

RAMAVTAL FÖR SÄRSKILDA BOENDEFORMER MM

Detta Ramavtal har sin grund i kommunfullmäktiges beslut 2003-12-15, § 24 (utlåtande 2003:152) angående renodling av stadens fastighetsbestånd och syftar till att reglera grunderna för hyres- och ansvarsförhållandet parterna emellan.

FB Servicehus AB och Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnder och socialtjänstnämnd ska gemensamt arbeta för att förhyrda lägenheter/lokaler är ändamålsenliga för respektive verksamhet. Ansvarsfördelningen för detta framgår av Ramavtalet. Viktiga förutsättningar är:

- ömsesidig information
- gemensam långsiktig planering
- att underlätta omstrukturering eller avveckling av hela eller delar av fastigheter till förmån för alternativt utnyttjande, t ex vid beslut om omvandling av servicehus till seniorboende.

1. AVTALSPARTER

Detta Ramavtal tecknas mellan hyresvärden FB Servicehus AB (556581-7870), nedan kallad FBS, och Stockholms kommun genom dess kommunstyrelse (212 000-0142), nedan kallad Staden.

Stockholms kommun genom dess stadsdelsnämnder och socialtjänstnämnd, nedan kallade Nämnden, är hyresgäst och tecknar självständigt och svarar för objektsvisa hyresavtal inom sitt ansvarsområde.

2. RAMAVTALET

Detta Ramavtal reglerar de villkor som generellt ska gälla för hyreskontrakt som har tecknats och kommer att tecknas mellan parterna och som avser följande ändamål: Äldreomsorg, omsorg om funktionshindrade och socialpsykiatri, exempelvis särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre (servicehus, sjukhem, ålderdomshem och gruppboenden), bostäder med särskild service för fysiskt och psykiskt funktionshindrade, hem för vård och boende (HVB och behandlingshem) samt dagverksamhet/-center för äldre, funktionshindrade och missbrukare, samt eventuell annan omsorgsverksamhet enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Boendeformer för vilka Nämnden inte är huvudman, t ex seniorboende, omfattas inte av Ramavtalet. Hyreskontrakt mellan parterna avseende andra ändamål än ovan, t ex förskola, omfattas ej heller av Ramavtalet.

De hyresobjekt som vid avtalets tecknande omfattas av Ramavtalet framgår av Bilaga 1, Fastighetslista. Ramavtalet ersätter samtliga tidigare gällande avtal, ramavtal, överenskommelser, m fl, mellan parterna avseende ovan angivna ändamål och fastigheter enligt Bilaga 1.

Bilaga 1 omfattar ej fastigheter, eller delar av fastigheter, som är under ombyggnad eller fastigheter som enligt avvecklingsbeslut ej längre ska användas för verksamhet reglerad i Ramavtalet. För dessa fastigheter ska befintliga hyresavtal gälla intill dess att ombyggnaden slutförts eller avveckling av verksamheten skett. Nytt hyresavtal i enlighet med Ramavtalet ska för fastigheter i ombyggnadsskede tecknas när ombyggnaden slutförts och för fastigheter

med verksamhet under avveckling gäller att avtalsförhållandet avslutas i och med att hyreskontraktet upphör, om inte annat avtalats.

Ramavtalets principer för hyressättning baseras på följande tre fastighetskategorier:

- **Boende med heldygnsomsorg:** Omfattar de sjukhem som tidigare ägdes av Stockholms stad genom dess gatu- och fastighetsnämnd samt äldreboenden med heldygnsomsorg och friliggande gruppboäder.
- **Servicehus:** Omfattar fastigheter eller delar av fastigheter som innehåller boendeformen servicehus. I servicehusen förekommer underkategorin *gruppboenden*.
- **Övriga fastigheter:** Omfattar fastigheter i vilka det inte finns något andrahandshyresförhållande med bostadshyresgäster.

Fastigheternas indelning framgår av Bilaga 1. Ändring av en fastighets kategorisering, eller inplacering av ny fastighet i kategori, ska överenskommas mellan FBS och Staden.

För varje fastighetskategori anges vilka typer av ytor som kan förekomma och hur de definieras (se 4.1). För varje typ av yta anges vilken form av hyreskontrakt som ska användas (se 4.2 och 4.3) För varje typ av yta anges vilken hyressättning som gäller (se 5.2).

3. AVTALSTID OCH UPPSÄGNING FÖR RAMAVTALET

Ramavtalet, som ska godkännas av kommunfullmäktige, löper från och med 1 januari 2006 och till dess nytt ramavtal tecknas. Ramavtalet kan endast upphöra genom beslut av kommunfullmäktige. Avtalstid och uppsägning för enskilda hyreskontrakt framgår av punkt 9.

Staden, genom dess stadsdirektör, och FBS, genom dess verkställande direktör, äger möjlighet att när så är påkallat överenskomma om sådana smärre sådana förändringar, kompletteringar och/eller tillägg till Ramavtalet som inte är av principiell natur.

4. HYRESKONTRAKT

För varje fastighet ska FBS och Nämnden teckna ett eller flera hyreskontrakt. Antalet hyreskontrakt per fastighet ska, utifrån de olika fastigheternas förutsättningar och vad som är lämpligt, begränsas. Målet är att nämnderna ska förhyra samtliga ytor enligt punkt 2 ovan och att samtliga boende ska ha andrahandskontrakt med Nämnden. De ytor som Ramavtalet omfattar under respektive kategori av fastighet, samt definitioner, anges under punkt 4.1. nedan. Förhyrningar som omfattar bostäder som hyrs ut i andra hand regleras enligt kontrakt för blockuthyrning, se punkt 4.2 nedan. Övriga förhyrningar regleras enligt hyreskontrakt för lokaler, se punkt 4.3 nedan.

Nytt hyreskontrakt ska upprättas vid varje åtgärd, exempelvis ombyggnad eller ytförändring, som påverkar hyran, medför hyrestillägg eller påverkar hyresavtalets omfattning.

4.1 Typ av ytor

Följande typer av ytor och definitioner gäller för de olika kategorierna av fastigheter

Boende med heldygnsomsorg	
Yta	Definition
<i>Boendeyta</i>	Den summerade bostadslägenhetsytan
<i>Gemensamhetsyta</i>	En beräknad yta, 50 % av boendeytan.
<i>Verksamhetsyta</i>	Den yta som inte är boendeyta, gemensamhetsyta eller förråd.
<i>Förrådsyta</i>	Finns enbart i vissa f d sjukhem som tidigare ägdes av Stockholms stad genom dess gatu- och fastighetsnämnd och avser förråd för verksamheten. Inga nya ytor får tillkomma som ska klassificeras inom denna ytdefinition.

Servicehus	
Yta	Definition
<i>Boendeyta</i>	Den summerade bostadslägenhetsytan
<i>Bostadskomplement</i>	Finns enbart i servicehus. I ytorna ingår allmänna utrymmen såsom rum för aktiviteter, samlingssal, kök, matsal, entréer, förbindelselänkar, m m. Ytan har i f d restkostnadsservicehusen schablonmässigt reducerats med ca 11 % av bostadslägenhetsytan för trapphus och korridorer.
<i>Verksamhetsyta</i>	I servicehus definieras sjukhem som inte byggts om som verksamhetsyta. Inga nya ytor får tillkomma som ska klassificeras inom denna ytdefinition i servicehus.
<i>Delytor gruppboestad:</i> - <i>boendeyta</i> - <i>gemensamhetsyta</i> - <i>verksamhetsyta</i>	Som gruppboestäder definieras enheter med dygnetruntomsorg som tillskapats i servicehusen och där Nämnden hyr samtliga lägenheter via enstaka kontrakt eller via blockuthyrningsavtal. Den totala ytan för gruppboestaden är ytan innanför dörrarna till enheten. Delytor i gruppboestad i servicehus; <i>boendeyta</i> , <i>gemensamhetsyta</i> och <i>verksamhetsyta</i> , definieras motsvarande kategorin "boende med heldygnsomsorg" ovan.

Övriga fastigheter	
Yta	Definition
<i>Lokalyta</i>	Samtliga ytor i fastigheter i vilka det inte finns något andrahandshyresförhållande med bostadshyresgäster, t ex behandlingshem och dagcenter.

