

## Riktlinjer för internhyror

2.1 Ansvar i inom kommunen .....	2
2.2 Lokalförsörjningen för kommunens verksamheter .....	2
4.1 Allmänt.....	3
4.2 Komponenter i internhyran .....	3
4.3 Uppgifter i hyresunderlaget.....	4
4.4 Årliga hyresförändringar .....	4
4.5 Hyresdebitering .....	4
4.6 Övrigt .....	4
6.1 Avtalstider .....	5
6.2 Uppsägningar .....	5
6.3 Förtida frånträde av lokal .....	6
6.4 Samråd.....	6

## 1. Syfte

Syftet med internhyrorna är att uppnå en god hushållning med lokaler. Detta ska uppnås genom ett ökat kostnadsmedvetande och ett effektivt utnyttjande av lokaler. Det ska finnas incitament för att skapa en minskad lokalefterfrågan samtidigt som samutnyttjande av lokaler ska uppmuntras. Utöver detta ska internhyressystem bidra till rättvisa mellan de olika verksamheterna och konkurrensneutralitet mellan kommunala verksamheter och externa aktörer.

## 2. Organisation

### 2.1 Ansvar inom kommunen

Kommunstyrelsen svarar för planering av kommunens samlade lokalbehov innebärande arbete med strategi för kommunövergripande lokalförsörjning, effektivisering av verksamheternas lokalutnyttjande, ingående av och uppföljning av koncerninterna och externa hyresavtal och förvaltningsavtal avseende bostäder och lokaler samt beställarfunktion i förhållande till andra fastighetsägare.

Funktionen för fastighetstrategiska frågor, lokalförsörjning, planering, samordning och beställning ingår i planeringskontoret.

Den gemensamma lokalförsörjningen inom kommunstyrelsens ansvarsområde utgör samtidigt en resultatenhet där internhyrorna ska täcka de samlade lokalkostnaderna. Emellertid kan över- eller underskott kan förekomma enskilda år men över tiden ska balans mellan kostnader och inkomster eftersträvas.

### 2.2 Lokalförsörjningen för kommunens verksamheter

Kommunens lokalförsörjning sker genom eget ägande av fastigheter, inhyrning av lokaler från Kommunfastigheter i Laholm AB, Laholmskem AB och övriga externa hyresvärdar.

Kommunfastigheter i Laholm AB tillgodoser den huvudsakliga delen av kommunens lokalförsörjningsbehov. Bolaget ska på uppdrag av och i samråd med kommunen uppföra, anskaffa och avyttra lokaler för kommunal verksamhet.

Genom ramavtal regleras hyres- och ansvarsförhållandet mellan kommunen och Kommunfastigheter. Inriktningen är att avtalet ska vara ett samverkansavtal baserat på självkostnad över tiden. Innebörden av detta är att kommunens samlade hyror för samtliga lokaler långsiktigt ska täcka bolagets samlade kostnader för dessa fastigheter. Tillämpliga delar i detta avtal blir gällande även för reglerna för internhyror inom kommunen. Dessutom har det upprättats särskilt förvaltningsavtal där bolaget förvaltar de fastigheter som kommunen äger.

### 3. Omfattning

Internhyrorna omfattar samtliga lokaler som tillgodoser verksamheternas behov. Detta gäller oavsett om lokalerna ägs eller hyrs av kommunen.

I internhyrorna ingår även lokaler och gemensamma utrymmen i fastigheter som hyrs av kommunen genom exempelvis blockhyresavtal där det inrättats särskilda boendeformer för äldre och personer med funktionshinder.

Anläggningar som idrottsplatser, badplatser, friluftsanläggningar etc som inte hyrs av extern ägare ingår emellertid inte i internhyrorna och därmed inte i den centrala fastighetsadministrationen. Respektive verksamhet belastas direkt med kostnaderna för dessa anläggningar.

### 4. Principer för hyressättning

#### 4.1 Allmänt

Hyran bestäms med utgångspunkt från principen att varje enskilt hyresobjekt ska ha en hyra som motsvarar beräknad självkostnad för hyresobjektet. Systemet bidrar därmed till öppenhet och insyn genom att hyran ger en tydlig indikation på hyresobjektets verkliga kostnad. De faktorer som främst påverkar hyresnivån för respektive objekt är investeringsnivå och ålder.

Vissa delar av ett objekts självkostnad beräknas dock med schabloner. Underlaget för objektets hyreskostnad utgör då normalt ett genomsnitt av kostnaden för ett flertal objekt. Vidare medför omprioriteringar och förekomsten av varierande akuta underhållsinsatser att den verkliga underhållskostnaden ett enskilt år vanligtvis överstiger alternativt understiger det i hyran för enskilt hyresobjekt kalkylerade underhållsbeloppet.

#### 4.2 Komponenter i internhyran

##### Ingående hyreskomponenter i egna fastigheter

I internhyran för lokaler som ägs av kommunen ingår följande komponenter:

- Kapitalkostnad utgörs av avskrivning och intern ränta på bokfört värde (vid eventuella tilläggsinvesteringar påverkas hyran). Avskrivningen bestäms utifrån investeringens beräknade nyttjandetid.
- Driftskostnader (uppvärmning, el och va och sophämtning).
- Förvaltningskostnader (köpta tjänster för fastighetsskötsel, administration, reparationer och övrig fastighetservice).
- Underhållskostnader (schablonbelopp per kvm).
- Städskostnader.

##### Ingående hyreskomponenter i inhyrda lokaler

I internhyran för inhyrda lokaler ingår följande komponenter:

- Hyran för den inhyrda lokalen.
- Eventuellt tillägg eller avdrag för att uppnå motsvarande räntesats som den interna räntan (gäller lokaler som hyrs av Kommunfastigheter).
- Eventuella tillägg för avtalade tjänster som inte ingår i det externa hyresavtalet (kan gälla ex städservice). Det kan förekomma att hyran för vissa objekt inte inkluderar inre underhåll. I sådana fall bekostas dessa underhållsåtgärder direkt av verksamheten när de genomförs och ingår därför inte i internhyran.

### 4.3 Uppgifter i hyresunderlaget

För varje hyresobjekt anges följande uppgifter:

- Beskrivning av objektet
- Adress eller fastighetsbeteckning
- Antal kvm (BRA=bruksarea)
- Specifikation av ingående komponenter
- Hyra per kvm (kan utgå om uppgiften saknar relevans)
- Summa årshyra

### 4.4 Årliga hyresförändringar

Hyran för respektive objekt justeras årligen för att gälla under ett kalenderår. Hyresjusteringen sker därför normalt vid årsskifte av någon/några av följande anledningar:

- Förändringar av hyran för inhyrda lokaler som kommunstyrelsen tecknat
- Förändringar i räntesatsen för den interna räntan
- Förändrade drift- och underhållskostnader för kommunens ägda lokaler
- Investeringar som medför tillkommande kapitalkostnader
- Kostnadsförändringar för lokalvård

Förändrade driftkostnader kan avse avtalsmässiga lönekostnadsökningar eller förändrade kostnader för mediaförsörjning.

Hyresförändringar under innevarande år sker endast för tillkommande eller avgående lokaler eller investeringar i befintliga lokaler.

Kommande års internhyra ska meddelas respektive nämnd senast den 1 september. Detta för att eventuella förändringar ska kunna beaktas i kommunens budget- och planeringsarbete.

### 4.5 Hyresdebitering

Årshyran debiteras respektive nämnd månadsvis via automatisk periodisering. Eventuell hyresjustering under pågående kalenderår regleras i särskild ordning.

### 4.6 Övrigt

Interna administrationskostnader fördelas inte genom internhyran. Samma sak gäller kostnader för försäkringspremier och eventuell fastighetsskatt/avgift för fastigheter som kommunen själv äger.

Tillfällig nedsättning av hyran kan i vissa fall ske vid större ombyggnadsåtgärder som erfordrar eller resulterar i en evakuering av hel eller del av lokal.

## 5. Investeringar

Ansvarsfördelning och beslutsgång vid budgering av investeringar har fastställts av kommunfullmäktige i ”Riktlinjer för planering, genomförande och uppföljning av investeringar”.

