

Hyresmodell och lokalpolicy

FÖR KOMMUNALA VERKSAMHETSLOKALER



Gäller fr.o.m. 2020



Gavlegårdarna



Gävle
KOMMUN



Gävle
fastigheter

INNEHÅLL

Bakgrund	4
Syfte och målsättning	4
Lokalpolicy	5
Vilka berörs av hyresmodellen?	6
Delegation - vem äger rätt att teckna och säga upp interna hyresavtal?	6
Avtalsvillkor	6
- Inhyrda lokaler	6
- Ändrade avtalsvillkor	7
- Övergångsregler	7
Modellens grundläggande principer	8
- Definition av hyra	8
- Vad ingår i hyran?	9
- Definition till diagram	10
- Inhyrda lokaler	10

BAKGRUND

Under 2009 togs en ny hyresmodell fram i en arbetsgrupp med representanter för dåvarande Kommunledningskontoret, Gavlegårdarna och Gavlefastigheter. Arbetet förankrades i en referensgrupp bestående av ekonomichefer och lokalansvariga från de stora lokalbrukande förvaltningarna, dåvarande Barn & Ungdom, Utbildning & Arbete, Socialtjänsten, Omvårdnad samt Kultur & Fritid.

Från och med 2020-01-01 ersätter denna hyresmodell tidigare gällande modell.

SYFTE OCH MÅLSÄTTNING

- Hyressättningen ska vara enkel, lätt att förstå samt vara kostnads-effektiv på sikt.
- Modellen ska klargöra riktlinjer och regler om hur Gavlefastigheter, Gavlegårdarna och de kommunala sektorerna skall agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor.
- Modellen skall uppmuntra till effektivt utnyttjande av kommunens verksamhetslokaler samt stimulera till en långsiktig lokalplanering.

LOKALPOLICY

Vid anskaffning av verksamhetslokaler hänvisas de kommunala sektorerna till Gavlefastigheter alternativt Gavlegårdarna.

- I första hand ska kommunens verksamheter använda lokaler som ägs av Gävle kommun eller något av de kommunala bolagen Gavlefastigheter alternativt Gavlegårdarna.
- I andra hand ska kommunens verksamheter använda lokaler i fastigheter ägda av organisationer som erhåller kommunalt stöd.

När nytillskott av lokaler påfordras, dvs. om det inte finns lämpliga lokaler att tillgå enligt ovanstående principer, ska den för Gävle kommun total-ekonomiskt bästa lösningen eftersträvas för det aktuella lokalbehovet.

Om behovet är kortsiktigt och/eller en eget ägd lokal kräver stora anpassningar kan det vara motiverat att hyra in en lokal. Detta ska prövas från fall till fall.

Behov av extern inhyrning ska motiveras av verksamheten och lyftas för beslut hos kommundirektören.



VILKA BERÖRS AV HYRESMODELLEN?

Hyresmodellen gäller kommunala sektorer med kommunbidragsfinansierade verksamheter i såväl kommunägda som inhyrda lokaler. Modellen gäller även när kommunen hyr ut lokaler till de kommunala bolagen. Lokaler med externa hyresgäster, dvs. icke kommunal verksamhet omfattas ej av modellen.

DELEGATION - VEM ÄGER RÄTT ATT TECKNA OCH SÄGA UPP INTERNA HYRESAVTAL?

De kommunala sektorerna äger endast rätt att teckna interna hyresavtal med de kommunala bolagen. Tecknande och uppsägning av interna hyresavtal görs av behörig person i enlighet med respektive sektors/bolags delegationsordning.

AVTALSVILLKOR

I huvudsak ska treårsavtal tecknas med nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning. En investering i form av nyproduktion eller ombyggnation kan föranleda en längre hyrestid än tre år. En kortare hyrestid än tre år kan medges i undantagsfall.

Inhyrda lokaler

I de fall den förhyrda lokalen ägs av annan än kommunen eller dess bolag överförs hyrestiden på lokalbrukaren. Hyresgästen erhåller en extra uppsägningsmånad för att ge Gavlefastigheter och Gavlegårdarna möjlighet att i sin tur säga upp hyresavtal med extern fastighetsägare i rätt tid.