4.2 Hyreskontrakt för blockuthyrning

FBS och Nämnden ska för sådana delar av fastigheter som avser boendeytor och gemensamhetsytor träffa hyreskontrakt för blockuthyrning enligt Bilaga 2, Typkontrakt 1, 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. Blockuthyrningskontraktet ska omfatta bostadslägenheter och i förekommande fall tillhörande gemensamhetsyta.

Förutsättningarna vad gäller olika boendeenheter kan variera, bl a avseende ytor och standard. Om det i samma fastighet finns olika kategorier av boenden, eller om standarden skiljer mellan olika enheter, tecknas separata hyreskontrakt för blockuthyrning för respektive del.

4.2.1 Övergångsregler

I flera fastigheter har vid detta Ramavtals tecknande många boende förstahandskontrakt med FBS. I samband med byte av bostadshyresgäst ska Nämnden och FBS teckna standardhyresavtal på lägenheten. 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. I samband med årsskifte upprättas nytt blockuthyrningskontrakt, eller revideras

befintligt blockuthyrningskontrakt, så att Nämndens då samtliga bostadshyresavtal inom aktuellt boende omfattas av respektive blockuthyrningskontrakt.

4.3. Hyreskontrakt för lokaler

För ytor i respektive fastighet som utgör bostadskomplement, verksamhetsyta, förråd eller lokalyta enligt ovan ska hyreskontrakt för lokaler träffas, se Bilaga 3, Typkontrakt 2.

5. HYRA M M

5.1 Förhandlingsordning

Bostadslägenheter i fastigheter som omfattas av detta Ramavtal ska ingå i den förhandlingsordning som FBS enligt 5 § hyresförhandlingslagen ska ha med hyresgästföreningen i Stockholm. Blockuthyrningskontraktet, Bilaga 2, ska innehålla en förhandlingsklausul enligt vilken Nämnden förbinder sig att gentemot Nämnden får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av ovan angivna förhandlingsordning.

Nämnden förbinder sig att inte ta ut högre hyra vid upplåtelse av bostadslägenheter i andra hand än vad som överenskommit i ovan angivna förhandlingsöverenskommelse.

5.2 Hyressättning

Boendeyta	Hyran ska motsvara summan av de hyror som i årliga förhandlingsöverenskommelser mellan FBS och hyresgästföreningen fastställts för var och en av de lägenheter som omfattas av blockuthyrningskontraktet, den s k "bruksvärdeshyran".
Gemensamhetsyta	Ingår i bruksvärdeshyran för bostadslägenheterna.

Bostadskomplement	Hyran ska motsvara den genomsnittliga bruksvärdeshyran per kvm/år som gäller för servicehuslägenheterna i aktuell fastighet.
Verksamhetsyta	Hyran ska motsvara kvm-hyran/år för normlägenheten i aktuell fastighet, 3 rok, 77 kvm, den s k "normhyran".
Lokalyta	Hyran sätts unikt givet fastighetens ekonomiska förutsättningar och avkastningskrav. Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet ska 75 % utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) hyresbeloppet ändras med en viss procent (förändringen av index) av bashyran. Indextalet för oktober 2004 (281,0) utgör bastal. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet ska hyresändring ske med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. Hyrestillägg ska utgå med på lokalen belöpande andel av fastighetsskatt.
Förråd	Hyran sätts vid ramavtalets ikraftträdande till 307 kr/kvm/år. 75 %, d v s 230 kr, utgör bashyra. Hyresbeloppet ändras under hyrestiden med hänsyn till index på motsvarande sätt som lokalyta ovan.

I de fall då lokalerna uppvärms med el och Nämnden har eget abonnemang, eller Nämnden har eget vattenabonnemang, m m, ska hyran sänkas med motsvarande FBS:s senast kända genomsnittliga kostnader per kvm/år gällande bolagets hela fastighetsbestånd, för detta.

För ytor som kan ingå i det allmänna mervärdesskattesystemet ska Nämnden utöver hyra och hyrestillägg erlagga vid varje tillfälle utgående mervärdesskatt. Se även punkt 10.

5.3 Hyra i samband med om-, ny- och tillbyggnader samt nyförvärv

Inplacering av ny fastighet i kategori, eller kategoriändring av befintlig fastighet/del av fastighet, med anledning av byggåtgärd eller nyförvärv, ska överenskommas mellan FBS och Staden.

Vid om-, ny- och tillbyggnad samt nyförvärv ska ny hyressättning göras enligt vad som anges i punkt 5.2.

Hyressättning avseende boende- eller gemensamhetsytor

Hyressättning av boende- och gemensamhetsytor ska fastställas i förhandlingsöverenskommelse mellan FBS och hyresgästföreningen. Kostnader som avser åtgärder gällande bostadslägenheter eller gemensamhetsutrymmen ska där så är möjligt fullt ut finansieras genom sådan justering av bruksvärdeshyran. Förhandlingsöverenskommelsen mellan FBS och hyresgästföreningen med anledning av om-, ny- eller tillbyggnaden ger även en ny hyressättning av bostadskomplement och verksamhetsytor.

För sådana åtgärder där finansiering inte ryms inom ramen för bruksvärdet ska överskjutande kostnader erläggas genom ett tillägg på hyran. Hyrestillägget beräknas som ett lån med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden. Räntan ska motsvara FBS:s genomsnittliga ränta för den totala upplåningen per den 31 oktober och regleras årligen per den 1 januari påföljande år.

Hyressättning avseende bostadskomplement och/eller verksamhetsyta

Hyressättningen av bostadskomplement och verksamhetsyta enligt de principer som anges i 5.2 är kopplad till hyressättningen av boendeytan. Åtgärder som enbart avser bostadskomplement och/eller verksamhetsyta kan därför inte förändra hyran för dessa ytor. Finansiering får i dessa fall i sin helhet ske genom ett tillägg på hyran. Kapitalkostnader till följd av åtgärden ska beräknas på samma sätt som anges för hyrestillägg i stycket ovan.

Hyressättning avseende lokalyta

Hyran sätts unikt givet fastighetens ekonomiska förutsättningar och avkastningskrav. Kapitalkostnaden ska beräknas på samma sätt som anges för hyrestillägg ovan.

Övriga förutsättningar rörande lokalhyreskontrakt

I samband med tillbyggnader och nyförvärv påförs utöver kapitalkostnad även kostnad för drift- och underhåll (DoU). DoU räknas schablonmässigt till 488 kr/kvm/år, exkl moms. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) DoU-beloppet ändras. Indextalet för oktober 2004 (281,0) utgör bastal. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till bastalet ska DoU-beloppet ändras med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

6. OM- OCH TILLBYGGNADER

Om- och tillbyggnader eller andra åtgärder 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 skall betala denna. Kostnader för ny-, om- och tillbyggnader hanteras enligt punkt 5.3. FBS får stå för kostnader för åtgärder som utförs utan skriftlig beställning från Nämnden.

6.1 Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

Planering och genomförande av ny- om- och tillbyggnader delas in i följande:

- utredningsskede
- förslagshandlingsskede (avslutas med hyresoffert)
- genomförandeskede (projektering och produktion)
- uppföljning

Utredningsskede

Utredningsskedet ska klarlägga behov och ge ett förslag till inriktning på det om-, ny- eller tillbyggnadsprojekt som föreligger. Hyresgästen initierar och är ansvarig för utredningsskedet. FBS ska lämna fastighetstekniska synpunkter på förslaget och, på beställning av Nämnden, medverka till en översiktlig kostnadsbedömning. Utredningsskedet avslutas med ett inriktningsbeslut. Kostnader för utredningsskedet ska regleras utanför hyresförhållandet.

Förslagshandlingsskede

I förslagshandlingsskedet utarbetas underlag för genomförandebeslut och underlag för beställning av genomförandet. Nämnden ansvarar för programförutsättningar och verksamhetsinriktning. FBS utarbetar förslagshandlingar och kalkyler, efter beställning från Nämnden.

