

AVTAL OM BOENDEINFLYTANDE- OCH LOKAL VERKSAMHET

Följande avtal om bostadshyresgästernas boendeinflytande har ingåtts mellan AB Svenska Bostäder, nedan kallan hyresvärden, och Hyresgästföreningen Region Stockholm, nedan kallad föreningen, på grundval av mellan parterna gällande förhandlingsordning.

1. Syfte

Hyresvärdens och föreningens gemensamma syfte är att utveckla hyresrätten till ett boende som kännetecknas av trygghet, inflytande och trivsel, samt god kvalitet. Samarbetet skall utveckla bostadsområden inom social hållbarhet.

2. Boendeinflytandearbetet ska präglas av:

- vilja till öppenhet och samarbete,
- att utveckla hyresrätten så att den stärks som attraktiv boendeform,
- att alla hyresgäster som vill ska kunna delta i möten och träffar som rör boendeinflytande,
- att boende samt respektive avtalspart tillsammans med andra aktörer och föreningar medverkar till ett bra bostadsområde,
- att använda och utveckla metoder som ger den enskilde inflytande över sin lägenhet, gemensamma anläggningar och bostadsområdet.
- Att skapa förutsättningar för hyresgästernas gemensamma aktiviteter,
- Att motverka all form av diskriminering, mobbning, kränkande behandling och kriminell verksamhet.

3. Arbetsformer med lokala hyresgästföreningar

Hyresvärden (förvaltare) och lokala hyresgästföreningar/gårdsföreningar eller hyresgäst arbetsgrupper i bostadsområden genomför samråd och informationsmöte vid behov. Samrådsmöten protokollförs av hyresvärden och justeras av lokala förningen. Möten kan hållas fysiskt eller digitalt när möjligheten finns.

Under samrådsmöten förs en dialog och hyresvärden informerar om ärenden som berör området. Det är hyresvärden som kallar till möte och samråd i betydande frågor som påverkar bostadsmiljön eller hyresgästernas boendeförhållande i övrigt. Även lokal hyresgästförening kan påkalla samråd. På samråden behandlas bl.a. det som tas upp under punkt 2.

Den lokala hyresgästföreningen inbjuder samtliga hyresgäster i området till bostadsmöten eller liknande aktiviteter.

Minst två samrådsmöten hålls per år, gärna snart efter bostadsmöten.

I områden där det inte finns någon lokal hyresgästförening kan Hyresgästförening på stadsdelsnivå träda i lokala hyresgästföreningens ställe.

Föreningen och hyresvärden kan också tillsammans genomföra arbetsmöten, bilda arbetsgrupper eller dyl. Boendeinflytande kan organiseras på olika sätt i olika bostadsområden.

Föreningen ansvarar för grundande av lokala hyresgästföreningar/gårdsföreningar eller hyresgäst arbetsgrupper i bostadsområdena.

AKG
MS
YS

Utöver ovan löpande aktiviteter, kan gemensamma utvecklingsprojekt tillsättas, som ska syfta till att hyresgäster ges möjlighet att påverka sitt boende eller närområden.

4. Arbetsformer med gårdsföreningar / lokala hyresgästgrupper

I ett bostadsområde kan samverkan ske i förekommande fall med en gårdsförening eller lokal hyresgästgrupp. En gårdsförening / lokal hyresgästgrupp kan exempelvis skapas för att under en kortare period arbeta med och lösa någon gemensam boendeflytandefråga.

Parterna är överens om att ge hyresgästerna möjlighet att bilda s.k. gårdsföreningar för att fördjupa och utveckla boendeflytandet för att stärka delaktighet över det egna bostadsområdet.

En gårdsförening är en ideell förening för lokal samverkan i bostadshyresgästfrågor. En gårdsförening ska bestå av en styrelse på minst tre personer. Därutöver kan föreningen ha ett obegränsat antal medlemmar som har bostadshyresavtal med hyresvärden.

Tanken är att en gårdsförening ska kunna drivas under enkla och fria former. Gårdsföreningar kan bildas för varierande ändamål. Exempel kan vara hantering av odlingslådor, snickeriverkstad och studiecirkel. En gårdsförening ska vara öppen för alla bostadshyresgäster i området.

Föreningen ansvarar för att det för gårdsföreningar som bildas upprättas administrationsavtal som undertecknas av respektive gårdsförening, föreningen och hyresvärden. Ett administrationsavtal skall innehålla syftet med gårdsföreningen, rutiner för samarbetet, yrkande om och tilldelning av ekonomiska medel liksom rutiner för utbetalning, redovisning och uppföljning av medlen för ett år i taget.

Föreningen ansvarar för administrativt stöd såsom ekonomisk redovisning, registrering av gårdsföreningar mm. Föreningen erhåller ersättning från hyresvärden för detta arbete enligt bilaga 1.

