



InstanceName

§61

Dnr TKN 2020-335

Ytskiktsrenovering av plan 4 i f.d. Grindservicehus Beslut

Teknik- och klimatnämnden föreslår:

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar:

1. Anslå 2 500 tkr för ytskiktsrenovering av plan 4 i f.d. Grindservicehus.
2. Finansiering sker med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2020.
3. Uppkomna kapitalkostnaden 246 tkr finansieras med hyresintäkterna från socialförvaltningen.

Sammanfattning av ärendet

Norrtälje kommun sålde Grindservicehus till extern hyresvärd och sedan hyrde tillbaka plan 3, 4 och 5. Fastighetsavdelningen har inte haft några hyresgäster i plan 4 och 5. Plan 3 var uthyrd till socialförvaltningens klienter. Fastighetsavdelningen har haft en hyresförlust på ca 2 300 tkr per år för plan 4 och 5. Nu har Fastighetsavdelningen sagt upp avtalet med hyresvärderna för plan 3 och boende i plan 3 ska flytta upp till plan 4. Lägenheterna i plan 4 är i dåligt skick och behöver renoveras. Uppkomna kapitalkostnaden ska täckas med inkomna hyran. Tekniska kontoret Fastighetsavdelningen Ekonomiavdelningen Socialförvaltningen

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande_grindplan4

Beslutande sammanträde

Yrkanden

Sverker Nyman (S) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordförande frågar om teknik- och klimatnämnden kan besluta i enlighet med teknik- och klimatnämndens arbetsutskotts förslag, som bifalls av Sverker Nyman (S), och finner att nämnden beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Socialförvaltningen



Tekniska kontoret/Fastighetsavdelningen

Handläggare: Azam Forsberg
Titel: Fastighetschef
E-post: Azam.forsberg@norrtaelje.se

Till:

Ytskiktsrenovering av plan 4 i f.d. Grindservicehus

Förslag till beslut

Teknik- och klimatnämnden föreslår:
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. Anslå 2 500 tkr för ytskiktsrenovering av plan 4 i f.d. Grindservicehus
2. Finansiering sker med kommunstyrelsens anslag för investeringar 2020
3. Uppkomna kapitalkostnaden 246 tkr finansieras med hyresintäkterna från socialförvaltningen.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Norrtälje kommun sålde Grindservicehus till extern hyresvärd och sedan hyrde tillbaka plan 3, 4 och 5. fastighetsavdelningen har inte haft några hyresgäster i plan 4 och 5. Plan 3 var uthyrd till socialförvaltningens klienter. fastighetsavdelningen har haft en hyresförlust på ca 2 300 tkr per år för plan 4 och 5. Nu har Fastighetsavdelningen sagt upp avtalet med hyresvärderna för plan 3 och boende i plan 3 ska flytta upp till plan 4. Lägenheterna i plan 4 är i dåligt skikt och behöver renoveras. Uppkomna kapitalkostnaden ska täckas med inkomna hyran.

Ärendet

Beskrivning

Norrtälje kommun sålde delar av fastigheten Tälje 3:1 (F.d. Grindservicehus) och sedan hyrde tillbaka plan 3, 4 och 5 i samma fastighet. Plan 4 och 5 var tänkt att anpassas till LSS boende för KSON's räkning. Men det blev ingen anpassning och vi har inte haft hyresgäster på plan 4 och 5. Hyresförlusten på de två planen är ca 2 300 tkr per år.

Plan 3 hyrdes ut till socialförvaltningen. Fastighetsavdelningen har sagt upp avtalet med hyresvärderna för plan 3 med motivering att hyresgästerna skulle flytta upp till plan 4 för att minimera hyresförlusten.

Plan 4 och 5 är i dåligt skikt. Fastighetsavdelningen har gjort en inventering och i första hand vill fastighetsavdelningen renovera plan 3. Det är ytskiktsrenovering, i viss mån byte av vitvaror samt anskaffning av tvättmaskiner i samtliga lägenheter. Fastigheten har haft en gemensam tvättstuga som hyresvärderna har plockats bort.

Kommunen har ett avtal med hyresvärderna som sträcker sig till 2032 och investeringskostnaden skall avskrivas på 12 år, det vill säga senast 2032.

Fastighetsavdelningen har även planer att minska hyresförluster för plan 5 och ett tjut kommer att skickas till KSAU när fastighetsavdelningen har en verksamhet redo att hyra plan 5.

Lagkrav

Är ej tillämpligt

Koppling till gällande styrdokument

Är ej tillämpligt

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Fastighetsavdelningen måste ordna boende för de som bor i plan 3 i f.d. Grindservicehus. Vi har outhyrda lägenheter i plan 4 och 5. Det vore ekonomisk förlust att hyra andra fastigheter när vi har tillgång till inhyrda lokaler. Plan 4 i fastigheten måste anpassas så att boende från plan 3 kan flytta till plan 4. Det beräknas kosta 2 500 tkr som ska avskrivas under 12 års tid och hyrespåslaget blir minimalt. Å andra sidan kan fastighetsavdelningen minimera hyresförlusten som är ca 1 100 tkr för plan 4 i Grindservicehus.

Denna investering finns inte med i mål och budget 2020 men prioriteras då den totala hyreskostnaden för kommunen sänks med ca. 1 100 tkr per år.

Uppkomna kapitalkostnad blir 246 tkr/år (år 1) och minskar sedan med ca 3000 kr per år. Beräknad ränta om 1,5 % och avskrivningstid på 12 år.

Ärendet har samarbetat med socialförvaltning och ekonomikontoret.

Förvaltningens analys och slutsatser

Tekniska kontoret anser att fastighetsavdelningen bör utnyttja inhyrda tomma lokaler istället för att hyra nya fastigheter. Det är viktigt att minimera/eliminera onödiga hyreskostnader.

Tidplaner

TKN	2020-06-02
Veckoberedning	2020-06-04
Beslut KSAu	2020-06-17

Mats Pernhem
Förvaltningsdirektör
Tekniska kontoret

Azam Forsberg
Avdelningschef
Fastighetsavdelning

Bilagor

Beslut skickas till

Tekniska kontoret
Fastighetsavdelningen
Ekonomiavdelningen
Socialförvaltningen