

Program

» Policy

Plan

Riktlinjer

Regler

Policy för lokal- försörjning och interna hyror i Skövde kommun

Beslutad av kommunfullmäktige
29 september 2003, § 103. Dnr KS58/20003

Innehåll

1	Policy för lokalförsörjning och interna hyror	3
1.1	Riktlinjer för anskaffning och avveckling av mark och fastigheter	3
1.1.1	Ändamål	3
1.1.2	Lokalpolicy	3
1.1.3	Lokalstyrgrupp.....	3
1.2	Principer och regler för internprissättning av lokaler i Skövde kommun	4
1.2.1	Ansvars och rollfördelning.....	4
1.2.2	Utformning av interna hyresavtal och intern hyressättning.....	4
1.2.3	Hyrestider och uppsägningstider för lokaler	5
1.2.4	Vakanta lokaler	5
1.2.5	Brukarinflytande	5
1.2.6	Hantering av internt förhyrda lokaler i budget	6

Dokumenttyp: Policy

Dokumentet gäller för: Samtliga sektorer och nämnder

Diarienummer: KS58/2003

Reviderad: Ej reviderad

Giltighetstid: Till dess att nytt beslut fattas

Tidpunkt för aktualitetsprövning: 1 gång per mandatperiod

Dokumentansvarig: Ekonomichef

Andra tillhörande dokument: -

1 Policy för lokalförsörjning och interna hyror

1.1 Riktlinjer för anskaffning och avveckling av mark och fastigheter

1.1.1 Ändamål

Kommunen äger fastigheter dvs mark, byggnader och andra anläggningar av olika skäl. När det gäller byggnader är syftet i första hand att tillgodose lokalbehov för kommunala verksamheter samt behov av bostäder i särskild boendeform (reglerna i socialtjänstlagen och lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade). Dessa behov kan också när det är lämpligt lösas genom inhyrning av lokaler. Andra skäl till ägande av byggnader kan vara grundat på bevarandeintresse av kulturbyggnader, för att tillgodose föreningslivs- och andra aktiviteter m m. Ytterligare skäl till ägande av byggnader kan vara baserat på att kommunen behöver åtkomsten till marken där byggnaden står av strategiska skäl exempelvis ändrad markanvändning.

När det gäller mark finns olika skäl för kommunen att äga; behov av markreserv, saneringsområden i vissa fall, friluftsområden, bevarandeintressen för flora och fauna, gator och parker m m.

1.1.2 Lokalpolicy

En övergripande ambition skall vara att tillhandahålla erforderliga ändamålsenliga lokaler till så låg totalkostnad som möjligt. Detta skall främst åstadkommas genom att använda så liten lokalarea som möjligt, att samutnyttja lokaler samt att avyttra lokaler som inte behövs för kommunens verksamhet.

Kommunens anläggningar, byggnader och lokaler skall förvaltas så att dess värde och brukbarhet upprätthålls på lång sikt.

Kommunens verksamhet skall bedrivas i lokaler som är väl anpassade till avsedd verksamhet, fyller krav på en god inomhusmiljö samt följer kommunens miljöintentioner och är energieffektiva.

Behov av lokaler skall i första hand tillgodoses i tillgängliga kommunägda fastigheter, i andra hand kan lokaler förhyras av externa fastighetsägare. Lokaler får ej hyras extern om egna lokaler finns lediga och kan anpassas till verksamheten.

Vid avveckling av lokaler gäller motsvarande prioritering dvs i sista hand skall verksamhet lämna lokaler ägda av kommunen. Vid val mellan olika alternativ för avveckling av kommunägda lokaler skall även beaktas möjlig alternativanvändning av lokalerna.

1.1.3 Lokalstyrgrupp

Lokalstyrgruppen, bestående av representanter för tekniska kontoret (sammankallande) och lokalbrukarna, skall utifrån lokalpolicyn följa upp, pröva och utvärdera användning, anskaffning och avveckling av lokaler. Gruppens ställningstaganden utgör underlag för verksamhetsplanering och internbudget. Gruppen rapporterar minst två gånger per år till kommunstyrelsens arbetsutskott.

1.2 Principer och regler för internprissättning av lokaler i Skövde kommun

1.2.1 Ansvars och rollfördelning

Den verksamhetsdrivande **lokalbrukaren** skall se lokalkostnaden som en del av sina verksamhetskostnader. Lokalbrukaren skall ta upp lokalfrågor som påverkar hans verksamhet med fastighetsägaren. Lokalbrukaren skall medverka i och ha inflytande på beslutsprocessen som rör förändringar av lokalerna. Lokalbrukaren skall erhålla service till alla delar som är viktiga för verksamheten samt göra bedömningar av lokalernas värde/nytta relativt dess kostnader för verksamheten.

