



HERRLJUNGA KOMMUN
Tekniska kontoret

Antagen av KF § 36/04

Riktlinjer för totalhyra för Herrljunga kommun

Sammanfattning

- ❖ All fastighetsförvaltningen (byggnader och mark)sorterar politiskt under kommunstyrelsen.
- ❖ Kommunstyrelsen, efter samråd med plankommittén, har rätt att besluta i fastighetsaffärer upp till 20 basbelopp
- ❖ Alla fastighetskostnader skall finansieras via hyresintäkter, förutom för specialfastigheter. Totalhyran skall beräknas på självkostnadsprincipen.
- ❖ Fastighetsförvaltningen skall bygga sin verksamhet å marknadsmässiga villkor. Dock skall alltid hänsyn till "koncernnyttan" tagas.
- ❖ Fastighetsförvaltningen skall fungera som kommunens " lokalförsörjare".
- ❖ Fastighetsförvaltningen skall prioritera kostnadseffektiv förvaltning, effektiv lokalutnyttjande och "koncernnyttan".

Bakgrund

Fastighetsförvaltningen får för varje år en allt större betydelse för den kommunala ekonomin.

Antalet förvaltade ytor har de senaste åren ökat kraftigt genom nybyggnad av gymnasieskola och förvärv av äldreboendefastigheter, kostnaden tar en allt större andel av kommunens totala ekonomiska utrymme. I Herrljunga har sedan 1995 tillämpats delvis en central fastighetsförvaltning. Ansvaret för vissa lokaler och med tillhörande fastighetsmark åligger fritidskommunstyrelsen. Skolan svarar för vissa fastighetsberoende delar i sin verksamhet. Därför finns nu behov av att fortsätta med nästa steg i organisationsutvecklingen av kommunens fastighetsförvaltning.

Politisk styrning

Fastighetsfrågor sorteras under kommunstyrelsen.

Delegationen till kommunstyrelsen skall vara långtgående på så sätt att kommunstyrelsen kan efter samråd med plankommittén besluta att sälja fast egendom ägd av Herrljunga kommun motsvarande 20 basbelopp. Därutöver krävs beslut av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen kan i sin tur delegera till sina tjänstemän enligt delegationsförteckning.

Verksamhetsmål

- ❖ Brukarna skall tillhandshållas ändamålsenliga och väl fungerande lokaler till lägsta kostnad på lång sikt.
- ❖ Brukarna skall ges effektiv fastighetsservice som i sin tur underlättar för respektive förvaltning att ge god service.
- ❖ Byggnadernas värde och brukbarhet skall upprätthållas.
- ❖ Varje förvaltning skall ha möjlighet att:
 - Påverka sina lokalförändringar, genom att kunna minska sina ytor
 - Påverka sina lokalkostnader
- ❖ Samtliga avtal skall baseras på årliga förhandlingar
- ❖ Det billigaste lokalalternativet skall gälla enligt nedanstående rangordning
 - A. För koncernen
 - B. För kommunstyrelsen
 - C. För verksamheten
 - D. För enheten
- ❖ Tekniska kontoret svarar för alla avtal avseende interna som externa lokaler och markfrågor.
- ❖ Hyresdebitering för specialfastigheter baseras på självkostnadsprincipen.
- ❖ Hyresgästen har rätt att korttids uthyra lokaler i andrahand, efter godkännande av tekniska kontoret.

Styrprinciper för tillhandahållandet av lokaler

Såväl egna som förhyrda lokaler som är nödvändiga i den kommunala verksamheten skall hyras ut till nyttjande förvaltning. Tekniska kontoret skall således vara en intern serviceenhet. Uthyrningen skall ske på motsvarande grunder som tillämpas på fastighetsmarknaden.

Tekniska kontoret skall ej erhålla några budgetanslag från kommunen utöver vissa specialfastigheter. Inriktningen är att hela fastighetsförvaltningens verksamhet skall finansieras med hyresintäkter och dylikt. I praktiken innebär detta att fastighetsförvaltningens ekonomiska spelregler skall motsvara de som skulle varit vid handen om fastighetsförvaltningen varit ett normalt fastighetsbolag.

