

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
<u>Bostadsarea</u>	De enskilda bostadslägenheterna
<u>Verksamhetsarea</u>	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.
<u>Biarea</u>	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 inhyrningen 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 *gruppboestad*. 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 ombyggnads-sår 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.
<u>Biarea</u>	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 á 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 bas. Skulle index talet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bas talet 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 var 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 utfört 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 hyrestillägg 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 Micasas 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.

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	
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	Skrapgaller	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	Klämskudd 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 branchpraxis
-----	---------	---	--	---	--	---

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. lastfär	X		X		Gäller endast för fasta installationer
6.3	Trapphiss och lyftbord för tillgänglighet	X		X		
7. VS - Vatten och sanitet						
7.1	Avfuktningssystem fast installation	X		X		
7.2	Avloppsanläggning	X		X		För renhållning av golvvbrunn och vattenlås ansvarar hyresgäst. <i>Se även 22.1, 22.5, 22.14 och 22.32</i>
7.3	Brandposter, inklusive slang	X		X		
7.4	Fettavskiljare och matavfallstank	X		X		Ansvar för tömning åligger hyresgäst - kopia på avtal till Micasa. <i>Se även 22.8</i>
7.5	Kran	X		X		
7.6	Packning	X		X		
7.7	Toalettstol	X		X		
7.8	Varmvattenberedare (tryckkärl)	X		X		<i>Se även 20.23</i>
8. Energi						
8.1	El	X		X		<i>Se även 20.4 och 20.5</i>
8.2	Fjärrvärmeanläggning	X		X		
8.3	Oljepanna	X		X		<i>Se även 20.15</i>
8.4	Radiatorer, vatten och el - fasta	X		X		<i>Se även 22.20</i>
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		<i>Se även 22.36</i>
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		<i>Se även 22.25</i>
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	<i>Se även 22.9</i>
10.3	Imkanal	X		X		<i>Se även 20.18 och 22.16</i>
10.4	Rökanal	X		X		<i>Se även 20.18 och 22.26</i>
10.5	Ventilationsanläggning, inklusive till- och frånluftsdon - allmänventilation	X		X		<i>Se även 22.23</i>
11. Tryckluft						
11.1	Tryckluftsanläggning		X		X	Hyresgästens egendom. <i>Se även 20.24</i>
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 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	
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	Högsäpnings- 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	Avfallskvarn		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 kanalisation 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	Hvresgästens 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 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	
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	Skrappmattor, 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 tvättjänst. 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	Kokgryta, 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	<u>Invändiga skador övrig inredning</u> Hyresgästen svarar för invändig skada som uppkommit genom skadegörelse, olyckshändelse eller genom hyresgästens oaksamhet. Hyresgästens ansvar för oaksamhet omfattar även oaksamhet 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/oaksamhet 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 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.

19.4	Utvändig skada	X		X		<i>Se även 22.6 Klotter</i>
------	----------------	---	--	---	--	-----------------------------

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.

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/el tillsyn för fastighet	X		X		Vart tredje år
20.5	Elrevision/el tillsyn 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 - batteri byte, samt test av batteri		X	Verksamhetsutrymme och lägenheter.	
22.3	Centralsugare, tömning av damppåse	X	X	Sköts av den som har städansvar i utrymme där centralsugaren står	
22.4	Driftutrymme	X			
22.5	Duschkunstycke 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, batteri byte 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	Rökkanal, 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	Skrapgaller, 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	Värme pump, 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	Hyresgästen	
23. Skyltar				
23.1	Adressskylt	X		exv. "Karlavägen 79"
23.2	Dörrskylt (verksamhetsskyltar)		X	Ska följa Micasas skyltprogram
23.3	Fasadskylt med "Micasa" (eller annan byggnadsägare)	X		
23.4	Fasadskylt med verksamhetsnamn		X	Ska följa Micasas 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