

Utlåtande 2005:209 RVII+I (Dnr 308-2510/2005)

Ramavtal för särskilda boendeformer m.m.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB för särskilda boendeformer m.m., enligt *bilaga 1*, godkänns med vad som anförs i detta utlåtande.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att överföra storköksverksamheten i bolagsform.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut följande

Stadsdirektören får i uppdrag att följa konsekvenserna och effekterna av avtalet och dess genomförande.

Föredragande borgarråden Margareta Olofsson och Annika Billström anför följande.

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige beslöt den 15 december 2003 i samband med ärendet ”Renodling av stadens fastighetsbestånd”, (Dnr 302-3342/2003) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett nytt ramavtal för stadens samlade förhyrningar hos FB Servicehus AB (från den 1 november 2005 Micasa Fastigheter i Stockholm AB). En uttalad målsättning var att ramavtalet översiktligt ska reglera hyresvillkoren och att hyressättningen ska utgå från bostadshyra och ta hänsyn till de olika fastigheternas ekonomiska förutsättningar och avkastningskrav.

Ett förslag till ramavtal har förhandlats fram mellan stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Under remisstiden har ärendet korrigerats. Från stadsdelsnämnderna Vantör respektive Hägersten har tre fastigheter överförts till socialtjänstnämnden med tillhörande ekonomisk justering om 2,0 mnkr.

Ärendets beredning

Ett ramavtalsförslag för omsorgsfastigheter har förhandlats fram mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (f.d. FB Servicehus AB (FBS)) där staden företrätts av stadsledningskontoret.

Remisser

Ärendet har framtagits av stadsledningskontoret och för synpunkter remitterats till Bromma stadsdelsnämnd, Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och socialtjänstnämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet med hänvisning till bl.a. att föreliggande förslag till nytt ramavtal fr.o.m. 2006 medför att ett antal äldre avtalskonstruktioner upphör. Ramavtalet baseras huvudsakligen på principen om bruksvärdeshyror samt medför att parternas roller och ansvar tydliggörs. Objektsvisa hyresavtal tecknas mellan berörda nämnder och bolaget. Inriktningen är att samtliga bostadshyresgäster, även de som bor i servicehus, på sikt ska hyra sina lägenheter i andra hand av nämnderna. Hyres- och lokalkostnaden för nämnderna gentemot FBS, beräknat på berörda fastigheter, minskar fr.o.m. 2006 med totalt ca 64 mnkr per år som följd av det nya avtalet. Därutöver beräknas avtalet ge en positiv ekonomisk effekt för staden som fullt ut och på några års sikt kan uppgå till ytterligare ca 50 mnkr/år.

Bromma stadsdelsnämnd är i huvudsak positiv till förslaget. Inget ekonomiskt utrymme finns för ökad administration på nämndnivå och nämnden efterlyser centrala administrativa stödsystem för den praktiska hanteringen. Nämnden anser att hyresgäster ska garanteras kvarboende med förstahandskontrakt vid omvandling av servicehus till seniorboende. Frågan ställs om andrahandshyresgäster kan teckna elabonnemang samt nämnden önskar att fastighetsägaren övertar ansvaret för trygghetslarm. Vidare önskas en tydligare ansvarsfördelning mellan nämnden och fastighetsägaren gällande drift och underhåll.

Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd är positiv till att hyresnivån sänks för stadsdelsnämnderna. Nämnden konstaterar en ökad administration avseende andrahandsuthyrningen och att inga stödfunktioner finns inom förvaltningen som stöder och förenklar hanteringen. Nämnden anser att denna administration måste gå att lösa med stadens fastighetsbolag. Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll anser nämnden har renodlats på ett bra sätt, dock uppfattar nämnden problem med att ansvaret för storköken ligger kvar på nämnderna.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd konstaterar att det nya ramavtalet kommer att innebära mer administration. Nämnden förutsätter att den vinst som görs på det nya systemet kan tillgodoräknas för att klara administrationen. Nämnden ser fördelar med andrahandsuthyrning eftersom det kan medföra bättre styrning av vilka som bor i lägenheterna.

Älvsjö stadsdelsnämnd anser att det nya ramavtalet i vissa delar är positivt för nämnden, främst ekonomiskt med minskade hyreskostnader, men även genom den ändrade ansvarsfördelningen för drift och underhåll. Nämnden konstaterar att en lösning där samtliga boende hyr av nämnden i andra hand medför en markant ökad hyresadministration. Vidare föredrar nämnden en hyressättning av gruppbestäder enligt bruksvärdesystemet på samma sätt som för servicehuslägenheter. Nämnden anser att ramavtalet bör godkännas.

Socialtjänstnämnden tillstyrker i huvudsak förslaget att bolaget ska svara för och bekosta drift och underhåll. Den reella hyreshöjning om ca 3,3 mnkr som ramavtalet medför för socialtjänstnämnden bör belasta nämnden successivt. Nämnden konstaterar att ramavtalet, utöver korrigeringen ovan, inte omfattar ett antal institutioner som idag förhyrs av bolaget. Framtida hyresavtal för dessa bör utredas i särskild ordning. Viss fastighetsskötsel kan vara en del av den verksamhet som bedrivs av institutionerna och nämndens uppfattning är att hyreskostnaden ska kunna reduceras motsvarande sådana insatser. Nämnden anser att 20-åriga hyresavtal medför för långa bindningstider.

Våra synpunkter

Jag anser att det nya ramavtalet som har förhandlats fram mellan stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB är positivt med ett resultat som överensstämmer med uppdragets mening. Det innebär minskade hyreskostnader för stadsdelarna och en ändrad ansvarsfördelning för drift och underhåll. De ekonomiska konsekvenserna har legat till grund för kommunfullmäktiges budget för 2006.

