

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2024/963	202X-XX-XX	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Trafik- och fastighetsdirektör

Program för internhyra

Gäller för all kommunal verksamhet

1. Inledning	1
2. Internhyresmodellen	2
Hyrans delar	2
Övrigt.....	3
3. Lokalförvaltning	4
En hyresgäst per hyresobjekt	4
Inhyrning av externa lokaler	4
Avtal och finansiering	4
Uppsägning av avtal.....	5
Finansiering	5
Uthyrning i andra hand	6
4. Samnyttjande av kommunala lokaler	6
5. Bostadsförvaltning	6
Uppsägning av bostäder	7
6. Nyinvesteringar, reinvesteringar och anpassningar	7
Beställning av mindre åtgärder	7
Ändrat användningsområde	7
Nyinvesteringar och reinvesteringar.....	8

Bilaga: Gränsdragningslista

I. Inledning

Den interna fastighetsförvaltningen har till uppgift att på kommunstyrelsens uppdrag försörja kommunens egna verksamheter med lokaler och bostäder. Fastighetsenheten har i uppdrag att förvalta kommunens fastigheter samt inhyrda lokaler och bostäder med olika ägarförhållanden samt att planera och genomföra investerings-, underhålls- och driftåtgärder. För att säkerställa långsiktighet, kostnadseffektivitet och affärsmässighet i kommunens ansvar som fastighetsägare och inhyrare krävs professionell specialistkompetens som inte kan finnas i alla de olika verksamheterna. Det handlar bland annat om behov av teknisk, ekonomisk och juridisk fastighetskompetens.

Kommunens kostnader för lokaler belastar verksamheterna med en kostnadshyra enligt beslut i kommunfullmäktige den 14 september 2020. Syftet med en hyresmodell är i grunden att öka kostnadseffektiviteten för organisationen. En tydlighet i konsekvenser av nyinvesteringar ger ett bra underlag för nya investeringsbeslut som utgår från behov och kommunens betalningsförmåga. Program för interhyra för lokalförvaltning och bostadsförvaltning tillsammans med gränsdragningslista samt en förteckning över verksamhetens lokaler reglerar internhyresförhållandet mellan fastighetsenheten såsom hyresvärd och verksamheterna såsom hyresgäster och är i det interna förhållandet att likställa med ett hyresavtal. Förteckningen över lokaler innehåller bland annat information om hyrd yta, avtalstid och kostnad.

De kommunalt finansierade verksamheterna bedrivs i såväl egna fastigheter som i inhyrda lokaler. Vissa externa utförare hyr av historiska skäl lokaler av kommunen för sin verksamhet men något ansvar att tillhandahålla lokaler för externa utförare finns inte. Ambitionen är att över tid fasa ut dessa hyresförhållanden. Externa utförare som bedriver verksamhet i kommunens lokaler omfattas inte av programmet för internhyra. Hyresförhållandet regleras i hyreslagen och marknadsnivå ska råda för hyrorna.

Kommunen har ansvar att erbjuda bostad i vissa fall. Fastighetsenheten har i uppdrag att säkerställa ett utbud av bostäder som över tid motsvarar det behov som finns inom kommunens verksamheter.

Hyresmodellen har som målsättning att vara heltäckande för alla verksamheter, vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå, underlätta ekonomiskt ansvarstagande, bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning, klargöra roller och ansvar, möta kraven på konkurrensneutralitet och möjliggöra jämförelser med andra kommuner.

För att säkerställa en effektiv och affärsmässig lokalförsörjning ska också branschens arbets sätt följas. Hyresmodellen ska möjliggöra jämförelser med marknadens hyresnivåer.

2. Internhyresmodellen

Internhyresmodellen ska säkerställa kostnadsneutralitet på verksamhetsnivå och är självkostnadsbaserad. Hyran för ett visst objekt motsvarar samtliga kostnader för hyresobjektet inklusive overheadkostnader. Hyrans delar delas upp för att underlätta jämförelse med marknaden och andra kommuner.