Efter erhållna förslagshandlingar och kalkyler begär Nämnden skriftligen av FBS en hyresoffert avseende de åtgärder, enligt skriftlig kravspecifikation, som Nämnden önskar få utförda. Begäran ska lämnas i god tid så att FBS kan undersöka möjligheterna att samordna egna planerade underhållsåtgärder med de åtgärder nämnden önskar få utförda. FBS lämnar därefter skriftligen uppgift om vilken hyresförändring de önskade åtgärderna kommer att medföra. Hyresförändringar ska beräknas i enlighet med vad som föreskrivs i punkt 5.3 ovan och hyresofferten ska innehålla ett fullständigt underlag till grund för denna beräkning.

Hyresofferten ska bl. a innehålla:

- En redovisning av hur Nämndens kravspecifikation tillgodoses samt en presentation av vilka handlingar som ligger till grund för offerten.
- En noggrann beskrivning av vilka åtgärder som ska utföras, t. ex en systemhandling med prissatta moment. FBS ska säkerställa att offert som lämnas till Nämnden utgår från Nämndens beställning och således inte till någon del omfattar åtgärder för vilka FBS ska svara.
- En sammanställning av den totala kostnaden för åtgärderna redovisade så att det enkelt går att bedöma de olika delarnas kostnad och hyreskonsekvenser. I förekommande fall redovisas förhandling med hyresgästförening avseende förändring av bruksvärdeshyran.
- Nämndens kostnader, kalkylränta, amorteringstider för de olika åtgärderna samt omsättningspunkter och tidpunkt för slutbetalning.

Under förutsättning att erforderliga beslut har fattats kan Hyresgästen beställa om- eller tillbyggnadens genomförande av FBS. Beställning av åtgärder eller utredningar ska vara skriftlig, och undertecknad av bemyndigad person hos Nämnden. Om hyresofferten inte accepteras, eller en planerad åtgärd inte genomförs av skäl som inte hänför sig till FBS, ska Nämnden ersätta FBS för skäligen nedlagda kostnader.

Genomförandeskede

FBS ansvarar för genomförandet med projektering och produktion. Parterna är överens om att Nämnden ska följa arbetet i detta skede.

Uppföljning

Efter genomförande ska en uppföljning utföras av ny-, om- eller tillbyggnadens utfall avseende ekonomi, funktion och tidplan, som grund för en gemensam erfarenhetsåterföring. Nämnden ansvarar för uppföljningen och FBS lämnar erforderligt underlag.

6.2 Nytt hyresavtal vid om-, ny- och tillbyggnader

Nämnden och FBS ska upprätta nya hyreskontrakt vid om- ny- eller tillbyggnader som påverkar hyran.

6.3 Mindre projekt

Åtgärd med kostnad som är lägre än 0,5 mnkr ska betalas direkt, kontant, 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 mkr eller mer kan den hyresföras.

7. KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Vid nybyggnader och större om-, ny- och tillbyggnader ska ett belopp motsvarande 1% av den hyresgrundande produktionskostnaden avsättas för konstnärlig utsmyckning. Undantaget är projekt av övervägande teknisk karaktär, exempelvis ventilationsombyggnader eller tillgänglighetsanpassningar. Utsmyckning kan i vissa fall göras i även mindre projekt, i de fall lokaler är av stort allmänt eller publikt intresse, till exempel matsal eller samlingssal. I dessa fall ska Nämnden ta ställning till utsmyckningens omfattning.

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.

För att underlätta för FBS och Nämnden att avgöra vem som har ansvaret för en enskild åtgärd har ansvarsfördelningen exemplifierats i Bilaga 4, Ansvarsfördelning (krysslista).

Nämnden äger inte erhålla nedsättning av hyran till följd av arbeten för att försätta lägenhet eller lokal i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenhet, lokal eller fastigheten i övrigt eller för åtgärder för utrotande av skadedjur. Arbetena ska dock ske utan onödig tidspillan.

8.1 FBS:s åtagande

FBS svarar för och bekostar all drift och allt underhåll av fastigheten, både löpande och periodiskt, såväl inre som yttre om inte annat anges i Bilaga 4. Åtagandet omfattar såväl byggnader

med fastighetstekniska installationer som markanläggningar och friytor med tillhörande anordningar och planteringar.

FBS:s åtagande är att vidmakthålla lokaler och lägenheter i ett gott och funktionsdugligt skick så att de är fullt brukbara för avsett ändamål. FBS har också ansvar för att byggnaderna underhålls så att värdet ej försämras. En långsiktig underhållsplan ska senast 2007 finnas för varje objekt. Denna plan ska, efter dialog med Nämnden, revideras årligen. Det ankommer på FBS att avgöra om reparation eller utbyte är den lämpligaste åtgärden.

8.2 Nämndens åtagande

Nämnden svarar för och bekostar lokalvård/städning. Härutöver svarar nämnden för drift och allt underhåll av lös inredning och utrustning. Nämndens åtagande regleras i Bilaga 4.

Önskar en Nämnd underhåll utfört vid ett tidigare tillfälle än vad som framgår av underhållsplan ska kostnaderna fördelas mellan parterna med hänsyn till antalet år som återstår innan åtgärden annars skulle utförts.

9. HYRESTID, UPPSÄGNING OCH FÖRTIDA FRÅNTRÄDE AV ENSKILDA KONTRAKT

Hyrestiden ska vara 20 år, fr o m 2006-01-01 t.o.m. 2025-12-31. Uppsägning för avflyttning ska ske skriftligen senast 12 månader före hyrestidens utgång, i annat fall förlängs kontraktet med 5 år var gång.

För enskilda kontrakt gäller, om det finns giltiga skäl, rätt för Nämnden att frånträda hyresavtalet i förtid. Exempel på giltigt skäl för sådant frånträde kan vara avveckling p g a bristande efterfrågan/behov av den aktuella boendeformen/lokalen. Om Nämnden önskar frånträda avtalet i förtid ska Nämnden skriftligen meddela FBS härom senast ett år i förväg och avtalet kan då frånträdas vid det årsskifte som inträffar närmast efter ett år från meddelandet.

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

FBS ska informera Staden så snart en uppsägning eller meddelande om förtida frånträde gjorts. Vid uppsägning se även punkt 10 nedan.

Nämndens rätt till frånträde i förtid under hyrestiden gäller enstaka, del av eller samtliga hyreskontrakt i en fastighet. Förtida frånträde ska omfatta sådan del som ytmässigt utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

Vid förtida frånträde ansvarar Nämnden för att andrahandshyresgästerna erhåller annan bostad och avflyttar från fastigheten. I de fall det är möjligt ska FBS erbjuda andrahands-hyresgästerna att bo kvar i sina lägenheter med förstahandskontrakt.

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

Kvarstående ej betald del av hyrestillägg för om-, ny- och tillbyggnader slutbetalas vid avflyttning förutsatt att FBS inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den. För kostnad för om-, ny- och tillbyggnad, som hyresförts via bruksvärde, kan, efter särskild överenskommelse mellan parterna, compensation utgå om FBS inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen på annat sätt.

10. MERVÄRDESSKATT

För de verksamhetsytor i resp. fastighet för vilka lokalhyreskontrakt ska träffas enligt punkt 5.2 ovan ska som tillägg till hyran utgå mervärdesskatt. FBS avser att anmäla dessa verksamhetsytor för frivillig skattskyldighet.

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

11. ANDRAHANDSUTHYRNING AV LOKAL

FBS är medveten om att verksamheten i de förhyrda lokalerna kan drivas antingen av Nämnden i egen regi eller av en av Nämnden upphandlad entreprenör.

Nämnden äger rätt att i andra hand hyra ut lokal eller del av lokal. I samband med detta ska även momsfrågan beaktas, se även punkt 10. FBS skriftliga tillstånd ska inhämtas. Tillstånd ska lämnas om FBS inte har synnerliga skäl att neka tillstånd.

12. TVIST

Twister ska i första hand lösas i samråd mellan Stockholms kommun och Stockholms Stadshus AB. I annat fall ska tvisten avgöras genom skiljeförfarande enligt lagen om skiljeförfarande med undantag som anges i JB 12 kap. 66 §.

13. 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.

14. RAMAVTALETS GODKÄNNANDE

Detta Ramavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt för någondera part om inte Stockholms kommunfullmäktige senast 31 december 2005 genom beslut, som vinner laga kraft, godkänner avtalet.

