

Kommunstyrelsen

Revidering regelverk för internhyra avseende samnyttjande av lokaler

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen antar reviderat regelverk för internhyra, lokalförsörjning och bostadsförsörjning i enlighet med punkt 4 i bilaga 2.

Sammanfattning

För att säkerställa att kommunens lokaler används effektivt och för att skapa transparenta och förutsägbara regler för hyresgästerna behöver regelverk för internhyra kompletteras med principer för samnyttjande. Uppdraget att revidera regelverket har genomförts i samverkan mellan kultur- och fritidsenheten, välfärd skola och enheten för fastighetsförvaltning.

Upplåtelse av samnyttjandelokaler föreslås beslutas av den som har rådighet över lokalerna som förstahandshyresgäst. 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. Lämpliga lokaler ska tillgängliggöras på lediga tider genom kommunens bokningssystem. Priset för nyttjandet ska för idrottslokaler fastställas av fritidsnämnden och för skollokaler av respektive skola. Priset ska vara skäligt och samtidigt ge upplåtaren tackning för eventuella merkostnader som kan uppkomma till följd av upplåtelsen.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige fastställde en ny hyresmodell för intern förhyrning av lokaler och bostäder i september 2020. Beslutet innebär att interna verksamheter från 1 januari 2021 betalar en kostnadshyra. Kommunfullmäktige beslutade samtidigt att alla verksamheter som är interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler och uppdrog till kommunstyrelsen att fastställa regelverk och principer för fastighetsverksamheten, intern förhyrning inklusive gränsdragningslista, samnyttjande av lokaler samt principer för finansiering av lokaler som inte finansieras genom kostnadshyran. Regelverk för internhyra beslutades av kommunstyrelsen i november 2020. De övergripande principerna för

samnyttjande av kommunens lokaler framgår i av regelverket för internhyra men tjänsteskrivelsen från november 2020 anger även att ett förbättrat arbetssätt, struktur och förutsättningar för ett ökat samnyttjande behöver tas fram.

Uppdraget

Samnyttjande utgår ifrån principen att de lokaler kommunen betalar för antingen genom inhyrning eller eget ägande ska nyttjas på ett effektivt och maximalt sätt för att undvika alternativkostnad för ytterligare lokaler och ge medborgarna maximalt värde för skattepengarna. För att säkerställa att lokalerna används effektivt och för att skapa transparenta och förutsägbara regler för hyresgästerna behöver regelverk för internhyra kompletteras med principer för samnyttjande.

Uppdraget har genomförts i samverkan mellan kultur- och fritidsenheten, välfärd skola och enheten för fastighetsförvaltning. En referensgrupp bestående av representanter från fastighet, kultur- och fritid och välfärd skola har getts möjligheter att lämna synpunkter på underlaget.

Utgångsläget

När den nya interna hyresmodellen infördes 1 januari 2021 var det redan bestämt att fritidsnämnden skulle vara förstahandshyresgäst för alla idrottslokaler. Nämnden ansvarar därmed redan för att lokaler samnyttjas så effektivt sätt som möjlig. Det som nu tillkommer med detta ärende är ett förtydligande att även andra lokaler som företrädesvis ligger i skolor (där rektor för skolan är förstahandshyresgäst) ska samnyttjas. De som nyttjar lokaler i skolor idag är främst olika anordnare inom ramen för kulturchecken. Det ska noteras att dessa utövare redan idag till 70 % hyr lokaler av privata fastighetsägare. Det samnyttjande av kommunala skollokaler som således omfattas av detta regelverk är idag relativt begränsat, men kan självklart bli större framöver.

Utifrån ovanstående behöver man beakta i vilken grad frågan om samnyttjande ska regleras centralt då frågan ofta löses bäst lokalt. Syftet med revidering i regelverket gällande samnyttjande är därmed att ge ramar för att hitta bra lokala lösningar.

Principer för samnyttjande

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.

Vilka lokaler ska samnyttjas?

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.



Hur hanteras uthyrningen?

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.

Ekonomi

Priset för nyttjandet av idrottslokaler fastställs av fritidsnämnden. Priset för skollokaler beslutas av rektor på 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.

Ekonomiska konsekvenser

Revideringen av regelverket för samnyttjande har i sig inga ekonomiska konsekvenser utan påverkar endast hur kostnadsfördelning sker internt.

Konsekvenser för barn

Regelverket syftar till att ge bättre förutsättningar för mer effektivt nyttjande av kommunens lokaler och tillgängliggöra dessa för fler verksamheter vilket är positivt för barn och unga som kan stanna kvar i lokalerna efter skoltid för t.ex. kultur- och fritidsaktiviteter.

Bilagor

1. Rapport Samnyttjande av lokaler
2. Reviderat regelverk för internhyra, lokalförsörjning och bostadsförsörjning

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning