



Datum

2020-01-31

Vår referens

Linus Sahlström

Enhetschef

Linus.Sahlstrom@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Omförhandlade hyresavtal Garnisonslyckan 3 och Stettin 22 FSN-2020-206

Sammanfattning

Fastighetsägaren har sagt upp aktuella avtal för omförhandling. Efter en lång rättslig process har förvaltningen och fastighetsägaren kommit överens om nya avtal.

Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner avtalen gällande Garnisonslyckan 3 och Stettin 22 och ger nämndens ordförande i uppdrag att skriva under avtalen.

Beslutsunderlag

- Förslag till Hyresavtal Garnisonslyckan 3
- Förslag till Hyresavtal Stettin 22
- Yttrande Garnisonslyckan 3
- Yttrande Stettin 22
- G-Tjänsteskrivelse FSN 200220 - Omförhandlade hyresavtal gällande Garnisonslyckan 3 och Stettin 22

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2020-02-10

Funktionsstödsnämnden 2020-02-20

Ärendet

Fastighetsägaren (som ytterst är Folksam) sade upp totalt fem (5) avtal i Malmö stad för omförhandling. Två av dessa avtal tillhör funktionsstödsnämnden (FSN) och resterande tre tillhör hälsa -vård och omsorgsnämnden (HVON).

Funktionsstödsförvaltningen (FSF) och hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen (HVOF) var inte överens med fastighetsägaren om uppsägningarnas giltighet och de nya avtalsförslag som lades fram. LiMa (Lokaler i Malmö) och fastighets- och gatukontorets jurister har tillsammans med en extern juristfirma drivit dessa avtal i en långdragen juridisk process.

Den juridiska processen resulterade i att förvaltningarna (FSF och HVOF) i samförstånd med fastighetsägaren kommit fram till nya avtal där förvaltningarna anser att förhandlingarna har resulterat i bra villkor.

Fastighetsägaren har villkorat i avtalet att samtliga kontrakt (både HVON och FSN) som ingår i tvisten ska godkännas för att de ska vara giltiga. Det innebär att om något av kontrakten inte går igenom hos funktionsstödsnämnden eller hos hälsa-vård och omsorgsnämnden så faller alla kontrakten. Lika villkor gäller för de fall hyresnämnden inte skulle godkänna något av avtalen eller i de fall kommunstyrelsen skulle behöva besluta om något av kontrakten.

Villkoren för avtalen är identiska förutom hyreskostnaden.

- Löptid på 5 år med 12 månaders uppsägningstid
- VA, Värme, varmvatten samt fastighetsskatt ingår i hyran.
- Ansvar för inre underhåll åligger hyresvärden.
- Hyresvärden ska ombesörja och bekosta reovering av samtliga ytiskt samt byte av badrumsinredning och vitvaror i de fall dessa inte är i godtagbart skick. Renoveringen av lägenheterna sker på avrop av oss. Det vill säga att när en lägenhet blir ledig avropar förvaltningen den så reoverar fastighetsägaren den.
- Fastighetsägaren tar över ansvaret för brandlarmen.

De nya avtalen innebär en hyreshöjning för funktionsstödsförvaltningen.

Hyreshöjningen fasas in under en treårsperiod i förhållande till mellanskillnaden mellan ny och tidigare hyra. 2020 utgår hyresrabatt om 75 % av mellanskillnaden, under 2021 en hyresrabatt om 50 % av mellanskillnaden samt under 2022 en hyresrabatt om 25 % av mellanskillnaden.

Stettin 22 höjs från 1 191kr/kvm/år (740 888 kr/år) till 1 608kr/kvm/år (1000 000 kr/år). Det innebär en kostnadsökning på 259 112 kr/år minus hyresrabatten som 2020 uppgår till 194 334 kr vilket innebär en faktisk kostnadsökning 2020 på 64 788 kr. Denna ökning är medtagen i 2020 års budget.

Garnisonslyckan 3 höjs från 1 163 kr/kvm/år (721 296 kr/år) till 1 350 kr/kvm/år (837 000 kr/år). Det innebär en kostnadsökning på 115 704 kr/år minus hyresrabatten som 2020 uppgår till 86 778 kr vilket innebär en faktisk kostnadsökning 2020 på 28 926 kr. Denna ökning är medtagen i 2020 års budget.

Fastighetsägaren tar över skötsel av brandlarm. Det innebär en besparing på ca 17 - 20 000kr /år per boende.

Ansvariga

Tarek Borg Ekonomichef

Annelie Larsson Förvaltningschef