Den samlade administrationen för stadsdelarna och socialtjänstnämnden kommer däremot att öka något med det nya ramavtalet i och med fler andrahandsuthyrningar men de får å andra sidan tillgodoräkna sig en ekonomisk förbättring på sikt angående ändrat ansvar för drift och underhåll. Stadsdelsnämnderna får å andra sidan tillgodoräkna sig momspengar och en ekonomisk förbättring angående ändrat ansvar för drift och underhåll. Genom att bolaget övertar fastighetsunderhållet erhålls även en mer rationell hantering och risken för kapitalförstöring minskar t.ex. genom uteblivet underhåll.

Överföringen av fastigheter från förvaltningsform (f.d. gatu- och fastighetsnämnden) till bolagsform har medfört att inhyrande nämnder har lyft kommunmoms fr.o.m. den 1 april 2004. I takt med att nämnderna förhyr servicehuslägenheter med blockuthyrningskontrakt och därefter hyr ut dem till bostadshyresgästerna i andra hand kommer även stadens kostnad för dessa inhyrningar att bli föremål för ansökan om kompensation för kommunmoms. Denna process kommer att ta tid eftersom huvudprincipen är att andrahandskontrakt upprättas först i samband med att lägenheterna omsätts, dvs. när ny hyresgäst flyttar in. Stadsledningskontoret uppskattar, givet det servicehusbestånd som redovisas i bilaga 1 och fullt genomfört, dvs. i en framtid när samtliga lägenheter hyrs ut i andra hand, minskade kostnader genom momskompensation med drygt 30 mnkr/år.

Efter lång tid och efter noga överväganden i det av de berörda parterna framförhandlade förslaget överväger således de ekonomiska fördelarna för staden som helhet.

Vi delar uppfattningen att det kan finnas ett behov att se över olika stödsystem för lokalhållningen. För närvarande undersöker t.ex. stadsledningskontoret förutsättningarna att utveckla ett förbättrat hyresdebiteringssystem. I sammanhanget kan även nämnas att möjligheter att teckna avtal mellan fastighetsägaren och nämnderna med anledning av att viss fastighetsskötsel utförs av hyresgästerna är fullt möjligt.

Det kan även uppstå andra konsekvenser som kan vara svåra att i dagsläget förutse och beräkna. Detta får vid behov hanteras i särskild ordning och efter att nödvändiga anpassningar är genomförda i syfte att uppnå intentionerna i avtalet från samtliga parter. För vidare tolkning och uppföljning av avtalet samt dess genomförande föreslår vi i enlighet med stadsledningskontorets förslag att stadsdirektören får detta uppdrag.

I föreliggande förslag ligger storköksverksamheten kvar inom stadsdelsnämndernas ansvarsområde. Detta kan ibland skapa problem då ansvaret är uppdelat på flera olika enheter, vilket också leder till att det kan vara svårt att upprätthålla tillräcklig kompetens inom området. Det kan gälla utrustning,

myndighetskrav, logistik, hantering vid upphandling av entreprenör m.m. Micasa Fastigheter i Stockholm AB har genomfört en kartläggning av restauranger och kök inom berörda fastigheter. Det bör utredas om denna del bör samordnas och koncentreras förslagsvis till nämnda bolag i syfte att optimera stadens koncernnytta och för att köken skall kunna drivas på ett kvalitativt bra och effektivt sätt till lägsta kostnad för staden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi anser att ramavtalet för särskilda boendeformer är bra, då det inte minst gagnar stadsdelarna och Stockholms stad rent ekonomiskt. Vi vill dock införa valfrihet även inom boendet för äldre- och funktionshindrade.

Genom införandet av kundvalssystem flyttas makten att välja var man vill bo från myndigheten till de äldre och deras anhöriga. Valfriheten ger också den äldre ett ökat inflytande. Den äldres önskemål och synpunkter på hur tjänsten utförs blir högst väsentliga för utföraren, då den äldre om den inte är nöjd kan välja en annan utförare. Den äldre ska själv i samråd med sina nära och kära välja boende.

Full etableringsfrihet och lika villkor skall råda mellan kommunala och enskilda utförare. Valfrihet och en mångfald av aktörer ger också en bättre arbetsmarknad, vilket medför att olika arbeten inom äldreomsorgen blir mer attraktiva och möjligheter skapas för bättre arbetsvillkor och högre löner för duktiga medarbetare, vilket gagnar kvaliteten inom äldreomsorgen som helhet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Ramavtal mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB för särskilda boendeformer m.m., enligt *bilaga 1*, godkänns med vad som anförs i detta utlåtande.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda förutsättningarna för att överföra storköksverksamheten i bolagsform.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut följande

Stadsdirektören får i uppdrag att följa konsekvenserna och effekterna av avtalet och dess genomförande.

Stockholm den 23 november 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Margareta Olofsson Annika Billström

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Mikael Söderlund och Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige beslöt i samband med ärendet ”Renodling av stadens fastighetsbestånd”, 2003-12-15 (utl 2003:152, dnr 3342/2003) att ge kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett nytt ramavtal för stadens samlade förhyrningar hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB (f.d. FB Servicehus AB (FBS)). En uttalad målsättning var att ramavtalet översiktligt ska reglera hyresvillkoren och att hyressättningen ska utgå från bostadshyra och ta hänsyn till de olika fastigheternas ekonomiska förutsättningar och avkastningskrav.

