

Bakgrund och uppbyggnad

Reglerna för internhyressystemet syftar till att förtydliga ansvaret mellan fastighetsavdelningen(hyresvärd) och verksamheterna(hyresgästerna). Den grundläggande principen är att hyresvärderna ansvarar för byggnaden och hyresgästen för verksamheten.

Internhyressystemet bygger på självkostnadsprincipen. Det innebär att den faktiska kostnaden är styrande för hyresnivån för respektive fastighet. Systemet baseras på att kostnaden ett år, uppräknat med konsumentprisindex resulterar i en hyresnivå två år senare. Dvs hyresnivån för 2004 sattes utifrån de faktiska kostnaderna 2002 och nivån 2005 utifrån de verkliga kostnaderna 2003, etc. Hyresnivån beslutas av kommunfullmäktige. I beslutsunderlaget till kommunfullmäktige redovisas hyran både med och utan kapitalkostnad. Hyreskostnaden som ska betalas av verksamheten och som ska finansieras inom respektive budgetram innehåller inte kapitalkostnaden.

De ekonomiska riskerna, för eventuella ökning av drift- och underhållskostnader, under ett pågående budgetår tas av fastighetsavdelningen. Det finns ett behov att under några år öka underhållsnivån i våra fastigheter. Målsättningen är att ligga på ca 65:-/m² vilket krävs för att undvika en långsiktig kapitalförstöring. Förändringen kommer att påverka hyran. Det görs även åtgärder för att minska lokalkostnaderna, exempelvis installation av fastbränsleanläggningar. Förslag till hyror för nästkommande år tas fram i god tid för att hyresgästerna ska kunna beakta förändringen av hyresnivån i sin budgetering.

Finansiering

Åtgärder i våra fastigheter är av typen ny-, till- eller ombyggnader och underhåll. Orsakerna kan vara förändrade krav på lokalerna eller ökat eller minskat lokalbehov. Underhållsåtgärder utförs för vidmakthållandet av fastigheterna. Åtgärderna genomförs som investeringsprojekt, verksamhetsanpassningar, akut eller planerat underhåll.

Investeringar

Investeringar är åtgärder som enkelt uttryckt höjer värdet på en fastighet. Åtgärden ska syfta framåt, ge framtida intäkter, användas för att uppnå ny, utökad eller rationaliserad verksamhet och kan i vissa fall avse redan avskriven eller långvarigt brukad lokal eller byggnad, anläggning och installation. Investeringar beslutas av kommunfullmäktige.

Vid bedömning av totalkostnaden för en investering måste även kostnader som ligger utanför byggnadsinvesteringen beaktas. Som ett hjälpmedel finns en gränsdragningslista för Kalix kommun.

Verksamhetsanpassningar

Anpassningar som inte är av investeringskaraktär

Ombyggnader, beroende på verksamhetsförändringar och som inte kan karakteriseras som investeringar, t ex flyttning av väggar,

Anpassningar av investeringskaraktär

"Mindre" åtgärder som på grund av tidsfaktorn inte hinner med i den normala investeringsprocessen. Genomförandet av dessa åtgärder förutsätter att någon form av rationaliserad verksamhet uppnås eller att åtgärder krävs på grund av tidigare förändrad verksamhet. Snabb hantering kan även föranledas av meddelanden eller föreläggande från arbetsmiljöverket.

Verksamhetsanpassningar betalas direkt av respektive hyresgäst. För bedömning av åtgärd och kostnad ska fastighetsavdelningen kontaktas. Belopp upp till 50 tkr betalas direkt av beställande förvaltning. För anpassningar som kostar mer 50 tkr kan betalning fördelas på tre år. Kostnaderna för denna typ av åtgärder påverkar inte den framtida hyran.

Åtgärder för externa hyresgäster

Återbetalning sker via tilläggskontrakt. Betalningstiden avpassas med hänsyn till åtgärdernas karaktär. Arbeten som görs åt räddningsförbundet hanteras lika interna verksamhetsanpassningar.

Underhåll

Underhållsåtgärder ingår i hyran. Ommålning, tapetsering eller liknande åtgärder samt mindre ombyggnader kan efter samråd med fastighetsavdelningen få utföras av hyresgästen på egen bekostnad. Förutsättningen är att arbetena utförs fackmässigt. I annat fall kan verksamheten bli tvungen att bekosta återställning.

Utredningar, förprojekteringar

Projekt som inte kommer till utförande

Externa kostnader för beställda utredningar faktureras respektive förvaltning. Fastighetsavdelningens eget arbete samt utredningar avseende rena fastighetsfrågor täcks av internhyran.

Projekt som genomförs

Nedlagda utrednings- och förprojekteringskostnader bör läggas in i projektbudgeten och ska om så beslutas täckas av investeringsmedel.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel ingår i hyran. Fastighetsavdelningen svarar för arbetsmoment i enlighet med Kalix kommuns gränsdragningslista. Gränsdragningslistan definierar vad som är hyresgästens ansvar och vad som är hyresvärdens ansvar.

Skadegörelse(bestämmelserna ansluter till hyreslagen)

Hyresgästen är ansvarig för skador som uppkommer avsiktligt, genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör verksamheten eller är på besök eller av annan nyttjare(vidareuthyrning/utlåning). Hyresgästen är dessutom ansvarig för brandskada som han inte själv vållat om han inte iakttagit normal omsorg och tillsyn.

Hyresgästen är skyldig att genast anmäla om skada har uppkommit som snabbt måste avhjälpas för att undvika följdskador. Övriga skador ska anmälas utan oskäligt

dröjsmål. Ovanstående gäller också om det på grund av verksamheten uppkommit ohyra i lokalen.

Verksamhetsservice

Tjänster som inte ingår i hyran, i enlighet med gränsdragningslistan, sk verksamhetsservice kan köpas av fastighetsskötarna i mån av kapacitet.

Lokalvård

I hyran ingår en basnivå för lokalvård som tekniska förvaltningen bedömt som nödvändig. Det kommer att vara möjligt för respektive hyresgäst att köpa till extra lokalvårdstjänster som t ex tätare städfrekvens, allergistädning mm. I lokaler med särskilt låg nyttjandegrad kommer det också att vara möjligt att minska på städfrekvensen och därigenom erhålla en nedsatt hyra.

Behov av lokaler

Vid behov av nya eller förändrade lokaler ska alltid fastighetsavdelningen kontaktas. I första hand ska kommunens egna lokaler användas. Finns inte egna lediga lokaler eller lokaler som inom kort förväntas bli lediga ansvarar fastighetsavdelningen för inhyrning av lokaler. Avsikten är att säkerställa att lokalhyreskontrakt som tecknas har skäliga kontraktsvillkor.

För att ytterligare minska kommunens kostnader för lokaler sker bevakning av externt inhyrda lokaler. Målsättning är att, om kontraktstid, hyreskostnad och tillgängliga tomma lokalers förutsättningar i övrigt är lämpliga, föra in verksamhet i egna lokaler.

Uppsägning av lokaler

Uppsägningstiden för lokaler är 6 månader. Undantaget är nyuppförda lokaler där rätt till uppsägning inte finns förrän efter 5 år. Tekniska förvaltningen kan acceptera kortare uppsägningstid om alternativt behov av lokalerna finns. Vid uppsägning av del av byggnad sker alltid en bedömning av fastighetsavdelningen beträffande möjligheten att hyra ut uppsagd del samt vilken effekten blir på hyran.