

RIKTLINJER FÖR INTERNHYRA

Fastställda av kommunfullmäktige 2001 04 23.

1 Syfte, definitioner och organisation

1 § Syftet med dessa riktlinjer är att stödja den långsiktiga lokalförsörjningen för kommunal verksamhet för att möjliggöra en bättre styrning av lokalernas utformning, kvalitet och kostnader.

2 § Med lokalförsörjning avses i dessa riktlinjer åtgärder för att, genom ägande, hyra eller arrende, förse kommunens verksamheter med lokaler, lägenheter, mark och anläggningar för kommunal verksamhet.

Med objekt avses i dessa riktlinjer sådana lokaler, lägenheter, mark och anläggningar som nämns i första stycket.

3 § Tekniska nämnden ansvarar enligt dessa riktlinjer och enligt nämndens reglemente för lokalförsörjningen. I detta inbegrips att det endast är tekniska nämndens som äger anskaffa objekt för lokalförsörjningen, om inte kommunfullmäktige i särskilt fall beslutar annat.

För lokalförsörjningsfrågorna skall det finnas en särskild funktion under tekniska nämnden. Den funktionen äger teckna överenskommelser om internhyra och är hyresvärd i internhyresförhållandet.

4 § Det åligger respektive nämnd att utse ansvariga inom sitt område att teckna internhyresöverenskommelser. Dessa är hyresgäster i internhyresförhållandet.

5 § Med internhyra avses betalning för lokalförsörjning. Internhyran består av en obligatorisk del och en frivillig del. Den obligatoriska delen kallas bashyra och är inte förhandlingsbar.

6 § I dessa riktlinjer behandlas i huvudsak endast bashyran. Denna bestäms efter en mall som kommunstyrelsen fastställer på förslag från tekniska nämnden. Mallen skall innehålla fördelningsnyckel för fördelning av de i bashyran ingående kostnaderna, dock ej kapitalkostnaderna.

Bashyran skall vara kostnadsbaserad varmed avses att det är de sammanlagda kalkylerade kostnaderna för tekniska nämndens lokalförsörjning under ett verksamhetsår som utgör kostnadsbasen. För vart och ett objekt är målet att hyran även skall vara självkostnadsbaserad.

För varje objekt skall det finnas en överenskommelse om internhyra mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta gäller dock inte för tekniska nämndens anläggningar för affärsdrivande verksamhet såsom hamnar, renhållningsverk, turistanläggningar och vatten- och avloppsverk.

7 § Kommunstyrelsens arbetsutskott skall utgöra intern hyresnämnd. I detta ligger bland annat att fungera som förlikningsnämnd vid tvister om hyresvillkor och att fastställa överenskommelser om internhyra vid behov.

Både hyresvärd och hyresgäst kan hänskjuta fråga till kommunstyrelsens arbetsutskott för avgörande.

Riktlinjer för internhyra

2 Bashyra för av kommunen ägda objekt

8 § I bashyran ingår de poster som anges i 9–14 §§.

Posterna i bashyran räknas upp varje år med det procenttal som anges i budgetanvisningarna (*indexuppräknings*), om inte annat anges.

9 § Kapitalkostnaderna, avskrivning och internränta, beräknas per objekt. Rak avskrivning skall tillämpas.

Kapitalkostnaderna skall inte ingå indexuppräknings.

10 § I den mån fastighetsskatt belastar visst objekt, skall belopp motsvarande skatten ingå i bashyran.

Denna post skall således inte ingå indexuppräknings.

11 § Försäkringskostnader och till objektet anknutna övriga riskutgifter för upplåtet objekt ingår i bashyran.

12 § Kostnader för yttre periodiskt underhåll, yttre löpande underhåll, grundtillsyn, centrala tekniska försörjningssystem och underhåll av byggnadsstomme ingår i bashyran.

13 § Kostnaden för vakanser till en nivå för vad som är skäligt med hänsyn till vakansläget i Gotlands kommun ingår i bashyran, om inte annat sägs i nästa stycke.

Kostnaden för så kallade strategiska vakanser, politiskt beslutade vakanser, skall dock bäras av kommunstyrelsen genom särskilda medel som tilldelas fastighetsförvaltningen.

14 § Administrationskostnader för fastighetsförvaltningen ingår i bashyran.

3 Frivilliga internhyresvillkor

15 § Hyresvärd och hyresgäst får utöver vad som sagts om bashyra komma överens om tilläggstjänster, exempelvis inre periodiskt underhåll och fastighetsservice. Hyrestillägget för dessa tjänster skall följa den indexuppräknings som gäller för bashyran.

4 Vakanser på grund av verksamhetsförändringar

16 § Om kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige på eget initiativ beslutar om verksamhetsförändring som innebär lokalminskning för nämnd skall beslutet anses upphäva ett internhyresförhållande och hyran under återstående avtalstid bekostas av kommunstyrelsen.

Bifaller kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige förslag från nämnd om verksamhetsförändring i besparingssyfte som innebär lokalminskning skall beslutet anses upphäva ett internhyresförhållande och kostnaden för hyran under återstående avtalstid delas lika mellan hyresgästen och hyresvärden.

Om internhyresavtal för lokaler som hyresvärden hyr externt sägs upp av hyresgästen, innan det externa avtalet upphör skall dock den verksamhetsdrivande förvaltningen stå för hela kostnaden.

Riktlinjer för internhyra

5 Uthyrning, inhyrning av externa objekt och investeringar

17 § Om det finns godtagbara objekt i hyresvärdens eget bestånd, skall verksamheten vid ökat lokalbehov hänvisas till sådant objekt. Finns inte sådant objekt, skall hyresvärderna i samråd hyresgästen vidta åtgärder för att tillgodose verksamhetens behov.

Kan verksamhetens behov endast lösas genom extern inhyrning av objekt, skall det ske. Därvid äger hyresvärderna gentemot hyresgästen rätt till skäligt påslag för kostnader med hänsyn till vad som ingår i externhyreskontraktet.

Krävs nyinvesteringar skall kommunstyrelsens beslut den 30 oktober 1997, § 287, om byggprocessen – principer m.m. följas.

18 § För det fall facknämndernas verksamheter självständigt har förhyrt externa objekt utan internhyresvärdens medverkan, skall dessa avtal, dock ej avtal avseende enskilda lägenheter, före utgången av år 2002 ha överlämnats till internhyresvärderna.

Övergångsbestämmelser

Dessa riktlinjer träder i kraft den 1 januari 2002, då kommunfullmäktiges beslut § 185/1994 och kommunstyrelsens beslut § 443/1991, § 525/1992 samt § 336/1994 upphör att gälla.

Dessa riktlinjer gäller inte de objekt som vid ikraftträdandet förvaltas av Västerby behandlingscenter och folkhögskolan.