkningsgruppen tar fram mer detaljerade underlag med beskrivningar och förtydliganden på arbetsgångens olika skeden och mallar på hur olika offertunderlag ska redovisas.

6.6 Nytt hyresavtal vid om-, ny- och tillbyggnader eller underhåll

Preliminära hyresavtal i enlighet med samverkansavtalet ska vid ny-, om- och tillbyggnad eller underhåll tecknas i samband med beställning av åtgärd om hyra eller area påverkas. Definitivt hyresavtal tecknas när projektet avslutats.

Vid mindre förändringar av befintliga hyresavtal, kan i stället en enklare överenskommelse om revidering träffas, om Micasa och nämnden samtycker.

6.7 Mindre projekt som initieras av Nämnden

Åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 mnkr och som inte är att hänföra till sedvanligt underhåll ska direktfinansieras av Nämnden. Flera sådana åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att åtgärderna sker samtidigt och avser samma fastighet. Om kostnaden då uppgår till 0,5 mnkr eller mer kan den hyresföras.

7. KONSTNÄRLIG GESTALTNING

Vid nybyggnader och större om- och tillbyggnader av permanent karaktär ska ett belopp motsvarande högst 1 procent av entreprenadkostnaden avsättas för i första hand platsspecifik konstnärlig gestaltning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Platsspecifik konstnärlig gestaltning kan dock göras även i mindre projekt, i de fall lokalerna är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel matsal/samlingssal. På motsvarande sätt krävs inte platsspecifik konstnärlig gestaltning i mindre projekt avseende med begränsat publikt intresse. I dessa fall ska Nämnden ta ställning till gestaltningens omfattning

Vid bestämmande av beloppets storlek ska hänsyn tas till alla relevanta kostnader för den platsspecifika gestaltningens färdigställande.

8. DRIFT OCH UNDERHÅLL

Huvudsyftet med fördelningen av ansvaret och kostnaderna för drift och underhåll är att optimera koncernnyttan. Detta medför att den part som bedöms ha förutsättningar att kunna utföra en åtgärd effektivt och till lägst kostnad ska svara för åtgärden. Inriktningen är härvidlag att Micasa ansvarar för fastigheternas drift och underhåll.

För att underlätta för Micasa och Nämnden att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen exemplifierats i Bilaga 2, Ansvarsfördelningslista.

Nämnden äger normalt inte erhålla nedsättning av hyran till följd av arbeten för att försätta bostad eller lokal i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av bostad, lokal eller fastigheten i övrigt eller för åtgärder för utrotande av skadedjur. Arbetena ska dock ske utan onödig tidspillan. Vid större åtgärder som Micasa svarar för som berör avskiljbara delar eller hel fastighet och som kräver evakuering under minst 6 månader utgår en hyresreduktion från dag 1 motsvarande 75 procent av DoU-schablon enligt punkt 6.3.2.

Micasa svarar för och bekostar fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Den i punkt 10 angivna tolkningsgruppen tar fram förtydliganden på åtgärder som är att betrakta som fastighetsrelaterade vilka ska godkännas av Staden genom stadsdirektören.

Löpande underhåll av enstaka bostadslägenheter ska ske skyndsamt. För att arbetet ska prioriteras införs olika tidsintervaller, beroende på vad som ska göras, inom vilka Micasa förbinder sig att genomföra erforderliga åtgärder. Överskrids dessa intervaller är inriktningen att ingen hyra ska utgå under överskjutande tid. Den i punkt 10 angivna tolkningsgruppen tar fram underlag med processbeskrivning och definitioner samt förslag på rimlig tidsåtgång beroende på vad som ska göras. Underlaget ska godkännas av Staden genom stadsdirektören.

8.1 Micasis åtagande

Micasa svarar för och bekostar all drift med undantag för städning och verksamhetens el. Micasa svarar vidare för allt underhåll av fastigheten, både löpande och periodiskt, såväl inre som yttre om inte annat anges i Bilaga 2, *Ansvarsfördelningslista*, eller i punkterna 6.3.1 och 6.4 ovan. Åtagandet omfattar såväl byggnader med fastighetstekniska installationer som markanläggningar och friytor med tillhörande anordningar och planteringar.

Micasis åtagande är att vidmakthålla lokaler och bostäder i ett gott och funktionsdugligt skick så att de är fullt brukbara för avsett ändamål. Micasa har också ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras. En långsiktig underhållsplan ska finnas för varje fastighet med ett perspektiv om 10 år där de tre första åren ska vara konkreta och tidsatta. Underhållsplanen ska överenskommas med ansvarig företrädare för Nämnden. Denna plan ska revideras årligen och på kort sikt även inkludera löpande underhåll avseende verksamhetsarea.

Det ankommer på Micasa att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden i samband underhåll.

Micasa ska samverka med berörd Nämnd för att vid åtgärder enligt denna punkt och punkt 6.3 undvika och minimera störningar och kostnader för bostadshyresgäster, Nämnden, av Nämnden upphandlad entreprenör eller andra som berörs av arbetena. I samband med samverkan ska eventuella merkostnader för hyresgästen med anledning av åtgärderna identifieras och beräknas.

Vad gäller enskilda bostadslägenheter är inriktningen att Micasa:s löpande underhåll är baserat på en periodicitet motsvarande branschpraxis för hyreslägenheter.

8.2 Nämndens åtagande

Nämnden svarar för och bekostar all lokalvård/städning inom verksamhetsarea samt därtill hörande biarea som nyttjas av Staden. Härutöver svarar nämnden för drift och allt underhåll av lös inredning och utrustning. Nämndens åtagande regleras i Bilaga 2, *Ansvarsfördelningslista*.

Önskar en Nämnd underhåll eller annan åtgärd utförd vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av underhållsplan ska kostnaderna fördelas i enlighet med punkterna 5 och 6 ovan varvid särskilt ska beaktas antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts enligt underhållsplanen.

8.3 Gemensamt ansvar för periodiskt underhåll

I samband med gemensamt planerat inre periodiskt underhåll avseende lokal- eller verksamhetsareor ska en särskild överenskommelse träffas mellan parterna om åtgärderna överstiger en investeringsutgift om, i nivå 2019, minst 2 000 kronor per m², dock minst 1,0 mnkr (inklusive ej avdragsgill moms). I denna överenskommelse förbinder sig Nämnden att ersätta nuvärdet motsvarande 50 procent av den ursprungliga investeringsutgiften, en så kallad *underhållsskuld*, för de aktuella åtgärderna om nämnden väljer att frånträda lokalerna inom 10 år från att utgiften har aktiverats. Ersättningskravet gäller inte yttre underhållsåtgärder. Underhållsskulden minskas med 1/10 per år. Sådan ersättning gäller givet att Micasa inte kan tillgodogöra sig värdet av åtgärderna på annat sätt. En förutsättning för denna reglering är att nämnda överenskommelse har anmälts av Nämnden till kommunstyrelsen. Nivåerna för investeringsutgiften justeras årligen med 100 procent av förändringen av KPI med oktober 2018 som bas. Den i punkt 10 angivna tolkningsgruppen tar fram detaljerade rutiner och vägledning för hanteringen av underhållsskulder som ska godkännas av Staden genom stadsdirektören.