För kommunens förvaltningar innebär detta att det inte blir någon skillnad om det är fråga om egna eller förhyrda lokaler. Ibland finns det en tendens till att egna lokaler uppfattas som fria nyttigheter och att kommunen ändå har kostnaden för dem. Genom en intern hyressättning med totalhyra på självkostnadsprincipliga grunder kan detta undvikas.

Ekonomiska styrprinciper

Tekniska kontoret omsätta för år 2001 cirka 37 miljoner kr på fastighetsförvaltning och förvaltar tillgångar i storleksordningen 194 miljoner kr.

Alla fastighetskostnader skall finansieras via hyresintäkter, förutom för specialfastigheter, såsom Gamla Kommunhuset, saneringsfastigheter m fl. Totalhyran skall beräknas på självkostnadsprincipen.

För att kunna styra denna omfattande verksamhet ur ekonomisk synpunkt med krav på att helt kunna finansiera sina kostnader med hyresintäkter ställs stora krav på en ekonomisk styrning.

Med anledning av detta så bör tekniska kontorets fastighetsenhet på sikt få bli en egen balans- och resultaträkningsenhet.

Kostnader för lokalreserv skall inte ingå i totalhyran. Endast som ett kommunbidrag, storleken bestäms av kommunfullmäktige.

I samband med införandet av totalhyra, får en justering göras av nuvarande hyreskostnad för de förvaltningar som delvis i dag har eget driftansvar.

Årliga förhandlingar skall ske mellan parterna, varvid bl a behandlas vilka tillval servicenivå som skall gälla och vilka lokalytor som skall ingå.

Beräkning av kapitalkostnadsdelen i hyran

Herrljunga kommun tillämpar annuitets metoden för beräkning av kapitalkostnader.

Räntesatsen för internräntan är för år 2001 5,1 %. Räntan beräknas på bokfört värde.

Avskrivningarna baseras på kommunförbundets rekommendationer över olika anläggningars ekonomiska livslängd.

Åtgärder med en förutsägbar (kortare och längre) livslängd, beräknas efter denna tidsperiod.

Beslut kring investeringar i lokaler/fastigheter

Lokalkostnaden/hyran skall alltid betalas av den förvaltning som skall nyttja lokalerna ifråga. Det medför att tekniska kontoret måste ha beslut eller ett avtal med den förvaltning som skall nyttja lokalerna innan investeringar i lokaler görs.

Den förvaltning som beställer investeringar i lokaler ansvarar för att pengar finns tillgängliga när lokalhyran skall betalas.

Detta innebär att om en förvaltning ser det nödvändigt att begära nya pengar för hyran, så är det alltid den nyttjande förvaltningen som skall göra detta.

Hyran som är föranledd av investeringen skall betalas från och med att anläggningen är färdigställd och kan tas i bruk.

Kapitalkostnader under byggtiden inräknas i produktionskostnaden.

När det gäller nyinvesteringar i lokaler skall fackförvaltningen lämna beslutsunderlag till Kommunstyrelsens investeringsbudget. Fullmäktige beslutar sedan om och när investeringen skall komma till stånd.

Tekniska kontoret bistår fackförvaltningen med utredningar och handläggning av investeringsprojekten.

Försäljning av fastigheter

När kommunstyrelsen i samråd med plankommittén bedömer att en fastighet skall försälas, kan affären genomföras om försäljningspriset understiger 20 basbelopp.

Om priset är högre skall kommunfullmäktige besluta i ärendet.

Om fastigheten ifråga säljs till ett pris som överstiger bokförda värdet skall denna realisationsvinst tillföras den gemensamma kommunkassan.

Om fastigheten ifråga säljs till ett pris som understiger bokförda värdet skall denna realisationsförlust betalas av den gemensamma kommunkassan.