Ett förslag till ramavtal har förhandlats fram mellan stadsledningskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Under remisstiden har ärendet korrigerats. Från stadsdelsnämnderna Vantör respektive Hägersten har tre fastigheter överförts till socialtjänstnämnden med tillhörande ekonomisk justering om 2,0 mnkr.

Ärendets beredning

Ett ramavtalsförslag för omsorgsfastigheter har förhandlats fram mellan staden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB där staden företrätts av tjänstemän från stadsledningskontorets välfärds- och utbildningsavdelning. Även tjänstemän från ett par stadsdelsförvaltningar har deltagit. Stadsledningskontorets juridiska avdelning har följt arbetet.

Stadsledningskontorets ärende av den 15 juni 2005 gällande förslag till ramavtal för särskilda boendeformer m.m., har remitterats för synpunkter till Bromma stadsdelsnämnd, Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och socialtjänstnämnden.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 juni 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret har på uppdrag tagit fram ett nytt ramavtal för stadens samlade förhyrningar hos FB Servicehus AB.

Föreliggande förslag på ramavtal ersätter:

- Ramavtal med bostadshyra som grund, f d restkostnadsservicehusen, tecknat 1998-12-04 samt tillägg tecknat 2001-04-20.
- Hyresavtal för sjukhem från 1994-09-28, med f d gatu- och fastighetsnämnden
- Objektsspecifika f d internhyresavtal i huvudsak till självkostnad

- Objektsspecifika hyresavtal med bostads- eller marknadshyra som grund.

Omfattning

Det nya ramavtalet, bilaga 1, omfattar majoriteten av de hyresobjekt som staden förhyr av FBS inom verksamhetsområdena äldreomsorg, omsorg om funktionshindrade och individ- och familjeomsorg inklusive social-psykiatri. I huvudsak används fastigheter som bostäder för äldre och funktionshindrade eller därmed anknuten verksamhet.

Berörda fastigheter är dels sedan tidigare befintliga inom FBS och dels sådana som etappvis från den 1 juni 2004 överförts till FBS från fastighets- och saluhallsnämnden (gatu- och fastighetsnämnden), AB Svenska Bostäder och AB Stockholms hem. Även sådana fastigheter som FBS ej äger utan förvaltar på förvaltningsuppdrag ingår. Aktuella fastigheter redovisas i ramavtalets bilaga 1 (här bilaga 2), *Fastighetslista*. Observera att samtliga redovisade hyresuppgifter är i 2004 års nivå. En uppräknings med ca 2,5 % fordras för flertalet objekt, avseende både föreslagen och nuvarande hyra, för att erhålla aktuella hyresnivåer 2005.

En hyresutjämning har gjorts inom fastighetsbeståndet i bilaga 2 avseende samtliga ingående kostnader. Ett villkor för hyresutjämning är information om fastigheternas ekonomiska förutsättningar. Uppgifter per februari 2005 utgör härvidlag gräns för vilka fastigheter som omfattas av utjämning. Blackebergs sjukhem, som färdigställdes den 1 april 2005, ingår i hyres-utjämningen med förutsättningen att Bromma stadsdelsnämnd under 2005 ska utnyttja erhållet stimulansbidrag för att kontantfinansiera gjorda tillägsbeställningar enligt uppräknad hyresgästpassningslista.

Ett omfattande inventeringsarbete har föregått sammanställningen av olika faktauppgifter rörande fastigheterna. Stadsledningskontoret utesluter inte att vissa felaktigheter kan finnas som kommer identifieras och korrigeras i den fortsatta processen. Av denna anledning har ramavtalets bilaga 1 (här bilaga 2) markerats med "ARBETSMATERIAL" och redovisade uppgifter om ytor och hyror ska betraktas som ca-uppgifter. Effekten av olika justeringar bedöms dock bli så marginell att principerna för det nya ramavtalet inte påverkas. Objektvisa hyresavtal kommer utarbetas enligt ramavtalet och i samband med detta tas definitiva uppgifter fram att gälla från och med 2006.

Även nya hyresobjekt och objekt under omstrukturering inom angivna verksamhetsområden ska omfattas av ramavtalet. Principer för hyresberäkning och parternas åtaganden är reglerade för tillkommande objekt. Ingen hyresutjämning sker för dessa utan hyran baseras på bruksvärde och eventuella överskjutande kostnader erläggs genom tillägg på hyran för aktuell förhyrning. Kostnad för drift och underhåll tillkommer i de fall nya ytor tillskapas.

Hyresprinciper

I ramavtalet kategoriseras och definieras olika lokaler och ytor som hyresätts enligt vissa beskrivna principer. I korthet enligt följande:

Lokalerna har indelats i tre olika kategorier:

- Boende med heldygnsomsorg
- Servicehus
- Övriga fastigheter

Ytor som har definierats:

- Boendeyta
- Gemensamhetsyta
- Verksamhetsyta
- Förrådsyta
- Bostadskomplement
- Lokalyta

Hyressättningen har baserats på följande grunder:

- Bruksvärde
- Normhyra
- Unik hyra
- Förrådshyra, 307 kr/kvm/år (2004 års nivå)

De nya hyresnivåerna baseras huvudsakligen på bruksvärde och normhyror och fastigheternas kapitalkostnader och avkastningskrav.

