

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Komplettering till beslut förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att delar av hyresobjekt som sägs upp av hyresgäster genom nyttjande av option, så kallad avställd tomgångshyra, ska kunna hyras ut till annan med verksamhet som inte kräver särskild lokalanpassning av Nacka kommun, till dess att ytan återtas av hyresgästen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att hyresperioden för annan att hyra lokal som är avställd med tomgångshyra begränsas till maximalt en termin åt gången. Hyresavtalen avseende avställda lokalytor kombineras i samtliga fall med ett avstående från besittningsskydd.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att hyra av lokalyta som är avställd med tomgångshyra beslutas av enhetschef för lokalenheten och ersättningen erläggs direkt till Nacka kommun genom lokalenheten.

Sammanfattning

En konsekvens av beslutet om förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor är att lokaler som sägs upp med en option, tomgångshyra, inte blir tillgängliga för annan verksamhet i behov av lokal. I syfte att förhindra att outnyttjade lokaler inte används för att lösa verksamheternas lokalbehov föreslår lokalenheten en komplettering av beslutet angående förutsättningar för uppsägning av lokalytor. Förslaget är att lokalenheten under en tidsperiod begränsad till en termin åt gången kan hyra ut tomställda lokaler till annan verksamhet.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade den 21 januari 2014 beslut om förutsättningar för uppsägning av verksamhetsytor. Beslutet omfattar bland annat så kallad ”uppsägning för tomgång”, en option där hyresgästen har rätt att säga upp samt återta de uppsagda lokalytorna inom en tvåårsperiod i utbyte mot att 30 % av ordinarie hyra hänförlig



till den uppsagda lokalytan erläggs. I övrigt råder samma krav på att lokalytan ska vara avgränsningsbar så som vid ordinarie uppsägning.

Under tiden uppsagda lokalytan är tomställd är den inte tillåten att hyra ut till någon annan, varken av Nacka kommun eller hyresgästen självt, vilket skiljer sig från en vanlig uppsägning där rådigheten över lokalen återgår till hyresvärden vid hyresavtalets upphörande som då får möjlighet att hyra ut den.

Mot bakgrund av det lokalbehov som finns hos andra kommunala verksamheter, exempelvis musikskoleundervisning, utgör villkoret att inte kunna hyra ut tillfälligt uppsagd lokalyta ett hinder för att leva upp till uppdraget om att tillgodose verksamheternas lokalbehov, trots att det finns lokalytor som inte används.

Lokalenheten föreslår därför en ändring vad gäller villkoren vid uppsägning för tomgång där det blir möjligt att hyra ut den tomställda lokalytan under följande förutsättningar:

- Den som nyttjar avställd lokalyta inte utgör en uppenbar störning av ordinarie verksamhet
- Avtalet inte löper längre än en skoltermin så att det riskerar utgöra en konflikt för det fall verksamheten önskar återta sin uppsagda yta
- Inga lokalanpassningar beviljas för annat fall än att dessa beställs och bekostas av den hyresgäst som nyttjat optionen att säga upp del av hyresobjektet för tomgång.

För att inte skapa ett felaktigt ekonomiskt incitament föreslås att endast lokalenheten och inte hyresgästen har rätt att hyra ut lokal som sagts upp för tomgång.

Ekonomiska konsekvenser

De direkta ekonomiska konsekvenserna bedöms vara mycket ringa.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Robert Westerlund
Verksamhetscontroller
Lokalenheten