Vid investeringar (ny-, till- eller ombyggnader) påverkas hyran genom att kapitalkostnad (avskrivning plus internränta) samt i förekommande fall ökad driftkostnad påförs hyran från färdigställandetidpunkten

Av verksamheten beställd åtgärd i form av ombyggnad eller lokalanpassning i lokaler som hyrs av Kommunfastigheter, där kostnaden understiger 250 000 kronor, kan efter särskild överenskommelse direktfinansieras av respektive nämnd i stället för att investeringen ska föranleda tilläggshyra. Olika åtgärder får läggas samman och beställas gemensamt förutsatt att det avser samma hyreskontrakt och hyresförs vid samma tillfälle. För motsvarande åtgärder som genomförs i lokaler som ägs av kommunen tillämpas direktfinansiering om kostnaden understiger ett prisbasbelopp.

## 6. Regler för avtalstider och uppsägning

### 6.1 Avtalstider

För lokaler som ägs av kommunen eller hyrs av Kommunfastigheter gäller följande:

Hyrestiden är tills vidare utom vad som gäller tillfälliga paviljonger, vilka är tidsbestämda. Vid nyproduktion av helt nytt hyresobjekt uppgår den inledande hyrestiden till minst 25 år.

För andra externt förhyrda lokaler följer avtalstiden för den interna hyran det externa hyresavtalets villkor för avtalstid.

### 6.2 Uppsägningar

För lokaler som ägs av kommunen eller hyrs av Kommunfastigheter gäller följande:

Uppsägningstid är minst 12 månader räknat per den sista i månaden. Avflyttningstidpunkt för helt hyresobjekt är alltid 1/1 eller 1/7. Uppsägning av del av hyresobjekt kan endast ske om det finns annan hyresgäst som är beredd att hyra aktuell del av objektet med gällande avtalsvillkor eller det avser en sådan avskiljbar del av lokal som utgör eller kan göras till en självständigt uthyrningsbar enhet.

För andra externt förhyrda lokaler följer uppsägningstiden för den interna hyran det externa hyresavtalets villkor för uppsägning.

Uppsägning ska alltid vara skriftlig.

Under vissa förhållanden måste verksamheten vid avflyttning slutbetala kvarstående ej betald del av beställd hyresgäst Anpassning. Detta förutsätter att lokalförsörjaren inte rimligen kan tillgodogöra sig investeringen eller del av den i den fortsatta verksamheten.

### **6.3 Förtida frånträde av lokal**

Verksamhet medges, utan att erlagga hyra för den återstående avtalstiden, frånträda den hyrda lokalen eller del av lokalen under hyrestiden och utan beaktande av uppsägningstider enligt punkt 6.2 i det fall det finns annan hyresgäst som är beredd att hyra aktuell del av objektet med gällande avtalsvillkor.

Det åligger lokalförsörjningsfunktionen att aktivt medverka till annan användning under den eventuellt kvarvarande hyrestiden.

### **6.4 Samråd**

Uppsägning av lokal eller förtida frånträde ska föregås av samråd mellan berörd verksamhet och lokalförsörjningsfunktionen. Här kan överenskommelse träffas huruvida en del av lokal är att betrakta som avskiljbar och därför kan anses utgöra en självständigt uthyrningsbar enhet.

Initiativtagare till sådant samråd är hyresgästen.

## **7. Samnyttjande av lokaler**

Med samnyttjande av lokaler avses förhållandet när två eller fler kommunala verksamheter nyttjar samma lokaler vid olika tider. Hyran fördelas då hur stor andel av lokalen som respektive verksamhet använder.

## **8. Andrahandsuthyrning**

Verksamhetsansvarig nämnd äger rätt att upplåta lokal för tillfälligt nyttjande utan särskilt tillstånd. Detta avser i huvudsak upplåtelse till föreningslivet och enskilda enligt de villkor som fastställs av kommunfullmäktige för upplåtelseverksamheten. Detta gäller t.ex. utbildningslokaler, gymnastiksalor och idrottshallar. Vid sådan uthyrning ansvarar nämnden för att det finns ordningsregler för upplåtelsen och att denna inte sker i strid med myndighetsföreskrifter.

Intäkten för uthyrningen tillfaller respektive nämnd. Samtidigt svarar man för samtliga merkostnader som uppstår i samband med andrahandsupplåtelsen.

## **9. Ansvarsfördelning**

Verksamheten svarar för drift och allt underhåll inredning och utrustning.

Ansvars- och kostnadsfördelning i övrigt och principer för gränsdragning mellan verksamhet och lokalhållaren framgår i särskilt dokument.