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

Stockholm 2005- -

Stockholm 2005- -

FB Servicehus AB

Stockholms kommun

.....
Anders Nordstrand, VD

.....
Bosse Sundling, stadsdirektör

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Fastighetslista - Hyressättningsmodell

Innehåll

Sammanställning ytor och årshyror

Nya hyror för nämnderna

Nya hyror för nämnderna per kategori och skillnad mot nuvarande hyra totalt

Nya hyror för nämnderna per kategori och skillnad mot nuvarande hyra totalt

Boenden med heldygnssorg

Servicehus

Övriga

Boende med heldygnssorg: Lägenheter - Bruksvärde, Gemensamhetsytor motsvarande 50% av den totala lägenhetsytan - 0 kr,
Verksamhetsyta - normhyra, Förråd - 307 kr/kvm
Servicehus: Lägenheter - ingår ej, Komplementytor - lägenheternas bruksvärde, Gruppboenden - se nedan,
Verksamhetsyta - normhyra
Gruppboenden i servicehus: Lägenheter - Bruksvärde, Gemensamhetsytor motsvarande 50% av den totala lägenhetsytan - 0 kr,
Verksamhetsytor - normhyra
Övriga lokaler: Hyran sätts unikt givet fastighetens ekonomiska förutsättningar och avkastningskrav

Sammanställning ytor och årshyror

2005-06-14

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Kista

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Köpenhamn 1	Kista	6 211 288	8 036 430	-1 825 142
Boende med heldygnsomsorg	Akranäs 1		535 940	612 000	-76 060
Övriga	Oslo 10		105 837	86 000	19 837
Summa			6 853 065	8 734 430	-1 881 365

Rinkeby

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Kvarnberget 2	Rinkeby	3 783 679	4 960 432	-1 176 753
Summa			3 783 679	4 960 432	-1 176 753

Spånga-Tensta

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Idun 24	Fristad	7 748 087	9 177 312	-1 429 225
Servicehus	Stranninge 1	Tensta	6 128 365	7 863 059	-1 734 694
Boende med heldygnsomsorg	Bäcken 9		489 607	598 000	-108 393
Övriga	Ansgar 14-17		492 800	465 000	27 800
Summa			14 858 859	18 103 371	-3 244 512

Hässelby-Vällingby

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Vårdhemmet 1	Räcksta	21 200 547	22 499 162	-1 298 616
Servicehus	Skolörten 2	Skolörten	2 856 081	3 747 000	-890 919
Servicehus	Vallörten 17	Skolörten	2 961 849	3 679 000	-717 151
Servicehus	Översticket 1	Hässelby Gård	5 494 343	5 723 131	-228 788
Boende med heldygnsomsorg	Blindfönstret 5+6		1 604 267	1 946 000	-341 734
Boende med heldygnsomsorg	Brandliljan 14		818 578	903 000	-84 423
Boende med heldygnsomsorg	Eklövet 14		630 406	1 024 000	-393 595
Boende med heldygnsomsorg	Fästegåvan 16		486 571	800 000	-313 429
Boende med heldygnsomsorg	Klofibblan 24		635 710	618 000	17 710
Boende med heldygnsomsorg	Vitmåran 1		480 296	548 000	-67 704
Övriga	Spetskålen 65		538 676	334 000	204 676
Övriga	Salome 10		411 765	397 000	14 765
Summa			38 119 087	42 218 293	-4 099 206

Bromma

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Blackebergs Gård 2	Blackeberg	26 363 171	26 363 171	0
Boende med heldygnsomsorg	Ålderdomshemmet 7	Brommagården	3 914 106	4 814 440	-900 334
Servicehus	Ceremonien	Ceremonien	1 498 205	2 463 000	-964 795
Servicehus	Dalbon 1	Blackeberg	1 437 738	2 026 300	-588 562
Servicehus	Tunet 1	Tunet	5 276 051	6 302 486	-1 026 435
Servicehus	Sörklippan 1	Traneberg	5 846 434	6 689 961	-843 527
Boende med heldygnsomsorg	Prästgården 1		522 627	703 000	-180 373
Övriga	Ölänningen 2		490 147	304 000	186 147
Boende med heldygnsomsorg	Tvättstugan 1		512 461	594 990	-82 529
Summa			45 860 940	50 261 348	-4 400 408

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Kungsholmen

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Sjukhem	Pilträdet 8	Serafen	15 160 561	16 199 520	-1 038 959
Servicehus	Pilträdet 10	Pilträdet	5 030 397	6 967 866	-1 937 469
Servicehus	Trossen	Trossen	8 543 964	8 629 071	-85 107
Övriga	Helgonlegenden 7		153 515	136 000	17 515
Summa			28 888 437	31 932 457	-3 044 020

Norrmalm

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Sabbatsberg 23	Sabbatsberg	10 624 650	12 459 272	-1 834 622
Servicehus	Riddarsporren 21	Riddarsporren	6 045 660	7 771 168	-1 725 508
Servicehus	Vasen 3	Vasen	4 800 853	5 679 724	-878 871
Servicehus	Väduren 16	Väduren	4 107 272	5 144 478	-1 037 206
Servicehus	Väderkvarnen 20	Väderkvarnen	10 260 397	11 395 387	-1 134 990
Summa			35 838 832	42 450 029	-6 611 197

Östermalm

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Kattrumpstullen 5	Kattrumpstullen	7 852 480	7 640 588	211 892
Boende med heldygnsomsorg	Kumlet 24	Linnégården	6 319 382	7 183 152	-863 771
Boende med heldygnsomsorg	Drevkarlen 7	Dianagården	3 632 563	3 588 924	43 639
Servicehus	Rio 9	Rio	3 088 302	5 014 000	-1 925 698
Summa			20 892 727	23 426 664	-2 533 937

Maria-Gamla stan

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Vattenpasset 16	Guldbrölloppshemmet	4 636 919	4 053 972	582 947
Boende med heldygnsomsorg	Vattumannen 31	Magdalenagården	4 783 745	5 418 384	-634 639
Boende med heldygnsomsorg	Fabriken 37	Bergsunds äldreboende	12 372 300	13 699 569	-1 327 270
Servicehus	Filen 4	Hornstull	7 638 365	9 238 324	-1 599 959
Servicehus	Svårdet 8	Tanto	6 805 959	6 982 512	-176 553
Summa			36 237 287	39 392 761	-3 155 474

Katarina-Sofia

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Hamnvakten 7	Vintertullen	14 988 435	17 583 456	-2 595 021
Summa			14 988 435	17 583 456	-2 595 021

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Enskede-Årsta

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	De gamlas hem 2	Stureby	13 712 486	14 558 984	-846 498
Boende med heldygnsomsorg	Ånn 7	Årsta	5 729 024	5 871 884	-142 860
Servicehus	Dalen 13	Enskededalens	5 756 449	7 743 728	-1 987 279
Servicehus	Palsternackan 3	Enskede nya	3 015 805	3 495 012	-479 207
Övriga	Myntmästarna		377 307	717 488	-340 181
Övriga	Skarpnäcks Gård 1:1		85 000	72 000	13 000
Summa			28 676 072	32 459 096	-3 783 024

Skarpnäck

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	De Gamlas Vänner 7	Hemmet för Gamla	11 722 683	12 380 292	-657 609
Servicehus	Lektionen 6	Hammarbyhöjden	2 923 175	3 580 000	-656 825
Summa			14 645 858	15 960 292	-1 314 434

Farsta

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Perstorp 1	Farsta	12 067 393	13 515 380	-1 447 987
Boende med heldygnsomsorg	Brevlådan 1 hus A,B,L	Postiljonen äldreboende	9 132 796	10 386 037	-1 253 241
Boende med heldygnsomsorg	Brevlådan 1 hus C		851 860	1 135 786	-283 926
Servicehus	Edö 1	Edö	2 870 768	2 637 985	232 783
Övriga	Hammarö 11		279 843	281 000	-1 157
Övriga	Ålö 2	Spec. "Pröva" narkoman	205 804	107 000	98 804
Summa			25 408 464	28 063 188	-2 654 724

