

Avtal om samråd vid upprustning inom Fastighets AB Förvaltaren

Omfattning

Mellan Fastighets AB Förvaltaren (nedan kallat "Bolaget") å ena sidan och Hyresgästföreningen Region Stockholm (nedan kallad "Hyresgästföreningen") å andra sidan, avtalas härmed om boinflytande, arbets- och beslutsprocesser vid upprustning/ombyggnad. Avtalet avser Bolagets samtliga bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.

Syfte

Bolaget och Hyresgästföreningen har ett gemensamt ansvar för att säkra de boendes rätt till inflytande över åtgärderna. Syftet är att reglera och säkerställa bostadshyresgästernas inflytande vid upprustning/ombyggnad av lägenheten respektive de gemensamma utrymmena, fastigheten och bostadsområdet, och att arbetet med inflytande blir effektivt och sakligt.

Upprustning/ombyggnad

1. Inför förestående upprustning/ombyggnad av bolagets hus och fastigheter ska bolaget 2-3 år före planerad byggstart informera Hyresgästföreningen och berörda bostadshyresgäster om aktuella planer. Bolaget ska därefter tillsammans med Hyresgästföreningen översiktligt besiktiga fastigheten och informera om planerade åtgärder.
2. Bolaget ska, inför att samrådsförfarande startar, rimligen 12-14 månader före planerad byggstart, kalla samtliga bostadshyresgäster och Hyresgästföreningen till ett eller flera informationsmöten, varvid Bolaget redovisar fastighetens status, övergripande förslag till åtgärder samt preliminär tidsplan för åtgärderna.
3. På, eller snarast efter informationsmötet, utses en samrådsgrupp bestående av representanter från lokala hyresgästföreningen och andra intresserade hyresgäster i berörda hus, 5-8 personer. Där lokal hyresgästförening saknas ska bolaget samråda med lokal arbetsgrupp särskilt skapad för detta samråd.
4. Bolaget ska samråda om de föreslagna åtgärderna med samrådsgruppen vid 3-5 tillfällen. Mötena bör ske inom en period om 3-6 månader.
5. Parterna har tillsammans med samrådsgruppen och föreningsstyrelsen ansvar för att en löpande information och dialog sker med de berörda hyresgästerna.
6. I samband med att de lokala parterna samråder och om möjligt enas om en rekommendation för de olika åtgärderna, träffar Bolaget och Hyresgästföreningen, om möjligt, en överenskommelse om vilka hyresvillkor och övriga villkor och ersättningar som ska gälla under den tid åtgärderna genomförs/pågår.
7. Bolaget ska erbjuda hyresgästerna fyra olika upprustningsnivåer. Avvikelse från detta kan endast undantagsvis ske, där den tekniska statusen på fastigheten inte medger fyra nivåer. Om möjligt ska av Bolaget beräknad hyresnivå efter upprustning för de fyra alternativen presenteras vid samrådet.

Var menas

Under samrådet presenteras de fyra nivåerna enligt följande:

2(2)

1. Bas – byggnad och badrum
2. Bas – byggnad och badrum samt modul kök
3. Bas – byggnad och badrum samt modul ytskikt
4. Bas – byggnad och badrum, modul kök samt modul ytskikt

Därutöver ges möjlighet till tillval samt färg- och materialval.

8. Upprustningen bör ta hänsyn till fastighetens kvalitéer och ske på ett varsamt sätt.
9. Efter avslutat samråd får alla hyresgäster möjlighet att välja mellan alternativen i punkt 7, inklusive eventuella justeringar som Bolaget och samrådsgruppen kommit överens om.
10. Ett underlag för godkännande av åtgärder i lägenheter och allmänna utrymmen enligt §18D i hyreslagen skickas till alla hyresgäster efter avslutat samråd.
11. Bolaget och Hyresgästföreningen ska om möjligt träffa överenskommelse om den hyra som ska gälla eller slutförda åtgärder innan upprustningsåtgärderna påbörjas. Om det sker väsentliga avvikelser eller justeringar från de föreslagna åtgärderna, som påverkar bruksvärdet, ska parterna förhandla om en ny hyresnivå.
12. Under den pågående processen träffas samrådsgruppen vid behov för en dialog om det pågående arbetet, eventuella justeringar eller störningar. Ungefär en månad efter återflytten ska det genomföras ett gemensamt uppföljningsmöte för hyresgäster.
13. Varje part har rätt att avbryta samrådet och med en månads varsel med skriftligt angivande av skäl till motparten om varför samrådet avbryts.
14. Avtalet träder i kraft den 15 mars 2017 och gäller ett år i taget. Om inte uppsägning från någon av parterna inkommer en månad innan avtalets utgång förlängs avtalet med ytterligare ett år.
15. Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.
16. Detta avtal förfaller om inte;

dels chefen för uthyrning och förvaltning i Fastighets AB Förvaltaren godkänner avtalet;
dels Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation för Bostadsbolaget senast den 15 mars 2017 godkänner avtalet.

Stockholm den 15-03-2017

Fastighets AB Förvaltaren

Karin Strömberg Ekström
Karin Strömberg Ekström
Chef uthyrning bostäder och Förvaltning

Hyresgästföreningen
Region Stockholm

Esteban Calderón
Esteban Calderón
Förhandlingsledare
Anders Gustafson
Anders Gustafson
Ordförande i
Förhandlingsdelegationen