9. HYRESTID, UPPSÄGNING OCH FÖRTIDA FRÅNTRÄDE AV ENSKILDA KONTRAKT

Hyrestiden för lokaler i byggnader med boende ska vara 20 år med löptid till och med 31 december det 20:e året. Uppsägning för avflyttning ska ske skriftligen senast 12 månader före hyrestidens utgång, i annat fall förlängs kontraktet med fem år var gång. Hyrestiden för övriga fastigheter utan boende ska vara tre år med en uppsägningstid av nio månader och tre års förlängning.

Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om minst 15 år. Dessa hyreskontrakt är inte till någon del möjliga för Nämnden att säga

upp för upphörande inom hyrestidens första 15 år. Micasa kan medge undantag från detta villkor.

För enskilda kontrakt gäller, om det finns giltiga skäl och bortsett från nyproduktion enligt stycke ovan, rätt för Nämnden att frånträda hyresavtalet i förtid. Exempel på giltigt skäl för sådant frånträde kan vara avveckling på grund av bristande efterfrågan/behov av den aktuella boendeformen/lokalen. Om Nämnden önskar frånträda avtalet i förtid ska Nämnden skriftligen meddela Micasa härom och avtalet kan då frånträdas vid det månadsskifte som inträffar närmast efter två år från det Micasa mottog den skriftliga uppsägningen. Denna rätt till förtida frånträde gäller även delar av hyreskontrakt som areamässigt utgör eller till en rimlig kostnad kan göras till en självständig uthyrbar enhet. Micasa ska i sin kvittering av uppsägningar gällande separata uthyrningsdelar foga en beskrivning av hur lämnade areor alternativt kan utnyttjas. Denna beskrivning ska anmälas till kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret innan Micasa ger sitt godkännande av en uppsägning.

Micasa ska informera Staden så snart en uppsägning eller meddelande om förtida frånträde gjorts. Vid uppsägning se även punkt 12 nedan.

För uppsägningar för avflyttning, eller förtida frånträde, av kontrakt som omfattar olika boendeformer gäller att de först ska godkännas av kommunstyrelsen alternativt att hyresnämnden/Svea hovrätt, vid eventuell tvist om förlängning av andrahandshyresgästers hyresavtal, bifaller Nämndens talan att hyresavtalet ska upphöra att gälla.

Vid förtida frånträde ansvarar Nämnden för att de boende erhåller annan bostad och avflyttar från fastigheten. I de fall det är möjligt i samband med omvandling av fastigheter med boende för ändamål som ej omfattas av samverkansavtalet ska Micasa erbjuda de boende att bo kvar i sina lägenheter med förstahandskontrakt.

Vid avflyttning ska lokalerna/bostäderna lämnats i godtagbart skick. Micasa svarar för avflyttningsbesiktning. Nämnden bekostar onormalt slitage.

Kvarstående ej betald del av eventuellt hyrestilllägg för om-, ny- och tillbyggnader slutbetalas vid avflyttning förutsatt att Micasa inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den. Även ersättning för tidigare periodiskt inre underhåll kan utgå om särskild överenskommelse enligt punkt 8.3 finns om detta.

10. TOLKNINGSGRUPP

En så kallad tolkningsgrupp ska träffas regelbundet under ledning av kommunstyrelsen och har till uppgift att löpande utvärdera och tolka samverkansavtalet samt föreslå lösningar på eventuella oklarheter. Företrädare för Staden, nämnderna, Micasa, och Stockholms Stadshus AB ska ingå i gruppen. Staden, genom stadsdirektören, och Micasa, genom verkställande direktören, utser representanter till gruppen samt fastställer en detaljerad arbetsordning.

11. INHYRNING FRÅN TREDJE PART

Micasa kan i samverkan med Nämnd söka efter fastigheter/objekt som är lämpliga att hyra för verksamheter inom ramen för samverkansavtalets ändamål. I samband med att sådana projekt

ska fullföljas är det Micasa som företräder Nämnden och ansvarar för kontakten med tredje part.

Om behov uppstår av särskilda utredningar eller liknande i samband med planerad inhyrning från tredje part behöver Micasa och tilltänkt Nämnd överenskomma om kostnadsfördelning av dessa. Innan avtalsförhandling behöver Micasa en beställning från Nämnd.

Vid avtal där Micasa hyr in objekt från tredje part får Micasa och Nämnd träffa särskilda hyresavtalsvillkor.

Micasa och Nämnd ska ha som målsättning att sinsemellan använda *Ansvarsfördelningslistan*, enligt bilaga 1, vid inhyrningar från tredje part.

12. MERVÄRDESSKATT

För verksamhetsareor i respektive fastighet för vilka lokalhyreskontrakt ska träffas enligt punkt 6.2 ovan kan i vissa fall som tillägg till hyran utgå mervärdesskatt. Micasa säkerställer att berörda lokaler eller areor ingår i sådan frivillig skattskyldighet.

Om Micasa till följd av Nämndens självständiga agerande blir återbetalningsskyldig för mervärdesskatt enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen ska Nämnden fullt ut ersätta Micasa med det återbetalda beloppet. Nämnden ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av Micاسas minskade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår till följd av nämndens agerande.

13. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE AV LOKAL

Micasa är medveten om att Nämndens verksamhet i de förhyrda objekten kan drivas antingen av Nämnden i egen regi eller av en av Nämnden upphandlad entreprenör.

Nämnden äger rätt att i andra hand upplåta hyresobjekt eller del därav. I samband med detta ska alltid även momsfrågan beaktas, se även punkt 12. Micasa:s skriftliga tillstånd ska inhämtas. Tillstånd ska lämnas om Micasa inte har synnerliga skäl att neka tillstånd.

14. TVIST

Micasa och Staden är överens om att tvister i första hand ska lösas i samråd mellan parterna i tolkningsgruppen enligt punkt 10, i andra hand mellan Stockholms kommun genom stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

15. FORCE MAJEURE

Force majeure såsom upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda eller explosion eller annat, varöver part ej råder, fritager part, med de undantag som följer av hyreslagen (JB 12 kap.), från fullföljandet av sina enligt detta avtal åliggande skyldigheter, i den mån de inte kan fullföljas utan oskäligt höga kostnader.

16. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE

Stockholms kommunfullmäktige har den XX XXX 2019 godkänt samverkansavtalet. Fullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Detta samverkansavtal jämte bilagor har upprättats i två likalydande originalexemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 2019-XX-XX

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Stockholms kommun

.....
Maria Mannerholm
VD

.....
Magdalena Bosson
stadsdirektör

Bilagor:

- 1, Arbetsgång för om- ny eller tillbyggnadsprojekt
2. Ansvarsfördelningslista

Arbetsgång för om- ny eller tillbyggnadsprojekt

Beställningar från Nämnderna till Micasa som avser åtgärder över ett värde om 0,5 mnkr är att betrakta som projekt och ska hyresföras från första kronan, kostnader för detaljplaner exkluderas från beräkningen om en Nämnd väljer att direktfinansiera denna. Projekt ska normalt följa nedan beskrivna arbetsgång.

- Initieraskede
- Utredningsskede
- Planeraskede
- Genomförandeskede
- Avslutsskede

Initieraskede

Om- och tillbyggnad: Ett behov finns för en Nämnd att anpassa lokaler för att bättre uppfylla nämndens mål med verksamheten eller anpassa lokalerna för annan verksamhet. Nämnden gör då en tidig anmälan till Micasa om detta behov. Normalt ska de redan finnas dokumenterade som omstruktureringar i den årliga uppdateringen gällande den gemensamma planeringen av det periodiska underhållet. Micasa gör, efter det att anmälan kommit in, inom en månad en bedömning av anpassningen ur ett tekniskt och fastighetsstrategiskt perspektiv. Om Micasa inte anser att anpassningen bör genomföras, ur ett tekniskt eller fastighetsstrategiskt perspektiv, ska frågan hänskjutas till kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret för bedömning.

Om åtgärden anses lämplig ur ett fastighetsstrategiskt perspektiv ska Micasa också redogöra för hur bolaget ser på möjlighet att i tiden genomföra projektet utifrån tillgängligt investeringsutrymme. Om båda parter efter detta fortfarande vill gå vidare med projektet tas gemensamt fram en utredningsbeställning inklusive kostnad och tidplan.

Nybyggnad: Micasa arbetar utan beställning med att utifrån stadens olika övergripande planering gällande bland annat särskilt boende och boende med särskild service ta fram lämpliga tomter för den nyproduktion som anges i planeringen. När en lämplig plats finns, Micasa, Nämnd, och stadsbyggande nämnder är överens om att pröva tomten, tas det fram en utredningsbeställning gemensamt av Micasa och Nämnden. Kostnaden för utredningen kan projektföras.

För övrig nyproduktion inom ramavtalet gör Nämnden en tidig anmälan till Micasa om behov av nyproduktion. Micasa ser över möjligheten att i tiden genomföra projektet utifrån tillgängligt investeringsutrymme. Om båda parter efter detta fortfarande vill gå vidare med projektet tas gemensamt fram en utredningsbeställning inklusive kostnad och tidplan.

Utredningsskede

Utredningsskedet ska klarlägga nämndens behov och fastigheternas förutsättningar och ge ett förslag till inriktning på det om-, ny eller tillbyggnadsprojekt som föreligger.

- Nämnden beställer utredningsskedet av Micasa
- Arbetet leds av Micasa. Nämnden ansvarar för uppgifter avseende egna behov. Micasa svarar för uppgifter om fastighetens förutsättning och behov av underhåll i samband med projektet
- Micasa levererar en utredningshandling med en grov kostnadsbedömning av projektkostnaden till nämnden samt en kostnad och tidplan för skedet fram till genomförandebeslut (planeraskedet).
- Båda parterna tar varsitt inriktningsbeslut.
- Om nämnderna i stället avbryter projektet, ska Micasa fakturera nedlagda kostnader. Om kostnaderna för arbetet med utredningsskedet ökar och eller tidplanen inte kan hållas, ska den parten som orsakat detta ta de ekonomiska konsekvenserna.

Planeraskede

I planeraskedet utarbetas underlag för Nämndens genomförandebeslut såsom hyresoffert, planritningar, rumsbeskrivningar och vid behov ytterligare underlag för beställningen av genomförandet.

- Nämnden beställer framtagandet av underlag för genomförandebeslut av Micasa
- Arbetet leds av Micasa. Nämnden ansvarar för uppgifter avseende programförutsättningar.
- Micasa levererar en hyresoffert. Som grund för offerten ska minst programhandlingar föreligga samt detaljerad kalkyl på dessa.
- Båda parter tar ett genomförandebeslut
- Om nämnden i stället avbryter projektet, ska Micasa fakturera skäliga nedlagda kostnader. Om kostnaderna för arbetet med planeraskedet ökar och eller tidplanen ej kan hållas, ska den parten som orsakat detta svara för de ekonomiska konsekvenserna.

Hyresofferten ska bland annat innehålla:

- En presentation av vilka handlingar som ligger till grund för offerten.
- En noggrann beskrivning av vilka åtgärder som ska utföras t ex en programhandling
- En sammanställning av den totala kostnaden för åtgärderna och hur stor del av projektkostnaden Micasa ska ta inom ramen för sitt sedvanliga underhållsansvar (sekretess).
- En redovisning av hur de projektkostnader som kommer av nämndens beställning ska betalas t ex hyrestillägg.
- Tidplan för genomförandeskedet.

Genomförandeskede

- Nämnden beställer ny- om- eller tillbyggnad av Micasa
- Preliminärt hyresavtal tecknas
- Micasa ansvarar för genomförandet med återstående projektering, upphandling och produktion

Nämnden följer genomförandet. Eventuella förändringar som nämnden önskar och som avviker från nämndens beställning under genomförandeskedet ska offereras skriftligt från Micasa. Beställningar ska vara skriftliga av behörig beställare.

Uppföljningsskede

Som grund för en gemensam erfarenhetsåterföring ska ny- om- eller tillbyggnaden följas upp avseende ekonomi, funktion och tidplan. Nämnden ansvarar för uppföljningen och Micasa lämnar erforderligt underlag.

Bilaga 2

Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på nämndnivå

	Nuvarande hyra	Ny hyra	Andring Kr	Andring %
Bromma SDF	51 074 277	52 196 538	1 122 261	2,2%
Enskede-Årsta-Vantör SDF	82 513 178	82 006 517	506 661	-0,6%
Farsta SDF	27 390 391	26 613 605	776 786	-2,8%
Hägersten-Liljeholmen SDF	51 961 802	55 509 962	3 548 160	6,8%
Hässelby-Vällingby SDF	44 550 715	45 707 326	1 156 611	2,6%
Kungsholmens SDF	57 110 803	59 091 428	1 980 625	3,5%
Norrmalms SDF	41 920 066	45 936 693	4 016 627	9,6%
Rinkeby-Kista SDF	30 380 232	31 116 664	736 432	2,4%
Skarpnäcks SDF	8 716 061	9 496 054	779 993	8,9%
Skarholmens SDF	20 390 936	22 138 015	1 747 079	8,6%
Socialförvaltningen	19 439 524	21 071 655	1 632 131	8,4%
Spånga-Tensta SDF	24 725 652	24 295 499	430 153	-1,7%
Södermalms SDF	37 433 548	38 956 160	1 522 612	4,1%
Älvsjö SDF	12 972 284	13 561 751	589 467	4,5%
Östermalms SDF	45 705 984	47 050 691	1 344 707	2,9%
Totalsumma	556 285 453	574 748 556	18 463 103	3,3%