Mellan nämnderna och FBS tecknas två olika typkontrakt. För lägenheter (boendeyta) och gemensamhetsytor tecknas *hyreskontrakt för block-uthyrning* med rätt för nämnderna att upplåta bostadslägenheterna i andra hand. De boende hyr därefter sina lägenheter i andra hand av nämnderna. Blockuthyrningskontrakten ska godkännas av hyresnämnden. För att blockuthyrning ska vara möjlig krävs att hyreskontraktet omfattar minst tre bostadslägenheter. För ytor som utgör bostadskomplement, verksamhetsyta, förråd eller lokalyta tecknas *lokalkontrakt*. Båda kontraktstyperna ska bifogas ramavtalet. Hyreskontrakt för blockuthyrning är dock inte framtaget pg a att erforderlig anpassning av FBS fastighetsdatasystem inte är klar. I princip gäller dock samma villkor som för reguljära hyresavtal för bostäder med justering för vad som anges i ramavtalets bilaga 4 (här bilaga 3), *Ansvarsfördelning (krysslista)*.

Hyreslagen är tillämplig i de fall den boende har ensam dispositionsrätt till ett eget utrymme och betalar ersättning för upplåtelsen. I ramavtalet finns därmed ett undantag från principen att teckna hyreskontrakt för blockuthyrning för boendeytor. Det gäller boende med eget utrymme i vissa servicehus som har sjukhem som inte byggts om till modern standard. Här blir situationen att nämnden har ett lokalhyreskontrakt i första hand och således sker inte hyressättningen för de boende via bakomliggande förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Hyressättningen i dessa fall sker genom kommunfullmäktiges årliga "Tillämpningsanvisningar för äldreomsorgens avgiftssystem".

Hyressättningen mellan nämnderna och FBS gäller utan eventuella avdrag för gemensamhetsytor enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Ekonomiska förutsättningar

Gatu- och fastighetsnämnden bedömde i verksamhetsplan för år 2004 att affärsområde sjukhem skulle gå med ett underskott på 28,9 mnkr och ökande till ca 60 mnkr år 2008. Servicehus och bolagsägda äldreboenden har genererat positiva resultat uppgående till ca 140 mnkr 2004. Genom att de aktuella fastigheterna förts till samma bolag kan en utjämnande effekt erhållas samt totalt en hyressänkning. För 2005 lämnas som en engångsåtgärd en hyresjustering till staden om 73 mnkr.

Med hänsyn till förändringar i lokalbeståndet, bl a servicehus som omvandlas till seniorboende och därmed ej ingår i underlaget, beräknas den totala sänkningen av lokalkostnaden långsiktigt kunna uppgå till ca 64 mnkr/år i 2005 års prisnivå, gällande de fastigheter som är förtecknade i bilaga 1 (här bilaga 2). I detta har även beaktats ökade kostnader för FBS för tomt-rättsavgäld för fastigheter som överförts från f d gatu- och fastighetsnämnden samt effekten av att bolaget inte kan dra av moms på driftkostnader. Tomträttsavgälderna utgör en intäkt för staden som när samtliga fastigheter är reglerade för fastighetsbildning m m beräknas uppgå till ca 15 mnkr/år.

FBS ökar sitt åtagande genom ett vidgat ansvar för drift- och underhåll. Värdet av detta beräknas till ca 13 mnkr/år. Beroende på kontraktstyp har delar av sådant underhåll tidigare belastat hyresgästerna (nämnderna).

Hyresskillnader på objekts-, kategori- och nämndnivå framgår av bilaga 1. Den samlade hyresnivån minskar med 50,6 mnkr, från 461,9 till 411,3 mnkr/år (hyresnivå 2004). Hyressänkningen är nominellt störst för servicehusen med 36,6 mnkr/år. Boende med heldygnssomsorg minskar med 19,2 mnkr/år medan övriga lokaler ökar med 5,2 mnkr/år.

Samtliga *stadsdelsnämnder* erhåller lägre hyreskostnad med mellan 1,2 – 6,5 mnkr/år, servicehuslägenheter borträknat. Genom att nämnderna köper och säljer platser sinsemellan, inkluderande lokalkostnader, erhålls en viss utjämnande effekt.

Socialtjänstnämndens hyreskostnader ökar med ca 2,8 mnkr/år. Flertalet av socialtjänstnämndens fastigheter förhyrs idag med kallhyra samt hyres-gästen svarar för underhållet. Med hänsyn till FBS ökade åtagande reduceras således kostnadsökningen. T ex uppgår kostnaden för olje-uppvärmning av 9 av socialtjänstnämndens fastigheter till ca 1,3 mnkr/år. Genom att FBS övertar fastighetsunderhållet erhålls även en mer rationell hantering och risken för kapitalförstöring, via t ex uteblivet underhåll, minskar. Eftersom socialtjänstnämnden inte har en investeringsbudget är det också direkt olämpligt att nämnden har åtaganden för t ex periodiskt underhåll i sina hyresförhållanden.

Överföringen av fastigheter från förvaltningsform (f d gatu- och fastighetsnämnden) till bolagsform (FBS) har medfört att inhyrande nämnder har lyft kommunmoms fr o m 1 april 2004. I takt med att nämnderna förhyr servicehuslägenheter med blockuthyrningskontrakt och därefter hyr ut dem till bostadshyresgästerna i andra

hand kommer även stadens kostnad för dessa inhyrningar bli föremål för ansökan om kompensation för kommunmoms. Denna process kommer ta tid eftersom huvudprincipen är att andrahandskontrakt upprättas först i samband med att lägenheterna omsätts, d v s när ny hyresgäst flyttar in. Stadsledningskontoret upp-skattar, givet det servicehusbestånd som redovisas i bilaga 1 och fullt genomfört, d v s i en framtid när samtliga lägenheter hyrs ut i andra hand, minskade kostnader genom momskompensation med drygt 30 mnkr/år.