5. Boendeflytandekommitté (BIK)

En boendeflytandekommitté bestående av två representanter från vardera part träffas minst två gånger per år och ansvarar för övergripande samordning, tvistelösning, fördelning av medel och uppföljning av det lokala boendeflytandet. Hyresvärden informerar föreningen i företagsövergripande frågor som har väsentlig betydelse. En redovisning av föregående års verksamhet rapporteras av föreningen i boendeflytandekommittén.

6. Planering, finansiering och redovisning av boendeflytandeverksamhet

Översiktlig verksamhetsplan och budget görs årligen av boendeflytandekommittén, innan juni månad. Boendeflytandekommittén kan fatta beslut om nya projekt under året. Verksamhetsplan innehåller beskrivning av planerade utvecklingsprojekt

ACG WJ
YS

med tillhörande budget. Projekt som övergår till löpande verksamhet och som har behov av uppföljning eller uppdatering beslutas från fall till fall och ska i de fall båda parter är överens, ges en budget som faktureras hyresvärden.

Varje utvecklingsprojekt ges en beskrivning, leverensobjekt, tidplan, organisation och budget. Utvecklingsprojektens totala budget utgör, den sammantagna finansieringen genom detta avtal. Utvecklingsprojekt och budget godkännes och beslutas gemensamt av båda parter i detta avtal.

En redovisning av föregående årsverksamhet ska vara klar till den 31 mars efterföljande kalenderår. Utöver den årliga redovisningen sker redovisning av respektive utvecklingsprojekt löpande i samband med fakturering. Fakturering sker per objekt mot specifikation över nedlagda kostnader och nedlagd tid och ska matchas mot en godkänd projektbudget. Eventuella avvikelser mot projektbudget, godkännes och beslutas gemensamt av båda parter i detta avtal.

7. Boendeinflytandemedel

Hyresvärden avsätter årligen boendeinflytandemedel till nedanstående huvudområden a-c. Medlen framgår av bilaga 1.

- a) Boendeinflytandemedel till aktiva lokala hyresgästföreningar /gårdsföreningar för föreningsverksamhet i området. Dessa medel fördelas till samtliga föreningar enligt principen kronor/lägenhet/år. Hyresgästföreningen lämnar kontinuerligt, dock senast den 30 november, en förteckning på de bostadsområden där lokala föreningar är aktiva och äskar boendeinflytandemedel för sin verksamhet.

Hyresvärden betalar därefter ut ett bestämt belopp gånger antal bostadslägenheter i området till det konto som Hyresgästföreningar anvisar. Kvarstående pengar kan efter överenskommelse sparas från föregående år till nästa verksamhetsår.

- b) Boendeinflytandemedel som inte utbetalats överförs till de medel som disponeras enligt punkt c).
- c) Angelägna utvecklingsprojekt i bostadsområdet som exempelvis särskilda aktiviteter, miljöförbättringar, gårdsprojekt, etc. Medlen för angelägna utvecklingsprojekt fördelas efter ansökan och beslut i boendeinflytandekommittén. Förslag till beslut tas fram i samråd med hyresvärdens distriktschefer och föreningen och skall vara Boendeinflytandekommittén tillhanda.

Föreningen ska årligen återrapportera och redovisa användandet av boendeinflytandemedel. Återrapporteringen sker i boendeinflytandekommittén.

MS
17CG 45

Boendeinflytandemedlets storlek och fördelning fastställs i särskild överenskommelse som tecknas senast 30 juni visst år avseende nästkommande år.

Föreningen ansvarar för administrativt stöd såsom ekonomisk redovisning, registrering av lokala hyresgästföreningar, gårdsföreningar eller lokala arbetsgrupper. Se punkt 4.

- d) Förslag till medelsutnyttjande kan komma från LH, gårdsförening eller en lokal arbetsgrupp av hyresgäster. Förslag och äskande om medel lämnas till berört förvaltningsområde hos hyresvärd. LH ansöker om medel till sin verksamhet genom att efter sina årsmöten skicka verksamhetsplan till föreningen som efter granskning och samråd skickar ansökan vidare till berört förvaltningsområde hos hyresvärd.

8. Lokaler och mötesplatser

Hyresvärden ska i de fall det är möjligt tillhandahålla lokaler för verksamhet och hyresgästerna nyttjande. Lokalen ska vara utrustad med pentry och wc. Lokaler med högre kommersiellt värde kan inte komma i fråga. Om en lokal hyresgästförening (LH) upphör, har hyresvärden rätt att återta lokalen.

I de fall det inte finns lokaler att tillgå, hjälps hyresvärden och föreningen gemensamt åt att hitta mötesplatser i eller i anslutning till bostadsområdet. Förändringar av hyressättning för kvartalslokaler sker enligt förhandlingsordningen.

