

2023-08-22

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2023-00787

Förlikningsavtal Saltsjö Pir

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att Nacka kommun ska ingå förlikningsavtal med Saltsjö Pir AB (556863-3720), enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 augusti 2023.
2. Under förutsättning att beslut enligt punkt 1 fattas, ges gruppchef på lokalförvaltning inom fastighetsenheten, i uppdrag att underteckna förlikningsavtalet.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2.9 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun hyr lokaler i Fisksätra marina för ändamålen museum, restaurang och hotell.

På uppdrag av Nacka kommun har det genomförts ett antal hyresgäst Anpassningar av lokalerna. Enligt hyresvärdens, Saltsjö Pir AB, uppfattning är vissa av de genomförda anpassningsarbetena bristfälliga och oenighet råder därför mellan parterna vad gäller tillämpningen av ansvarsfördelningen avseende drift, underhåll och utbyte m.m. i gällande gränsdragningslista (bilaga 4 till Hyresavtalet).

Mot bakgrund av ovan har kommunen och Bolaget förhandlat förlikningsavtalet enligt vilket kommunen ska utge en engångsersättning till Bolaget om 600 000 kronor som ersättning för de noterade bristerna och Bolaget ska överta genomförda hyresgäst Anpassningar/entreprenader samt gränsdragningslistan ska gälla.

Ärendet

Kommunen hyr sedan den 1 april 2012 lokaler i Fisksätra marina på adress Brantvägen 3 (inom fastigheten Erstavik 26:608) av hyresvärdens, Saltsjö Pir AB, org.nr. 556863-3720 ("Bolaget") i enlighet med hyresavtal nr 0001, av den 28 oktober 2011, med tillhörande bilagor (nedan "Hyresavtalet"). Lokalerna förhyrs för ändamålen museum, restaurang

och hotell och omfattar en yta på ca 2 155 kvm fördelat på fyra våningsplan. Förhyrningen regleras i Hyresavtalet.

På uppdrag av kommunen har det genomförts ett antal hyresgäst Anpassningar av lokalerna i enlighet med bestämmelserna i Hyresavtalet. Enligt Bolagets uppfattning är vissa av de genomförda anpassningsarbetena bristfälliga varför färdigställda entreprenader inte kunnat överlämnas till Bolaget. En följd härav är att oenighet råder mellan kommunen och Bolaget vad gäller tillämpningen av ansvarsfördelningen avseende drift, underhåll och utbyte m.m. i gällande gränsdragningslista (bilaga 4 till Hyresavtalet).

Med anledning av detta har en besiktning genomförts av de brister som Bolaget påpekat. I besiktningen har följande brister noterats. Nedan anges också av besiktningsmannen uppskattad kostnad för åtgärdande.

- Läckage genom fasaden ovan terrassen och felmonterade samt otäta fönsterbleck, droppbleck och tröskelbleck, 365 000 kronor.
- Säkerhetsglas har inte monterats i alla glaspartier där boverkets riktlinjer anger att det ska vara säkerhetsglas, 40 000 kronor.
- Ventilationsutblås placerat i närheten av vädringsfönster, 80 000 kronor.
- Sotningsluckor i rökrör är svåråtkomliga, 115 000 kronor.

Mot bakgrund av ovan har kommunen och Bolaget förhandlat förlikningsavtalet. Förlikningsavtalet är för sin giltighet villkorat av lagakraftvunnet beslut att ingå förlikningsavtalet av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i Nacka kommun.

Innehåll i förlikningsavtalet

Kommunen ska *snarast* efter det att Bolaget och kommunen undertecknat förlikningsavtalet, till Bolaget utge ett kapitalbelopp om 600 000 kronor. Beloppet, som utgör ersättning för brister i tidigare genomförda hyresgäst Anpassningar/entreprenader, utges under förutsättning att samtliga de hyresgäst Anpassningar/entreprenader som vidtagits genom kommunens försorg härigenom betraktas som färdigställda och slutligt överlämnade till Bolaget. Med *tidigare genomförda hyresgäst Anpassningar/entreprenader* avses vad som framgår av bilaga 2 till förlikningsavtalet men även övriga Anpassningar/åtgärder som genomförts av/i lokalerna på uppdrag av kommunen.

Bolaget kan i och med förlikningsavtalet inte framställa några som helst ytterligare anspråk gentemot kommunen med hänvisning till brister i av kommunen tidigare genomförda hyresgäst Anpassningar/entreprenader i lokalerna. Hyresavtalet med dess bilagor ska därmed tillämpas av Bolaget och kommunen enligt dess ordalydelse. Eventuella brister i av kommunen tidigare utförda arbeten kan därmed inte

utgöra/medföra hinder i Bolagets drifts-, underhålls- och utbytesansvar enligt gällande gränsdragningslista.

Kommunen ska bereda Bolaget och dess entreprenör tillträde till av kommunen förhyrda lokaler för att Bolaget och dess entreprenör ska kunna planera och utföra arbeten för att åtgärda brister i tidigare genomförda hyresgästanpassningar/entreprenader i lokalerna ("Arbetena"). Arbetena ska utföras under en tidsperiod om tre sammanhängande månader. För det fall någon lokaldel som förhyrs av kommunen behöver evakueras under tiden som Arbetena pågår så ansvarar kommunen för evakueringen.

För tidsperioden om tre månader har kommunen inte rätt till någon nedsättning av hyran för det hinder eller men i hyresrätten som Arbetena kan komma att innebära.

Ekonomiska konsekvenser

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär följande ekonomiska konsekvenser.

Kommunen ska utge en engångsersättning till Bolaget om 600 000 kronor.

Kostnaden, 600 000 kronor, hanteras inom fastighetsenhetens budget.

För det fall någon lokaldel som förhyrs av kommunen behöver evakueras under tiden som Arbetena pågår så ansvarar kommunen för evakueringen. Detta innebär att kommunen kan komma att behöva stå för kostnader för evakuering under en period om maximalt tre månader.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag till förlikningsavtal med Saltsjö Pir AB

Karin Bergsman
Gruppchef lokalförsörjning
Fastighetsenheten

Lovisa Norin
Fastighetsjurist
Fastighetsenheten