Exempel: Uppsägningsvillkor för inhyrda lokaler
Hyresvillkor: 2020-01-01 -- 2023-12-31
Nio månaders uppsägningstid mot extern fastighetsägare.
Tio månaders uppsägningstid i interna hyresavtalet.

Ändrade avtalsvillkor

Samtliga nu gällande tillsvidareavtal med sexmånadersregeln som tecknats före 2010-01-01 övergår till att bli treårsavtal med nio månaders uppsägningstid och tre års förlängningstid.

Exempel 1: Tillsvidareavtal som övergår till tre årsavtal
Hyresvillkor: 2005-01-01 -- tillsvidare, sex månaders uppsägningstid.
Nya hyresvillkor: 2010-01-01 -- 2012-12-31, nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Samtliga avtal som löper på bestämd tid och har sex månaders uppsägningstid erhåller nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Exempel 2: Avtal på bestämd tid med förändrade uppsägningsvillkor
Hyresvillkor: 2005-01-01 -- 2014-12-31, sex månaders uppsägningstid.
Nya hyresvillkor: 2005-01-01 -- 2014-12-31, nio månaders uppsägningstid och tre års förlängning.

Övriga interna hyresavtal som löper på bestämd tid och har annan uppsägningstid än sex månader fortsätter att löpa enligt avtalsvillkoren.

Indexreglerade interna hyresavtal omfattas av och hyressätts i enlighet med hyresmodellen från och med 2010-01-01.

MODELLENS GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER

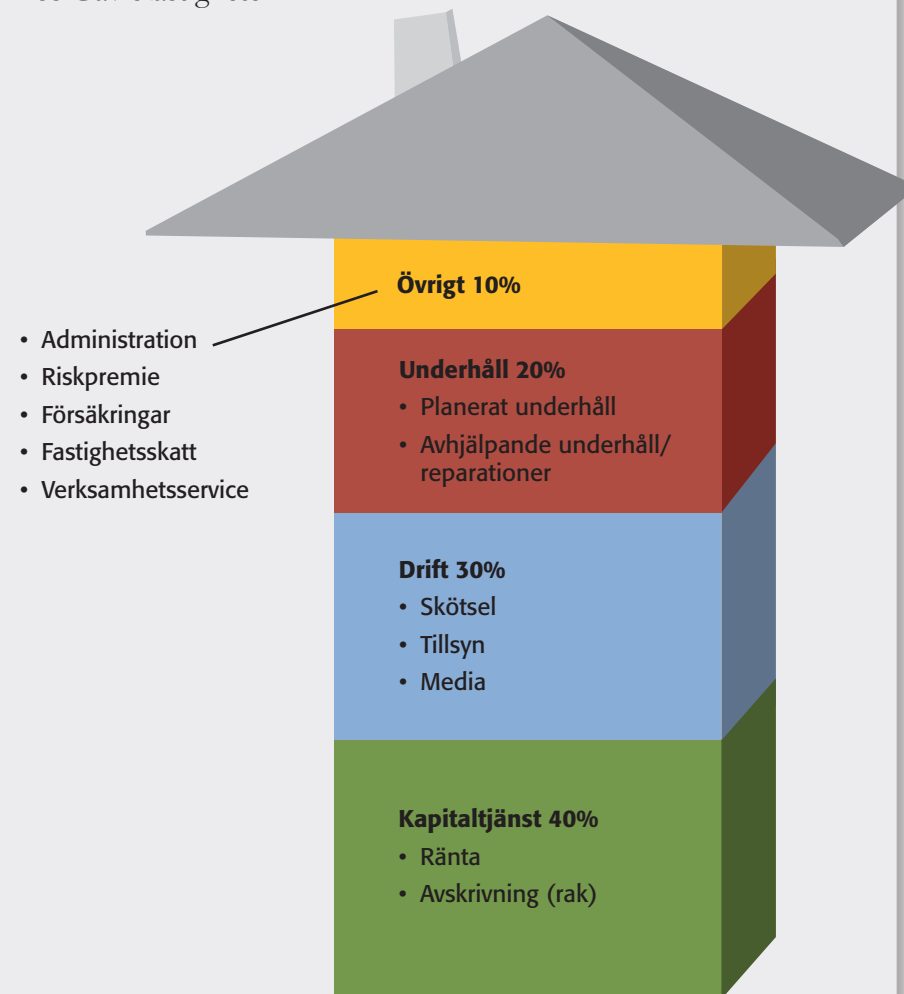
- Den fakturerade hyran ska motsvara en kalkylerad kostnad för det aktuella objektet. Avstämning görs vart tredje år.
- Hyran justeras årligen med konsumentprisindex (KPI oktobermånad är bastal). Justering av hyran kan ske under innevarande treårsperiod i de fall faktisk kostnad skiljer sig markant från kalkylerad kostnad.
- Investeringar som överstiger 100 000 kr per objekt och år resulterar i ett hyreställag som löper under innevarande treårsperiod. Hyreställaget inkluderas sedan i internpriset under nästkommande hyresperiod. Vid beräkning av hyran inför en ny treårsperiod inkluderas dock kapitaltjänstkostnaderna för samtliga gjorda investeringar på objektet, även de som understiger 100 000 kr. Gavlegårdarna skriver löpande tilläggsavtal.
- Hyresavtalets hyrestid är beroende av investeringens storlek.
- Ett nytt hyresavtal upprättas vid förändrad yta samt när investeringar överstiger en miljon kronor per objekt och år.
- Återbetalningsskyldighet kan föreligga i de fall hyresgästen säger upp en lokal innan investeringen är avbetald.