Fastighetsägaren avgör och svarar för tekniska-, funktions- och fastighetsekonomiska frågor. Den fastighetsförvaltande **fastighetsägaren, tekniska kontoret**, svarar för att långsiktig lokalplanering sker i samråd med berörda verksamheter. I samråd med berörd verksamhet anskaffas respektive avvecklas lokaler.

Tekniska kontoret svarar för kommunens ”ägande” samt förvaltning av kommunens byggnader och mark som hör till byggnader.

I **lokalstyrgruppen** prövas och utvärderas användning, anskaffning och avveckling av lokaler.

För att tillgodose kommunala behov hyrs ibland bostäder och lokaler in av externa fastighetsägare. Tekniska kontoret har i dessa fall uppgiften att svara för kontraktsskrivning och övriga kontakter med fastighetsägaren.

Vid om-, till- och nybyggnad är normalfallet att tekniska kontoret ansvarar för byggprojektet.

Informationsbehovet mellan tekniska kontoret och lokalbrukare skall, utöver de löpande kontakterna, tillgodoses vid minst två tillfällen per år.

1.2.2 Utformning av interna hyresavtal och intern hyressättning

Upplåtelse av lokal m m mellan tekniska kontoret och lokalbrukare skall ske genom att interna hyresavtal upprättas mellan berörda parter. Avtalet skall definiera hyresobjektet, reglera pris och eventuella prisförändringsregler, betalningstider, tid för upplåtelse och uppsägningstid samt åtaganden som parterna gör i övrigt.

Internhyran skall innefatta kostnader för drift och underhåll, kostnader för förbrukning av värme, el osv, samt kapitalkostnader. Beräkningen av internhyran skall göras utifrån följande regler:

- Internhyran baseras på självkostnadsprincipen. Detta innebär att lokalbrukaren betalar vad lokalerna kostar att driva och äga på lång sikt, dvs inklusive erforderligt underhåll.
- Internhyran beräknas individuellt för varje objekt.
- Kapitalkostnaderna beräknas för varje objekt enligt rak nominell metod innebärande att avskrivning (värdeminskning) beräknas på investeringens anskaffningsvärde och intern ränta på oavskrivet restvärde. Detta innebär att kapitalkostnaderna blir högst i början på avskrivningsperioden för att därefter sjunka undan för undan och bli lägst det sista avskrivningsåret.

- Kostnadskomponenterna (exkl kapitalkostnaderna) i hyran justeras årligen med konsumentprisindex där jämförelse görs mellan index i juli årets före budgetåret och motsvarande index året innan.
- Av internhyresavtalet skall framgå om etablerings- och återställningskostnader skall belasta den interna hyresgästen vid frånträdande av lokal samt grunderna för hur och vilka eventuellt tillkommande investeringar skall påverka hyran.

1.2.3 Hyrestider och uppsägningstider för lokaler

Tekniska kontoret och lokalbrukarna tillhör samma juridiska person, Skövde kommun.

Kontraktstider och uppsägningstider är därmed ej juridiskt bindande mellan parterna. Avsikten är dock att tiderna skall följas inte minst ur kostnads- och planeringssynpunkt.

Om intressekonflikter uppstår mellan lokalhållare och lokalbrukare skall dessa lösas av kommunstyrelsens arbetsutskott.

- Avtalstiden för de av kommunen ägda och av kommunens förvaltningar utnyttjade lokalerna är ett år och löper över kalenderåret. Vid nybyggnation är avtalstiden vid första avtalstillfället minst tio år och vid omfattande ombyggnader minst fem år. Avtal förlängs automatiskt ett år i taget om uppsägning ej sker.
- Avtal kan sägas upp senast nio månader före avtalstidens utgång, dvs senast den 31 mars varje år.
- För lokaler som är inhyrda av andra fastighetsägare gäller de bestämmelser avseende avtalstid m m som fastlagts i dessa avtal.
- Lokal skall, för att kunna sägas upp, vara möjlig att hyra ut till annan verksamhet, vartill lokalen är lämplig.

1.2.4 Vakanta lokaler

Tomställda lokaler först till "Vakanta lokaler". Tekniska kontoret ansvarar för att dessa lokaler avvecklas eller hyrs ut.

De vakanta lokaler, som kan bli effekten av att verksamheter avvecklas eller flyttar, finansieras genom hyresintäkter.

