

2008-08-11

Reviderad enligt kommunstyrelsens beslut 2008-09-02

## **Lokal- och hyrespolicy för Falu kommuns fastigheter**

### **Inledning**

Denna policy avser de byggnader som kommunen äger genom Kommunfastigheter samt de lokaler som hyrs in externt. De fastigheter kommunen äger genom Trafik- & fritidsförvaltningen, huvudsakligen fritidsanläggningar, berörs ej.

Det finns flera skäl till att kommunen har egna fastigheter. För byggnader är syftet främst att tillgodose lokalbehov för kommunala verksamheter samt att tillgodose behovet av bostäder i särskild boendeform. Andra skäl för att äga byggnader är strategiska. Dessa kan vara grundade på bevarandeintresse av kulturbyggnader eller för att tillgodose föreningslivets behov av lokaler. Det finns också ett behov för kommunen att ha mark för utvecklingsändamål. Principer för den kommunala markförvaltningen har fastställts av kommunfullmäktige 2001-09-06.

Kommunen ska varje år se över behovet av de byggnader som innehas av strategiska skäl.

### **Allmänna principer**

En övergripande ambition ska vara att tillhandahålla lokaler till en så låg totalkostnad som möjligt. Detta ska främst åstadkommas genom att använda så liten lokalarea som möjligt och i så stor utsträckning som möjligt samutnyttja lokaler mellan olika verksamheter och även med verksamheter utanför kommunen.

Kommunens verksamhet ska bedrivas i lokaler som är väl anpassade till avsedd verksamhet, fyller krav på en god inomhus- och utomhusmiljö, följer kommunens miljöintentioner och är energieffektiva. Lokalerna ska vara väl underhållna samt ha en god tillgänglighet.

Fastighetsförvaltningen ska vara kostnadseffektiv och genom en aktiv dialog med hyresgästerna skapa engagemang och motivation. Gällande regelverk samt målsättningar i kommunala styr- och måldokument ska uppfyllas.

Andrahandsuthyrning är viktigt för att föreningsliv och arrangemang ska kunna nyttja de kommunala anläggningarna.

Kommunens behov av lokaler ska lösas till lägsta kostnad på lång sikt. En utgångspunkt därvid är att det ska göras en avvägning mellan att äga respektive att hyra lokaler. Om det visar sig att hyra är bästa alternativ när en utökning av lokaler behövs, ska alltid de kommunala bolagen och organisationer med lokaler där kommunen har ett ekonomiskt åtagande först ha tillfrågats om de har lämpliga lediga lokaler innan extern inhyrning sker .

Kommunägd byggnad eller del av byggnad som ej behövs för ursprunglig verksamhet ska i första hand hyras ut till annan kommunal verksamhet. Om byggnaden inte behövs för kommunal verksamhet men den av strategiska skäl ändå bör vara kvar i kommunens ägo ska

uthyrning ske externt. Om behov av byggnaden inte kommer att finnas under överskådlig tid ska den försäljas eller i sista hand rivras.

Kommunfastigheter ska fortlöpande hålla Kommunstyrelsen informerad om vakansläget, aktuella investeringar, ekonomisk utveckling, verksamheternas localsituation samt aktuella försäljningar.

### **Fastighetsförvaltningen**

Kommunstyrelseförvaltningen genom Kommunfastigheter är kommunens organ för ägande eller inhyrning av i denna policy avsedda lokaler. Kommunstyrelseförvaltningen genom stadsbyggnadskontoret ansvarar för köp och försäljning av fastigheter.

Kommunfastigheter som hyresvärd upplåter lokaler till kommunens olika verksamheter, hyresgästen, genom internhyresavtal rörande såväl egna lokaler som inhyrda lokaler.

Kommunfastigheter svarar för att långsiktig lokalplanering sker i samråd med berörda verksamheter. För inhyrda lokaler kan Kommunfastigheter enligt överenskommelse vara förvaltare av lokalerna. Beträffande kulturfastigheter har Kulturnämnden möjlighet att ge direktiv om skötsel, vilket regleras i internhyresavtal. Vid ny- och ombyggnation har Kommunfastigheter byggherreansvaret.

### **Hyresprinciper**

Internhyran baseras på den nytta verksamheten har av lokalen och på kommunens faktiska kostnader. Grundhyran kan sättas till olika nivåer beroende på om det är fullgoda lokaler eller lokaler med funktionella brister och/eller påtagligt bristande underhåll. Fullgoda lokaler för lika verksamhet och med samma bruksvärde bör ha samma hyresnivå. För bostäder gäller dessutom hyreslagens bruksvärdesprincip.

Utöver grundhyran tillkommer en rörlig hyresdel avseende bruksavgifter, som t.ex. energi, VA och sophämtning, där hyresgästen kan tillgodogöra sig egna sparinsatser. Hyresgästen ska även kunna belastas hela eller del av den självrisk som hyresvärden har för skadegörelse samt i övrigt kunna välja tjänster som hyresvärden erbjuder.

Underhåll ska utföras med syfte att alltid tillhandahålla fräscha och ändamålsenliga lokaler. Underhållets omfattning regleras i hyresavtalet. Grundhyran kan komma att sänkas på begäran av hyresgästen om överenskomna underhållsintervall eller insatstider vid akut underhåll och reparation ej hålls.

Hyresgästen överenskommer med hyresvärden vilka investeringar som ska göras. Investeringsbehov ska grundas på av hyresgästen väl genomarbetade lokalprogram. Investeringar ska föregås av kalkyler som visar vilka hyreseffekter det leder till. Investeringar som ej förändrar drift- och underhållskostnader debiteras hyresgästen med hyrestillägg under begränsad tid. För övriga investeringar tas hyrestillägg ut under hela hyrestiden med beaktande av de avskrivningar som skett på tidigare investeringar.

Hyrestidens längd ska regleras i hyresavtalet. Uppsägningstider ska, förutom att följa gällande lagstiftning, sättas så att det ger incitament för såväl hyresgäst som hyresvärd att med beaktande av kommunens bästa så fort som möjligt gå ur lokaler som inte längre behövs. För

att uppmuntra verksamheterna att frånträda lokaler som ej behövs bör hyresavtalet innehålla rabatter under uppsägningstiden.

För av kommunen inhyrda lokaler beräknas den interna hyran utifrån vad som betalas externt med tillägg för de kostnader som uppkommer. Dessa kostnader skall hållas på en skälig nivå med beaktande av hyrestidens längd och omfattningen av förhyrningen. Vid kortare avtal än fem år, bör den interna och externa hyrestiden och uppsägningstiden sammanfalla. I övrigt ska så långt som möjligt de principer som gäller förhyrning av kommunen ägda lokaler även gälla lokaler som hyrs in externt.

Vid egen extern uthyrning ska hyran vara marknadsanpassad om inte särskilda kulturella, sociala eller fritidspolitiska skäl föreligger.

Alla hyresgäster som hyr ut i andra hand ska stå för den eventuella kostnad som uppkommer.

### **Twistlösning**

Interna intressekonflikter mellan hyresvärd och hyresgäst ska i första hand lösas genom medverkan av kommundirektören. Om uppgörelse inte kan nå hänskjuts ärendet till kommunstyrelsen.