Administrativa förändringar

Nuvarande hyresgäster som disponerar servicehuslägenheter behåller sina första-handskontrakt med fastighetsägaren FBS. Dock finns möjlighet att överenskomma med respektive hyresgäst om andrahandskontrakt, dvs nämnden hyr lägenheten av FBS och hyr därefter ut i andra hand till hyresgästen. I samband med att lägenheter omsätts överförs de successivt till blockuthyrningsavtal mellan nämnderna och FBS och nya bostadshyresgäster erhåller andrahandskontrakt. Det därigenom ökande antalet andrahandsuthyrningar kommer medföra ökad administration för nämnderna.

FBS kommer att ha förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm angående hyra för de enskilda lägenheterna. För flera av de fastigheter som omfattas av ramavtalet har nämnderna tidigare inte haft sådan förhandlingsordning. I sådana fall har hyresförändringar måst genomföras enligt reglerna i jordabalken 12 kap. 53-55c §§. Om överenskommelse om ny hyra då inte kunnat träffas har nästa steg varit att ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Genom ramavtalet slipper nämnderna denna hantering, med minskad administration som följd.

Blockuthyrningskontrakt

Syftet med blockuthyrningskontrakt är bl a att garantera parterna (staden och FBS) rimliga villkor vad gäller hyresförhållandet i första hand. Ett antal regler som gäller vanliga *bostadshyresförhållanden* kan därmed avtalas bort till förmån för regler som gäller vid förhyrning av *lokaler*. Vidare gäller vid blockförhyrning en starkare rättsställning för andra-handshyresgästen jämfört med sådan andrahandsuthyrning som avser enstaka lägenheter.

Om- och tillbyggnader m m

Parternas roller och övergripande skeden i samband med ny-, om- och tillbyggnadsprojekt m m regleras i ramavtalet. Stadsledningskontoret avser att arbeta fram förslag på mer detaljerade anvisningar för stadens organisation och beslutsgång i framför allt stora och strategiskt viktiga projekt.

Mindre projekt avseende åtgärder med kostnad som är lägre än 0,5 mnkr ska betalas direkt, kontant, av nämnderna. Eventuella hyrestillägg återbetalas med rak amorteringsplan där återbetalningstiden ska vara relaterad till en rimlig brukstid för åtgärden

Uppföljning

För tolkning och uppföljning av avtalet föreslås att en särskild grupp tillsätts med företrädare för staden respektive FBS. Stadsdirektören ges i uppdrag att utse stadens representanter.

Stadsledningskontorets förslag

Ramavtalet har undertecknats under förutsättning av det godkänns av kommunfullmäktige senast 2005-12-31. Det nya ramavtalet föreslås träda i kraft 2006-01-01 och gäller tills vidare.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige godkänna förslaget till ramavtal.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 30 september 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets ärende av den 15 juni 2005 gällande förslag till ramavtal för särskilda boendeformer mm, bilaga 1, har remitterats för synpunkter till Bromma stadsdelsnämnd, Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd och socialtjänstnämnden.

Under remisstiden har ärendet korrigerats. Tre fastigheter som förhyrs av socialtjänstnämnden har felaktigt placerats under stadsdelsnämnderna Vantör respektive Hägersten. Dessa har flyttats till socialtjänstnämnden enligt följande:

Fastighet	Från nämnd	Till nämnd	Ramavtalets hyresdifferens, kr per år, för fastigheten
Pettersbergsgården 15	720	113	344 235
Västberga Gård 1	723	113	1 561 550
Tjärdalen 4	723	113	78 850

Jämfört med underlaget enligt bilaga 1 medför korrigeringen ökade kostnader för socialtjänstnämnden med 1 984 635 kr per år och minskade kostnader för stadsdelsnämnderna Vantör och Hägersten med 344 235 kr per år respektive 1 640 400 kr per år.

Ramavtalet enligt *bilaga 1* föreslås justeras i enlighet med redovisning ovan, dvs tre fastigheter, inklusive kostnader, förs från stadsdelsnämnderna Vantör och Hägersten till socialtjänstnämnden.

En justering föreslås i ramavtalets Fastighetslista (bilaga 4, här bilaga 3) under punkten Skadegörelse, invändigt/utvändigt, där texten ändras till: *Hyresgästen är ansvarig enligt reglerna i 24 § hyreslagen*.

Stadsledningskontoret delar remissinstansernas uppfattning att den samlade administrationen kommer öka något med det nya ramavtalet i och med fler andrahandsuthyrningar. De ekonomiska fördelarna för staden överväger dock denna effekt. Kontoret delar även uppfattningen att det finns ett behov att se över olika stödsystem för

lokalhållningen. För närvarande studerar kontoret förutsättningarna att utveckla ett förbättrat hyresdebiteringssystem.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen besluta att föreslå kommunfullmäktige godkänna förslaget till ramavtal enligt *bilaga 1* inklusive justeringar ovan.

Bromma stadsdelsnämnd beslöt den 22 september 2005 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 9 september 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Vi är i huvudsak positiva till förslaget om ett nytt ramavtal som innebär att stadsdelarna fortsättningsvis blockförhyr äldreboendena och sedan hyr ut lägenheterna i andra hand. Ett enhetligt avtal är också bra såvida det inte blir hyresökningar för stadsdelen. Nya arbetsuppgifter som medför tecknande av hyreskontrakt, debitering av hyra m.m. utförs, enligt vår mening, med fördel lokalt ute på stadsdelsförvaltningarna. Under förutsättning att det nya systemet inte medför ökade utgifter tar vi därför gärna på oss ett ökat administrativt ansvar. För att inte oklarheter ska uppstå kring arbetsrutiner, kontrakt, hyressättning m.m. måste det dock finnas ett enhetligt gemensamt datasystem för uthyrningen och en central övergripande organisation som kan ge administrativt stöd.