Servicenivå

Följande delar är obligatoriska i totalhyran:

- ❖ Teknisk driftservice och fastighetsskötsel
- ❖ Underhållsplanering
- ❖ Akut- o Periodiskt underhåll
- ❖ Myndighetstillsyn som avser fastigheten
- ❖ Fastighetsförsäkring inkl inventarier
- ❖ Fastighets skatt
- ❖ Kapitalkostnad
- ❖ Administrativa kostnader
- ❖ Mediaförsörjning (värme, vatten, el)
- ❖ Skötsel av utemiljö
- ❖ Sophantering yttre

Följande delar är tillval som hyresgästen påverkar:

- ❖ Verksamhetsservice (vaktmästare)
- ❖ Myndighetstillsyn som avser verksamheten
- ❖ Verksamhetsbetingat underhåll
- ❖ Förbrukningsmaterial till verksamheten
- ❖ Lokalvård, ej under standardnivå

Hyresavtal

Avtalsparter:	Tekniska kontoret – de andra förvaltningarna var för sig.
Hyresomfattning/	Bestäms gemensamt mellan parterna vid avtalets ingång.
Servicenivå:	Hyresgästen skall då ange den servicenivå som önskas och kan köpas.
Hyresdebitering:	Debiteras med 1/12 via bokföringssystemet.
Hyrestid:	Utgör minst tre år med automatisk förlängning med tre år om avtalet inte är uppsagt. Förändringar under löpande avtalstid kan ske efter överenskommelse, hänsyn skall tas till koncernnyttan.
Uppsägningstid:	Nio månader före avtalets upphörande.
Hyra:	Framräknas på självkostnadsbasis av TK:s kostnader. Tillägg till hyreskostnaden fastställs utifrån den servicenivå som önskas och förhandlas fram samt de event förändringar av fastigheten som genomförts.
Index:	I hyran ingående kapitalkostnader förändras motsvarande förändringar av den interna räntan. Övriga kostnader indexregleras med 100% av KPI. Basmånad oktober året före avtalsåret, eller efter tidigare års utfall och framtida prognos.

Principer för uppsägning av lokaler

Om en förvaltning vill avhända sig lokaler eller delar därav så får det ske i den omfattningen så att den delen av en byggnad eller hela byggnaden går att hyra ut till annan verksamhet eller kan avyttras. Alltså avhändning av enstaka rum, källare eller vindar är inte aktuellt i detta sammanhang för att få ner hyreskostnaden.

Principer för andrahandsuthyrning

För att öka lokalanvändningen och som hyresgäst erhålla ett tackningsbidrag till hyran skall vederbörande kunna korttids uthyra sin lokal i andra hand.

Om detta kan ske utan extra insatser från TK:s sida skall hyresgästen själv kunna dra full nytta av intäkten.

Andrahandsuthyraren skriver själva sina andrahandsuthyrningsavtal, avtalen skall dock godkännas av tekniska kontoret.

Om andrahandsuthyrningen däremot kräver extra insatser från TK:s sida, har TK rätt att debitera sina extrakostnader till uthyraren. Också i detta fall behåller hyresgästen intäkten från uthyrningen. Vinsten blir dock lägre i detta fall.

Varje nämnd bör därför utarbeta en policy för prissättning av sina lokaler, så enkla och klara att besked kan lämnas till intresserade andrahandshyresgäster vid förfrågan.

TK skall inte omedelbart ta ut merkostnader för ökat slitage och energiåtgång mm för att viss andrahandsuthyrning förekommer. Förekommer större slitage eller energiåtgång än vad som kunde fastställas vid avtalstidens början, får detta bedömas vid de årliga förhandlingar mellan parterna.

Sker en skadegörelse i anläggningen i samband med uthyrning, så skall hyresgästen betala hela kostnaden för att laga skadan.

Uthyrning av övriga lokaler innebär att några ombyggnader eller andra förändringar inte får vidtagas utan att tekniska kontoret har givit sitt medgivande härom.

Uthyraren skall tillsammans med hyresgästen för och efter besiktiga lokalerna, för att konstatera om det finns några skador i aktuella lokaler.

Vid andrahandsuthyrning av lokaler som kök och matsalar krävs andra villkor. Se särskilda riktlinjer för detta.