Vantör

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Hemsystem 1	Högdalens	13 116 396	13 199 196	-82 800
Boende med heldygnsomsorg	Bygeln 1*	Rågsveds äldreboende	3 539 100	5 264 041	-1 724 941
Servicehus	Bygeln 5	Rågsved	2 661 416	3 228 596	-567 180
Boende med heldygnsomsorg	Svedjaren 1		1 308 753	1 548 000	-239 247
Övriga	Tjärdalen 4 *	Triaden	902 500	823 650	78 850
Övriga	Svedjaren 3		445 914	449 000	-3 086
Övriga	Älvsjö 1:1,2		260 417	265 538	-5 121
Summa			22 234 495	24 778 021	-2 543 526

Älvsjö

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Prästgårdshagen 2	Älvsjö	7 016 925	8 814 985	-1 798 060
Boende med heldygnsomsorg	Flygfisken 14	Brännkyrka gruppbostad	491 796	566 000	-74 204
Boende med heldygnsomsorg	Mockasinen 4	Sulvägens gruppbostad	575 037	574 000	1 037
Boende med heldygnsomsorg	Golvet 11		672 852	855 000	-182 149
Summa			8 756 610	10 809 985	-2 053 375

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Liljeholmen

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Trehörningen 1	Trekanten	3 093 612	3 745 000	-651 388
Servicehus	Kastanjen 7	Kastanjen	6 519 767	7 826 276	-1 306 509
Boende med heldygnsomsorg	Likriktaren 2	Röda stugan	519 693	679 000	-159 307
Summa			10 133 072	12 250 276	-2 117 204

Hägersten

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Servicehus	Fruängsgården 1	Fruängsgården	19 861 516	23 897 956	-4 036 440
Servicehus	Jungfru Lona 2	Axelsberg	4 337 751	5 171 671	-833 920
Boende med heldygnsomsorg	Bandyklubban 5		480 238	487 000	-6 762
Boende med heldygnsomsorg	Broder Pehr 1		857 409	972 000	-114 591
Övriga	Pettersbergsgården 15	Petersbergsgården	718 235	374 000	344 235
Övriga	Västberga Gård 1	Linden	3 553 550	1 992 000	1 561 550
Övriga	Brättet 2		329 000	329 000	0
Summa			30 137 699	33 223 627	-3 085 928

Skärholmen

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Svanholmen 1	Vårberg	12 410 178	15 533 336	-3 123 158
Servicehus	Måsholmen 15	Skärholmen	1 637 845	1 625 000	12 845
Summa			14 048 023	17 158 336	-3 110 313

Socialtjänstförvaltningen

Typ av fastighet	Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Boende med heldygnsomsorg	Gamlebo 8	Gamlebo	1 970 999	2 182 936	-211 937
Övriga	Kryddpepparen 3 *	Linggården	900 900	900 900	0
Övriga	Lilla Gungan 8		134 024	103 000	31 024
Övriga	Blåkråkan 4	Kruton	375 833	200 000	175 833
Övriga	Lådkameran 1	"Bandhagshemmet"	2 935 515	1 454 000	1 481 515
Övriga	Skärsliparen 2	Ankaret	995 392	530 000	465 392
Övriga	Vilan 3	Vilan, behandlingshem	679 206	372 000	307 206
Övriga	Västbo 1	Västbo	496 961	258 000	238 961
Övriga	Västberga Gård 1	Västberga gård	714 741	452 000	262 741
Övriga	Orhem 1:4	Riddaren	532 919	531 000	1 919
Övriga	Kolryssen 2	Drömmens korttidshem	860 124	854 000	6 124
Övriga	Ullsunda 1:4	Margretelunds Gård	251 556	256 520	-4 964
Övriga	Örby 4:1	Bandhagens behandl hem	70 833	28 304	42 529
Summa			10 919 003	8 122 660	2 796 343

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Nya hyror för nämnderna per kategori och skillnad mot nuvarande hyra totalt

Nämnd	Boenden med heldygnsomorg			Servicehus			Övriga lokaler			Totalt		
	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens	Föreslagen hyra	Nuvarande hyra	Differens
Kista	535 940	612 000	-76 060	6 211 288	8 036 430	-1 825 142	105 837	86 000	19 837	6 853 065	8 734 430	-1 881 365
Rinkeby	--	--	--	3 783 679	4 960 432	-1 176 753	--	--	--	3 783 679	4 960 432	-1 176 753
Spånga-Tensta	489 607	598 000	-108 393	13 876 452	17 040 371	-3 163 919	492 800	465 000	27 800	14 858 859	18 103 371	-3 244 512
Hässelby-Vällingby	25 856 373	28 338 162	-2 481 789	11 312 273	13 149 131	-1 836 858	950 441	731 000	219 441	38 119 087	42 218 293	-4 099 206
Bromma	31 312 365	32 475 601	-1 163 236	14 058 428	17 481 747	-3 423 319	490 147	304 000	186 147	45 860 940	50 261 348	-4 400 408
Kungsholmen	15 160 561	16 199 520	-1 038 959	13 574 361	15 596 937	-2 022 576	153 515	136 000	17 515	28 888 437	31 932 457	-3 044 020
Normalm	10 624 650	12 459 272	-1 834 622	25 214 182	29 990 757	-4 776 575	--	--	--	35 838 832	42 450 029	-6 611 197
Östermalm	17 804 425	18 412 664	-608 239	3 088 302	5 014 000	-1 925 698	--	--	--	20 892 727	23 426 664	-2 533 937
Maria-Gamla stan	21 792 963	23 171 925	-1 378 962	14 444 324	16 220 836	-1 776 512	--	--	--	36 237 287	39 392 761	-3 155 474
Katarina-Sofia	--	--	--	14 988 435	17 583 456	-2 595 021	--	--	--	14 988 435	17 583 456	-2 595 021
Enskede-Årsta	19 441 511	20 430 868	-989 357	8 772 255	11 238 740	-2 466 485	462 307	789 488	-327 181	28 676 072	32 459 096	-3 783 024
Skarpnäck	11 722 683	12 380 292	-657 609	2 923 175	3 580 000	-656 825	--	--	--	14 645 858	15 960 292	-1 314 434
Farsta	22 052 049	25 037 203	-2 985 154	2 870 768	2 637 985	232 783	485 647	388 000	97 647	25 408 464	28 063 188	-2 654 724
Vantör	17 964 249	20 011 237	-2 046 988	2 661 416	3 228 596	-567 180	1 608 830	1 538 188	70 642	22 234 495	24 778 021	-2 543 526
Älvsjö	1 739 685	1 995 000	-255 316	7 016 925	8 814 985	-1 798 060	--	--	--	8 756 610	10 809 985	-2 053 375
Liljeholmen	519 693	679 000	-159 307	9 613 379	11 571 276	-1 957 897	--	--	--	10 133 072	12 250 276	-2 117 204
Hägersten	1 337 647	1 459 000	-121 353	24 199 267	29 069 627	-4 870 360	4 600 785	2 695 000	1 905 785	30 137 699	33 223 627	-3 085 928
Skärholmen	12 410 178	15 533 336	-3 123 158	1 637 845	1 625 000	12 845	--	--	--	14 048 023	17 158 336	-3 110 313
Socialtjänsten	1 970 999	2 182 936	-211 937	--	--	--	8 948 004	5 939 724	3 008 280	10 919 003	8 122 660	2 796 343
Summa	212 735 578	231 976 016	-19 240 438	180 246 752	216 840 306	-36 593 554	18 298 313	13 072 400	5 225 913	411 280 643	461 888 722	-50 608 079

