RIKTLINJER

Fastighetsförvaltning, bebyggda fastigheter

Region Gotland

Fastställd av regionfullmäktige
Framtagen av regionstyrelseförvaltningen
Datum 2019-03-25
Gäller From 2019-05-01
Ärendenr RS 2018/720
Version 1.4

Fastighetsförvaltning, bebyggda fastigheter

Innehåll

1. Inledning och syfte 2

2. Tillämpning 2

2.1 Ägande av fastigheter 2
2.2 Fastighetsinvesteringar 2
2.3 Nyttjande av egna lokaler 2
2.4 Uthyrning av regionens lokaler 3
2.5 Förhyrning av lokaler 3
2.6 Förändring av lokalbehov 3
2.7 Regelverk vid tvingande flytt 3
2.8 Miljö och hållbarhet 3
2.9 Inomhusmiljö 4
2.10 Underhåll 4

3. Försäkringar 4

4. Nyckeltal 4

5. Kundrelationer 4

Region Gotland
Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress SE-621 81 Visby
Telefon +46 (0)498 26 90 00
E-post regiongotland@gotland.se
Org nr 212000-0803
Webbplats www.gotland.se

1. Inledning och syfte

Syftet för den regionala fastighetsförvaltningen är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för de primära verksamheterna, såsom exempelvis skola, barn- och äldreomsorg samt sjukvård.

Fastighetsförvaltningen ska också genomföras så att byggnadsbeståndets realvärde säkerställs.

Detta ska uppnås genom att

- Förvalta Region Gotlands innehav av lokaler och verka för att dessa skall vara ändamålsenliga, kostnadseffektiva och med en god inomhusmiljö.
- Medverka i en aktiv strategisk planering för lokalförsörjning vilket innebär utveckling, försäljning eller förvärv av fastigheter utifrån ett långsiktigt lokal- och investeringsbehov.
- Verka för att Region Gotlands ambitioner kring hållbarhet ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv kan uppfyllas.
- Förvalta och utveckla regionens fastighetsinnehav på ett professionellt sätt.

2. Tillämpning

Region Gotland ska över tid tillgodose verksamheternas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler utan att göra avkall på god kvalitet.

2.1 Ägande av fastigheter

Region Gotland ska i första hand äga byggnader som regionen nyttjar för egen verksamhet. Exempel på detta är utbildningslokaler, äldreboenden, vårdcentraler, sjukhus, fritidsanläggningar, kontorslokaler och tekniska lokaler som exempelvis vatten- och avloppsreningsverk. Vidare kan även strategiska byggnader ägas även om de inte inrymmer egen verksamhet. Vilka dessa är ska framgå av Region Gotlands Fastighetsstrategi. Ett exempel kan vara kulturellt värdefulla byggnader.

2.2 Fastighetsinvesteringar

Region Gotlands fastighetsinvesteringar ska prioriteras utifrån verksamheternas behov. Varje enskilt beslut om investeringsobjekt ska tas på beslutsunderlag som visar att den aktuella verksamheten har ett långsiktigt behov av lokalen i fråga, att andra alternativ kan uteslutas och att beslutet bidrar till koncernnytta. Verksamheterna ska också klara av att bära de ökade framtida drift- och underhållskostnaderna för lokalen, samt kapitalkostnaderna som alla utgör delar av internhyran.

2.3 Nyttjande av egna lokaler

Region Gotland ska vid nyttjande av egna lokaler reglera kostnaderna enligt separat regelverk för internhyra. Dessa kostnader styrs mot respektive förvaltning genom lokalavtal.

2.4 Uthyrning av regionens lokaler
Vid uthyrning av lokaler till andra aktörer utanför Region Gotland, ska marknadsmässiga villkor gälla vid tecknande av hyresavtal. För bostadsuthyrning ska bruksvärdesprincipen eftersträvas.

