



Antagen av Kommunstyrelsen 2024-xx-xx §xxx

Bilaga 1 – Riktlinjer för Lokalbanken

Genom att godkänna detta dokument fastställer kommunstyrelsen de riktlinjer som gäller för Lokalbanken inom kommunstyrelsen. I övrigt gäller internhyresmodellen och regelverk för internhyra.

Syfte och begrepp

Syftet med regelverket för Lokalbanken är att det ska möjliggöra uppsägning av hel eller del av fastighet/lokal samt att skapa incitament för verksamheterna att arbeta för ett effektivt lokalutnyttjande och att regelverket är ändamålsenligt och effektivt ur ett helhetsperspektiv i kommunkoncernen.

Lokalbanken är en del av internhyresmodellen och ytterligare ett redskap till effektiviseringen av lokalutnyttjandet. Med begreppet **lokalbank** menas en möjlighet för verksamhetsnämnderna att överföra en lokal till en lokalbank. Hyreskostnaderna överförs då till lokalbanken och bärs av kommunstyrelsens centrala verksamhetskostnader.

Samtliga verksamhetsnämnder omfattas av lokalbanken. Kommunalförbundet Sjukvård och Omsorg Norrtälje (KSON) omfattas inte av lokalbanken.

Till lokalbanken förs normalt lokaler, inte mark.

Fastigheter som anskaffas av mark och exploateringsenheten (mex) för kommande iordningställande klassificeras som markreserv och bokförs inom mex som markreserv under anläggningstillgångar. När fastigheten tas i anspråk för iordningställande i ett exploateringsprojekt omklassificeras fastigheten från markreserv (anläggningstillgång) till exploateringsprojekt (omsättningstillgång) och lokalbanken berörs inte,

Regelverket gäller nytillkommande objekt efter beslut om riktlinjer för Lokalbanken.

Fastighetsförvaltningen arbetar med de objekt som finns i i Lokalbanken per idag utifrån tidigare anvisningar med målsättningen att objekten ska slussas ut ur Lokalbanken.

Organisation

Lokalbanken administreras och hanteras av fastighetsförvaltningen/fastighetsenheten inom kommunstyrelsen (kallad Fastighetsförvaltningen). Frågor och ärenden rörande Lokalbanken lyfts till Fastighetschef för vidare beredning med fastighetsstrateg och koncerncontroller.

Fastighetschef är ansvarig för Lokalbanken.

Fastighetschefen är ansvarig för att utreda, samråda, bereda och lägga fram förslag till beslut till kommunstyrelsen rörande objekt till/från Lokalbanken. Hyror för objekt som sagts upp per sista mars och bedöms kvalificera sig till Lokalbanken kommande år, regleras i budgetprocessen under våren. Kommunstyrelsen är beslutande organ.

Fastighetschef tar i budgetprocessen fram årlig budget per objekt i Lokalbanken efter anvisningar från ekonomiavdelningen. Fastighetschef rapporterar tertialvis efter anvisningar från ekonomiavdelningen och rapporten ingår som en del i kommunstyrelsekontorets delårsrapport till kommunstyrelsen.

Finansiering och debitering

Lokalbanken finansieras genom anslag i driftbudgeten inom kommunstyrelsens centrala



verksamhetskostnader. Debitering av lokalbanken sker med interna bokföringsorder mellan fastighetsavdelningen och centrala verksamhetskostnader. Till Lokalbanken debiteras hyra (kapital och driftkostnader) månadsvis.

Ansökan om överföring av lokal till lokalbanken

I den årliga budgetprocessen ska respektive verksamheter/kontor meddela Fastighetschefen preliminärt bedömda behov av avyttring till Lokalbanken kommande år i samband med lokalförsörjningsprocessen och framtagande av kapacitetsplaner. Per sista mars uppsagda lokaler ska i budgetprocessen bedömas och om behov föreligger, budgeteras inom Lokalbanken kommande år.

En ansökan om att föra över en lokal till Lokalbanken görs av förvaltningsdirektör för respektive kontor och ska inkomma skriftligen för registrering hos Fastighetsförvaltningen.

Fastighetschef samråder med fastighetsstrateg och koncerncontroller och återkopplar till berört kontor senast inom två månader efter att verksamhet/kontor lämnat in ansökan om kriterierna är uppfyllda för uppsägning och överföring till Lokalbanken.