Punkt 9, bilaga 1

Vid en omvandling av servicehus till seniorboende anser vi att hyresgäster måste kunna garanteras kvarboende med förstahandskontrakt.

Hyresavtalet, bilaga 3(ej tryckt här)

Kan man vara en andrahandshyresgäst och ändå teckna kontrakt för elabonnemang? Kostnader för hushållsström m.m. kan bli ett problem vid kontraktsskrivning, varför vi önskar att frågan utreds ytterligare.

Ansvarsfördelning, bilaga 4 (här bilaga 3)

Vi anser att det är positivt att fastighetsägaren tar ett utvidgat drift- och underhållsansvar och att förvaltningen därmed kan koncentrera sitt arbete på verksamhetsuppgifter. Enlig vår uppfattning bör dock även ansvaret för trygghetslarm åligga FB servicehus eftersom dessa vanligtvis är en integrerad del av brandlarmsanläggningar. Det vore också önskvärt om övriga uppgifter i listan kunde ses över så att det tydligare framgår vilka krav som faller inom stadsdelsförvaltningarnas ansvarsområde.

Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd beslöt den 22 september 2005 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 1 september 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Genom att stadens berörda fastigheter förts samman till ett bolag, får det till följd att hyres-nivån sänks för stadsdelsnämnderna, vilket är positivt för verksamheterna. Lokalkostnaderna måste hållas på en rimlig nivå för att kunna ge utrymme för vårdinsatser med kvalitet till den enskilde.

Administrativa förändringar

Avtalet anger att servicehusens lägenheter ska successivt blockförhyras av nämnderna och att samtliga boende ska få andrahandskontrakt. Inhyrningen av servicehuslägenheterna blir då föremål för ansökan om kompensation för kommunmoms. Upplägget för andrahandsuthyrningen baseras på att staden gör skattetekniska fördelar. Nämnderna får därvid en ökad administration avseende andrahandsuthyrningen. Andrahandsuthyrningen innebär att hyreskontrakt ska upprättas, besittningsrätten ska regleras, hyran ska omräknas vid förändringar, information om hyresförändringar ska ske till den enskilde, debiteringar ska handläggas mm. Allt detta sker kontinuerligt under året. För Maria-Gamla stan innebär det att totalt ca 900 andrahandskontrakt ska administreras. Idag finns inga stödfunktioner inom förvaltningen som stöder och förenklar hanteringen. Administrationen blir tung och tidskrävande med många inblandade.

Stödfunktioner och rutiner finns idag inom stadens fastighetsbolag för hyreskontraktshanteringen. Denna administration måste gå att lösa med stadens fastighetsbolag så att inte stadsdelsnämnderna måste avsätta resurser för att handlägga kontrakten mm. med manuella rutiner.

Ansvarsfördelning – Drift och underhåll

Fördelning av ansvar och kostnader för drift och underhåll har renodlats på ett bra sätt med hänsyn till kompetens och förutsättningar för verksamheten och FBS. Storköksdelen ligger dock kvar på nämnderna, vilket skapar problem då förvaltningarna inte har någon kompetens inom området. Det gäller utrustning, myndighetskrav, logistik, hantering vid upphandling av entreprenör, mm. FBS har genomfört en kartläggning av restauranger och kök inom berörda fastigheter. Denna del bör samordnas och koncentreras, förslagsvis till FBS, för att staden ska optimera koncernnyttan och bedriva köken på ett kvalitativt bra och effektivt sätt till lägsta kostnad för staden.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslöt den 25 augusti 2005 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 6 juli 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Förslaget till nytt ramavtal innebär att hyresförhållanden kommer att förändras. Stadsdelarna kommer fortsättningsvis att blockförhyra äldreboendena och sedan hyra ut lägenheterna i andra hand.

Det nya systemet kommer att innebära mer administration för stadsdelen. Detta förutsätter att vi får räkna oss till godo den vinst som görs på det nya systemet. Det finns ingen möjlighet att idag sköta administrationen med de resurser som finns inom avdelningen.

Kontrakten ska successivt vid hyresgästbyte övergå till andrahandskontrakt. Det innebär att det under ganska många år kommer att finnas två olika hyresförhållanden i äldreboendena. Eftersom det inte skulle vara möjligt att ”ta ifrån” hyresgästerna förstahandskontrakten så är denna lösning det enda möjliga.

En fördel med andrahandsuthyrning kan vara att vi kan få bort oönskade hyresgäster. I dag har vi ingen möjlighet att styra vilka som bor i de äldres lägenhet. Detta har inneburit en hel del problem speciellt i Tensta där yngre anhöriga flyttat in och ställt till med en del problem. Vid andrahandsuthyrning finns möjlighet att skriva in att hyresgästen inte får ha andra boende hos sig.

Älvsjö stadsdelsnämnd beslöt den 22 september 2005 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Älvsjö stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande av den 1 september 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Förslaget till nytt ramavtal för särskilda boendeformer är i vissa delar positivt för stadsdelsnämnden. Detta inte minst i ekonomiskt hänseende då det i ärendet anges att Älvsjö stadsdelsnämnd minskar sina hyreskostnader för de särskilda boendeformerna med ca 2,5 mkr per år. Vidare anser förvaltningen att den föreslagna krysslistan, d v s ansvarsfördelningen mellan FBS och nämnd, är en förbättring för nämnden jämfört med tidigare ansvarsförhållande. Att särskilt framhålla här är att FBS föreslås få ansvaret för brandskydd, allmänbelysning och låssystem.

