



Lotta Häger
Fastighetsavdelningen
08-508 269 98
lotta.hager@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-09-25

Motion om föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden besvarar den rubricerade remissen från Äldre- och ytterstadsroteln med fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Jonas Holmer
t f Avdelningschef

Remissen

Fastighetskontoret har från Äldre- och ytterstadsroteln ombetts att svara på en remiss med rubriken "Föreningars växande behov av samlingslokaler och kommunens möjlighet att låna ut tomställda lokaler" Kommunstyrelsens diarienummer 328-863/2012. Remisstiden sträcker sig till den 23 oktober 2012. Syftet är att få till stånd fler billiga och ändamålsenliga lokaler för föreningsverksamhet. Förslaget är att kommunfullmäktige beslutar att kommunen gör en inventering i alla stadsdelar efter lokaler som är möjliga att överlåta på föreningslivet och att kommunen lånar ut lokaler i allmännyttan eller kommunens egna lokaler, som står tomma, på tidsbestämda kontrakt mot prestationen att öppen verksamhet skapas i lokalerna.



Fastighetskontorets synpunkter

Fastighetsnämnden har till uppgift att inom sitt verksamhetsområde, förvalta stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader, kulturbyggnader och idrottsanläggningar. I förvaltningen ingår att ta hand om upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt och handlägga servitutsfrågor. Fastighetsnämnden ska bistå andra nämnder och andra kommunala organ med lokaler och ta hand om förvaltning av byggnader på uppdrag av andra nämnder mot ersättning av den beställande nämnden.

En huvuduppgift för fastighetsnämnden är alltså att tillhandahålla lokaler och anläggningar för stadens egna verksamheter som upplåts med självkostnadshyra. Upplåtelser av kommersiella lokaler sker mot marknadshyra. Enligt budget 2012-2014 ska fastighetsnämnden också bedriva en mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen, vilket innebär både försäljning och förvärv av fastigheter. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Ett av kommunfullmäktige angivet mål är också att fastighetsnämnden ska leda arbetet med att säkerställa att stadens nämnder har moderna yt- och energieffektiva lokaler.

Lokaler som av olika skäl blivit tomställda hanteras av fastighetskontoret enligt ovanstående uppdrag. För vakanser, det vill säga lokaler som sagts upp för avflyttning av tidigare hyresgäst, är målet att hitta en ny hyresgäst inom 92 dagar. Kontoret förvaltar också lokaler på förvaltningsuppdrag där uthyrning sker på korttidskontrakt eller tidsbegränsade kontrakt. Det kan gälla lokaler som ska rivas för att ge plats för annan verksamhet inom några år. Det betyder då inte att lokaler står tomma i avvaktan på rivning. Lokalerna upplåts med korttidskontrakt och utan besittningsskydd.

Om fastighetskontoret skulle ha någon lokal som tillfälligt skulle kunna upplåtas för samlingslokalverksamhet så bör detta ske till annan förvaltning som har direkt ansvar för den verksamhet som ska bedrivas i lokalen, exempelvis en stadsdelsförvaltning. Lokalen kan då upplåtas med självkostnadshyra. Bokningen kan då, liksom idag, administreras av idrottsförvaltningen som idag svarar för korttidsbokning, nyckelhantering med mera. Fastighetskontoret har ingen organisation eller ett administrativt system för detta.

Omfattningen av tomställda lokaler kan av olika skäl variera från tid till annan. Målet från förvaltningens sida är dock att alla lokaler ska vara uthyrda och att lokaler som inte behövs för stadens verksamhet eller som av olika skäl inte är lönsamma, sätts upp på försäljningslistan. Att låna ut lokaler, om än tillfälligt, är normalt inget som fastighetskontoret sysslar med. Även tomställda lokaler fordrar viss tillsyn, drift och skötsel, nyckelhantering med mera och all uthyrning ska administreras. Därför anser kontoret att en tidsbestämd upplåtelse till annan förvaltning är lämpligast om det skulle finnas någon tomställd lokal lämplig för ändamålet. Beslut om vilka förvaltningar som ska ge bidrag, subventionera verksamheter och besluta om vem som ska eller inte ska betala hyra behöver först fattas.



Fastighetskontoret ser en problematik i förslaget då många lagar måste följas vid uthyrning. Fastighetskontoret som fastighetsägare har hyreslagen, avtalslagen, lag om skydd mot olyckor och kommunallagen att ta hänsyn till och som är fastighetskontorets redskap för uthyrning av lokaler. I Boverkets byggregler, föreskrifter och allmänna råd (BBR) finns också ett antal regler som gäller samlingslokaler både vid ny- och tillbyggnad.

Fastighetskontoret har inte i dagsläget en organisation eller system som kan handlägga korttidsbokningar av enstaka rum eller salar, bokning, nyckelhantering och så vidare. Kontoret måste i så fall se över den ekonomiska konsekvensen. I dagsläget sker exempelvis bokningen av idrottshallar genom idrottsförvaltningen fast de förvaltas av fastighetskontoret.

Fastighetskontoret har idag inte uppdraget att hyra ut tomställda lokaler till föreningslivet i väntan på ordinarie hyresgäst. Om kontoret får detta uppdrag måste en organisation byggas upp och medel avsättas för verksamheten. Vi ser att det är bättre att korttidsuthyrningar istället går genom andra förvaltningar, exempelvis stadsdelsförvaltningar och idrottsförvaltningen, som har en organisation för detta. Lokalen kan då upplåtas med självkostnadshyra.

Fastighetskontorets förslag

Fastighetskontoret föreslår att fastighetsnämnden besvarar den rubricerade remissen från Äldre- och ytterstadsroteln med fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Slut