- Det hyresbelopp som uppsagd lokal betingar, tillfaller lokalbrukaren till fullo och kvarstår i dennes budget.

1.2.5 Brukarinflytande

Lokalbrukarna skall kunna påverka sina lokalers utformning och utrustning, så att de bli väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i lokalerna. Förändringar och förbättringar skall kunna genomföras med motsvarande förändringar av hyran.

Lokalbrukarna skall informeras om vilka medel som det närmaste året avsatts för underhåll, reparationer och anpassning av lokaler samt vilka åtgärder som kommer att genomföras.

Lokalbrukarna skall vid nyanskaffning av lokaler, t ex inhyrning från annan fastighetsägare, ha det slutliga avgörandet avseende vilka lokaler som skall anskaffas.

Lokalbrukarna skall i de kommunägda lokalerna ha möjlighet att undanta viss skötsel ur hyran och svara för detta med egen personal. Hyran skall då reduceras i motsvarande omfattning.

Lokalbrukarna skall ha rätt att hyra ut sina lokaler till annan tillfällig verksamhet för vilken lokalerna är lämpliga. Intäkter av sådan uthyrning skall oavkortat gå till den primära lokalbrukaren under förutsättning av denne svarar för alla kostnader och arbetsinsatser som är förbundna med uthyrningen.

- Lokalbrukaren skall bekosta av myndigheter förelagda åtgärder, som är betingande av verksamheten. Mera kostsamma åtgärder, riktade mot byggnad eller installationssystem, utföres av fastighetsägaren och bekostas genom reglering av hyran. Observeras att åtgärder, som beror på byggnadstekniska brister i de befintliga systemen, t ex mögelskador, är fastighetsägarens sak att rätta till.
- Lokalbrukaren skall bekosta skadegörelser uppkomna genom åverkan. Undantag är inbrottskador, som regleras enligt särskild överenskommelse. Skall lokalerna förses med larm ombesörjes detta av fastighetsägaren och bekostas genom reglering av hyran.
- Lokalbrukaren skall underrätta fastighetsägaren om iakttagna brister på byggnad och installationssystem.
- Lokalbrukaren skall anmäla funktionsfel till fastighetsägaren.

1.2.6 Hantering av internt förhyrda lokaler i budget

Om-, till- och ombyggnad

Det är lokalbrukarna som initierar lokalförändringar på grund av verksamheternas utveckling. Beslut om lokalförändringar i form av om-, till- och nybyggnad tas av den verksamhetsdrivande organisationen. Lokalstyrgruppen skall ges tillfälle att yttra sig innan slutligt beslut fattas. Beslut att genomföra byggnation skall vara baserat på en kostnads/nyttoanalys, vilket innebär att hyreshöjningen, en tänkt byggnation kommer att leda till, ställs mot de kvalitativa och/eller kvantitativa förbättringar som förväntas uppstå för verksamheten. Ger analysen beskedet att förbättringarna motiverar (betalar) den ökade hyreskostnaden kan begäran om genomförande framföras till tekniska kontoret.

Efter framställan från verksamhetsorganisationen behandlas ärendet efter de regler som finns för investeringar.

När (och om) medel för den begärda byggnationen erhålles, genomförs investeringen och en ny högre hyra tas ut.

Genom detta förfarande hamnar verksamhetsfrågorna i de verksamhetsdrivande nämnderna och fastighetsfrågorna i den för lokalerna ansvariga tekniska nämnden. Verksamhetsorganisationen måste tillse att de driftkostnader en initierad byggnation medför ryms inom givna budgetramar.

Senast xx0331 året före budgetåret skall genomgång ha skett mellan tekniska kontoret och lokalbrukare om behov av investeringsåtgärder.

Om investeringsbehov i lokaler uppstår, som ej beaktats i verksamhetsplanen, skall i beslutsunderlaget för ärendet framgå hur kostnader för evakuering av verksamhet under ombyggnadstiden samt eventuellt förändrad hyra skall kostnadstäckas.

Befintliga lokaler

För att underlätta såväl tekniska kontorets som lokalbrukarens budgetarbete krävs fasta tidpunkter för när information skall ges vad gäller internhyresnivåer och förutsättningar för dessa.

Senast xx0331 året före budgetåret skall genomgång ha skett mellan tekniska kontoret och lokalbrukare om behov av förändrat behov av lokalytor och eventuellt andra förändringar. Denna genomgång skall ge underlag för tekniska kontoret att senast xx0915 året före budgetåret leverera internhyresberäkningar till respektive lokalbrukare.

Lokalstyrgruppen skall ges tillfälle att yttra sig innan slutligt beslut om förändringar tas.