I ärendet föreslås en modell för blockuthyrning där FBS och nämnden tecknar hyreskontrakt för blockuthyrning med rätt för nämnderna att upplåta bostadslägenheterna i andra hand, d v s de boende hyr lägenheterna i andra hand av nämnden. Detta skulle bli en möjlighet till momskompensation. Detta kan naturligtvis ses som positivt för staden men om samtliga boendehyresgäster, d v s även de boende på servicehus, ska hyra sina lägenheter av nämnden i andra hand medför detta en markant ökad hyresadministration för nämnden. Nämnden administrerar för närvarande ca 150 hyresgäster inom dessa kategorier och om samtliga hyresgäster på servicehusen skulle hyra bostaden av nämnden skulle ytterligare ca 180 ”ärenden” tillkomma.

I ärendet anges att förslaget till nytt ramavtal innebär att FBS kommer att ha förhandlingsordning med hyresgästföreningen i Stockholm vilket skulle innebära en minskad administration för nämnderna som följd. Stadsdelsförvaltningens bedömning är att detta är ett mycket litet "problem" i sammanhanget vilket inte på långa vägar uppväger den ökade administration som det ökade antalet andrahandsuthyrningar innebär.

En annan omständighet att begrundas i den fortsatta beredningen av förslaget till nytt ramavtal är hur hyressättningen av gruppboendena går till. Hyressättningen genomförs av nämnden enligt en självkostnadsprincip via en modell som staden beslutat om. Detta instrument är relativt trubbigt och medför en risk för subjektiva bedömningar av lägenheternas standard som inte kan garanteras vara helt rättvis. Stadsdelsförvaltningen anser att det vore att föredra att hyressättningen sker enligt bruksvärdesystemet, dvs på samma sätt som för servicehuslägenheterna, och att FBS beslutar om vilka hyresnivåer som ska gälla.

Stadsdelsförvaltningen anser att förslaget till ramavtal för särskilda boendeformer bör godkännas, men att den fortsatta beredningen av ärendet tar hänsyn till vad som ovan anförts.

Socialtjänstnämnden beslöt den 20 september 2005 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande av den 13 september 2005 är i huvudsak av följande lydelse.

Förvaltningen tillstyrker i huvudsak förslaget att FBS ska svara för och bekosta all drift och allt underhåll av de fastigheter socialtjänstnämnden hyr för institutionsverksamhet från 2006. Det gäller både löpande och periodiskt underhåll, såväl yttre som inre, med vissa marginella undantag. Socialtjänstnämndens nuvarande direkta hyreskostnader för dessa fastigheter är förhållandevis låga då nämnden har ansvar för både yttre och inre underhåll samt uppvärmning. Däremot bör hyreshöjningarna belastas förvaltningen successivt, förslagsvis under en treårsperiod.

Den nuvarande upplåtelseformen har medfört att fastigheternas underhåll i många fall blivit eftersatt då förvaltningen inte kunnat avsätta medel för periodiskt underhåll under den period lokalerna förhyrts med ansvar för underhåll. Det eftersatta underhållet måste kunna åtgärdas utan att det medför omfattande hyreshöjningar. Detta gäller speciellt för de fastigheter som används för vård och boende där hyreskostnaden får ett direkt genomslag på vårdkostnaden.

Den beräknade hyreshöjningen uppgår för socialtjänstnämndens del till 4,8 mnkr. HVB Vuxna inom socialtjänstförvaltningen som är en intäktsfinansierad verksamhet och erbjuder vård och boende i olika former skulle enligt förslaget få bära 4,2 mnkr av dessa hyreshöjningar. Från den beräknade hyreshöjningen på 4,8 mnkr avgår dock kostnader för uppvärmning och underhåll med ca 1,5 mnkr. Den reella hyreshöjning-

en skulle då bli ca 3,3 mnkr. De redovisade hyresuppgifterna är i 2004 års nivå. Efter-
som det är intäktsfinansierade verksamheter som föreslås få kraftiga hyreshöjningar
innebär det att vårddygnspriserna måste höjas vilket så småningom drabbar stadsdels-
nämnderna som måste betala ett högre vårddygnspris.

Stadsledningskontorets förslag omfattar institutionerna Gamlebo, Linggården,
Kruton, Bandhagshemmet (flera fastigheter), Ankaret, Hvilan, Västbo, Västberga gård,
Riddaren, Drömmens korttidshem och Margretelunds Gård.

Efter genomgång av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande kunde förvaltningen
konstatera att institutionerna Triaden, Pettersbergsgården och Linden i materialet hän-
förts till andra förvaltningar. Därutöver finns inte heller de fem institutioner belägna
utanför staden, som FBS förvaltar, med i förslaget till avtal. Det gäller institutionerna,
Ljungbacken, Stegsholm, Älvis, Östgård och Edshemmet.

Förvaltningen vill även lyfta fram frågan om den framtida avtalskonstruktionen för
de institutioner som ägs av Familjebostäder AB, nämligen institutionerna Eken,
Hamnviks-hemmet, del av Riddaren, del av Edshemmet och Duvnäs föräldrastöd.

Efter påpekande av ovan nämnda felaktigheter har stadsledningskontoret fört insti-
tutionerna Triaden, Pettersbergsgården och Linden till socialtjänstförvaltningen och
skickat ut en rättad bilaga. Denna bifogas tjänsteutlåtandet. Däremot uppger man att
avtalet endast omfattar fastigheter inom stadens gränser och att det således inte är
aktuellt att belysa kostnadsförändringarna för de fem institutionerna utanför staden.
De institutioner som ägs av Familjebostäder AB är inte heller aktuella att ta upp för
närvarande. Förvaltningen menar dock att eftersom FBS och Familjebostäder AB
förvaltar även dessa institutioner bör frågan om deras framtida hyresavtal utredas i
särskild ordning och att socialtjänstnämnden får möjlighet att yttra sig över kommande
förslag till ny hyressättning.