ALFETSMATLJAL, 2004 ÅRS NIVÅ

A) Boenden med heldygnssomsorg

Fasighetsbeteckning	Populärnamn	Ytor					Hyror per kvm				Årshyra				Nuvarande hyra	Differans
		Boende-yta	Gemensam-hetsyta	Verksam-hetsyta	Förråds-yta	Totalt	Boende-yta	Gemensam-hetsyta	Verksam-hetsyta	Förråds-yta	Totalt					
Vårdhemmet 1	Råkska	7 611	3 806	5 050	1 455	17 921	1 934	0	1 195	307	14 719 709	0	6 034 153	446 685	21 200 547	-1 298 616
Piltäddet 8	Serafen	4 895	2 448	3 444	565	11 352	2 171	0	1 266	307	10 626 846	0	4 360 167	173 547	15 180 561	-1 038 959
Sabbatsberg 23	Sabbatsberg	3 296	1 648	3 931	1 118	9 993	1 879	0	1 040	307	6 193 184	0	4 088 240	343 226	10 624 650	-1 834 622
Katrupstullen 5	Katrupstullen	2 960	1 480	1 392	139	5 971	2 053	0	1 245	307	6 076 767	0	1 733 040	42 673	7 852 480	211 892
Vattenpasset 16	Guldhjälloshemmet	1 453	727	1 300	116	3 595	2 013	0	1 290	307	2 924 952	0	1 676 355	35 612	4 636 919	582 947
Vattunämnar 31	Magdalenagården	1 828	914	740	342	3 824	2 079	0	1 187	307	3 800 371	0	878 380	104 994	4 783 745	-634 639
De gamla hem 2	Stureby	4 097	2 049	5 385	1 028	12 558	1 847	0	1 083	307	7 565 477	0	5 831 414	315 596	13 712 486	-846 498
Ann 7	Årsna	2 140	1 070	1 720	543	5 473	1 738	0	1 071	307	3 720 203	0	1 842 120	166 701	5 729 024	5 871 884
De Gamlas Vänner 7	Hemmet för Gamla	4 473	2 237	2 881	1 135	10 725	1 787	0	1 174	307	7 992 531	0	3 381 707	348 445	11 722 683	-657 609
Persorp 1	Färsta	4 120	2 060	5 930	1 280	13 390	1 443	0	966	307	5 946 053	0	5 728 380	392 960	12 067 393	-1 447 987
Hemsystem 1	Högdalens	4 885	2 443	3 020	682	11 009	1 916	0	1 177	307	9 359 211	0	3 553 952	203 234	13 116 396	-82 800
Svanholmen 1	Vårberg	5 944	2 972	4 348	2 630	15 894	1 305	0	884	307	7 759 136	0	3 843 632	807 410	12 410 178	-3 123 158
Garnlebo 8	Garnlebo	978	489	258	179	1 904	1 641	0	1 206	307	1 604 898	0	311 148	54 953	1 970 999	-211 937
Blackeborgs Gård 2	Blackeberg	8 175	4 088	7 928	1 208	21 398	2 010	0	1 187	0	5 251 675	0	1 067 707	0	6 319 382	7 183 152
Kumlet 24	Linnégården	2 825	1 413	900	0	5 137	1 859	0	1 187	0	5 251 675	0	3 115 459	0	12 372 300	-1 327 270
Fabriken 37	Bergsunds äldreboende	4 037	2 019	2 130	0	8 185	2 293	0	1 463	0	9 256 841	0	4 135 296	0	9 132 796	-1 253 241
Brevlidan 1 hus A,B,L	Postlönjens äldreboende	2 500	1 250	2 937	0	6 687	1 999	0	1 408	0	4 997 500	0	4 135 296	0	9 132 796	-1 253 241
Brevlidan 1 hus C		955	320	0	0	1 275	892	0	892	0	851 860	0	0	0	851 860	-283 926
Bygeln 1 *	Rågsveds äldreboende	1 708	854	494	0	3 056	1 725	0	1 200	0	2 946 300	0	592 800	0	3 539 100	-1 724 941
Älderdomshemmet 7	Bromnagården	1 722	861	1 230	0	3 813	1 453	0	1 148	0	2 502 066	0	1 412 040	0	3 914 106	-900 334
Drevkarlen 7	Dianagården	1 392	686	833	0	2 921	1 928	0	1 139	0	2 683 776	0	948 787	0	3 632 563	43 639
Akranäs 1		294	147	130	0	571	1 375	0	1 013	0	404 250	0	131 690	0	535 940	-76 060
Bäcken 9		217	109	92	0	417	1 714	0	1 286	0	371 938	0	117 669	0	489 607	-108 393
Blindfönstret 5+6		895	448	257	0	1 599	1 497	0	1 031	0	1 339 815	0	264 452	0	1 604 267	1 946 000
Brandliljan 14		455	228	148	0	830	1 424	0	1 157	0	647 920	0	170 658	0	818 578	903 000
Eklövets 14		253	127	170	0	549	1 667	0	1 231	0	421 751	0	208 655	0	630 406	1 024 000
Fästegården 16		229	115	72	0	415	1 712	0	1 322	0	392 048	0	94 523	0	486 571	800 000
Kloföblan 24		230	115	170	0	515	1 758	0	1 361	0	404 340	0	231 370	0	635 710	618 000
Vimbran 1		168	84	116	0	368	1 895	0	1 396	0	318 360	0	161 936	0	480 296	548 000
Präsigården 1		215	108	126	0	448	1 693	0	1 264	0	363 995	0	158 632	0	522 627	703 000
Svedjaren 1		441	221	257	0	918	2 179	0	1 356	0	960 939	0	347 814	0	1 308 753	1 548 000
Flygfisken 14	Brännkyrka gruppbostad	276	138	3	0	417	1 767	0	1 368	0	487 692	0	4 104	0	491 796	566 000
Mockasinen 4	Sulvågens gruppbostad	288	144	65	0	497	1 694	0	1 341	0	487 872	0	87 165	0	575 037	574 000
Likrikaren 2	Röda stugan	224	112	137	0	473	1 632	0	1 125	0	365 568	0	154 125	0	519 693	679 000
Bandyklubban 5		263	106	0	0	369	1 826	0	1 378	0	480 238	0	0	0	480 238	487 000
Broder Pehr 1		239	120	311	0	669	1 857	0	1 332	0	443 823	0	413 586	0	857 409	972 000
Tvättstugan 1		229	115	47	0	390	1 984	0	1 250	0	454 336	0	58 125	0	512 461	594 990
Golvet 11		289	145	52	0	485	2 101	0	1 275	0	607 189	0	65 663	0	672 852	855 000
Summa		77 199	38 417	57 995	12 400	186 011	1 842	0	1 151	307	142 163 181	0	66 765 505	3 806 892	212 735 578	-19 240 438

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

Fasighetsbecknir Populärmann	Servicehuslågner		
	Boende- yta	Hyra per Kvm	Årshyra
Skolporten 2	6 055	817	4 943 916
Ceremonien	6 059	832	5 038 896
Dalbon 1	5 546	1 003	5 564 569
Rio 9	4 157	1 094	4 546 607
Dalen 13	12 734	972	12 373 296
Palsternackan 3	3 905	1 116	4 356 182
Lektionen 6	5 553	1 106	6 138 936
Byggin 5	5 497	938	5 156 186
Trekanten	5 195	1 121	5 826 000
Måsholmen 15	9 144	847	7 747 776
Köpenhamna 1	12 938	991	12 820 146
Rinkeby	3 007	1 079	3 244 333
Fristad	9 335	1 017	9 495 328
Stramlinge 1	7 059	890	6 282 510
Vällören 17	2 351	814	1 913 700
Hässelby Gård	10 243	911	9 326 312
Tunet	6 960	971	6 757 754
Sörklippan 1	4 386	1 026	4 500 363
Trossen	6 412	924	5 924 688
Pilträdet	6 564	1 032	6 774 218
Riddarsporten 21	6 510	993	6 467 000
Vasen 3	1 532	897	1 374 460
Vädluren 16	5 547	957	5 310 000
Väderkvamen 20	7 714	1 013	7 816 666
Hornstull	8 104	1 044	8 460 592
Svärdet 8	5 230	1 018	5 324 339
Hannviken 7	4 556	1 106	5 038 116
Eddö 1	10 467	949	9 930 216
Prästgårdshagen 2	5 082	1 008	5 125 008
Kastanjen 7	6 014	1 036	6 230 766
Frutingsgården 1	8 878	898	7 974 064
Jungfru Lona 2	9 901	1 007	9 966 608
Summa	212 835	977	207 749 745

