

Handläggare
Eiderbrant Ulf

Datum
2017-01-30

Diarienummer
SCN-2016-0397

Socialnämnden

Nyttjanderättsavtal med Fyrisgruppen AA

Förslag till beslut

Socialnämnden föreslås besluta

att avtala med kommunstyrelsen om en förlängning av hyreskontraktet för en källarlokal på Österplan 1

att nämnden tecknar ett nyttjanderättsavtal med Fyrisgruppen AA

att Fyrisgruppen AA betalar en avgift för användet av lokalerna med en tredjedel av socialnämndens hyreskostnad, 42 000 kr för 2017.

Sammanfattning

Anonyma Alkoholisters lokalgrupp Fyrisgruppen har sedan 2006 ett avtal med Uppsala kommun om rätten att nyttja en källarlokal på Österplan 1 för sina aktiviteter. Avtalet tecknades med Nämnden för vuxna med funktionshinder. Nämndens beslut innehåller en subventionering av hyreskostnaden med drygt 70 procent som ett stöd till verksamheten. Fastighetsägare är Uppsalahem med kommunstyrelsen som avtalspart och numera socialnämnden som hyresgäst. Hyresavtalet mellan kommunstyrelsen och socialnämnden löper med fem år i taget och ska sägas upp senast nio månader före kontraktstidens utgång. Nuvarande avtalsperiod löper till 2017-12-31. Förvaltningen föreslår att hyresavtalet förlängs och ett nyttjanderättsavtal med Fyrisgruppen tecknas. En avgift för Fyrisgruppens användande av lokalerna föreslås med en tredjedel av hyreskostnaden.

Ärendet

Nämnden för vuxna med funktionshinder (VFN) beslutade i augusti 2006 att ge Fyrisgruppen AA nyttjanderätt för en källarlokal på Österplan 1. Lokalen ägs av Uppsalahem som hyr ut den till Uppsala kommun. Hyresavtalet löper med fem år i taget med uppsägning nio månader före kontraktstidens utgång. Socialnämnden övertog hyreskontraktet vid omorganisationen 2015. VFN beslutade 2006 att ge Fyrisgruppen nyttjanderätt och att stödja verksamheten med en subventionering av hyran med drygt 70 procent. Hyreskostnaden är idag 129 156 kr per år.

Av det betalar Fyrisgruppen 42 000 kr och socialnämnden resterande 87 156 kr per år. Enligt avtalet så ska en uppräkningsindex göras av hyran för varje år. Motsvarande uppräkningsindex föreslås ske gentemot Fyrisgruppen.

Bakgrund

Bakgrunden till överenskommelsen och nyttjanderättsavtalet var VFNs vilja att stödja Fyrisgruppens verksamhet som man bedömde som mycket viktig för missbruksvården i Uppsala. Fyrisgruppen AA är en självhjälpsgrupp inom Anonyma alkoholister som arbetar utifrån rörelsens principer om att vara ekonomiskt oberoende och självstyrande. AA är inte en förening i vanlig mening eftersom man inte registrerar medlemmar och inte har en styrelse. Därför har man inte heller möjlighet att få ett organisationsnummer. Verksamheten utgörs av de möten som man bjuder in till och samlas kring. Fyrisgruppen är mycket aktiv och erbjuder minst två möten per dag alla dagar i veckan. Ett möte varar ungefär en timma och följer i regel samma struktur varje gång. Lokalen används även vid tillfällen av andra självhjälpsgrupper inom AA-rörelsen, t.ex. ACOA (vuxna barn till alkoholister).

Fyrisgruppen är den AA-grupp i Uppsala som erbjuder flest möten. Lokalen är bra placerad i centrala Uppsala med närhet till parkering och med ett läge som är insynsskyddat. Verksamheten erbjuder ett mycket viktigt stöd för människor som vill få hjälp med att ta sig ur ett missbruk eller som vill ha hjälp med att bibehålla nykterheten. Det är en lättillgänglig stödverksamhet. Fyrisgruppens verksamhet finansieras med donationer och insamlade medel. Det finns en ekonomiansvarig som bland annat sköter om hyresinbetalningarna till kommunen.