2.5 Förhyrning av lokaler
Förhyrning av lokaler kan ske vid tillfälliga behov eller där förhyrning är mest ekonomiskt fördelaktigt eller leder till en, totalt sett, ökad koncernnytta. Dessa beslut måste bygga på noggranna underlag, analyser och jämförelser där alla alternativt tydligt ställts mot varandra.

2.6 Förändring av lokalbehov
Nya eller utökade verksamhetsytor ska, så långt det bedöms verksamhetsmässigt och ekonomiskt fördelaktigt, inrymmas i befintligt lokalbestånd, som vid behov byggs om eller till.

Förvaltningarna har rätt att återlämna lokaler i enlighet med gällande regelverk för internhyra. I detta ingår att en verksamhet endast kan återlämna del av lokal under förutsättning att den är möjlig att användas av annan verksamhet eller att det på annat sätt bedöms medföra en större koncernnytta.
När externhyresavtal finns tecknat för eget verksamhetsbehov gäller dess avtalsvillkor även för det interna lokalavtalet. Externt hyrda lokaler kan endast sägas upp av verksamheter enligt gällande externhyresavtal, även om lokalavtal är upprättat. Undantag gäller om behov finns inom annan förvaltning och avtalet i och med det kan överlåtas.

2.7 Regelverk vid tvingande flytt
För ett optimalt och effektivt lokalutnyttjande kan en situation uppstå där en verksamhet tvingas flytta till andra lokaler. Det kan t.ex. uppkomma av följande anledningar:

- Tillgodose behov för annan verksamhet.
- Fastighet ska säljas.
- Byggnad är uttjänt och ska rivas.
- Lokalerna har sådana brister att verksamheten inte kan bedrivas vidare (t.ex. undermålig ventilation som inte enkelt kan åtgärdas).

Förutom ett effektivt lokalutnyttjande ska även hänsyn tas till konsekvenser för såväl den avflyttande som den inflyttande verksamheten, samt till koncernnyttan ur såväl verksamhetssynpunkt som ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv. Samråd ska ske med hyresgästen så snart likvärdiga lokaler finns tillgängliga.

2.8 Miljö och hållbarhet
I samband med nybyggnation, ombyggnation eller underhåll ska målet vara lokaler som är energi- och resurssnåla samt med låg livscykelkostnad. I alla regionens lokaler ska ett effektivt energiutnyttjande och miljöförbättrande åtgärder eftersträvas. Region Gotlands Miljöprogram ska vara styrande.

2.9 Inomhusmiljö
Regionens lokaler ska erbjuda en god inomhusmiljö som uppfyller normer enligt lagstiftade krav och regelverk. Detta innebär bland annat att de som vistas i regionens lokaler inte ska riskera att drabbas av ohälsa eller allergiska symptom på grund av lokalerna.

Rutiner ska finnas som säkerställer att de som använder lokalerna har kunskap om ventilationens betydelse.

Rutiner ska finnas för regelbunden kontroll enligt lagstiftade krav och regelverk. Detta gällande bland annat ventilation och brand.

2.10 Underhåll
Regionens fastigheter ska förvaltas och underhållas så att fastigheternas värde och brukbarhet upprätthålls på lång sikt.

Underhållsplanen ska varje år, i dialog med förvaltningarna, revideras av ansvarig funktion inom Teknikförvaltningen. Detta för att säkerställa samordningen mellan underhållsbehov och verksamheternas anpassningsbehov. Vid upprättande av Underhållsplanen ska denna även stämmas av mot Fastighetsstrategin.

3. Försäkringar
Regionens säkerhetschef och försäkringsmäklare ska vara rådgivande för att finna lämpliga försäkringsnivåer på fastigheterna.

4. Nyckeltal
För att säkerställa att Region Gotland bedriver en effektiv fastighetsförvaltning ska särskilda nyckeltal tas fram regelbundet.

5. Kundrelationer
Region Gotland ska aktivt arbeta för goda relationer mellan hyresvärd och hyresgäst, såväl interna som externa. Detta bör inkludera regelbundna avstämningar och utvärderingar.