Ytor				Hyra per kvm				Årshyra				Nuvarande hyra	Differans	
Bostads-komplement	Ytminsk-ning	Grupp-bostadsyt	Verksam-hetsyta	Totalt	Bostads-komplement	Ytminsk-ning	Grupp-bostadsyt	Verksam-hetsyta	Bostads-komplement	Ytminsk-ning	Grupp-bostadsyt	Verksam-hetsyta	Totalt	
4 164	-666	0	0	3 498	817	817			0	3 999 912	-543 831	0	2 856 081	-890 919
2 468	-666	0	0	1 802	832	832			0	2 052 483	-554 279	0	1 498 205	-964 795
2 043	-610	0	0	1 433	1 003	1 003			0	2 049 840	-612 103	0	1 437 738	-588 562
3 357	-457	0	0	2 900	1 065	1 065			0	3 575 308	-487 007	0	3 088 302	-1 925 698
7 325	-1 401	0	0	5 924	972	972			0	7 117 512	-1 361 063	0	5 756 449	-1 987 279
3 133	-430	0	0	2 703	1 116	1 116			0	3 494 985	-479 180	0	3 015 805	-479 207
3 255	-611	0	0	2 644	1 106	1 106			0	3 598 458	-675 283	0	2 923 175	-656 825
3 442	-605	0	0	2 837	938	938			0	3 228 596	-567 180	0	2 661 416	-587 180
3 330	-571	0	0	2 759	1 121	1 121			0	3 734 472	-640 860	0	3 093 612	-651 368
1 933	0	0	0	1 933	847	847			0	1 637 845	0	0	1 637 845	12 845
6 697	-1 423	1 175	0	6 449	991	991			0	6 635 996	-1 410 216	985 508	6 211 288	-1 825 142
1 570	0	2 736	0	4 306	1 079	1 079	764		0	1 693 915	0	2 089 764	3 783 679	-1 176 753
6 672	-1 027	0	2 197	7 842	1 017	1 017		913	6 786 734	-1 044 508	0	2 005 861	7 748 087	-1 429 229
4 843	-778	2 434	0	6 501	890	890	1 031		0	4 310 270	-691 076	2 509 171	6 128 365	-1 734 694
0	0	3 108	0	3 108	814	814	953		0	2 981 849	0	2 981 849	3 679 000	-717 151
4 364	0	1 749	0	6 103	911	911	875		0	3 964 343	0	1 530 000	5 494 343	-228 788
5 570	-766	956	0	5 780	971	971	639		0	5 408 145	-743 353	611 259	5 276 051	-1 026 435
4 615	-482	1 798	0	5 931	1 026	1 026	893		0	4 735 334	-495 040	1 606 140	6 045 660	-843 527
1 408	-8091	8 091	0	9 499	924	924	895		0	1 300 992	0	7 242 972	8 543 964	-85 107
4 673	-722	1 220	0	5 171	1 032	1 032	781		0	4 822 657	-745 164	952 904	5 030 397	-1 937 469
4 390	-716	2 512	0	6 186	993	993	954		0	4 361 003	-711 370	2 398 027	6 045 660	-1 725 508
840	0	3 537	0	4 377	897	897	1 144		0	753 620	0	4 047 233	5 679 724	-878 871
3 574	-610	958	0	3 922	957	957	1 326		0	3 421 298	-584 100	1 270 074	4 107 272	-1 037 206
6 128	-849	2 930	2 415	10 624	1 013	1 013	905	935	6 209 559	-859 833	2 652 646	2 258 025	10 260 397	-1 134 990
4 976	-891	636	2 895	7 616	1 044	1 044	926	962	5 194 954	-930 665	569 086	2 784 990	7 638 365	-1 599 959
3 645	-575	883	2 792	6 745	1 018	1 018	1 209	936	3 710 749	-585 677	1 067 576	2 613 312	6 805 959	-176 553
6 307	-501	7 613	0	13 419	1 106	1 106	1 125	0	6 974 404	-554 193	8 568 223	0	14 988 435	-2 595 021
2 264	0	612	0	2 876	949	949	1 181	0	2 147 894	0	722 874	0	2 870 768	232 763
3 659	-559	1 691	2 203	6 994	1 008	1 008	1 204	842	3 689 964	-563 751	2 035 786	1 854 926	7 016 925	-1 798 060
4 124	-682	1 428	1 449	6 337	1 036	1 036	1 118	924	4 272 642	-685 384	1 593 633	1 338 876	6 519 767	-1 306 509
7 084	-977	9 166	2 467	17 770	898	898	1 315	927	6 362 725	-877 147	12 089 029	2 286 909	19 861 516	-4 036 440
3 155	-1 089	0	2 436	4 502	1 007	1 007	1 007	927	3 175 906	-1 098 327	0	2 258 172	4 337 751	-833 920
124 988	-18 643	55 261	18 854	180 470	991	992	1041	923	123 822 515	-18 498 588	57 521 754	17 401 071	180 246 752	-36 554

ARBETSMATERIAL, 2004 ÅRS NIVÅ

C) Övriga lokaler

Fastighetsbeteckning	Populärnamn	Lokalyta	Kvm hyra	Årshyra	Nuvarande hyra	Differans
Ansgar 14-17		561	878	492 800	465 000	27 800
Tjärdalen 4 *	Triaden	969	931	902 500	823 650	78 850
Kryddpepparen 3 *	Linggården	1 001	900	900 900	900 900	0
Helgonlegenden 7		195	787	153 515	136 000	17 515
Lilla Gungan 8		178	753	134 024	103 000	31 024
Ölänningen 2		450	1 089	490 147	304 000	186 147
Blåkråkan 4	Kruton	425	884	375 833	200 000	175 833
Lådkameran 1	"Bandhagshemmet"	3 237	907	2 935 515	1 454 000	1 481 515
Pettersbergsgården 15	Petersbergsgården	792	907	718 235	374 000	344 235
Skärsliparen 2	Ankaret	1 100	905	995 392	530 000	465 392
Spetskålen 65		594	907	538 676	334 000	204 676
Vilan 3	Vilan, behandlingshem	753	902	679 206	372 000	307 206
Västbo 1	Västbo	548	907	496 961	258 000	238 961
Västberga Gård 1	Västberga gård	789	906	714 741	452 000	262 741
Västberga Gård 1	Linden	3 927	905	3 553 550	1 992 000	1 561 550
Orhem 1:4	Riddaren	617	864	532 919	531 000	1 919
Kolryssen 2	Drömmens korttidshem	458	1 878	860 124	854 000	6 124
Salome 10		240	1 716	411 765	397 000	14 765
Brättet 2		255	1 290	329 000	329 000	0
Hammarö 11		320	875	279 843	281 000	-1 157
Oslo 10		154	687	105 837	86 000	19 837
Svedjaren 3		434	1 027	445 914	449 000	-3 086
Ålö 2	Spec. "Pröva" narkoman	320	643	205 804	107 000	98 804
Ulvunda 1:4	Margretelunds Gård	267	942	251 556	256 520	-4 964
Örby 4:1	Bandhagens behandl hem	85	833	70 833	28 304	42 529
Älvsjö 1:1,2		425	613	260 417	265 538	-5 121
Myntmästarna		371	1 017	377 307	717 488	-340 181
Skarpnäcks Gård 1:1		100	850	85 000	72 000	13 000
Summa		19 565	935	18 298 313	13 072 400	5 225 913

**Servicehus AB****HYRESAVTAL
LOKAL***Bilaga 3
Typkontrakt 2*

Hyresvärd FB Servicehus AB Sankt Eriksgatan 47, Box 49127 100 28 Stockholm		Hyresvärdens org.nr Org.nr 556581-7870	Datum	Avtalsnummer	Stadsdel
			Handläggare	Externt nr	Församling
Hyresgäst			Pers.nr/Org.nr		Kommun
					Area ca m²
					Värmedeb. area m²
Nyttjare			Fastighetsbeteckning		
Hyresobjektets omfattning			Hyresobjektets adress		
			Hyresobjektets användning		
Hyrestid fr.o.m	t.o.m	Uppsägning ska ske minst månader före hyrestidens slut		Förlängningstid vid utebliven uppsägning månader i sänder.	
Hyra (bashyra) per år kronor	Debiteringsperiod	Hyresändring görs enligt alternativ nedan		Index anpassas till oktober	Index beräknas på % av bashyran

För den förhyrda lokalen gäller hyreslagens regler och de allmänna bestämmelserna på omstående sida samt vad som angives nedan

UPPVÄRMNING (Bränsleavgift)

Utöver hyra utgår ersättning för uppvärmning etc enligt allmänna bestämmelser på omstående sida.