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		Micasa	Hyres- gästen	Micasa	Hyres- gästen	
1. Fastighet yttre						
1.1	Balkong	X		X		Daglig skötsel sköts av hg.
1.2	Brandtrappa	X		X		
1.3	Entréparti, portar	X		X		Inklusive maskindrivna portar
1.4	Fasad	X		X		Se även 22.6 och 22.7
1.5	Husgrund	X		X		Inklusive varmgrund
1.6	Skrappgaller	X		X		Se även 22.30
1.7	Skyltar	X		X		Se även 23
1.8	Stuprör och hängrännor	X		X		Se även 22.24
1.9	Yttertak	X		X		Inklusive säkerhet på tak
2. Fönster						
2.1	Galler, in- och utvändigt		X		X	Kan beställas av Micasa
2.2	Karm, båge, beslag, glas	X		X		Hyresgäst ansvarar för glasskada. Se 19.1
2.3	Persienn, markis och solskydd, in- och utvändigt		X		X	Hyresgästens egendom. Kan beställas av Micasa
3. Markanläggning						
3.1	Bouleplan	X		X		
3.2	Brevlådor	X		X		
3.3	Dagvattenbrunn	X		X		
3.4	Cykelställ	X		X		
3.5	Flaggstång - fast	X		X		Inklusive en lina och en flagga.
3.6	Fontäner, dammar	X		X		
3.7	Förråd, bodar och externa soprum inkl. lås	X		X		
3.8	Hårdgjorda ytor - asfalt, grus, konstgräs etc.	X		X		
3.9	Konst - fast - utvändigt	X		X		Enligt stadens rutiner
3.10	Köksträdgård och andra odlingar för verksamheter		X		X	In- och utomhus.
3.11	Lekutrustning - fast	X		X		Se även 20.11
3.12	Markskötsel inkl blomlådor	X		X		
3.13	Papperskorg utomhus - fast	X		X		Se även 22.22
3.14	Sandlådor - fasta - för lek	X		X		
3.15	Sandlådor - fasta - för halkbekämpning inkl. sand	X		X		Se även 22.27 & 22.28
3.16	Staket, stolpar, sarg, grind, vägbom etc. - fasta	X		X		Vägbom och grind inkl. lås
3.17	Stolpbelysning	X		X		
3.18	Tillgänglighetsanpassningar - fasta	X		X		
3.19	Trädgårdsanläggning - gräsmatta, rabatt, buske, träd	X		X		
3.20	Utemöbler, t ex bänkar, soffor och bord - fasta	X		X		Även lösa märkta med Micasa
3.21	Utomhusgym - fast	X			X	Se även 20.25
4. Parkering						
4.1	Elladdningsstolpe*	X		X		Elförbrukningen regleras separat
4.2	Felparkerade bilar, bortforsling av	X		X		På platser ingående i av Micasa kontrakterad p-övervakning
4.3	Garage*	X		X		Micasa svarar för allt i garage såvida inte hyresgäst förhyr hela garaget
4.4	Motorvärmare, eluttag*	X		X		Elförbrukningen regleras separat
4.5	Parkeringsautomat*	X		X		På platser ingående i av Micasa kontrakterad p-övervakning. Se även 23.8
* Micasa hyr ut alla ytparkeringar och garage till Stockholm Parkering						
5. Fastighet inre						
5.1	Dörr	X		X		Inkl låskista m m. Se även 15.
5.2	Dörrstängare, mekanisk	X		X		
5.3	Dörröppnare, automatisk	X		X		
5.4	Innervägg, innertak	X		X		
5.5	Klämskydd i port, dörr, lucka etc.	X		X		

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering
bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

5.6	Ytskikt	X		X		Bedömning av normalförslitning enligt branschpraxis
-----	---------	---	--	---	--	--

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		Micasa	Hyres- gästen	Micasa	Hyres- gästen	
6. Hissar och övrig transportutrustning						
6.1	Hiss	X		X		
6.2	Lyftbord för allmän användning, t.ex. lastfar	X		X		Gäller endast för fasta installationer
6.3	Trapphiss och lyftbord för tillgänglighet	X		X		
7. VS - Vatten och sanitet						
7.1	Avfuktningsanläggning fast installation	X		X		
7.2	Avloppsanläggning	X		X		För renhållning av golvvbrunn och vattenlås ansvarar hyresgäst. Se även 22.1, 22.5, 22.14 och 22.32
7.3	Brandposter, inklusive slang	X		X		
7.4	Fettavskiljare och matavfallstank	X		X		Ansvar för tömning åligger hyresgäst - kopia på avtal till Micasa. Se även 22.8
7.5	Kran	X		X		
7.6	Packning	X		X		
7.7	Toalettstol	X		X		
7.8	Varmvattenberedare (tryckkärl)	X		X		Se även 20.23
8. Energi						
8.1	El	X		X		Se även 20.4 och 20.5
8.2	Fjärrvärmeanläggning	X		X		
8.3	Oljepanna	X		X		Se även 20.15
8.4	Radiatorer, vatten och el - fasta	X		X		Se även 22.20
8.5	Ridåvärme	X		X		
8.6	Solceller	X		X		
8.7	Solfångare	X		X		
8.8	Vindkraftverk	X		X		
8.9	Värmepump - luft/luft, luft/vatten, bergvärme	X		X		Se även 22.36
9. Avfallshantering						
9.1	Matavfall	X			X	Micasa ansvarar för att möjliggöra. Hyresgäst betalar för iordningställandet
9.2	Farligt avfall, riskavfall		X		X	
9.3	Grovsopor		X		X	Kan beställas av Micasa
9.4	Hushållssopor	X		X		
9.5	Miljöstation, källsortering, inkl. sopkärl	X		X		Se även 22.25
9.6	Sopkomprimator, papperspress		X		X	
9.7	Sopsug/Sopnedkast	X		X		
10. Ventilation						
10.1	Befuktningssystem		X		X	Hyresgästens egendom
10.2	Fettfilter för kök		X		X	Se även 22.9
10.3	Imkanal	X		X		Se även 20.18 och 22.16
10.4	Röckanal	X		X		Se även 20.18 och 22.26
10.5	Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon - allmänventilation	X		X		Se även 22.23
11. Tryckluft						
11.1	Tryckluftsanläggning		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 20.24
12. Kyla						
12.1	Kylanläggning - fasta installationer	X		X		T.ex. för gemensamma ytor
12.2	Kylanläggning - lösa installationer		X		X	T.ex. i verksamhetsrum
12.3	Kylanläggning matavfall	X		X		
12.4	Kyla för storkök, central kyla till kylar, frysar och kylrum Storkök = där det finns myndighetskrav för rapport av kylmedium		X	X		Ansvar för kontrollrapporter åligger hyresgäst - kopia till Micasa. Alltid separat anläggning för storkök.
12.5	Kylsystem, kompressor	X		X		