De fastigheter som omfattas av stadsledningskontorets förslag är således följande:

Gamlebo
Linggården
Kruton
Bandhagshemmet (flera fastigheter),
Ankaret
Hvilan
Västbo
Västberga gård
Riddaren (del av)
Drömmens korttidshem
Margretelunds Gård
Triaden
Pettersbergsgården
Linden

Den föreslagna hyreskostnaden är ca 16,1 mnkr, nuvarande hyra är ca 11,3 mnkr
och hyres-höjningen blir då ca 4,8 mnkr. Hyresuppgifterna är i 2004 års nivå.

Stadsledningskontoret fastlägger i sitt förslag till nytt hyresavtal att socialtjänstnämndens ökade hyreskostnader kommer att reduceras då nämnden idag förhyr fastigheterna med kallhyra samt svarar för underhållet. Man menar också att då socialtjänstnämnden inte har någon investeringsbudget är det direkt olämpligt att nämnden har åtaganden för t.ex. periodiskt underhåll i sina hyresförhållanden. Förvaltningen delar i huvudsak denna uppfattning men anser att den föreslagna hyreshöjningen inte fullt ut kan belasta förvaltningen redan från 2006. Det är rimligt att de ökade kostnaderna successivt, under exempelvis en treårsperiod, förs till förvaltningen.

Ytterligare en faktor som måste beaktas vid hyressättningen är att miljöterapi bedrivs på vissa institutioner. Miljöterapi innebär bland annat ett tydligt ansvarstagande för den egna när-miljön och att viss fastighetsskötsel är en del av behandlingen. Dessa institutioner måste kunna få hyreskostnaden reducerad utifrån vilka insatser man beräknar utföra själv.

Förvaltningen anser därutöver att förslaget om 20-åriga hyresavtal med ett års uppsägningsperiod binder upp staden i ett alltför långtgående kostnadsansvar. De intäktsfinansierade verksamheterna måste kunna ställa om sin verksamhet med kort varsel och det är då inte rimligt att förvaltningarna är bundna av avtal som medför åtaganden för hyreskostnader för lokaler som man inte längre använder.

Bilaga 1 - Ramavtal inklusive bilagor.

RAMAVTAL FÖR SÄRSKILDA BOENDEFORMER MM

Detta Ramavtal har sin grund i kommunfullmäktiges beslut 2003-12-15, § 24 (utlåtan-
de 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 ändamåls-
enliga för respektive verksamhet. Ansvarsfördelningen för detta framgår av Ram-
avtalet. 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, ålderdoms-
hem och gruppboenden), bostäder med särskild service för fysiskt och psykiskt funk-
tionshindrade, hem för vård och boende (HVB och behandlingshem) samt dagverk-
samhet/-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 (här bilaga 2), *Fastighetslista*. Ramavtalet ersätter samtliga tidigare gällande
avtal, ramavtal, överenskom-melser, m fl, mellan parterna avseende ovan angivna
ändamål och fastigheter enligt Bilaga 1.

Bilaga 1 (här bilaga 2) 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 heldygnssomsorg:** Omfattar de sjukhem som tidigare ägdes av Stockholms stad genom dess gatu- och fastighetsnämnd samt äldreboenden med heldygnssomsorg och friliggande gruppboendestäder.
- **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 (här bilaga 2). 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.
Förrådsyta	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
Bostadskomplement	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.
Verksamhetsyta	I servicehus definieras sjukhem som inte byggts om som verksamhetsyta. Inga nya ytor får tillkomma som ska klassificeras inom denna ytdefinition i service-hus.
Delytor gruppbostad: - boendeyta - gemensamhetsyta - verksamhetsyta	Som gruppbostäder definieras enheter med dygnetruntomsorg som tillskapats i servicehusen och där Nämnden hyr samtliga lägenheter via enstaka kontrakt eller via blockuthyrningsavtal. Den totala ytan för gruppbostraden är ytan innanför dörrarna till enheten. Delytor i gruppbostad i servicehus; <i>boendeyta</i> , <i>gemensamhetsyta</i> och <i>verksamhetsyta</i> , definieras motsvarande kategorin ”boende med heldygnsomsorg” ovan.-

Övriga fastigheter	
Yta	Definition
Lokalyta	Samtliga ytor i fastigheter i vilka det inte finns något andrahandshyresför-hållande 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 (ej tryckt här), *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 standardhyres-avtal 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 (ej tryckt här), *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 överenskommits 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 bastalet. 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 bostads-lägenheter 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 hyres-sättning 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 basalt. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha ändrats i förhållande till basaltet ska DoU-beloppet ändras med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till basaltet. 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

verksamhetsin-riktning. 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 mkr 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 (här bilaga 3), *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 (här bilaga 3). Åtagandet omfattar såväl byggnader med fastighetstekniska installationer som markanläggningar och friyor 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 (här bilaga 3).

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 här- om 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 mervärdeskatt. FBS avser att anmäla dessa verksamhetsytor för frivillig skattskyldighet.

Om FBS till följd av Nämndens självständiga agerande blir återbetalningsskyldig för mer-värdeskatt 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

Tvister 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

Bilaga 2 – separat exceldokument

Bilaga 4 (här bilaga 3) 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	Ansvaret 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, boendeheter (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 oakt-samhet (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,	X		Från källsorteringsrum

pentry 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.