AA-möten är en viktig del i alla behandlingar som använder sig av den s.k. Tolvstegsmodellen. Tolvstegsbehandlingen använder sig av AAs behandlingsfilosofi med 12 steg till tillfrisknande och inleder med en grundbehandling under fyra till fem veckor. Efter behandlingen är det viktigt att hitta stöd i en självhjälpsgrupp på hemorten. Dagliga möten med en självhjälpsgrupp ska hjälpa den enskilde med att avhålla sig från återfall i missbruk.

I Uppsala använder sig kommunens egen öppenvårdsverksamhet av det stöd som Fyrisgruppen erbjuder som en del i behandlingen och eftervården. Behandlingen introducerar deltagarna till ett deltagande i AAs självhjälpsgrupper. Även andra verksamheter i Uppsala besöker Fyrisgruppen som en del i behandlingen, t.ex. Nämndemansgården.

Avtalsförlängning

Avtalstiden för hyreskontraktet med Uppsalahem om lokalen på Storgatan 1 går ut den 31/12 2017. Om inte avtalet sägs upp före den 31/3 så löper det på ytterligare fem år. Representanter från Fyrisgruppen AA har framfört önskemål om avtalet fortsätter och att hyreskostnaden subventioneras på samma sätt som i nuvarande arrangemang. Man påtalar bl.a. att det är en verksamhet som är till nytta för kommunens invånare och som används av kommunala verksamheter. Eftersom Fyrisgruppen inte är en förening så kan de inte göra en ansökan om verksamhetsbidrag.

Förslag

Förvaltningen föreslår en förlängning av socialnämndens hyresavtal med kommunstyrelsen om källarlokalen på Österplan 1 och att ett nyttjanderättsavtal tecknas med Fyrisgruppen AA. Samma avtalsförhållande som idag ska gälla med att Fyrisgruppen betalar en tredjedel av hyreskostnaden.

Socialförvaltningen

Torsten Sjöström
Tf Direktör

Handläggare
Eiderbrant Ulf

Datum
2017-01-31

Diarienummer
SCN-2016-0397

Överenskommelse med Fyrisgruppen AA om nyttjanderätt för lokal på Österplan 1

1. Parter

Mellan Socialnämnden Uppsala kommun och Fyrisgruppen AA, nedan kallad användaren, har följande avtal om nyttjanderätt upprättats

2. Lokalobjekt

Fastighetsbeteckning: Kvarngärdet 10:2 H

Adress: Österplan 1

Fastighetsägare: Uppsalahem

Lokalyta: 124 kvm

3. Upplåtelsens syfte

Mötesverksamhet för Anonyma Alkoholister (AA).

4. Lokalens skick

Lokalen upplåtes omöblerad och i befintligt skick, som fasställs vid gemensam besiktning. Fastighetsägaren Uppsalahem ansvarar för lokalernas uppvärmning, reparation och underhåll. Användaren får inte göra ändringar i lokalen utan att vidtala Uppsala kommun. Reparationer och åtgärder i lokalen ska planeras och genomföras i samråd mellan Uppsala kommun och användaren.

Efter uppsägning av lokalerna ska användaren överlämna lokalen i gott skick och lokalutrustningen ska vara väl rengjord.

5. Upplåtelse och uppsägning

Nyttjanderätten gäller i enlighet med Uppsala kommuns hyresavtal med Uppsalahem till 2017-12-31 med förlängning 60 månader om inte avtalet sägs upp nio månader före kontraktstidens utgång. Uppsägningen av avtalet ska vara skriftlig.

6. Ansvarsfördelning inredning, utrustning och lokal

Uppsala kommuns skyldigheter:

Att svara för åtagande enligt upprättat hyresavtal mellan Uppsalahem AB och Uppsala kommun.

Användarens skyldigheter:

Att svara för städning och övrig lokalvård.

Att svara för eget elabonnemang och efter behov svara för eget telefon/dataabonnemang.

Att svara för att lokalen inte används för annan verksamhet än vad som anges i denna överenskommelse.

Att svara för att anmäla fel i lokalen till Uppsalahem AB. Inbrott och större driftstörningar som medför att lokalerna inte kan användas ska anmälas till Uppsala kommun.

