

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ändrad inriktning för bostadsrättslokal i bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar, med ändring av beslut den 21 januari 2020, § 9, att behålla den lokal som Nacka kommun innehar med bostadsrätt i bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2 i Saltsjöbaden.

Beslutet är villkorat av att ett internt hyresavtal enligt Nacka kommuns internhyresmodell tecknas mellan kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning och äldre nämnden genom äldre enheten.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 1.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun innehar en lokal med bostadsrätt på fastigheten Nacka Neglinge 44:2 med gatuadress Sturevägen 12 i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Neglinge Torg nr 2. Den 4 december 2019 fick Nacka kommun ett krav från bostadsrättsföreningen avseende bland annat omförhandling av kommunens årsavgift. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 21 januari 2020, § 9, att bestrida bostadsrättsföreningens krav. I beslutet uppdrog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott till enheten för fastighetsförvaltning att frånträda lokalen. Nacka kommun hyr ut lokalen till en pensionärsförening. Efter beslutet har dialoger förts både med bostadsrättsföreningen och med pensionärsföreningen om avvecklingen av lokalen. Under processens gång har äldre enheten kommit med en förfrågan om möjligheten att hyra lokalen genom ett internhyresavtal enligt gällande internhyresmodell. Äldre enheten har förklarat sig beredd att acceptera den presenterade hyresnivån och ett ärende kommer att gå upp till äldre nämnden för beslut den 15 december 2021. Avsikten är att kunna ha en lokal för förebyggande och hälsofrämjande verksamhet riktad till seniorer i linje med äldre nämndens strategi för hälsosamt åldrande.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun innehar en lokal om 218 kvadratmeter med bostadsrätt på fastigheten Nacka Neglinge 44:2 med gatuadress Sturevägen 12 i Saltsjöbaden. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Neglinge torg nr 2. Upplåtelsen har sin grund i ett exploateringsavtal som ingicks mellan bostadsrättsföreningen och kommunen i slutet av 1980-talet. Av exploateringsavtalet framgår bland annat att kommunens årsavgift för lokalen skulle baseras enbart på driftkostnader vilket även är inskrivet i stadgarna. Kommunens årsavgift till bostadsrättsföreningen uppgår till 112 000 kronor.

Den 4 december 2019 tillskrev bostadsrättsföreningen kommunen med en begäran om omförhandling av årsavgiften så att den fortsättningsvis skulle baseras på samtliga kostnader. Bostadsrättsföreningen framställde även krav på retroaktiv ersättning med 788 803 kronor. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 21 januari 2020 att bestrida bostadsrättsföreningens krav. Bostadsrättsföreningen har ännu inte vidtagit några rättsliga åtgärder efter bestridandet. I beslutet uppdrog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott till enheten för fastighetsförvaltning att frånträda lokalen.

Lokalen är enligt skriftligt hyresavtal tecknat i maj 1998 uthyrd till Saltsjöbadens pensionärsförening, (numera PRO Saltsjöbaden). Hyran för lokalen uppgår till 15 000 kronor per år. Efter kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts beslut sades hyresavtalet upp till upphörande den 31 mars 2021. Därefter har det förts dialoger både mellan kommunen och bostadsrättsföreningen och mellan kommunen och hyresgästen, under tiden dialogerna har pågått har hyresgästen beviljats uppskov med avflyttningen. Förhandlingar har förts om eventuell möjlighet för hyresgästen att, tillsammans med ytterligare en pensionärsförening, hyra lokalen direkt av bostadsrättsföreningen om kommunen avsäger sig bostadsrätten. Någon överenskommelse har inte kunnat träffas.

Åtgärder framåt

Under processens gång har äldreheten kommit med en förfrågan om möjligheten för äldregruppen att hyra lokalen internt av kommunstyrelsen genom enheten för fastighetsförvaltning. Avsikten är att kunna ha en lokal för förebyggande och hälsofrämjande verksamhet riktad till seniorer i linje med äldregruppens strategi för hälsosamt åldrande. Ett internhyresavtal skulle i så fall tecknas i enlighet med kommunens internhyresmodell. Internhyran för lokalen skulle, med nuvarande kostnadsbild, uppgå till 155 000 kronor per år. Interhyran är baserad på kostnaderna för lokalen enligt kommunens internhyresmodell och innefattar förutom avgiften till bostadsrättsföreningen ersättning för drift, driftmedia, underhåll och administration. Äldreheten har förklarat sig beredd att acceptera den presenterade hyresnivån och ett ärende kommer att gå upp till äldregruppen för beslut den 15 december 2021. Avsikten är inte att lokalen framöver ska upplåtas exklusivt till en extern hyresgäst utan äldregruppens avsikt är att på något sätt



tillgängliggöra lokalen för flera olika aktörer, till exempel genom upplåtelse per timme. Den befintliga hyresgästen har i nuläget uppskov med avflyttningen till den 31 januari 2022 vilket innebär att ett internhyresavtal kan börja löpa tidigast från och med den 1 februari 2022 förutsatt att erforderliga beslut då har fattats och vunnit laga kraft. För att ett internhyresavtal ska kunna tecknas krävs att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar beslut om att behålla lokalen eftersom enheten för fastighetsförvaltning enligt gällande beslut har i uppdrag att frånträda densamma.

Beslut att behålla lokalen kan fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott då ärendet inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt. Tidigare beslut att frånträda lokalen fattades även det av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av motsvarande delegationspunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Äldrenämnden får en kostnad för internhyra av lokalen om, med nuvarande kostnadsbild, 155 000 kronor per år.

Konsekvenser för barn

Beslutet får inga konsekvenser för barn.

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Helena Eriksson
Hyresförhandlare
Enheten för fastighetsförvaltning