Hyrans delar

Kostnadshyran baseras på lokalobjektens samtliga kostnader inom respektive kundsegment. Hyran består av följande delar:

Faktisk kostnad på objektsnivå:

- Kapitalkostnader inklusive verksamhetsanpassningar
- Inhyrningskostnad (när lokalen inte är egenägd)
- Media (el, vatten, VA, fjärrvärme i de fall verksamheten inte står för media själva)

Schablonberäknad kostnad:

- Drift
- Fastighetsunderhåll
- Förvaltning
- Administration och overheadkostnad
- Riskpåslag maximalt 3%
- Eventuella tilläggstjänster

Notera att hyran för inhyrda objekt består av inhyrningskostnad, overheadkostnad och i förekommande fall mediakostnader samt mindre drift- och underhållskostnader.

Kapitalkostnader fastighetsinvesteringar

Fastighetsinvesteringar är större åtgärder. Det kan vara reinvesteringar av uttjänta komponenter eller nyinvesteringar som syftar till att bibehålla eller höja fastighetens värde eller förbättra driftnettot. Fastighetsinvesteringar innebär att hyran för objektet ökar genom att kapitaltjänstkostnaderna för investeringen läggs till övriga kostnader för objektet.

Kapitalkostnader verksamhetsanpassningar

Fastighetsrelaterade verksamhetsanpassningar är åtgärder som initieras av hyresgästen. Kostnaden för verksamhetsinvesteringar läggs till på hyran på samma vis som kapitalkostnader för fastighetsinvesteringar.

Drift

I driftkostnader ingår tillsyn och skötsel av fastigheterna, teknisk organisation och felanmälanhantering.

Fastighetsunderhåll

Fastighetsunderhåll omfattar planerat underhåll och felavhjälpande underhåll, det vill säga åtgärder som syftar till att bibehålla eller återställa en funktion.

Förvaltning

Förvaltning inkluderar de administrativa kostnader fastighetsverksamheten har för inhyrning, uthyrning samt administrativ och ekonomisk förvaltning av objekten inklusive stödsystem.

Administration och overheadkostnader

Administrations- och overheadkostnader är övergripande kostnader för fastighetsverksamhetens administration och ledning. Till administration och overheadkostnader räknas sådana kostnader som inte är objektspecifika såsom fastighets- och verksamhetsförsäkringar, system- och specialiststöd, personal och personalomkostnader.

Riskpåslag

Ökade drift- och underhållskostnader, till exempel ökade energipriser, ökat behov av underhållsinsatser eller ökade kostnader på grund av myndighetskrav innebär att hyran kommer att öka nästkommande år. Hyresmodellen innehåller ett riskpåslag för egenägda objekt som medger att fastighetsenheten tar kostnader för akuta åtgärder under året utan konsekvens för hyran innevarande år. Riskpåslaget får maximalt uppgå till 3%.

Tilläggstjänster

I denna post finns ett antal tjänster som fastighetsenheten hanterar och som med vissa undantag är obligatoriska för kommunens lokalhyresgäster. Bland dessa kan nämnas säkerhet i form av larmfunktioner, larmöverföring, bevakning, plattformstjänster för kameraövervakning, uppvärmning och verksamhetsel i de fall det inte ingår i inhyrningskostnad. För bostadshyra gäller principen om full kostnadstäckning för de tilläggstjänster som överenskommit mellan fastighetsenheten och verksamheten.

Övrigt

Skadegörelse

Åtgärder efter skadegörelse bekostas av hyresgästen oavsett tid på dygnet skadegörelsen inträffat.

Justering av hyra under året

Då ett nytt hyresobjekt tillträds eller frånträds eller en verksamhetsinvestering tas i bruk under året justeras hyran under innevarande år.

Särskilda fastighetsobjekt

För ett särskilt fastighetsobjekt är det inte möjligt att ta ut självkostnadshyra då det skulle innebära en alldeles för hög hyresnivå, väsentligt över marknadsmässig hyra. Därför ligger denna objektstyp utanför hyresmodellen och finansiering sker inom kommunstyrelsens budget. Särskilda fastighetsobjekt definieras; *Med särskilda fastighetsobjekt avses fastigheter och byggnader som bedöms ha ett kulturbistoriskt eller långsiktigt värde för kommunen att äga och där självkostnadshyra inte är möjligt att ta ut.*

3. Lokalförvaltning

En hyresgäst per hyresobjekt

Fastighetsenheten har alltid, så lång som det är möjligt, en internhyresgäst per objekt. Detta är viktigt bland annat för att säkerställa hyresgästens ansvar för systematiskt brandskyddsarbete som aldrig kan vara ett delat ansvar.