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

12.6	Medicinkyl		X		X	
------	------------	--	---	--	---	--

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		Micasa	Hyres- gästen	Micasa	Hyres- gästen	
13. Teleinstallation / svagström						
13.1	Antenn, inklusive kablage, uttag etc.	X		X		
13.2	Data - Stamnät, fiberkabel och fördelningsskåp	X		X		
13.3	Data - Spridningsnät, inkl panel, från fördelningsskåp till och med uttag	X		X		
13.4	Porttelefon	X			X	Hyresgästen ansvarar för hg-data
13.5	Telefonapparater och växel		X		X	
14. Elinstallation						
14.1	Armatur för allmänbelysning inomhus	X		X		Se även 22.17
14.2	Armatur, ytterbelysning	X		X		Se även 22.18
14.3	Elanläggning, inklusive eluttag och strömbrytare	X		X		Fast monterad timer och jordfelsbrytare ingår
14.4	Högsämnings- och transformatoranläggning	X		X		
14.5	Åskskyddsanläggning	X		X		
15. Lås & nycklar						
15.1	Lås, inkl cylinder & nycklar inom förhyrningen.		X		X	Hyresgästens egendom
15.2	Låssystem, inkl nycklar, cylinder, låskista, trycken och vred tillhörande fastigheten	X		X		
15.4	Passersystem, skal	X		X		T.ex. kodlås, kortläsare, ellås, slutbleck
15.5	Passersystem kopplat till hyresgäst data/system		X		X	Se även punkt 13.4 porttelefon
16. Larm / Säkerhet						
16.1	Branddörrstängare, magnetuppställning	X		X		
16.2	Brandlarm, inklusive detektorer	X		X		Egeninstallerade brandvarnare ansvarar hyresgästen för.
16.3	Brandsläckare		X		X	Kan beställas av Micasa
16.4	Centralanläggning, larmanläggning	X		X		Avser gemensam basanläggning för brand-, drift-och utrymningslarm.
16.5	Driftlarm	X		X		
16.6	Hisslarm	X		X		
16.7	Inbrottslarm		X		X	
16.8	Kameraövervakning, inre och yttre	X	X	X	X	Beställande part
16.9	Nödbelysning, armatur	X		X		Se även 22.21
16.10	Nödsignalanläggning från RWC och vilrum		X		X	Hyresgästens egendom
16.11	Nödsignalanläggning från kyl- och frysrum storkök		X		X	Hyresgästens egendom
16.12	Skalskydd	X		X		
16.13	Sprinkleranläggning	X		X		
16.14	Takfötslarm	X		X		Brandlarm för träfasad
16.15	Trygghetslarm		X		X	
16.16	Utrymningslarm	X		X		Inklusive brandsiren/brandklocka
16.17	Utrymningsplan	X		X		Se även 22.34
17. Inredning och utrustning						
17.1	Anslagstavlor	X	X	X	X	Hyresgästen och Micasa ansvarar för sina egna
17.2	Avfallsskvarn		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 22.13
17.3	Bastuaggregat - fast		X		X	
17.4	Centraldammsugare	X	X	X	X	Hyresgästen ansvarar för slangar och munstycken. Inbyggd kanalisering är Micasas ansvar. Se även 22.3
17.5	Halkremsa på golv och trappnos	X	X	X	X	Hyresgästens egendom inom förhyrningen. Micasa ansvarar för gemensamma ytor.
17.6	Infravärme - lösa		X		X	Hyresgästens egendom. Kan beställas av Micasa
17.7	Infravärme - fasta installationer vid förhyrning	X		X		
17.8	Inredning - lös - i alla lokaler		X		X	Hyresgästens egendom

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Byggnadsdel/inredningsdetalj		Reparation/ underhåll/skötsel		Utbyte till nytt		Anmärkning
		Micasa	Hyres- gästen	Micasa	Hyres- gästen	
17.9	Konst - fast	X	X	X	X	Beställande part ansvarar
17.10	Konst - lös	X	X	X	X	Beställande part ansvarar
17.11	Köks- och pentryinredning (fast) i personal-, vånings- och gemensamma kök (ej storkök)	X		X		Se även 18.4 för storkök och Vitvaror 17.17
17.12	Köksutrustning, lös		X		X	Kaffebryggare, mikrovågsugn etc
17.13	Samlingssal - lösa inventarier		X		X	T.ex. ljudanläggning, filmduk och liknande
17.14	Skrappattor, lösa mattor		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 22.30 Gäller ej Micasa entrémattor
17.15	Spolon	X		X		Se även 20.20
17.16	Tvättstugeutrustning, inklusive tvättnedkast	X		X		Gäller boende- och personaltvättstugor. Ej specialutrustning för tvätt av t.ex. städmppar, madrasser och ej för tvättutrustning för extern tvätttjänst. Se även 22.33
17.17	Vitvaror; spis, inbyggnadshällar, inbyggnadsugnar, mikrovågsugn, bänkspisar, kylar, frysar, kombi kyl/frys, diskmaskiner, köksfläktar, minikök (trinetter, minetter), tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare, manglar	X		X		Se pkt 18 för storkök
18. Storkök (Tillagningskök)						
18.1	Diskmaskin		X		X	Hyresgästens egendom
18.2	Dryckesstation		X		X	Hyresgästens egendom
18.3	Köksgryta, spis, ugn, stekbord etc. inkl. tillhörande ventilationskåpor		X		X	Hyresgästens egendom
18.4	Köks- och skåpinredning		X		X	Hyresgästens egendom
18.5	Serveringsdisk		X		X	Hyresgästens egendom
18.6	Sotning av fettkåpor		X		X	
18.7	Sval-, kyl- och frysrum, även kopplade till centralkylanläggning		X		X	Se även 12.5, 12.6, 20.10 och 20.22
18.8	Sval-, kyl- och frysskåp		X		X	Hyresgästens egendom. Se även 20.10 och 20.22
19. Invändig och utvändig skada						
19.1	Glasruta - sönderslagen inifrån		X		X	Hyresgästen kan beställa åtgärder hos Micasa
19.2	Glasruta - sönderslagen utifrån	X		X		
19.3	Invändiga skador övrig inredning Hyresgästen svarar för invändig skada som uppkommit genom skadegörelse, olyckshändelse eller genom hyresgästens oaktsamhet. Hyresgästens ansvar för oaktsamhet omfattar även oaktsamhet hos besökare och boende m.fl. i enlighet med vad som framgår av 12 kap. 24 § jordabalken. Ansvar enligt denna punkt inskränker inte hyresvärdens ansvar för skador eller fel till följd av ålder, slitage eller bristande underhåll eller annan skada som uppkommit utan koppling till särskild händelse. Vid oklarhet om skadan är en följd av å ena sidan skadegörelse/olyckshändelse/oaktsamhet och å andra sidan en följd av ålder, slitage m.m. ska hyresvärden svara för skadan. För det fall skadan omfattas av hyresvärdens försäkring ska hyresgästens kostnadsansvar begränsas till gällande självrisk.		X		X	Hyresgästen kan skriftligt beställa åtgärder avseende inre skadegörelser hos Micasa. I de fall hyresgästen ej åtgärdar inre skadegörelse och det kan medföra fara för person eller fastighet ska Micasa kontakta ansvarig med krav på åtgärd inom rimlig tid. Åtgärdas inte felet har Micasa rätt att åtgärda skadan omedelbart på hyresgästens bekostnad.

