

SAMVERKANSAVTAL FÖR SÄRSKILDA BOENDEFORMER MED MERA

1. BAKGRUND

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

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

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

2. AVTALSPARTER

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

3. SAMVERKANSAVTALET

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

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

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

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

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

5.2 Hyreskontrakt för blockuthyrning

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Mixade objekt. • Fastigheter/byggnader som inte omfattar bostadsändamål. • Fastigheter/byggnader som understiger en bruksarea om totalt 750 m². <p>När ett hyresavtal tecknats ska riktvärdeshyran till 100 procent följa förändringar av konsumentprisindex, KPI, under löptiden oavsett SKV:s återkommande revideringar av riktvärdeshyran i samband med taxeringstillfällena. Justering sker årligen från och med 1 januari utifrån förändringen av KPI per föregående oktober månad. Oktober 2017 utgör basmånad.</p> <p>Vid ny hyressättning ska riktvärdeshyra utifrån senaste taxeringstillfälle tillämpas. Mellan riktvärdeshyrans taxeringstillfällen ska aktuell enligt ovan indexuppräknad nivå vid tidpunkten för förändringen utgöra grund. Oktober månad året före senaste reviderade taxeringsår utgör basmånad.</p> <p>Det värdeår som fastigheten taxerats till ska beaktas. Saknas taxerat värdeår, eller om taxerat värdeår uppenbart avviker från lokalens modernitetsgrad, ska byggnadsdelens nybyggnads- och ombyggnads-sår tas i beaktande vid åldersklassificering. Om Micasa och Nämnden inte kommer överens om värdeår ska frågan avgöras av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret.</p> <p>Tomträttsavgäld och fastighetsskatt utgår utöver riktvärdeshyran motsvarande faktisk kostnad för berörd areaandel.</p>
<u>Biarea</u>	Åsätts ingen hyra.

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

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

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

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

6.4. Detaljplanekostnader

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

6.5. Arbetsgång vid om-, ny- och tillbyggnader

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

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

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

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

6.7 Mindre projekt som initieras av Nämnden

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

7. KONSTNÄRLIG GESTALTNING

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

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

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

8.2 Nämndens åtagande

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

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

8.3 Gemensamt ansvar för periodiskt underhåll

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

9. HYRESTID, UPPSÄGNING OCH FÖRTIDA FRÅNTRÄDE AV ENSKILDA KONTRAKT

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

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

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

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

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

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

12. MERVÄRDESSKATT

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

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

13. ANDRAHANDSUPPLÅTELSE AV LOKAL

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

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

14. TVIST

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

15. FORCE MAJEURE

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

Arbetsgång för om- ny eller tillbyggnadsprojekt

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

- Initieraskede
- Utredningsskede
- Planeraskede
- Genomförandeskede
- Avslutsskede

Initieraskede

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

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

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

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

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

Uppföljningsskede

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

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

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

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

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

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

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

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

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

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

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

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

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

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

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

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

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

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

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

Samverkansavtal för särskilda boendeformer mm

Ansvarsfördelning, gäller från och med 2019-04-01

avseende befintliga byggnadsdelar, inredning, utrustning och mark.

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

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

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