

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850812087

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
2022-04-28

Omförhandlat nytt hyresavtal gällande Hammarbys dagliga verksamhet

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av Hammarbys dagliga verksamhetslokal med adress Färgargårdstorget 3, på fastighet Pumpan 5,1 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna ett nytt hyresavtal om sju år med hyresvärden, HSB:s brf Hamnvakten, org.nr. 716416-6089

Sammanfattning

Södermalms stadsdelsförvaltning har under en period hyrt en lokal av hyresvärden, HSB:s brf Hamnvakten för Hammarby dagliga verksamhet. I samband med att avtalsperioden löpte ut 31 december 2020 meddelade hyresvärden förvaltningen att avtalet sägs upp med villkorsändring. Förvaltningen har sedan dess diskuterat villkor för en ny avtalsperiod med hyresvärden. Under våren 2022 enades förvaltningen och hyresvärden om hyresvillkor för planerad hyresperiod om sju år. Villkoren innebär en årshyra om 3 406 000 kronor, vilket motsvarar en årshyra om 2 567 kronor per kvadratmeter. Utöver hyra tillkommer en tomträttsavgäld om 345 600 kr per år. Villkoren innefattar även att hyresvärden åtar sig att genomföra överenskomna underhållsåtgärder i lokalen. Förvaltningen ser ett långsiktigt behov av lokalen och föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna ett nytt sjuårigt hyresavtal med hyresvärden.

Bakgrund

Södermalms stadsdelsförvaltning har genom Stockholm stad i cirka 20 år förhyrt en lokal av HSB:s bostadsrättsförening Hamnvakten i Stockholm. Den 30 mars 2020 delgav hyresvärden hyresgästen en uppsägning för villkorsändring per 31 december 2020. Emellertid kom parterna överens om att uppsägningen skulle makuleras och att hyresperioden skulle förlängas till 31 december 2021.

Hyresperioden har efter det förlängts ytterligare för att genomföra och slutföra förhandlingar om ett nytt hyresavtal.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och den sociala avdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 19 april 2022 samt i rådet för funktionshinderfrågor den 19 april 2022.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har förhandlat fram ett nytt 7-årigt hyresavtal tillsammans med hyresvärden, HSB:s brf Hamnvakten. I samband med att befintligt avtal läggs om fastställs även underhållsåtgärder i lokalen.

Verksamhet

Hammarbys dagliga verksamhet bedrivs på entreprenad av Bräcke diakoni sedan 1 maj 2021. Verksamheten är populär och riktar sig till vuxna människor med funktionsnedsättning. Verksamhetens mål är att tillsammans med brukare genomföra aktiviteter som ökar deras livskvalité och delaktighet i samhället.

Ekonomi och villkor

Lokalen omfattar 1 327 kvadratmeter i ett sammanhängande våningsplan på en trappa i ett flerfamiljshus. Lokalen är ändamålsenlig och det finns ett långsiktigt behov av den inom den sociala avdelningen. Befintlig hyresnivå ligger på 3 527 178 kronor per år, vilket ger en årshyra om 2 658 kronor per kvadratmeter.

Hyresvärdens förslag av hyresvillkor kommande period som planeras börja 2022-05-01 och sluta 2029-04-30 omfattar en årshyra om 3 406 000 kronor. Det motsvarar en årshyra om 2 567 kronor per kvadratmeter. Utöver hyra tillkommer en tomträttsavgäld om 345 600 kr per år.

Hyresnivån bedöms rimlig och ligger i jämförelse med liknande lokaler på en lägre nivå än genomsnittlig marknadshyra. Förslaget innebär att hyresnivån justeras upp med 6,4 procent då tomträttsavgäld adderas till hyran.

Vidare innebär förslaget att hyresvärden åtar sig att genomföra överenskomna underhållsåtgärder. Underhållet innefattar bland annat en ”grön” satsning som innebär att alla takarmaturer ska ersättas till lågenergikrävande LED-armaturer. Underhållsplanen innefattar även att slitna kökstrinetter och slitna ytskikt renoveras alternativt ersätts och förbättras med nytt material.

Tidsplan

- April 2022, beslut i Södermalms stadsdelsnämnd.
- Sommar/höst 2022, hyresvärd genomför överenskomna underhållsåtgärder.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna ett nytt sjuårigt hyresavtal med hyresvärden, HSB:s brf Hamnvakten. Förvaltningen bedömer att hyresvärdens förslag till hyresavtal och hyresvillkor följer marknadsmässiga villkor och att lokalen behövs för verksamhet inom den sociala avdelningen.

Vidare bedömer förvaltningen att överenskomna underhållsåtgärder är nödvändiga för att restaurera och modernisera lokalen efter flera års nyttjande av lokalen.

Jämställdhetsanalys:

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Maria Klemets Hellberg
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2022-04-06
Maria Klemets Hellberg, Avdelningschef	2022-04-05