

LOKALFÖRSÖRJNINGSPOLICY

Antagen av kommunfullmäktige 2006-10-17, § 86

Kommunens mål är att ständigt få ett bättre utnyttjande av lokalresurserna.

Lokalförsörjningspolicyn avser såväl kommunens eget byggnadsbestånd som externt förhyrda lokaler.

Policyn omfattar ekonomisk styrning och hur arbetet med lokalförsörjning av kommunens verksamheter ska organiseras på det mest effektiva sättet.

Kommunfullmäktige beviljar verksamheterna ekonomiska ramar för att uppnå gällande mål. Dessa ramar innehåller medel för lokalkostnader.

Kommunens lokalkostnader ska hanteras från ett övergripande perspektiv. Den för kommunen som helhet bästa lösningen är alltid överordnad lösningar som endast främjar ett delintresse/en verksamhet.

Lokalbehov för den kommunala verksamheten ska i första hand lösas genom nyttjande av kommunens egna lokaler. Endast när egna lokaler inte finns tillgängliga eller av skäl som läge eller funktion hämmar verksamhetens effektivitet påtagligt och inte med rimliga insatser kan förbättras, får extern förhyrning göras. Om ägda lokaler inte behövs för egna verksamheter får de hyras ut till annan verksamhet.

Varje anskaffning eller avyttring ska föregås av en prövning ur ett långsiktigt perspektiv.

Verksamheten har att bedöma sitt lokalbehov inom sin ekonomiska ram. Nya lokalbehov ska alltid prövas mot verksamhetens totala behov och resurser och normalt finansieras inom verksamhetens ekonomiska ram.

Lokalförsörjningen styrs av fastighetsenheten som har kunskap om det egna beståndet och är skickat att som stödfunktion delta vid förhyrning av externa lokaler. Tillämpningen av denna policy förutsätter en dialog mellan verksamheten och fastighetsenheten, samt att varje verksamhet har en lokalansvarig.

Alla lokalfrågor ska hanteras av fastighetsenheten utifrån de lokalbehov verksamheten har och är beredd att betala för. Även vid förhyrning av externa lokaler ska fastighetsenheten medverka.

Riktlinjer redovisa som bilaga. Kommunstyrelsen äger fatta beslut om förändringar i dessa.

RIKTLINJER FÖR INTERNHYRESSYSTEM

Internhyran ska sättas så att den ger kostnadstäckning och uppfattas som korrekt vid jämförelse av olika objekt och med marknaden.

Syftet med internhyra på lokaler är att få förståelse för att lokaler kostar samt ge verksamheten möjligheter till prioriteringar mellan lokaler och andra resurser. Den är också ett medel att få återhållsamhet i krav på åtgärder genom investeringar i ändringar och tillbyggnader. Härigenom blir också på sikt lokalutnyttjandet effektivare.

Hyra av kommunägda lokaler

Fastighetsenheten har det övergripande ansvaret för att hantera och utveckla det kommunägda fastighetsbeståndet till gagn för kommunen och dess verksamheter. Behov av lokalförändringar ska initieras av verksamheten och beredas av fastighetsenheten i samarbete med verksamheten, för att nå lösningar med bra funktion och god ekonomi.

Investeringsbehov prövas och beslutas i enlighet med de regler som gäller för budget och investeringsprocesser.

Hyra av externt ägda lokaler

Pater i hyresavtalet är fastighetsägaren eller dennes representant som hyresvärd och kommunens verksamhetsföreträdare, med rätt att teckna avtal, som hyresgäst. Fastighetsenheten medverkar i förhandlingsprocessen med hyresvärden och granskar förslag till hyresavtal före verksamhetens beslut och undertecknande. Kopia på avtalet lämnas till fastighetsenheten.

Investeringar i inhyrda lokaler ska ingå i hyresavtalet. Vid investeringar under pågående avtalstid ska detta göras som ett separat tillägg till hyran. Hyrestillägget ska ha samma löptid som avtalet i övrigt.

Internhyra

Internhyran ska baseras på verkliga kostnader
Kostnaderna består av:

| | |
|-----------|------------------------|
| kapital | avskrivning |
| | ränta |
| drift | reparationer |
| | fastighetsskötsel |
| | sophämtning |
| | värmeförbrukning |
| | elförbrukning |
| | vattenförbrukning |
| | administration |
| | försäkring |
| | övriga driftskostnader |
| | fastighetsskatt |
| underhåll | |

Hyran justeras inte med hänsyn till avskrivningar. Räntekostnaden beräknas med aktuell ränta.

För att hantera smärre förändringar med outhyrda lokaler, nedskrivningar/avskrivningar, rivningar och utredningar ökas ovan beskrivna hyra med 1,5 %. Om större förändringar ska genomföras får de ekonomiska konsekvenserna av dessa studeras i varje enskilt fall.

För fastighetsenheten är det självklart att alla intäkter och kostnader som hör till ett objekt redovisas på detta. När det gäller hyressättning mot en verksamhet kan det vara lämpligare att se alla lokaler som en helhet, ett block. Inför varje år diskuteras lokalförutsättningarna med verksamheten. Grundläggande fakta och planerade åtgärder redovisas och utför underlag. Verksamheten får på detta sätt större möjlighet att påverka åtgärder i lokalbeståndet.

Avtal ska alltid tecknas. Eventuella avvikelser från standarduppgörelse ska antecknas här för att gälla.

För att lokaler ska vara möjliga att sägas upp, ska det vara sådana enheter att det är möjligt för en annan hyresgäst att nyttja lokalerna.

Vid lokaleffektiviseringar får verksamheten behålla vinsten det år effektiviseringen görs.

Om tvist om tolkningen av avtalen uppkommer avgörs denna av kommunstyrelsens arbetsutskott.