Definition av hyra

I hyran ingår kostnader för drift, underhåll, kapitaltjänst och övrigt. Dessa kostnader ska vara motiverade ur ett företagsekonomiskt perspektiv vid affärsmässig drift av verksamheten. Gavlefastigheter och Gavlegårdarna ska tillhandahålla prisvärda, ändamålsenliga och hållbara verksamhetslokaler samt särskilda boenden.

Vad ingår i hyran?

Husdiagrammet visar hur kostnaderna som ligger till grund för hyran generellt fördelar sig på kommunens verksamhetslokaler hos Gavlefastigheter.



Definition till diagram

- **Media**
Mediakostnaden avser el, värme, komfortkyla, vatten och avlopp.
- **Riskpremie**
Gavlefastigheter och Gavlegårdarna finansierar uppsagda lokaler inom ramen för hyran med en kostnadspost, kallad riskpremie. Riskpremien innefattar kostnader för tomställda lokaler och evakueringskostnader. Med tiden kan kostnaden för riskpremien förändras för att bättre spegla sektorernas avveckling av lokalytor. Kostnaden för riskpremien fördelas utifrån vilka kostnader som förväntas belasta respektive lokalkategori under kommande hyresperiod.
- **Verksamhetsservice**
Under hyrestiden kan fastighetsägaren i vissa fall, efter särskild överenskommelse eller ändring i gränsdragningslistan, överta alternativt överlåta ansvaret och kostnaden för verksamhetsanknutna tjänster. När gränsdragning och ansvarsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst förändras ska principen vara att faktisk kostnad ligger till grund för beräkning av ny hyra.

Inhyrda lokaler

- Gavlefastigheters och Gavlegårdarnas ansvar och kostnader gentemot externa fastighetsägare påförs andrahandshyresgästen, dvs. lokalbrukaren. Principen gäller även förhyrningar mellan bolagen.
- Kostnad för riskpremie inkluderas inte i hyran.
- En administrativ kostnad inkluderas i hyran.



För ytterligare information angående hyresmodellen kontakta:

Ekonomi- och finanschef, Gavlegårdarna, 026-17 27 00

Lokalförsörjningschef, Gavlefastigheter, 026-17 82 60