Uppsägning av avtal (enligt Regelverk för internhyra)

En verksamhet har möjlighet att säga upp hela eller delar av sina förhyrda lokaler. Fastighetsförvaltningen söker då en ny hyresgäst för att uppnå bästa totalekonomi för kommunen. Uppsägning av lokaler får ske enligt följande:

- För kommunägda lokaler gäller tillsvidareavtal för de interna hyresgästerna med huvudförfallodag sista december och med en uppsägningstid på nio månader, dvs sista mars.
- Lokalen ska vara möjlig att avskilja och fungera som en självständig lokal med egen entré, våtutrymmen/WC och möjlighet till pentry etc. Eventuell anpassningskostnad belastar den avgående hyresgästen.
- Den avgående hyresgästen får ej ställa krav på ny hyresgästs verksamhet på ett sätt som gör att fastighetsförvaltningen bedömer lokalen omöjlig att hyra ut
- Kostnaden för tomställda lokaler hanteras inom fastighetsförvaltningens budget och räknas inte in i den avgående verksamhetens lokalkostnader. Det innebär att kommunstyrelsen förfogar över och betalar för en eventuell lokal, och bostadsreserv. Reserven kan sedan avvecklas eller behållas för framtida behov.
- Villkor för uppsägning av inhyrda lokaler speglas från kontraktsvillkoren med den externa hyresvärden i de fall lokalerna hyrts in särskilt för ändamålet
- Vid frånträdet ska hyresgästen betala eventuellt kvarvarande restvärde för de verksamhetsinvesteringar som utförts i lokalen.
- Idrottslokaler kan inte sägas upp annat än för att rivras eller på annat sätt avyttras.

Kriterier för överföring till Lokalbanken

Följande krav på lokalen ska normalt uppfyllas eller skapas genom anpassningar:

- Avse lokaler, normalt ej mark.
- Ingen verksamhet sker i lokalerna.
- Möjlig att avgränsa på ett kostnadseffektivt sätt.
- Tillgång till WC (RWC) i direkt eller i nära anslutning till lokalen.
- Minimiyta 50 kvm.
- Möjligt att larma separat.
- Överensstämma med tekniska system.
- Egen entré eller tillgång till gemensamma entrén.
- Brandsäkerhet och utrymningsvägar får inte påverkas.
- Lokalen ska vara tom, städad och inte uthyrd i andra hand.



Uppsägning av inhyrda lokaler av extern fastighetsägare följer gällande kontraktsregler och kan endast i undantagsfall föras till Lokalbanken.

Nytecknade kontrakt kan endast i undantagsfall föras till Lokalbanken.

Hantering av överförd lokal

De kommunägda lokaler som överförs till lokalbanken ska fastighetschefen i första hand erbjuda andra kommunala verksamheter, i andra hand hyras ut till externa verksamheter eller säljas. Finns ingen lämplig användare inom överskådlig tid så ska lokalen avvecklas.

Inhyrda lokaler som överförs till lokalbanken ska erbjudas andra kommunala verksamheter och om kommunens verksamheter saknar behov av aktuell inhyrd lokal ska inhyrningsavtalet sägas upp för avflyttning och upphörande.

Lokalerna/fastigheten ska klassificeras i följande grupper

1. Uthyrningsobjekt
2. Avyttringsobjekt (inklusive rivning och överföring till markreserven)

Fastighetschefen ansvarar för att minst varje tertial anordna dokumenterade möten med näringslivsenheten och samhällsbyggnadskontoret för att fortlöpande arbeta med avyttring av objekt som beslutats politiskt ska avyttras.

Fastighetschef rapporterar tertialvis status för objekten i Lokalbanken efter anvisningar från ekonomiavdelningen. Rapporten ingår som en del i kommunstyrelsekontorets delårsrapport till kommunstyrelsen.

Uppsägningstider

En verksamhetsnämnd har rätt att säga upp lokaler enligt regelverk för internhyra överföra en verksamhetslokal till lokalbanken givet att kriterierna uppfyllts.

Får inte lokalen godkänt med avseende på tömning och städning vid uppsägningstidens utgång, så förlängs uppsägningstiden med tre månader. Godkännande ges av fastighetschef.

Externt inhyrda lokaler får normalt inte överföras till lokalbanken i delar. De får överföras till lokalbanken i sin helhet med de uppsägningsvillkor som finns i gällande hyreskontrakt.

Under uppsägningstiden fortsätter verksamhetsnämnden att betala internhyran. Kan lokalerna hyras ut före uppsägningstidens utgång eller avvecklas på annat sätt ska verksamheten kompenseras genom motsvarande återbetalning av hyran.

Permanent eller temporärt

Det ska vara möjligt att överföra lokaler till Lokalbanken både temporärt och permanent. Eftersom en överföring föregås av en analys ska överföring av temporär karaktär definieras tydligt avseende tidpunkt när lokalen senast ska återgå till verksamheten. Vid temporär överföring är minsta tid för överföring ett år.

Principer kring överföring

Inhyrda paviljonger ska prövas om de kan överföras innan lokaler i kommunägda byggnader får överföras till Lokalbanken. Vid överföring av ett flertal enstaka separerade lokaler ska omflyttning inom lokalerna göras innan överföringen så att en sammanhängande uthyrningsbar del överförs till Lokalbanken.



Reducering av hyra

Överförs en lokal eller del av en lokal till Lokalbanken så regleras internhyresavtalet för att motsvara den nya omfattningen. Interhyran reduceras med överförda kvadratmeter för den aktuella lokalen.