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och märk.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

19.4	Utvändig skada	X		X		Se även 22.6 Klotter
------	----------------	---	--	---	--	----------------------

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgästanpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Besiktningar Utförande- och kostnadsansvar		Genomför besiktning		Bekostar besiktning och åtgärder till följd av besiktning		Period *
		Micasa	Hyres- gästen	Micasa	Hyres- gästen	
20. Besiktning						
20.1	Brand, samt redogörelse till tillsynsmyndighet (brandförsvaret)	X		X		Årlig
20.2	Brand; verksamhetsunderlag för hyresvärdens redogörelse till tillsynsmyndighet		X		X	Årlig
20.3	Energideklaration	X		X		Vart tionde år
20.4	Elrevision/eltillsyn för fastighet	X		X		Vart tredje år
20.5	Elrevision/eltillsyn för hyresgästens inredning och utrustning	X			X	Vart tredje år. Micasa säkerställer åtgärder, hyresgäst bekostar åtgärder
20.6	Gasolanläggning		X		X	Inga krav
20.7	Hiss och trapphiss	X		X		Årlig
20.8	Imkanal restaurang		X		X	Årlig
20.9	Kokgryta		X		X	
20.10	Kylanläggning		X		X	Årlig
20.11	Lekutrustning, fast, utomhus	X		X		Årlig
20.12	Lyftanordningar, rår etc. i samlingssal		X		X	Årlig
20.13	Lyftbord	X	X	X	X	Varierar
20.14	Maskiner och utrustning, hyresgästens		X		X	
20.15	Oljetank	X		X		Beror på storlek och placering
20.16	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	X		X		Vart tredje år
20.17	Portar, maskindrivna	X		X		Vartannat år
20.18	Skorsten och rök- och imkanal	X		X		Årlig.Imkanal restaurang se 20.9
20.19	Skyddsrum	X	X	X	X	Vart tionde år, hg ansvarar för att skyddsrum ska vara tömda inom 24 H om myndighet kräver det för tillsyn eller dy.
20.20	Spolon		X		X	Årlig. Kopia av besiktningsrapport skickas till Micasa
20.21	Stadsgasanläggning, utrustning i lokal		X		X	Myndighetskrav finns, utgår vid ombyggnad
20.22	Temperaturlogg i kylskåp/kylrum		X		X	Inklusive rapport myndighet (egenkontroll)
20.23	Tomställd lägenhet	X			X	I samband med utflyttning
20.24	Tryckkärl/Expansionskärl	X		X		Beror på storlek och tryck (ej kokgryta)
20.25	Tryckluftsanläggning		X		X	
20.26	Utomhusgym	X		X	X	Årlig. Åtgärdsansvar varierar med avtal
20.27	Värmepump	X		X		Årlig

Angiven period avser förhållandet vid tidpunkten för avtalets ikraftträdande, som vägledande information.

* Krav på besiktningsintervall regleras i vid varje tidpunkt gällande lag och förordning.

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Åtgärder på grund av myndighetsanmärkningar, ändrad verksamhet och bygglov		Ansvarig part		Anmärkning	
		Micasa	Hyres- gästen		
21. Myndighetsanmärkning m.m.					
21.1	Bygglov m m vid hyresgäst Anpassning	X	X	När hyresgäst ansöker stämmer de av med Micasa	
21.2	Förändringar på grund av ändrad verksamhet		X	Hyresgäst måste inhämta medgivande från Micasa	
21.3	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av verksamhet och ändrade myndighetskrav		X		
21.4	Myndighetsanmärkning, åtgärder på grund av ändrade myndighetskrav avseende fastighetsspecifika frågor	X			
Renhållning och skötsel			Ansvarig part		Anmärkning
			Micasa	Hyres- gästen	
22. Renhållning och skötsel					
22.1	Avloppsrensning		X		
22.2	Brandvarnare - batteribyte, samt test av batteri			X	Verksamhetsutrymme och lägenheter.
22.3	Centralsugare, tömning av dammpåse		X	X	Sköts av den som har städansvar i utrymme där centralsugaren står
22.4	Driftutrymme		X		
22.5	Duschmunstycke och golvbrunn samt rensning och rengöring			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.6	Fasadrengöring på grund av skadegörelse t ex klotter		X		
22.7	Fasadrengöring, större och allmänt underhåll		X		
22.8	Fettavskiljare och matavfallstank, tömning av			X	
22.9	Filterbyte, fettfilter för kök			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.10	Filterbyte, luftrenare			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.11	Filterbyte, ventilationsanläggning		X		
22.12	Fönsterputsning			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.13	Slamavskiljare, tömning av			X	
22.14	Golvbrunn och vattenlås samt tillse att vatten finns i golvbrunn			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.15	Gårdsyta yttre, gångbana, P-plats		X		
22.16	Imkanal, rengöring av. Restauranger står för sin imkanal, se 20.9		X		
22.17	Ljuskälla och glimtändare i invändig armatur- byte.			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.18	Ljuskälla i utvändig armatur, byte		X		
22.19	Lokal, trappa och kommunikationsutrymme			X	Inom förhyrningen
22.20	Luftning av radiator		X		
22.21	Nödbelysning samt tillsyn, lampbyte, batteribyte och test etc.		X		
22.22	Papperskorg, utomhus, tömning av		X		
22.23	Rengöring av till- och frånluftsdon (ventil) i verksamhetslokal			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.24	Rensning av stuprör och hängrännor		X		
22.25	Returpapper samt övriga källsorteringsfraktioner			X	I verksamhetsutrymmen.
22.26	Rökanal, rengöring av		X		
22.27	Sandning, tillfällig, i väntan på Micasas entreprenadinsats			X	
22.28	Sandning av gång, trappa etc.		X		
22.29	Skadedjur, sanering		X		Hyresgäst ansvar för åtgärder för saneringens genomförande; t.ex. förberedelser, städning, tvätt av bohag, evakuering av boende mm.
22.30	Skrappgaller, entré- och skrapmattor, inklusive brunn			X	
22.31	Sopsugsanläggning		X		
22.32	Stamledning, inklusive rensning		X		
22.33	Tvättstugeutrustning, rensning av luddfilter och golvbrunn			X	Verksamhetsutrymme och lgh.
22.34	Utrymningsskylt belyst - byte av ljuskälla och batteri			X	Inom förhyrningen
22.35	Utrymningsvägar, samt att tillse att dessa ej är blockerade			X	
22.36	Värmepump, rengöring av filter på inomhusdelen			X	Månatligen

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll mellan Micasa och Nämnd.