Alla idrottslokaler oavsett skick eller storlek ska hyras av fritidsnämnden. Fritidsnämnden hyr sedan ut idrottslokaler till välfärd skola på timbasis (eller till extern hyresgäst) genom bokningsgruppen. Det här innebär att det är fritidsnämnden som ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete samt städning med mera i samtliga idrottslokaler. Principen kan ha undantag i det fall en gymnastiksal ligger så till att den inte går att nå utifrån utan att passera skollokaler. Den läggs då med i objektet som skolan hyr. Observera att ridanläggningarna är undantagna från principen för övriga idrottslokaler gällande hyresvärdansvaret, där hyresvärdansvaret för ridanläggningarna ligger kvar hos fastighetsenheten.

Inhyrning av externa lokaler

Inhyrning av lokaler från externa fastighetsägare ska alltid ske genom fastighetsenheten för att säkerställa det bästa alternativet för kommunen. Exempelvis säkerställs att det inte finns tillgängliga lokaler i kommunens eget bestånd som kan användas istället och att kommunen betalar en rimlig marknadshyra för lokalerna.

Vid inhyrning av lokaler förs det externa hyresavtalets villkor över till internhyresförhållandet gällande exempelvis årshyra, avtalstid och uppsägningstid. Ansvaret utöver det regleras genom gränsdragningslistan. Till denna hyra läggs ett påslag för fastighetsenhetens förvaltning, administration samt eventuella tillkommande driftkostnader och underhållskostnader för att avspegla den faktiska självkostnaden.

Avtal och finansiering

För kommunägda lokaler gäller tillsvidareavtal för de interna hyresgästerna med huvudförfallodag sista december. Hyresnivån justeras årligen inom den ordinarie budgetprocessen. Fastighetsenheten tar fram hyresnivåer inför ramärendet som en del av budgetarbetet på våren. Justering av hyran ska utgå från att den totala interna hyreskostnaden för aktuell nämnd ska täcka de faktiska fastighetskostnaderna.

Uppsägning av avtal

En verksamhet har möjlighet att säga upp hela eller delar av sina förhyrda lokaler. Fastighetsenheten söker då en ny hyresgäst för att uppnå bästa totalekonomi för kommunen. Uppsägning av lokaler får ske enligt följande:

- För kommunägda lokaler gäller tillsvidareavtal för de interna hyresgästerna med huvudförfallodag sista december och med en uppsägningstid på nio månader, dvs senast sista mars.
- Lokalen ska vara möjlig att avskilja och fungera som en självständig lokal med egen entré, våtutrymmen och möjlighet till pentry etc. Eventuell anpassningskostnad belastar den avgående hyresgästen.
- Den avgående hyresgästen får ej ställa krav på ny hyresgästs verksamhet på ett sätt som gör att fastighetsenheten bedömer lokalen omöjlig att hyra ut.
- Villkor för uppsägning av inhyrda lokaler speglas från kontraktsvillkoren med den externa hyresvärden i de fall lokalerna hyrts in särskilt för ändamålet. Detta undantaget lokaler som hyrs av Rikshem och Hemsö och som var med i överlåtelseaffärerna 2014 och 2016.
- Vid frånträdet ska hyresgästen betala eventuellt kvarvarande restvärde för de verksamhetsinvesteringar som utförts i lokalen.
- Idrottslokaler kan inte sägas upp annat än för att rivas eller på annat sätt avyttras.

Finansiering

Kostnaden för tomställda lokaler, som inte klassificeras som ett särskilt fastighetsobjekt, hanteras inom fastighetsenhetens budget och räknas inte in i den avgående verksamhetens lokalkostnader. Det innebär att kommunstyrelsen förfogar över och betalar för en eventuell lokal- och bostadsreserv. Reserven kan sedan avvecklas eller behållas för framtida behov. Kostnader för tomställda lokaler ryms inom riskpåslaget (se sidan 3).