Hyreskontrakt för lokal skall upprättas och undertecknads av hyresvärd och föreningen. För uppföljning av lokalverksamhet, se punkt 6.

Hyresvärden ansvarar för löpande underhåll och reparationer av lokalen. Föreningen svarar för skötsel och förnyelse av grundutrustning och övriga inventarier.

Ansvaret för brandskydd och el-abonnemang regleras i hyresavtalet för lokalen. Vid oförutsedd höga elkostnader kan frågan lyftas till BIK för lösning. Lokalen bör vara anpassad på så sätt att den är tillgänglig för alla boende i området. Lokalen får inte utnyttjas i rent kommersiellt syfte.

Parterna är överens om att det är lämpligt att den lokala föreningen, i samråd med förvaltaren i området, tar fram ordningsregler för hur lokalen får användas av enskilda hyresgäster.

9. Samråd vid upprustning/ombyggnad

Samråd vid upprustning/ombyggnad av Svenska Bostäders fastigheter regleras i separata avtal.

ACG MS
YS

10. Villkor

Denna förhandlingsöverenskommelse förfaller om styrelsen i AB Svenska Bostäder inte godkänner överenskommelsen.

11. Giltighet m.m.

Avtalet ersätter tidigare avtal om boendeflytande. Avtalet gäller fr o m jan 2023 och förlängs automatiskt med ett år i taget i januari.

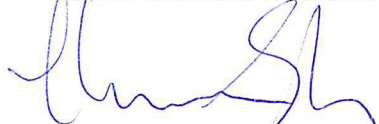
Uppsägning av avtalet ska göras skriftligen till motpart med en uppsägningstid om 10 månader.

Om gällande förhandlingsordning, av något skäl, upphör att gälla mellan parterna, upphör även detta avtal att gälla vid samma tidpunkt utan föregående uppsägning. Avtalet är upprättat i två (2) exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm 2023-03-10

Stockholm 2023-03-10

För AB Svenska Bostäder



Houman Sayedi

För Hyresgästföreningen region
Stockholm



Ann-Charlotte Gjöthlén



Yngve Sundblad

Bilaga 1

Boinflytandemedel och tillämpningsanvisningar

Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen ska avsätta medel i kronor per lägenhet och år för lokala aktiviteter och åtgärder i bostadsområdena. Medel knyts direkt till respektive bostadsområde, en del av medlen utgör en central pott som kan fördelas till särskilda aktiviteter/åtgärder/underhåll/projekt i bostadsområden efter ansökan om tilldelning. Den centrala potten kan utnyttjas efter överenskommelse mellan parterna. Förutsättningar för tillgång till de gemensamma boinflytandemedlen ska vara lika för samtliga av Bolagens hyresgäster.

Boinflytandemedlets storlek förhandlas varje år dock senast 30 juni.

1. Lokal hyresgästförening (LH)

- Medel avsätts för olika aktiviteter inom varje LH.
- För resor och utflykter ska mål och syfte, kopia på inbjudan och ev offerter bifogas ansökan. Kostnaden för utflykter och resor ska alltid finansieras med 25 % av de som deltar.
- Övriga äskanden (aktivitetsmaterial, spel, möbler, inredningsdetaljer till lokalen) ska redovisas separat.

2. Gårdsföreningar/lokala hyresgästgrupper

Hyresgästföreningen erhåller ersättning från hyresvärden för det administrativa arbetet avseende gårdsföreningar/lokala hyresgästgrupper. Ersättning avser att täcka kostnaderna för det arbete som läggs ner för gårdsföreningar/lokala hyresgästgrupper. Fakturering sker mot specifikation över nedlagda kostnader och nedlagd tid.

3. Boinflytandemedlets storlek

Boinflytandemedlets storlek förhandlas varje år dock senast 30 juni. Medel som inte nyttjas kan sparas till nästkommande år i överenskommelse mellan parterna.

För år 2023 avsätts 80 kr per lägenhet och år. Till den centrala potten avsätts 700 000 kr.

4. Samråd och beslut om medelsanvändning

Förslag till medelsutnyttjande kan komma från lokal hyresgästförening/ gårdsförening eller annan hyresgästgrupp.

Förslag om äskande om medel lämnas till berört förvaltningsområde. Lokala hyresgästföreningar ansöker om medel till sin verksamhet genom att efter sina årsmöte skicka verksamhetsberättelser/verksamhetsplaner till Hyresgästföreningen region Stockholm som efter granskning och samråd skickar ansökan vidare till berört förvaltningsområde hos bolaget.

Boinflytandemedlen knyts i en lokal pott direkt till respektive bostadsområde, medan den centrala potten kan fördelas till bostadsområden efter ansökan om tilldelning och efter överenskommelse mellan parterna.

MS
SS ACG