All beställd hyresgäst Anpassning och/eller förtida underhåll är hyresgenererande eller föremål för fakturering bortsett från fastighetsrelaterade fasta åtgärder motiverade enligt Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Skyltar, in- och utvändiga		Ansvarig part		Anmärkning
		Micasa	Hyres- gästen	
23. Skyltar				
23.1	Adressskylt	X		exv. "Karlavägen 79"
23.2	Dörrskylt (verksamhetsskyltar)		X	Ska följa Micassas skyltprogram
23.3	Fasadskylt med "Micasa" (eller annan byggnadsägare)	X		
23.4	Fasadskylt med verksamhetsnamn		X	Ska följa Micassas skyltprogram inkl bygglov
23.5	Husbeteckningsskylt	X		exv. "Hus A", "Pav 1"
23.6	Hänvisningsskylt	X		
23.7	Orienteringstavla	X		
23.8	Parkeringsskylt	X		Sköts av Stockholm parkering
23.9	Rumsskylt		X	
23.10	Rumsnumreringsskylt	X		exv. "A 101"
23.11	Utrymningsskylt	X		Se även 22.34

Revidering från och med 1 april 2019 – hyresförändring på objektsnivå

Bilaga 3

Fastigheter med total BRA av mindre än 750kvm					
Fastighet	Förvaltning	Populärnamn	Nuvarande hyra	Ny hyra	Hyresförändring
PRÄSTGÅRDEN 1	Bromma SDF	Prästgården	803 980	913 198	14%
SJUKSKÖTERSKAN 6	Bromma SDF	Beckomberga Gruppbostad	754 536	853 836	13%
SJUKSKÖTERSKAN 7	Bromma SDF	Kyrksjön	588 707	650 029	10%
TVÄTTSTUGAN 1	Bromma SDF	Nyängens Grupp	700 301	768 854	10%
ÖLÄNNINGEN 2	Bromma SDF	Ölännningen	562 596	630 125	12%
DRIVHUSET 2	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Drivhuset	546 210	637 450	17%
LILLA GUNGAN 8	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Lilla Gungans väg 6	236 171	269 050	14%
BANDYKLUBBAN 5	Hägersten-Liljeholmen SDF	Bandvägens Grupp	632 786	681 403	8%
BRODER PEHR 1	Hägersten-Liljeholmen SDF	Broder Pehr	830 884	985 771	19%
BRÄTTET 2	Hägersten-Liljeholmen SDF	Brättet	294 953	310 300	5%
LIKRIKTAREN 2	Hägersten-Liljeholmen SDF	Röda stugan	645 935	746 234	16%
BLINDFÖNSTRET 6	Hässelby-Vällingby SDF	Ekeby	226 807	307 100	35%
EKLÖVET 14	Hässelby-Vällingby SDF	Eklövets gruppbostad	663 954	758 281	14%
FÄSTEGÅVAN 16	Hässelby-Vällingby SDF	Nälsta Gruppbostad	565 522	631 484	12%
KLOFIBBLAN 24	Hässelby-Vällingby SDF	Svärtiljans gruppbostad	640 897	689 538	8%
STRANDVIOLIN 6	Hässelby-Vällingby SDF		922 706	1 005 261	9%
VITMÄRAN 1	Hässelby-Vällingby SDF	Bergmyntegränds gruppbostad	620 176	693 839	12%
OSLO 10	Rinkeby-Kista SDF	(Hunddags)	155 202	179 025	15%
SILKEBORG 156	Rinkeby-Kista SDF		701 230	772 895	10%
JÄMLIKHETEN 5	Skarpnacks SDF	Jämlighetens gruppbostad	655 423	751 361	15%
FJÄDERHOLMEN 1	Skärholmens SDF	Svanholmens gruppbostad	719 665	801 811	11%
NORDENS VÄNNER 4	Skärholmens SDF	Bredängs Gruppbostad	719 598	828 046	15%
KOLRYSSEN 2	Socialförvaltningen	Drömmens korttidshem	554 013	626 450	13%
ORHEM 1:4	Socialförvaltningen	Orhem	845 325	918 225	9%
VILAN 3	Socialförvaltningen	Vilan	749 348	923 200	23%
ANSGAR 14	Spånga-Tensta SDF	Bromstensgården	177 284	191 200	8%
ANSGAR 15	Spånga-Tensta SDF	Bromstensgården	177 284	191 200	8%
ANSGAR 16	Spånga-Tensta SDF	Bromstensgården	250 944	267 900	7%
ANSGAR 17	Spånga-Tensta SDF	Bromstensgården	118 606	135 000	14%
BÄCKEN 9	Spånga-Tensta SDF	Flysta gruppboende	626 487	701 378	12%
FLYGFISKEN 14	Älvsjö SDF	Brännkyrka gruppbostad	619 673	656 410	6%
GOLVET 11	Älvsjö SDF	Sjöholmsvägens Gruppbostad	903 864	1 037 221	15%
MOCKASINEN 4	Älvsjö SDF	Sulvägens Gruppbostad	671 158	729 191	9%
			18 882 225	21 242 267	12%