Modell för instegshyra

För att underlätta för verksamheten att växa in i nya lokaler innehåller hyresmodellen från 2026 en modell för instegshyra, dvs en hyresrabatt i steg över maximalt tre år. För att en instegshyra ska kunna tillämpas ska nedanstående kriterier uppfyllas:

- Hyresavtalet gäller tillkommande ytor (dvs ej renoverade eller nya lokaler som ska ersätta gamla lokaler med motsvarande kapacitet).
- Beslut om instegshyra ska tas i samband med att underlaget för investeringen/inhyrningen beslutas.
- Instegshyran räknas fr.o.m. när lokalerna tas i anspråk och gäller maximalt 66% rabatt år ett, maximalt 33% i rabatt år två och full hyra fr.o.m. år tre. Det är den ianspråktagna lokalytan som sätter nivån på hyresnedsättningen. De lokaler som hyresgästen inte betalar hyra för får inte nyttjas.

- Vid inhyrning från extern part kan det finnas hyresrabatter som motsvarar den instegshyra som föreslås här. Har kommunen redan en hyresrabatt ska den räknas av i instegshyran så att det inte blir dubbel rabatt.

Finansiering av modell för instegshyra sker inom kommunstyrelsens budget.

Uthyrning i andra hand

Andrahandsuthyrning enligt jordabalkens regler ska användas med stor försiktighet och får endast ske efter fastighetsenhetens skriftliga godkännande. Fastighetsenheten säkerställer att rätt villkor förs över till andrahandshyresgästen, bland annat att besittningsrätt och kontraktstider hanteras korrekt.

4. Samnyttjande av kommunala lokaler

Alla verksamheter som är interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler. Ambitionen är att öka flexibiliteten och säkerställa att alla lämpliga lokaler i kommunen kan nyttjas när hyresgästen/verksamheten inte behöver nyttja dessa.

Upplåtelse av samnyttjandelokaler beslutas av den som har rådighet över lokalerna som förstahandshyresgäst. Idrottslokaler som är belägna på en skolfastighet ska dagtid i första hand upplåtas till den skolenhet som förstahandshyr skolbyggnaden.

Vid bedömningen av vilka lokaler som är lämpliga för samnyttjande ska i första hand väljas lokaler som inte behöver anpassas och i andra hand lokaler som endast kräver mindre anpassningar. Behov av anpassningar kan till exempel avse avgränsbarhet i förhållande till andra lokaler, tillgång till förråd, inpassering och larm.

Lämpliga lokaler ska tillgängliggöras på lediga tider genom kommunens bokningssystem. Vid bokning ska den som bokar lokal tillställas och acceptera allmänna villkor som reglerar hur lokalen får användas, vilket ansvar som åvilar nyttjaren med mera.

Priset för nyttjandet ska för idrottslokaler fastställas av fritidsnämnden och för skollokaler av respektive skola. Intäkten ska tillfalla upplåtaren, det vill säga den som har rådighet över lokalerna i egenskap av förstahandshyresgäst. Priset ska vara skäligt och samtidigt ge upplåtaren täckning för eventuella merkostnader som kan uppkomma till följd av upplåtelsen.

5. Bostadsförvaltning

Fastighetsenheten ansvarar för att på kommunstyrelsens uppdrag tillhandahålla bostäder för kommunens behov. Verksamheterna betalar en hyra som motsvarar den totala kostnaden för bostäder inklusive bostadsförvaltningsfunktionen. Det innebär att behovsprövning och beslut om att tilldela bostad för begränsad tid fattas av berörd verksamhet. Grundprincipen är att den verksamhet som har behov av bostäderna tar kostnaderna för beståndet samt

även de intäkter som beståndet genererar. Fastighetsenheten sköter administrationen av hyreskontrakt med den boende medan intäkterna går till berörd verksamhet som har ett totalansvar för ekonomin i bostäderna. Fastighetsenheten arbetar på anmodan av berörd verksamhet som ansvarar för att exempelvis uppsägning av hyresgäst initieras i rätt tid. Tecknande och uppsägning av avtal för bostäder sker enligt fastställd rutin av behörig person i enlighet med respektive nämnds delegationsordning.

