

§ 90

Dnr 2018/00390

Riktlinjer och principer intern hyra

Kommunstyrelsens beslut

Riktlinjer och principer för internhyra fastställs enligt upprättat förslag.

Ärendebeskrivning

Internhyror har tillämpats inom de kommunala verksamheterna sedan

lång tid tillbaka. Syftet med internhyror är bland annat att uppnå en god hushållning med lokaler genom ökad kostnadsmedvetenhet samt att kostnaderna blir rättvisande per verksamhet.

För att tydliggöra vilka kostnader som ingår i internhyran och hur investeringar påverkar hyran har riktlinjer och principer för internhyra

tagits fram.

Dokumenttyp: Riktlinje

Datum: 2018-08-14

Tjänsteställe: Ekonomi
Handläggare: Annelie Johansson
E-postadress: Annelie.johansson@smedjebacken.se
Telefonnr: 0240-6600147

Mottagare:

Diarienummer:

Riktlinjer och principer för internhyra

Internhyra – syfte och mål

Internhyressystemet reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst avseende verksamhetslokaler och service. Syftet med systemet är att uppnå en god hushållning med lokaler och service och därmed öka resurserna för kommunens kärnverksamheter.

Systemet ska därutöver

- Säkra att kommunens fastighetsbestånd förvaltas så att fastigheternas värde bevaras
- Säkra att kommunens fastighetsbestånd förvaltas med hög kostnadseffektivitet
- Bidra till en ökad medvetenhet om kostnader för lokaler och service
- Bidra till att utveckla dialog och samverkan mellan hyresvärd och hyresgäster

Parter

Kommunstyrelsens ansvar innefattar i huvudsak:

- Riktlinjer och principer för internhyra
- Årligen besluta om hyror och uppräkningsar
- Det totala ekonomiska ansvaret för fastighetsförvaltningen
- Drift och skötsel av fastigheterna
- Administration av hyressystemet
- Fastighetstekniska ändringsarbeten
- Extern uthyrning

Verksamhetsnämndens ansvar innefattar i huvudsak:

- Ändamålsenliga lokaler som stödjer möjligheter till gott resultat i verksamheterna
- Ekonomiskt ansvar för förändringsarbeten på grund av verksamhetskrav

Principer för internhyra

- Systemet är administrativt enkelt att hantera
- Systemet är pedagogiskt enkelt att förklara
- Systemet bidrar till öppenhet och insyn
- Systemet ska ge en tydlig indikation om verklig kostnad

Summan av hyresintäkterna ska över tid motsvara kostnaderna på enskilda objekt.

Hyreskomponenter

Genom internhyran betalar verksamheterna för:

- **Kapitalkostnader**
Ränta och avskrivning på investeringar.
- **Mediakostnader**
Avgifter för fjärrvärme eller annan värmekälla, el, nätverk och vatten.
- **Fastighetsskötsel och sophämtning**
Omfattar skötsel och renhållning av mark inklusive snöröjning och halkbekämpning samt skötsel av byggnader och lokaler.
- **Planerat underhåll**
Underhållet planeras och budgeteras i en underhållsplan som upprättas av hyresvärden.
- **Felavhjälpande underhåll**
Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som syftar till att återställa funktion eller reparera en skada.
- **Administrationskostnad**
Hyresvärdens kostnader för att leda och administrera fastighetsverksamheten.
- **Försäkringar**
Kostnader för försäkringspremier för fastighetsförsäkring och, i förekommande fall, fastighetsskatt ingår i hyran.

Hyresökningar i samband med investering eller annat

Hyresökningar utöver årlig uppräknings av internpriset ska ske när verksamhetsspecifika önskemål ligger till grund för investering, vid helrenoveringar som väsentligt höjer standarden eller vid tillkommande ytor.