Fastigheter där SDF hyr mindre än 80%					
Fastighetsnamn	Förvaltnings	Populärnamn	Nuvarande hyra	Ny Hyra	Hyres förändring
BYGELN 5	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Rågsveds servicehus	7 933 011	7 989 121	1%
DALEN 20	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Enskededalens servicehus	16 759 834	15 203 207	-9%
DE GAMLAS HEM 2	Enskede-Årsta-Vantör SDF		1 540 034	1 565 552	2%
EDÖ 1	Farsta SDF	Edö	16 138 371	15 376 786	-5%
JUNGRU LONA 2	Hägersten-Liljeholmen SDF	Axelsbergs V o B, Axelsbergs seniorboende	7 004 015	7 978 254	14%
KASTANJEN 7	Hägersten-Liljeholmen SDF	Kastanjen	2 851 773	4 304 309	51%
SKOLÖRTEN 2	Hässelby-Vällingby SDF	Skolörten	7 569 973	6 621 837	-13%
VÅRDHEMMET 1	Hässelby-Vällingby SDF	Räcksta sjukhem	21 128 095	23 030 168	9%
RIDDARSPORREN 21	Norrmalms SDF	Riddarsporren	8 220 957	9 140 492	11%
VÄDERKVARNEN 20	Norrmalms SDF	Väderkvarnen	21 722 120	23 835 178	10%
SVEABORG 6	Rinkeby-Kista SDF	Akalla Servicehus	6 336 391	6 844 222	8%
DE GAMLAS VÄNNER 7	Skarpnäcks SDF	Hemmet för gamla	7 374 210	8 046 114	9%
LEKTIONEN 6	Skarpnäcks SDF	Hammarbyhöjdens trygghetsboende	686 428	698 579	2%
BYHOLMEN 2	Skärholmens SDF	Byholmen	2 539 268	2 818 236	11%
FRÖSÄTRA 1	Skärholmens SDF	Sätra Vård & Omsorgsb	16 412 405	17 689 922	8%
STRÄNNINGE 1	Spånga-Tensta SDF	Tensta Servicehus, Persikan	5 378 344	5 306 553	-1%
FABRIKEN 37	Södermalms SDF	Bergsunds äldreboende	13 873 937	15 249 303	10%
FILEN 4	Södermalms SDF	Hornstulls Servicehus o vårdb	11 629 195	11 229 241	-3%
MÅLTERIET 2	Södermalms SDF	Reimersudde seniorboende	281 050	275 000	-2%
SVARDET 8	Södermalms SDF	Tanto trygghetsboende	527 899	649 902	23%
DREVKARLEN 9	Östermalms SDF	Drevkarlen	2 475 234	2 872 136	16%
RIO 9	Östermalms SDF	Rio 9	1 261 837	1 048 205	-17%
			179 644 381	187 772 317	5%

Fastigheter där SDF hyr från 80% och över					
Fastighetsnamn	Förvaltnings	Populärnamn	Nuvarande hyra	Ny Hyra	Hyres förändring
BLACKBERGS GÅRD 2	Bromma SDF	Mälarbackens Vård	35 189 426	35 755 649	2%
BLINDFÖNSTRET 5	Hässelby-Vällingby SDF	Ekeby	2 155 919	2 171 237	1%
BRANDLILJAN 14	Hässelby-Vällingby SDF	Backlura gruppbostad	1 092 162	1 084 882	-1%
BREVLÅDAN 1	Farsta SDF	Postiljonen	11 252 020	11 236 819	0%
BYGELN 1	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Mårtensgården	4 462 409	4 515 784	1%
DALBON 1	Bromma SDF	Dalbon	1 125 568	1 287 430	14%

DE GAMLAS HEM 2	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Stureby sjukhem	2 426 104	2 473 672	2%
DE GAMLAS HEM 2	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Stureby sjukhem	2 550 401	2 596 503	2%
DE GAMLAS HEM 2	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Stureby sjukhem	9 048 882	9 265 654	2%
EDSBY 5:2	Socialförvaltningen	Edshemmet	1 437 443	1 625 000	13%
FRUÄNGSGÅRDEN 1	Hägersten-Liljeholmen SDF	Fruängsgården	29 157 257	29 651 308	2%
GAMLEBO 8	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Finskt Åldrecent, Tussmotegården & Gamlebo	6 496 271	6 559 596	1%
GAMLEBO 8	Socialförvaltningen	Finskt Åldrecent, Tussmotegården & Gamlebo	3 032 381	3 094 619	2%
GULDBRÖLLOPSMINNET 1	Socialförvaltningen	Hamnvikshemmet	1 517 684	1 492 050	-2%
HEMSYSTEM 1	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Högdalens äldreboende	14 635 738	15 182 749	4%
HÄLSOBRUNNEN 1	Norrmalms SDF	Adolf Fredrik/Johanneshuset	4 907 669	5 228 881	7%
HÄLSOBRUNNEN 2	Norrmalms SDF	Klockhuset	7 069 320	7 732 142	9%
IDUN 24	Spånga-Tensta SDF	Fristad Servicehus	17 996 703	17 502 268	-3%
KAMPEMENTET 4	Östermalms SDF	Kampementet	10 358 962	10 605 784	2%
KATTRUMPSTULLEN 5	Östermalms SDF	Kattrumpstullen	10 724 379	10 995 106	3%
KUMLET 24	Östermalms SDF	Linnégården	8 456 345	8 508 775	1%
KÖPENHAMN 1	Rinkeby-Kista SDF	Kista Servicehus	23 187 409	23 320 522	1%
LÅDKAMERAN 1	Socialförvaltningen	Bandhagshemmet	4 210 039	4 216 225	0%
PALSTERNACKAN 3	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Enskede nya Servicehus	5 946 081	5 779 904	-3%
PILTRÄDET 10	Kungsholms SDF	Pilträdet	12 665 879	13 205 048	4%
PILTRÄDET 14	Kungsholms SDF	Serafens äldreboende	21 017 713	21 881 204	4%
PRÄSTGÅRDSHAGEN 2	Älvsjö SDF	Älvsjö Servicehus	10 777 589	11 138 928	3%
RIO 8	Östermalms SDF	Rio 8	12 429 227	13 020 685	5%
SKÄRSLIPAREN 2	Socialförvaltningen	Ankaret	1 136 741	1 324 000	16%
SMEDBY 38:1	Socialförvaltningen	Ljungbacken	1 051 480	1 084 600	3%
SVEDIAREN 1	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Hagsåtra gruppbostad	1 335 799	1 355 869	2%
SÖRKLIPPAN 1	Bromma SDF	Traneberg	6 110 551	6 079 983	-1%
TREHÖRNEN 1	Hägersten-Liljeholmen SDF	Trekanten	10 544 199	10 852 383	3%
TROSSEN 13	Kungsholms SDF	Fridhemmet/Alströmerhem	23 427 211	24 005 176	2%
VALLÖRTEN 17	Hässelby-Vällingby SDF	Vallörten	1 733 789	1 643 224	-5%
VALLÖRTEN 17	Hässelby-Vällingby SDF	Vallörten	1 720 982	1 636 782	-5%
VATTENPASSET 16	Södermalms SDF	Guldbroöllophemmet	5 097 756	5 307 934	4%
VATTUMANNEN 31	Södermalms SDF	Magdalenagården	6 023 711	6 244 780	4%
VÄSTBERGA GÅRD 1	Socialförvaltningen	Västberga gård	4 905 070	5 767 286	18%
ÄLDERDOMSHEMMET 7	Bromma SDF	Brommagården	5 238 612	5 257 435	0%
ÄNN 7	Enskede-Årsta-Vantör SDF	Årsta sjukhem	8 596 233	8 612 407	0%
ÖVERSTYCKET 1	Hässelby-Vällingby SDF	Hässelgården	5 509 733	5 433 692	-1%
			357 758 847	365 733 972	2%