Ett avtal som reglerar vidare detaljer finns mellan fastighetsenheten (KS), Socialnämnden och Nämnden för arbete och försörjning.

Uppsägning av bostäder

En verksamhet kan säga upp bostäder när behovet inte längre finns och bostaden kan avyttras. Enstaka bostäder har en uppsägningstid om 3 månader. Från den dagen samtliga bostäder i ett objekt med flera bostäder är tomställda kan det sägas upp. Uppsägningstiden är 3 månader från den dagen. För det fall att det sista hyreskontraktet i objektet upphör vid annan tid än månadsskifte, ska verksamheten stå för kostnaden i tre månaders tid samt för resterande tid fram till nästkommande månadsskifte.

I de fall bostaden ligger i ett blockinhyrningsavtal eller i en fastighet med tidsbegränsat bygglov behöver inhyrningsavtalet nå sin sluttid, alternativt bygglovstiden löpt ut för att kunna säga upp bostaden. Detta sker i dialog mellan fastighetsenheten och verksamheten.

6. Nyinvesteringar, reinvesteringar och anpassningar

Beställning av mindre åtgärder

Alla byggnadsåtgärder i lokaler och bostäder genomförs av Fastighetsenheten eller ska godkännas på förhand av Fastighetsenhetens förvaltare. Det innefattar också fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Förvaltaren säkerställer att objektets funktioner inte sätts ur spel. Beställning och godkännande ska vara dokumenterade, exempelvis i e-post eller protokoll. Icke sanktionerade ombyggnadsarbeten kan leda till att verksamheten påförs återställningskostnader. Mandat för att beställa mindre åtgärder regleras av varje verksamhet. Eventuell utredningskostnad som inte resulterar i en investering bekostas av hyresgästen/verksamheten.

Ändrat användningsområde

Förändrad användning av en lokal ska alltid godkännas av Fastighetsenheten. Vissa förändringar kan exempelvis kräva bygglov eller förändringar i byggnadens tekniska system. Är hyresobjektet inhyrt kan hyresavtalet behöva justeras vilket kräver godkännande från fastighetsägaren. Ändrade myndighetskrav kan föranleda behov av förändring. Samtliga kostnader belastar hyresgästen.

Nyinvesteringar och reinvesteringar

Aktuella investeringar är fastighetsinvesteringar och verksamhetsinvesteringar. Ramarna för investeringarnas omfattning beslutas i den årliga mål- och budgetprocessen eller i särskild ordning av kommunfullmäktige. Fastighetsenheten fattar inom dessa ramar beslut om fastighetsinvesteringar. Investeringarna syftar till att bibehålla funktionen i fastigheten eller till att ge en bättre driftsekonomi. Denna typ av investering ingår i kostnadshyran.

Projektidéer och utredningar som initieras av hyresgäst/verksamheten bekostas av hyresgäst/verksamhet fullt ut om inte utredningen leder vidare till ett slutligt investeringsprojekt. Fastighetsenheten ska tillsammans med verksamheten sträva efter att hålla nere kostnaderna för utredningar i tidigt skede. Verksamheterna fattar inom sina ramar beslut om fastighetsrelaterade verksamhetsanknutna investeringar som kräver anpassning av lokaler eller bostäder. Verksamhetsinvesteringar är åtgärder som syftar till att förbättra möjligheten till att bedriva verksamheten. Kostnaden läggs ovanpå den fastställda kostnadshyran som en tilläggshyra under avskrivningstiden och börjar betalas i samband med att investeringen tas i bruk. Detta gäller även om lokalen eller bostaden är inhyrd.

Innan investeringsbeslut kan fattas för ett fastighetsprojekt måste ett preliminärt internhyresavtal tecknas för att säkerställa att verksamheterna har budget för de nya hyreskostnaderna.

Kort avskrivningstid eftersträvas för verksamhetsinvesteringar, med fokus på att de ska finansieras under sin nyttotid. Om en investering inte är återbetald under hyresperioden betalar hyresgästen återstående restvärde i samband med att hyresförhållandet upphör oavsett skälet till upphörandet.