7. Rätt till ersättning

Användaren äger inte rätt till ersättning som följd av fortlöpande underhåll, reparationer eller återställande av skada i lokalen, tillfälliga avbrott i leverans av el, värme, vatten. Dock äger användaren rätt till ersättning i de fall Uppsala kommun erhåller ersättning till följd av skada.

8. Upphörande av nyttjanderättsavtal

Överenskommelsen om nyttjanderätt är förverkad och Uppsala kommun berättigad att omedelbart säga upp överenskommelsen om användaren i väsentlig omfattning åsidosätter i överenskommelsen angivna förutsättningar och syftet med vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalerna.

9. Överlåtelse

Användaren kan överlåta nyttjandet av lokalerna för tillfälliga möten av annan AA-verksamhet. Användaren har då ansvar för att lokalerna används i enlighet med denna överenskommelse. Annan form av överlåtelse av nyttjandet av lokalerna får endast ske i samråd med Uppsala kommun.

10. Ansvar

Användaren svarar för skada som härrör från dess verksamhet.

Användaren ska se till så personal från fastighetsägaren och Uppsala kommun får tillträde till lokalerna för skötsel och drift av lokalerna.

11. Avgift

Fyrisgruppen AA betalar en avgift för nyttjandet av lokalerna som utgör en tredjedel av socialnämndens hyreskostnad för lokalerna. Under 2017 är avgiften 3 500 kr per månad. Avgiften faktureras Fyrisgruppen AAs ekonomiansvarig.

Denna överenskommelse är upprättad i två exemplar av vilka parterna har tagit var sitt.

Uppsala

För Uppsala kommun
Socialnämnden

Ylva Stadell
Ordförande

För Fyrisgruppen AA

Markku Hämäläinen
Kassör

INTERNHYRESKONTRAKT

FASTIGHETSKONTORET

LOKAL

Fastighetsbeteckning Kvarngärdet 10:2 H	Adress Österplan 1	Kontrakt nr 6918-001	
Hyresvärd Fastighetsnämnden	☐ Enhetshyra ☒ Självkostnadshyra Kontraktsansvarig Pekka Siilakka	☒ Strategisk lokal ☐ Icke strategisk lokal	
Hyresgäst Nämnden för vuxna med funktionshinder		Förvaltn 4100	Ansvar
Hyresändamål Övriga kommunala ändamål	Populärnamn Fyrisgruppen (AA) H	Tel nr:	
Kontraktstid Från den 2007-01-01 Till den 2012-12-31			
Uppsägning skall ske skriftligen. Hyresavtalet skall sägas upp minst 9 månader före den avtalade kontraktstidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 60 månader för varje gång.			

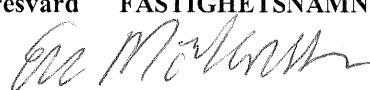
SPECIFIKATION AV LOKAL, VAD SOM INGÅR I HYRA M.M.

Lokaltyp	Lokalyta kvm (LOA)	Hyra/år kr
☐ Kommunens egen lokal ☒ Förhyrd lokal	124	110.000
☐ Internränta ☐ Avskrivning ☒ Fastighetsskatt ☒ Fastighetsförsäkring ☒ Uppvärmning ☐ VVS-teknisk service ☐ Elförbrukning för fastigheten ☐ Elförbrukning lokalerna ☒ Vattenförbrukning ☒ Markskötsel hela året	☐ Sophämtning ☐ Sotning ☐ Städning av trapphus och entré ☐ Städning av lokalerna ☐ Reparation och underhåll	

Justering av hyran för kommunens egna lokaler sker i enlighet med kommunstyrelsens budgetanvisningar och övriga direktiv. Hyresgäst skall bära Fastighetskontorets självkostnad alt enhetshyra för objektet. Ombyggnad beställd av hyresgäst leder till hyresförändring. Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan. Där markskötsel inte ingår, åvilar det hyresgästen att ansvara för skador som drabbar tredje man på grund av bristande sandning, snöröjning m m. Andrahandsuthyrning på externt kontrakt får ej ske utan Fastighetskontorets godkännande.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

UNDERSKRIFTER

Datum 2006-12-15 Hyresvärd FASTIGHETSNÄMNDEN  Namnförtydligande Eva Mårtensson	Datum 2006-12-08 Hyresgäst Nämnd för vuxna m. funktionsh.  Namnförtydligande Roger-Jo Linder
--	---