EL

Kostnader för hushållsström ingår inte i hyran om annat inte avtalats under särskilda bestämmelser nedan.

HYRESBETALNING

Överenskommen hyra jämte i förekommande fall utgående avgifter betalas i förskott senast sista vardagen före varje debiteringsperiods början.

Betalning ska ske till på hyresavin angiven betalningsmottagare, med användande av tillhandahållet inbetalningskort.

Om betalning sker på annat sätt **skall avtalsnummer och namn** anges.

HYRESÄNDRING

Alternativ A:

Ovan angivet hyresbelopp (bashyran) är anpassad till indextalet för oktober månad ovan angivet år enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår. Detta indextal benämns bastalet. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad överstiga bastalet skall ett indextillägg utgå.

Indextillägget, som jämföras med hyra, beräknas på ovan angiven andel(%) av bashyran, skall utgå med samma procenttal varmed indextalet överstiger bastalet. Sådan omräkning kan innebära att indextillägget blir oförändrat, ökar eller minskar jämfört med närmast tidigare år, men får dock aldrig medföra att bashyran underskrider.

Hyresändringen som föranletts av ändrat oktoberindex, sker fr o m närmast därefter följande årsskifte. Indextal med en decimal beaktas och omräkning ska göras på basis av hela procenttal varvid höjning respektive sänkning görs till närmast hela tal. Beloppet avrundas på samma sätt till heltal kronor.

Alternativ B:

Hyran regleras enligt överenskommelse i bilaga som fogas till detta avtal.

Alternativ C och alternativ E:

Avtalet gäller med förbehåll att hyran skall erläggas med det förändrade belopp varom överenskommelse träffats eller kan komma att träffas mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**UNDERSKRIFTER**

Detta hyresavtal som är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit vardera ett, godkännes till alla delar.

Ev. tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.



Ingår i koncernen
Stockholms Stadshus AB

Stockholm som ovan	Stockholm som ovan
Hyresgäst	FB Servicehus AB
Hyresgäst	

Bilaga 4 till "Ramavtal för särskilda boendeformer".

Ansvarsfördelning mellan FB Servicehus och Nämnd för mark, byggnader, inredning och utrustning (krysslista).

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

Enligt ramavtalet pkt 8.1 skall FBS svara för all drift och allt underhåll av fastigheten, både löpande och periodiskt, såväl inre som yttre om inte annat anges. FBS tillhandahåller en rumstemperatur på minst 22° C i boenderum avsedda för äldre personer.

Enligt ramavtalet pkt 8.2 skall Nämnden svara för drift och underhåll av lös inredning och utrustning samt städning.

Ansvar som enligt myndighetskrav åligger fastighetsägaren ansvarar FBS för.

Krysslistan kan komma att anpassas löpande.

Yttre underhåll

Drift och underhåll	FBS	Nämnd	Anmärkning
Balkonger	X		
Bortforsling av felparkerade bilar	X		
Eluttag, parkeringsplats	X		
Fasad	X		
Fast utrustning, typ fasta bänkar	X		
Flaggstång	X		Inkl en lina och en flagga (ej ersättning) Ej flaggning
Fontäner, dammar	X		
Fönster	X		
Fönsterglas yttre	X		
Hängrännor, stuprör	X		
Markiser, solskydd		X	
Markskötsel inkl blomlådor	X		
Portar och dörrar i fasad	X		
Porttelefon	X		Ej HG:s data/

			verksamhetsbaserade
Skyltar	X		
Stolpbelysning	X		
Stängsel och grindar	X		
Tak	X		
Utemöbler, lösa	X		FBS svarar för basuppsättning, på iordninggjorda uteplatser. Därutöver får HG skaffa själva.
Ytterbelysning	X		
Åskskyddsanläggning	X		

Inre underhåll

Drift och underhåll	FBS	Nämnd	Anmärkning
Allmänbelysning, armaturer (se även "lysrör")	X		FBS: Underhåll och funktion. Vid byte som innebär tydlig elbesparing ska särskild överenskommelse träffas med Nämnd.
Avloppssystem/stammar	X		
Bad (fast anslutna karbadsanläggningar)	X		Underhåll av maskinell utrustning.
Badbassäng	X		Avser endast bassänger som är i drift vid tecknande av ramavtalet.
Belysning i schakt och i hisskorg	X		
Besamöppnare	X		
Bevakningstjänster s.k. fastighetsrondering	X		
Centraldammsugare	X		
Centralgasanläggning		X	Myndighetskrav finns, utgår vid ombyggnad
Datanät		X	
Desinfektion, spolon	X		
Dörrar	X		
Dörrkontrollanläggning	X		T ex kodlås, kortläsare
Elnät	X		
Fast inredning/utrustning	X		
Fettavskiljare	X		Inkl tömning
Fönsterputs		X	
Garage	X		FBS svarar för allt i

			garage såvitt inte Nämnd förhyr hela garaget
Glas	X		
Grovsopor (grovsopor från storkök – se ”sopor”)	X		Nämnd svarar för extratömning ex tömma en boendelägenhet
Hissar	X		
Konstverk fast	X		
Kylanläggning för gemensamma ytor	X		Ex luftkonditionering
Kylanläggning, verksamhetsrum		X	Ex. tryckerirum, datarum
Kylanläggning matavfall	X		Ej hämtning
Kylar för avlidna	X		
Kyla för storkök, central kyla till kylar, frysar och kylrum. Storkök = där det finns myndighetskrav för rapport av kylmedium.		X	Ansaret för kontrollrapporter åligger Nämnd – kopia till FBS Alltid separat anläggning för storkök.
Köksutrustning, lös		X	Inkl cafeteria, restaurang, storkök etc
Köksutrustning, våningskök och våningsmatsalar (ej lösa inventarier)	X		Microvågsugn och medicinkylskåp ingår
Köksutrustning/vitvaror, boendeenheter (ej lösa inventarier)	X		Microvågsugn och medicinkylskåp ingår
Larm: verksamhet		X	Kallelsesignaler, trygghets-, överfalls-, inbrotts- o dyl
Larm: fastighet	X		Driftslarm, brandlarm
Lysrör, glimtändare, glödlampor		X	
Låssystem inklusive cylinder, nycklar, kåpor, låskista, trycken och vred – underhåll	X		Inkl byte etc. Yttre lås, se Portar.
Lös inredning/utrustning		X	
Mörklägningsanordning		X	
Persienner, solavskärmning		X	
Rensning av avlopp	X		Nämnd står för kostnaden vid upprepade stopp p g a oaksamhet (ex blöjor i avloppet)
Returhantering, lysrör/elektronik	X		Bortforsling
Riskavfall		X	
Skadegörelse, invändigt/utvändigt	X	X	Vållande är ansvarig Anges i hyreslagen §24
Skyddsrum	X		
Sopor: hushålls- från bostäder	X		
Sopor från verksamhet (kontor, pentry	X		Från källsorteringsrum

mm)			
Sopor: storkök		X	
Sopor: interntransport		X	
Sotning, imkanaler, avdelningskök	X		
Sopkomprimator	X		Ej anläggning för risk eller storköksavfall
Sotning av fettkåpor (storkök)		X	
Städning		X	Alla förhyrda utrymmen utöver FBS-lokaler (t ex soprum m m)
Telenät	X		FBS: nyinstallation vid nybyggnad
Telenät		X	Nämnd: telefonapparater o växel
TV-antenn/parabol/kabel	X		
Tvättstugeinredning, fast	X		Gäller boende- och personaltvättstugor, ej specialutrustning för t ex städmoppar, madrasser och ej för tvättutrustning för extern tvätt
Tvättstugeinredning – luddfilter	X	X	FBS: Byte (ny) Nämnd: Rengöring
Tvätt- och sopnedkast	X		
Ventilationsanläggning	X		
VVS-system, styr- och reglersystem	X		
Ytskikt: golv, väggar, tak	X		
Ändrade myndighetskrav, fastighet	X		
Ändrade myndighetskrav, verksamhet		X	FBS ska alltid kontaktas

Brandskydd

FBS svarar för teknik, utrustning, anläggning och skyltar.

Nämnd svarar för egen organisation.